

以下為獨立估值師高力國際就其對我們物業權益於2016年3月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



高力國際物業顧問（香港）有限公司
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

關於：位於中國上海、滁州、瀋陽、北京、蘇州、昆山、長春、武漢、蕪湖、鄭州、合肥、常州、無錫、南通、嘉興、天津、惠州、肇慶、成都、淮安、哈爾濱、濟南及大連的若干物業（「該物業」）的估值

緒言

遵照中國物流資產控股有限公司（「客戶」）有關對中國物流資產控股有限公司（「貴公司」）所持之上述物業進行估值所發出的指示，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2016年3月31日（「估值日期」）之市場價值之意見，以供載入文件。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市場價值，所謂市場價值，就吾等所界定的定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值準則

估值已根據《皇家特許測量師學會(RICS)估值專業準則》（加入國際估值準則委員會(ISVC)的國際估值準則）進行。

估值理據

吾等已採用收益法使用年期及復歸法以及貼現現金流量分析對該物業進行估值。

附錄三

物業估值

在對第一類及第二類(已竣工及穩定或已竣工及待穩定)的物業權益進行估值時，吾等已通過年期及復歸法對該等物業權益進行估值。年期及復歸法考慮目前來自現有租約的現時租金及日後潛在復歸收入的市場水平，將全部滿租物業的租金淨額資本化，以按公開市場基準估計該物業的價值。在計算租金淨額時，吾等並無從現時租金淨額(不包括物業管理費)作出扣除。

在對第一類及第二類(已竣工及穩定或已竣工及待穩定)的物業權益進行估值時，吾等亦已通過現金流折現分析對該等物業權益進行估值。現金流折現分析於國際估值準則的定義為就物業日後產生現金流量採用明確假設的金融模型技巧。此分析涉及預測經營物業的一連串定期現金流量，並就該一連串預測現金流量採用適當貼現率，以制定關於該物業收入現值的指標。在經營房地產物業的情況下，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終時的終值估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

在對第三類(在建或正重新定位)、第四類(貴集團於中國按權益法列賬為投資而持有的物業權益)、第五類(貴集團持作未來開發)的物業權益進行估值時，吾等乃基於該物業將按照向吾等提供的最新開發計劃開發及完工而對其作出估值。吾等假設該開發計劃已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。

於達致吾等的估值意見時，吾等亦採用市場法，參考相關市場的可資比較租賃，並已計入將動用以完成開發項目並反映已竣工開發項目質量的成本。

假設及注意事項

吾等的估值乃假定擁有人於公開市場將該物業出售時，並無憑藉遞延條款合約、收購回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業的價值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設所有該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們已根據以下假設進行估值：

- 客戶提供有關該等物業的資料屬真實及正確；
- 該等物業並無受污染及土地狀況屬滿意；
- 已取得該等物業的妥當業權，並已悉數支付所有應付土地出讓金或土地使用權費；
- 已妥為取得所有就開發、佔用及使用該物業所需的必要批文及證書，且具十足效力及作用；及
- 該等物業可自由轉讓、按揭、分租或以其他方式於市場處置。

資料來源

吾等在非常大的程度上倚賴客戶及其有關中國法律的法律顧問提供的資料，並接納就規劃批文、開發批文、建築成本總額及未付建築成本、佔用詳情、業權、出租情況、地盤及樓面面積、法定通知、地役權(如有)、年期、合營協議、物業權益鑒別及所有其他相關事項的資料提供予吾等的意見。估值證書中的尺寸、量度及面積均根據客戶向吾等提供的資料而載入。

業權文件

吾等獲提供有關該等物業的若干業權文件的副本或摘要，並已在可行情況下作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權或可能附於物業權益的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們已假設已取得該物業的妥當業權，並已悉數支付所有應付土地出讓金或土地使用權費。

地盤量度

吾等並無進行詳細的地盤量度，以核實該物業的地盤面積是否正確，但已假設向吾等提供的地盤面積資料屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

地盤視察

吾等已根據客戶的指示對該物業進行視察，而吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及

物業設施等就未來發展而言是否適當。吾等的估值乃假設該等方面均屬令人滿意而編製。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。

該物業的地盤視察由賀志蓉、Iren Ni、Dongbao Xu、Sun Wei、Raine Zhang、Neil Shao、Samuel Huang、Vivian Zhang及Frank Xu於2015年7月29日至8月28日進行。

謹附奉估值證書。

此致

4th Floor, Harbour Place,
103 South Church Street,
P.O. Box 10240
Cayman Islands
中國物流資產控股有限公司
董事會 台照

為及代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

中國估價及諮詢服務一
高級董事
賀志蓉
MRICS MCOMFIN

亞洲估價及諮詢服務一
執行董事
霍嘉禮
BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

附註：霍嘉禮先生，特許測量師，BSc (Hons)、FRICS、FHKIS、RPS(GP)及MAE，於香港及中國物業估值方面擁有逾30年經驗。

賀志蓉女士，特許測量師，MRICS及MCOMFIN，於香港及中國物業估值方面擁有逾15年經驗。

[編撰]

附錄三

物業估值

估值概要

編號	物業權益	於2016年3月31日 現況下的資本價值	貴集團應 佔權益	於2016年3月31日的 貴集團應佔資本價值
第一類 — 貴集團於中國持有的已竣工及穩定物業權益				
1.	中國北京通州區永樂店鎮東張各莊村北京宇培林海灘物流園	人民幣638,000,000元	51%	人民幣325,380,000元
2.	中國安徽省蕪湖三山區蕪湖宇培物流園	人民幣267,000,000元	51%	人民幣136,170,000元
3.	中國安徽省滁州琅琊區花園西路8號滁州宇航物流園一期及二期	人民幣281,000,000元	51%	人民幣143,310,000元
4.	中國江蘇省昆山週市鎮洞庭湖路東側蘇州宇培物流園	人民幣757,000,000元	51%	人民幣386,070,000元
5.	中國湖北省武漢漢南區東荊街烏金工業園宇培武漢漢南物流園	人民幣304,000,000元	51%	人民幣155,040,000元
6.	中國遼寧省瀋陽瀋陽新北區宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	人民幣390,000,000元	51%	人民幣198,900,000元
7.	中國遼寧省瀋陽瀋陽經濟技術開發區瀋西九東路17號瀋陽宇培經開區物流園	人民幣172,000,000元	51%	人民幣87,720,000元
8.	中國上海嘉定區謝春路1000號上海宇航黃渡物流園	人民幣150,000,000元	100%	人民幣150,000,000元
9.	中國河南省鄭州義通街及喜達路東南側鄭州宇培華正道物流園	人民幣143,000,000元	100%	人民幣143,000,000元

附錄三

物業估值

編號	物業權益	於2016年3月31日 現況下的資本價值	貴集團應 佔權益	於2016年3月31日的 貴集團應佔資本價值
10.	中國河南省鄭州中牟鎮故城南路以南，金沙大道以西，喜達路以北，禮通路以東鄭州宇培物流園	人民幣557,000,000元	51%	人民幣284,070,000元
	第一類小計：	人民幣3,659,000,000元		人民幣2,009,660,000元
第二類 — 貴集團於中國持有的已竣工及待穩定物業權益				
11.	中國吉林省長春長春國家高新技術產業開發區北區航空街長春宇培物流園	人民幣278,000,000元	51%	人民幣141,780,000元
12.	中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號蘇州宇慶物流園	人民幣899,000,000元	51%	人民幣458,490,000元
	第二類小計：	人民幣1,177,000,000元		人民幣600,270,000元
第三類 — 貴集團於中國持有的在建或重新定位物業權益				
13.	中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮東華路與新華路交界東南側合肥宇航物流園	人民幣194,000,000元	51%	人民幣98,940,000元
14.	中國江蘇省常州新北區羅溪鎮龍城大道及盛達路西北側常州宇培物流園	人民幣267,000,000元	100%	人民幣267,000,000元
15.	中國江蘇省無錫安鎮走馬塘西路及擁軍路西北側無錫宇培物流園一期	人民幣219,000,000元	100%	人民幣219,000,000元
16.	中國江蘇省南通通州區南通蘇通科技產業園東方大道及緯十八路東北側南通宇培物流園	人民幣129,000,000元	51%	人民幣65,790,000元
17.	中國浙江省嘉興南湖區四箴港以東新昌路以南嘉興宇培物流園	人民幣500,000,000元	51%	人民幣255,000,000元

附錄三

物業估值

編號	物業權益	於2016年3月31日 現況下的資本價值	貴集團應 佔權益	於2016年3月31日的 貴集團應佔資本價值
18.	中國天津濱海新區天津臨港經濟區 湘江道及渤海二十六路西南側天津 宇培物流園	人民幣439,000,000元	51%	人民幣223,890,000元
19.	中國江蘇省淮安淮安經濟技術開發 區和平路及開祥路西南側淮安宇培 物流園	人民幣127,000,000元	100%	人民幣127,000,000元
20.	中國廣東省惠州羅陽鎮雲步村惠州 宇培物流園	人民幣284,000,000元	100%	人民幣284,000,000元
21.	中國廣東省肇慶四會大沙鎮馬房開 發區肇慶宇培物流園	人民幣339,000,000元	51%	人民幣172,890,000元
22.	中國江蘇省蘇州蘇州國家高新區文 昌路及312國道西北側蘇州宇臻物流 園	人民幣492,000,000元	51%	人民幣250,920,000元
23.	中國四川省成都青白江區祥福鎮民 盛路9號成都宇培聖寶物流園	人民幣377,000,000元	51%	人民幣192,270,000元
24.	中國黑龍江省哈爾濱紐荷蘭公司以 南松花路以東哈爾濱宇培物流園	人民幣145,000,000元	51%	人民幣73,950,000元
	第三類小計：	人民幣3,512,000,000元		人民幣2,230,650,000元
第四類 — 貴集團於中國持有按權益法列賬為投資的物業權益				
25.	中國上海閔行區潤虹路與申昆路交 界上海虹宇物流園	人民幣718,000,000元	41%	人民幣294,380,000元
	第四類小計：	人民幣718,000,000元		人民幣294,380,000元

附錄三

物業估值

編號	物業權益	於2016年3月31日 現況下的資本價值	貴集團應 佔權益	於2016年3月31日的 貴集團應佔資本價值
第五類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益				
26.	中國山東省濟南國道G20以南國道G220以西濟陽培物流園 — 一期	人民幣28,000,000元	100%	人民幣28,000,000元
27.	中國遼寧省大連金州經濟開發區高新園3號路北側高新園12號路東側大連宇培物流園	人民幣325,000,000元	100%	人民幣325,000,000元
28.	中國江蘇省無錫走馬塘路及錫東大道東北側無錫宇培物流園 — 二期	人民幣149,000,000元	100%	人民幣149,000,000元
29.	中國上海青浦區青浦工業園區青浦宇冀物流園	人民幣823,000,000元	100%	人民幣823,000,000元
30.	中國上海青浦區外青松公路及青松路東側上海宇培青陽物流園	人民幣184,000,000元	100%	人民幣184,000,000元
31.	中國上海金山區榮東路及榮田路東南側上海宇培金山物流園	人民幣194,000,000元	100%	人民幣194,000,000元
32.	中國上海浦東新區南匯工業園區宣橋鎮上海宇載物流園	人民幣296,000,000元	100%	人民幣296,000,000元
	第五類小計：	人民幣1,999,000,000元		人民幣1,999,000,000元
	總計：	人民幣11,065,000,000元		人民幣7,133,960,000元

附錄三

物業估值

主要假定概要

描述	於2013年 12月31日 的公平值 (人民幣千元)	估值法	假定概要 (概率加權平均)	
物流設施 — 已竣工 (第一及第二類)	836,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法	租值	人民幣20-30元/月/平方米 (人民幣25元/月/平方米)
			貼現率	10%-10.5% (10.25%)
			年期收益率	7%-8.25% (7.63%)
			復歸收益率	7.5%-8.5% (8%)
			終值資本化率	6.75%-7.25% (7%)
			租金增長率	5%
			物流設施 — 在建 (第三及第四類)	836,000
年期收益率	7%			
復歸收益率	7.5%-8.5% (8%)			
終值資本化率	6.25%-7.25% (6.75%)			
租金增長率	5%			

附錄三

物業估值

描述	於2014年 12月31日的 公平值 (人民幣千元)	估值法	假定概要 (概率平均加權)	
物流設施 — 已竣工 (第一及第二類)	1,758,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法	租值	人民幣20-30元/月/平方米 (人民幣25元/月/平方米)
			貼現率	9%-10% (9.5%)
			年期收益率	7%-8% (7.5%)
			復歸收益率	7.25%-8.25% (7.75%)
			終值資本化率	6%-7% (6.5%)
			租金增長率	5%
物流設施 — 在建 (第三及第四類)	1,309,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	貼現率	9.5%-10% (9.75%)
			年期收益率	7.5%-8% (7.75%)
			復歸收益率	7.75%-8.25% (8%)
			終值資本化率	6%-7% (6.5%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
物流設施 — 持作未來 開發的土地 (第五類)	23,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	貼現率	9.5%
			復歸收益率	7.75%
			終值資本化率	6.5%
			租金增長率	5%

附錄三

物業估值

描述	於2015年 12月31日的 公平值 (人民幣千元)	估值法	假定概要(概率加權平均)	
			租值	貼現率
物流設施—已竣工 (第一及第二類)	4,710,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法	租值	人民幣13-30元/月/平方米 (人民幣22元/月/平方米)
			貼現率	8.25%-9.25% (8.75%)
			年期收益率	5.50%-7.50% (6.50%)
			復歸收益率	6%-7.75% (6.88%)
			終值資本化率	5.25%-6.5% (5.88%)
			租金增長率	4%-8% (6%)
			貼現率	8.75%-9.5% (9.13%)
物流設施—在建 (第三及第四類)	3,600,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	復歸收益率	7.25%-8% (7.63%)
			終值資本化率	6%-6.75% (6.38%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
			貼現率	8.25%-9.5% (8.88%)
物流設施—持作未來 開發的土地 (第五類)	1,897,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	復歸收益率	6.5%-8% (7.25%)
			終值資本化率	5.5%-6.75% (6.13%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
			貼現率	8.25%-9.5% (8.88%)

附錄三

物業估值

描述	於2016年 3月31日 的公平值 (人民幣千元)	估值法	假定概要 (概率平均加權)	
物流設施—已竣工 (第一及第二類)	4,836,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法	租值	人民幣18-43元/月/平方米 (人民幣30元/月/平方米)
			貼現率	8.0%-9.0% (8.5%)
			年期收益率	5.50%-7.25% (6.38%)
			復歸收益率	6%-7.5% (6.75%)
			終值資本化率	5.0%-6.25% (5.63%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
			貼現率	8.0%-9.25% (8.63%)
物流設施—在建 (第三及第四類)	4,230,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	復歸收益率	6.0%-7.5% (6.75%)
			終值資本化率	5.0%-6.25% (5.63%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
			貼現率	8.0%-9.0% (8.5%)
物流設施—持作未來 開發的土地 (第五類)	1,999,000	貼現現金流量分析/ 年期和復歸法， 並考慮未償還的 開發費用	復歸收益率	6.5%-7.5% (7.0%)
			終值資本化率	5.5%-6.25% (5.88%)
			租金增長率	4%-5% (4.5%)
			貼現率	8.0%-9.0% (8.5%)

附錄三

物業估值

第一類 — 貴集團於中國持有的已竣工及穩定的物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值												
1.	中國北京通州區永樂店鎮東張各莊村北京宇培林海灘物流園	<p>該物業包括四幢2層高的物流倉庫及配套設施，總建築面積約84,927.32^{*(2)}平方米。該物業建於總地盤面積約99,670.07平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業的樓面面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫</td> <td>22,412.88</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫</td> <td>20,960.52</td> </tr> <tr> <td>3號倉庫</td> <td>20,784.92</td> </tr> <tr> <td>4號倉庫</td> <td>20,641.28</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>84,927.32^{*(2)}</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總建築面積 (平方米)	1號倉庫	22,412.88	2號倉庫	20,960.52	3號倉庫	20,784.92	4號倉庫	20,641.28	總計	84,927.32^{*(2)}	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2024年4月30日。總月租約為人民幣2,592,720元(不包括管理費)。該物業的總佔用率為99.6%。</p>	<p>人民幣 638,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 325,380,000元)</p>
樓宇	總建築面積 (平方米)															
1號倉庫	22,412.88															
2號倉庫	20,960.52															
3號倉庫	20,784.92															
4號倉庫	20,641.28															
總計	84,927.32^{*(2)}															
		<p>據指，該物業已於2014年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2047年12月19日到期，作工業用途。</p>														

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予北京林海灘商貿有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
京通國用(2008出)第045號	2008年9月12日	工業	99,670.07
		總計：	99,670.07

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予北京林海灘商貿有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
X京房權證通字第1514423號	2015年5月8日	工廠、辦公室	20,362.17
* ⁽¹⁾ 京(2016)通州區不動產權第0029378號	2016年6月6日	工廠、辦公室	22,004.87
* ⁽¹⁾ 京(2016)通州區不動產權第0029382號	2016年6月6日	工廠、辦公室	20,594.51
* ⁽¹⁾ 京(2016)通州區不動產權第0029374號	2016年6月6日	工廠、辦公室、 物業管理室	20,236.00
		總計：	83,197.55

*⁽¹⁾ 貴公司於2016年6月6日收到政府編號分別為0029378、0029382及0029374的房屋所有權證書。

*⁽²⁾ 總建築面積由 貴公司於2016年3月31日提供。

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 除辦理環保竣工驗收手續外，北京林海灘商貿有限公司已就上述工業物業(包括A-1項目大樓及其他配套設施)的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，北京林海灘商貿有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，北京林海灘商貿有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 北京林海灘商貿有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，北京林海灘商貿有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 參閱法律顧問提供的最新法律意見，取得物流園其他物業的房屋所有權證書並不存在法律障礙。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值														
2.	中國安徽省蕪湖三山區蕪湖宇培物流園	<p>該物業為物流園區，包括四個倉庫、兩間保安室及一間機電房，總建築面積約90,304.44平方米，地盤面積為145,515.00平方米。</p> <p>該物業的擬開發建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A</td> <td>24,713.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B</td> <td>24,713.47</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C</td> <td>19,976.77</td> </tr> <tr> <td>倉庫-D</td> <td>19,976.77</td> </tr> <tr> <td>設備房</td> <td>923.96</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>90,304.44</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總建築面積 (平方米)	倉庫-A	24,713.47	倉庫-B	24,713.47	倉庫-C	19,976.77	倉庫-D	19,976.77	設備房	923.96	總計	90,304.44	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2016年11月20日。總月租約為人民幣1,058,413元(不包括管理費)。該物業的總佔用率為91.6%。</p>	<p>人民幣 267,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 人民幣 136,170,000元)</p>
樓宇	總建築面積 (平方米)																	
倉庫-A	24,713.47																	
倉庫-B	24,713.47																	
倉庫-C	19,976.77																	
倉庫-D	19,976.77																	
設備房	923.96																	
總計	90,304.44																	
		<p>據指，該物業已於2015年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，最遲於2063年8月17日到期，作工業用途。</p>																

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蕪湖宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蕪三工國用(2013)第014號	2013年11月19日	工業(倉庫、分銷、生產物流)	112,048.00
蕪三工國用(2014)第030號	2014年9月24日	工業	18,067.00
蕪三工國用(2014)第029號	2014年9月24日	工業	15,400.00
		總計：	145,515.00

附錄三

物業估值

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權已授予蕪湖宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證編號	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)
蕪房地權證三山字第2015912271號	2015年12月31日	倉庫	24,713.47
蕪房地權證三山字第2015894286號	2015年11月20日	倉庫	19,976.77
蕪房地權證三山字第2015894284號	2015年11月20日	倉庫	24,713.47
蕪房地權證三山字第2015894285號	2015年11月20日	倉庫	19,976.77
蕪房地權證三山字第2015912273號	2015年12月31日	設施室、工業	923.96
		總計：	<u>90,304.44</u>

iii) 根據房屋他項權證，房屋所有權已按揭予蕪湖揚子農村商業銀行股份有限公司。詳情載列如下：

房屋他項權證編號	發出日期	總額 (人民幣元)
房地產他證蕪三山字第2015819900號	2015年12月31日	22,200,000
房地產他證蕪三山字第2015816889號	2015年11月20日	76,000,000
		<u>98,200,000</u>

iv) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 蕪湖宇培倉儲有限公司需辦理環保竣工驗收手續。蕪湖宇培倉儲有限公司辦理上述環保竣工驗收手續不存在實質法律障礙，且因欠缺上述手續被處罰的可能性低。除上述內容以外，蕪湖宇培倉儲有限公司已就上述蕪湖宇培物流園項目的建設內容取得了必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，蕪湖宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蕪湖宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 蕪湖宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蕪湖宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
3.	中國安徽省滁州琅琊區花園西路8號滁州宇航物流園一期和二期	該物業包括兩個倉庫、一間配電房、一間配套房、一幢兩層高的辦公室大樓及一幢兩層高的警衛室，總建築面積約63,568.42平方米，地盤面積為122,128.00平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫及辦公室用途。租期各有不同。最近的屆滿日期為2016年8月17日，總月租約為人民幣1,699,889元（不包括管理費）。估用率約為100%。	人民幣 281,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 143,310,000元)
		樓宇	總建築面積 (平方米)	
		倉庫-1期	29,351.80	
		倉庫-2期	32,089.40	
		配電房	327.36	
		配套房	662.66	
		辦公室	948.20	
		保安室	189.00	
		總計	63,568.42	
<p>據指，該物業已於2008年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2058年1月24日到期，作工業、採礦及倉庫用途。</p>				

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予滁州宇航物流有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滁國用(2008)第00848號	不適用	工業、開採及倉庫	122,128.00
總計：			122,128.00

附錄三

物業估值

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權已出讓予滁州宇航物流有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
房地權滁字第2009010639號	2009年9月8日	工業	32,089.40
房地權滁字第2009001394號	2009年2月26日	工業	662.66
房地權滁字第2009001400號	2009年2月26日	辦公室	948.20
房地權滁字第2009001396號	2009年2月26日	工業	29,351.80
房地權滁字第2009001393號	2009年2月26日	工業	327.36
房地權滁字第2009001398號	2009年2月26日	警衛室	189.00
		總計：	<u><u>63,568.42</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 滁州宇航物流有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，滁州宇航物流有限公司有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 根據上述土地使用權證，滁州宇航物流有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，滁州宇航物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值												
4.	中國江蘇省昆山週市鎮洞庭湖路東側蘇州宇培物流園	<p>該物業包括三幢2層高的物流倉庫及若干設施，總建築面積約118,613.07平方米，佔地面積為120,224.70平方米。</p> <p>該物業的樓面面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A</td> <td>39,252.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B</td> <td>39,252.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C</td> <td>37,860.30</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td>2,247.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>118,613.07</td> </tr> </tbody> </table>	建築物	總建築面積 (平方米)	倉庫-A	39,252.72	倉庫-B	39,252.72	倉庫-C	37,860.30	設施	2,247.33	總計	118,613.07	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2020年9月30日。總月租為人民幣3,558,228元(不包括管理費)。該物業的總佔用率約為94.8%。</p>	<p>人民幣 757,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 386,070,000元)</p>
建築物	總建築面積 (平方米)															
倉庫-A	39,252.72															
倉庫-B	39,252.72															
倉庫-C	37,860.30															
設施	2,247.33															
總計	118,613.07															
		<p>據指，該物業已於2015年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2063年9月15日到期，作倉庫用途。</p>														

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蘇州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
昆國用(2013)第DW585號	2013年9月23日	倉庫	120,224.70
		總計：	120,224.70

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予蘇州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
昆房權證週市字第271082998號	2015年2月28日	倉庫	39,252.72
昆房權證週市字第271082999號	2015年2月28日	倉庫	39,252.72
昆房權證週市字第271083001號	2015年2月28日	倉庫	37,860.30
昆房權證週市字第271083000號	2015年2月28日	設備室	469.28
昆房權證週市字第271083002號	2015年2月28日	叉車充電室	38.00
昆房權證週市字第271082995號	2015年2月28日	保安室	39.71
昆房權證週市字第271082997號	2015年2月28日	保安室	27.03
昆房權證週市字第271082996號	2015年2月28日	物業管理室	1,673.31
		總計：	<u><u>118,613.07</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 蘇州宇培倉儲有限公司已就上述蘇州宇培物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，蘇州宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 蘇州宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值																
5.	中國湖北省武漢漢南區東荆街烏金工業園宇培武漢漢南物流園	該物業包括三個倉庫及若干設施，總建築面積約73,098.17平方米。該物業建於總地盤面積約121,328.20平方米的一幅土地上。 樓面面積明細載列如下：	於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2019年11月30日。總月租為人民幣804,088元（不包括管理費）。估用率約為65.2%。	人民幣 304,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 155,040,000元)																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫-A</td> <td>15,529.50</td> </tr> <tr> <td>倉庫-B</td> <td>28,442.77</td> </tr> <tr> <td>倉庫-C</td> <td>28,442.77</td> </tr> <tr> <td>叉車充電賬篷</td> <td>37.50</td> </tr> <tr> <td>保安室</td> <td>25.83</td> </tr> <tr> <td>物業管理室及其他</td> <td>619.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>73,098.17</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總建築面積 (平方米)	倉庫-A	15,529.50	倉庫-B	28,442.77	倉庫-C	28,442.77	叉車充電賬篷	37.50	保安室	25.83	物業管理室及其他	619.80	總計	73,098.17		
樓宇	總建築面積 (平方米)																			
倉庫-A	15,529.50																			
倉庫-B	28,442.77																			
倉庫-C	28,442.77																			
叉車充電賬篷	37.50																			
保安室	25.83																			
物業管理室及其他	619.80																			
總計	73,098.17																			
		該物業已於2014年建成。																		
		該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2062年10月30日期滿，作工業用途。																		

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予武漢宇培倉儲有限公司(漢南)。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
漢國用(2012)第36994號	2013年2月4日	工業	121,328.20
		總計：	121,328.20

附錄三

物業估值

ii) 根據房屋所有權證，房屋所有權已出讓予武漢宇培倉儲有限公司(漢南)。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
武房權證南字第2014002890號	2014年8月27日	工、交、倉	15,529.50
武房權證南字第2014002891號	2014年8月27日	工、交、倉	28,442.77
武房權證南字第2014002892號	2014年8月27日	工、交、倉	28,442.77
武房權證南字第2014002894號	2014年8月27日	其他	37.50
武房權證南字第2014002893號	2014年8月27日	其他	25.83
武房權證南字第2014002895號	2014年8月27日	其他	372.66
武房權證南字第2015003226號	2015年11月4日	其他	247.14
		總計：	<u><u>73,098.17</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 武漢宇培倉儲有限公司(漢南)需辦理環保竣工驗收手續。武漢宇培倉儲有限公司(漢南)辦理上述環保竣工驗收手續不存在實質法律障礙，且因欠缺上述手續被處罰的可能性低。除上述內容以外，武漢宇培倉儲有限公司(漢南)已就上述宇培武漢漢南物流園項目的建設內容取得了必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，武漢宇培倉儲有限公司(漢南)有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，武漢宇培倉儲有限公司(漢南)有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 武漢宇培倉儲有限公司(漢南)擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，武漢宇培倉儲有限公司(漢南)有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
6.	中國遼寧省瀋陽瀋陽新北區宏業街10號瀋陽宇培瀋北物流園	<p>該物業分兩期開發。該物業一期包括一幢單層高的倉庫和2層高的辦公配套部分，連同一幢4層高的宿舍大樓及兩間警衛室，總建築面積約42,525.66平方米。該物業二期包括兩幢單層高的倉庫和2層高的辦公配套部分，以及一間配套房，總建築面積約42,095.32平方米。總建築面積為84,620.98平方米，地盤面積為148,106.00平方米。</p> <p>該物業的樓面面積明細如下：</p>	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫及宿舍用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2018年5月15日。總月租約為人民幣2,031,151元(不包括管理費)。估用率約為98.6%。</p>	<p>人民幣 390,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 198,900,000元)</p>

樓宇	建築面積 (平方米)
1號倉庫	39,448.08
2號倉庫	28,975.84
3號倉庫	12,233.04
門衛	54.54
門衛	12.72
宿舍	3,010.32
配套房	886.44
總計	84,620.98

據指，該物業已於2012年建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張土地使用權證持有，最遲於2061年11月9日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予瀋陽宇航物流有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋北國用(2012)第019號	2012年2月21日	工業	61,627.00
瀋北國用(2013)第019號	2013年2月26日	工業	86,479.00
		總計：	148,106.00

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予瀋陽宇航物流有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)
瀋房權證中心字第N060669156號	2015年1月23日	倉庫	39,448.08
瀋房權證中心字第N060669153號	2015年1月23日	倉庫	28,975.84
瀋房權證中心字第N060669150號	2015年1月23日	倉庫	12,233.04
瀋房權證中心字第N060669160號	2015年1月23日	保安室	54.54
瀋房權證中心字第N060669158號	2015年1月23日	保安室	12.72
瀋房權證中心字第N060669148號	2015年1月23日	配套房	886.44
瀋房權證中心字第N060669164號	2015年1月23日	宿舍樓	3,010.32
		總計：	<u>84,620.98</u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 瀋陽宇航物流有限公司已就上述瀋陽宇培瀋北物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，瀋陽宇航物流有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽宇航物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 瀋陽宇航物流有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽宇航物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值														
7.	中國遼寧省瀋陽瀋陽經濟技術開發區瀋西九東路17號瀋陽宇培經開區物流園	<p>該物業包括三幢單層高的倉庫及2層高的辦公配套部分，連同3層高的宿舍大樓及物業管理室，總建築面積約40,262.07平方米，地盤面積為69,841.87平方米。</p> <p>該物業的樓面面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td>16,488.72</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>10,448.73</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>10,448.73</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>2,484.12</td> </tr> <tr> <td>物業管理室</td> <td>391.77</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>40,262.07</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總建築面積 (平方米)	倉庫	16,488.72	倉庫	10,448.73	倉庫	10,448.73	宿舍	2,484.12	物業管理室	391.77	總計	40,262.07	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流倉庫及宿舍用途。租期各有不同。最近的屆滿日期為2017年3月31日，總月租約為人民幣528,313元(不包括管理費)。估用率約為54.5%。</p>	<p>人民幣 172,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 87,720,000元)</p>
樓宇	總建築面積 (平方米)																	
倉庫	16,488.72																	
倉庫	10,448.73																	
倉庫	10,448.73																	
宿舍	2,484.12																	
物業管理室	391.77																	
總計	40,262.07																	
		<p>據指，該物業已於2013年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2062年3月27日到期，作工業用途。</p>																

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予瀋陽宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
瀋開國用(2012)第127號	2012年5月9日	工業	69,841.87
		總計：	69,841.87

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予瀋陽宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
瀋房權證經濟技術開發區字第N160007938號	2014年1月20日	物業管理室	391.77
瀋房權證經濟技術開發區字第N160007939號	2014年1月20日	辦公樓	2,484.12
瀋房權證經濟技術開發區字第N160007940號	2014年1月20日	倉庫	16,488.72
瀋房權證經濟技術開發區字第N160007941號	2014年1月20日	倉庫	10,448.73
瀋房權證經濟技術開發區字第N160007942號	2014年1月20日	倉庫	10,448.73
		總計：	<u><u>40,262.07</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，瀋陽宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 瀋陽宇培倉儲有限公司已就上述瀋陽宇培經濟開發區物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 瀋陽宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證書所載總建築面積40,262.07平方米的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，瀋陽宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值												
8.	中國上海嘉定區 謝春路1000號上 海宇航黃渡物流 園	該物業包括四幢工業大樓，總建築面積約 35,082.71平方米，地盤面積為25,928.00平 方米 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日， 該物業已出租予多 名租戶作辦公及廠 房用途。租期各有不 同。最近的屆滿日期 為2017年6月30日， 總月租約為人民幣 878,490元(不包括管 理費)。估用率約為 100%。	人民幣 150,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 150,000,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號大樓</td> <td>13,397.67</td> </tr> <tr> <td>3號大樓</td> <td>6,415.39</td> </tr> <tr> <td>4號大樓</td> <td>3,537.24</td> </tr> <tr> <td>5號大樓</td> <td>11,732.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>35,082.71</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總建築面積 (平方米)	1號大樓	13,397.67	3號大樓	6,415.39	4號大樓	3,537.24	5號大樓	11,732.41	總計	35,082.71		
樓宇	總建築面積 (平方米)															
1號大樓	13,397.67															
3號大樓	6,415.39															
4號大樓	3,537.24															
5號大樓	11,732.41															
總計	35,082.71															

據指，3號及4號大樓已於2005年建成，而
1號及5號大樓則已於2009年建成。

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權
證持有，於2053年5月15日到期，作工業用
途。

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已出讓予上海宇培(集團)有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
滬房地嘉字(2009)第014354號	2009年6月8日	工業	25,928.00	35,082.71
總計：			25,928.00	35,082.71

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 上海宇培(集團)有限公司擁有上述房地產權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵

押合約協議的前提下，上海宇培(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。

- 根據上述土地使用權證，上海宇培(集團)有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，上海宇培(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 租賃合約乃經上海宇培(集團)有限公司簽署且相關承租人乃屬有效承租人。貴公司並未進行租賃登記，但此並不會對租賃合約的有效性產生任何影響。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值																
9.	中國河南省鄭州義通街及喜達路東南側鄭州宇培華正道物流園	該物業包括兩幢單層高的倉庫及若干設施，總建築面積約31,166.25平方米。該物業建於總地盤面積約47,945.83平方米的一幅土地上。 詳情載列如下：	於2016年3月31日，該物業已出租予一名租戶作物流用途。租期的屆滿日期為2020年7月27日。總月租約為人民幣879,802元(不包括管理費)。估用率約為100%。	人民幣 143,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 143,000,000元)																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫</td> <td>14,012.80</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫</td> <td>13,639.37</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>3,373.17</td> </tr> <tr> <td>設施房</td> <td>53.03</td> </tr> <tr> <td>警衛室1</td> <td>38.72</td> </tr> <tr> <td>警衛室2</td> <td>49.16</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>31,166.25</td> </tr> </tbody> </table>		樓宇	總建築面積 (平方米)	1號倉庫	14,012.80	2號倉庫	13,639.37	綜合大樓	3,373.17	設施房	53.03	警衛室1	38.72	警衛室2	49.16	總計	31,166.25	
樓宇	總建築面積 (平方米)																			
1號倉庫	14,012.80																			
2號倉庫	13,639.37																			
綜合大樓	3,373.17																			
設施房	53.03																			
警衛室1	38.72																			
警衛室2	49.16																			
總計	31,166.25																			
<p>該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2061年12月29日到期，作工業用途。</p>																				

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予鄭州華正道物流有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
牟國用(2012)第085號	2012年4月27日	工業	47,945.83
總計：			47,945.83

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予鄭州華正道物流有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1401284117號	2014年11月25日	工業	38.72
鄭房權證字第1401284119號	2014年11月25日	工業	3,373.17
鄭房權證字第1401284118號	2014年11月25日	工業	53.03
鄭房權證字第1401284121號	2014年11月25日	工業	14,012.80
鄭房權證字第1401284120號	2014年11月25日	工業	13,639.37
鄭房權證字第1401284116號	2014年11月25日	工業	49.16
		總計：	<u><u>31,166.25</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 鄭州華正道物流有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州華正道物流有限公司有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置相關物業。
- 根據上述土地使用權證，鄭州華正道物流有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州華正道物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
10.	中國河南省鄭州中牟鎮故城南路以南，金沙大道以西，喜達路以北，禮通路以東鄭州宇培物流園	該物業包括四幢2層高的倉庫及若干設施，總建築面積約112,081.35平方米。該物業建於總地盤面積約106,628.48平方米的一幅土地上。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2019年9月30日。總月租約為人民幣1,468,474元（不包括管理費）。佔用率約為94.7%。	人民幣 557,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 284,070,000元)
		樓宇	總建築面積 (平方米)	
		倉庫A	26,834.90	
		倉庫B	29,993.19	
		倉庫C	27,112.20	
		倉庫D	27,112.20	
		設施	978.86	
		總計	112,081.35	
<p>該物業已於2015年建成。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據國有土地使用權證持有，最遲於2064年8月31日到期，作倉庫用途。</p>				

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予鄭州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
牟國用(2014)第129號	2014年9月18日	倉庫	106,628.48
總計：			106,628.48

附錄三

物業估值

ii) 根據以下房屋所有權證，房屋所有權已出讓予鄭州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證號碼	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)
鄭房權證字第601021161號	2016年1月25日	其他	85.15
鄭房權證字第601021165號	2016年1月25日	其他	883.72
鄭房權證字第601021171號	2016年1月25日	其他	9.99
鄭房權證字第1501296435號	2015年11月25日	倉庫	26,884.90
鄭房權證字第1501296440號	2015年11月25日	倉庫	29,993.19
鄭房權證字第1501296448號	2015年11月25日	倉庫	27,112.20
鄭房權證字第1501296449號	2015年11月25日	倉庫	27,112.20
		總計：	<u><u>112,081.35</u></u>

iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 鄭州宇培倉儲有限公司已就上述鄭州宇培物流園的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，鄭州宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 鄭州宇培倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，鄭州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於中國持有的已竣工及待穩定的物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值																				
11.	中國吉林省長春 長春國家高新技 術產業開發區北 區航空街長春宇 培物流園	該物業包括四幢單層高的倉庫及2層高的 配套辦公部分，連同一幢3層高的宿舍大 樓、兩間保安室及一間兩層高的設施房。 該物業的總建築面積約63,471.80平方米， 佔地面積為100,000.00平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日， 該物業已出租予多 名租戶作物流、儲存 及辦公用途。租期各 有不同，最近的屆滿 日期為2020年7月31 日。總月租約為人民 幣714,312元(不包括 管理費)。佔用率約 為51.9%。	人民幣 278,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 141,780,000元)																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號倉庫</td> <td>15,638.41</td> </tr> <tr> <td>2號倉庫</td> <td>14,709.02</td> </tr> <tr> <td>3號倉庫</td> <td>15,638.41</td> </tr> <tr> <td>4號倉庫</td> <td>15,638.41</td> </tr> <tr> <td>警衛室1</td> <td>25.74</td> </tr> <tr> <td>警衛室2</td> <td>12.63</td> </tr> <tr> <td>管理室及宿舍大樓</td> <td>1,473.20</td> </tr> <tr> <td>設施房</td> <td>335.98</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>63,471.80</td> </tr> </tbody> </table>		樓宇	總建築面積 (平方米)	1號倉庫	15,638.41	2號倉庫	14,709.02	3號倉庫	15,638.41	4號倉庫	15,638.41	警衛室1	25.74	警衛室2	12.63	管理室及宿舍大樓	1,473.20	設施房	335.98	總計	63,471.80	
樓宇	總建築面積 (平方米)																							
1號倉庫	15,638.41																							
2號倉庫	14,709.02																							
3號倉庫	15,638.41																							
4號倉庫	15,638.41																							
警衛室1	25.74																							
警衛室2	12.63																							
管理室及宿舍大樓	1,473.20																							
設施房	335.98																							
總計	63,471.80																							
據指，該物業已於2015年建成。																								
該物業的土地使用權乃根據一張國有土地 使用權證持有，於2063年12月3日到期，作 倉庫用途。																								

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予長春宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
長國用(2014)第091000158號	2014年7月16日	倉庫	100,000.00
總計：			100,000.00

ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 長春宇培倉儲有限公司已就上述長春宇培物流園的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，長春宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，長春宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 參考提供的最新法律意見，取得房屋所有權證書並不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
12.	中國江蘇省蘇州蘇州新區大同路8號蘇州宇慶物流園	<p>據客戶告知，該物業建於地盤面積約319,701.40平方米的4幅形狀不規則的相連土地上。</p> <p>該物業於2015年建成，包括17幢一層高的保稅倉庫（部分為2層高，作辦公用途）、6幢一層高的非保稅倉庫（部分為2層高，作辦公用途）及1幢三層高的辦公大樓。該物業的總建築面積約171,108.09平方米，詳情載列如下：</p>	<p>於2016年3月31日，該物業已出租予多名租戶作物流用途。租期各有不同，最近的屆滿日期為2017年12月31日。總年租約為人民幣2,249,967元（不包括管理費）。估用率約為48.8%。</p>	<p>人民幣 899,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 51%權益： 人民幣 458,490,000元）</p>

總建築面積 (平方米)	
樓宇	
保稅倉庫	124,780.92
非保稅倉庫	44,849.02
辦公大樓	1,478.15
總計	171,108.09

該物業的土地使用權乃根據四張國有土地使用權證持有，分別於2057年12月10日及2055年4月26日到期，分別作倉庫及工業用途。

附錄三

物業估值

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蘇州宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蘇新國用(2015)第0521324號	2015年1月9日	倉庫	81,643.30
蘇新國用(2015)第0521326號	2015年1月9日	倉庫	95,415.10
蘇新國用(2015)第0521327號	2015年1月9日	倉庫	75,224.60
蘇新國用(2015)第0521325號	2015年1月9日	工業	67,418.40
		總計：	<u><u>319,701.40</u></u>

- ii) 根據以下房屋所有權證，該房屋所有權已授予蘇州宇慶倉儲有限公司。詳情載列如下：

房屋所有權證編號	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)
蘇房權證新區字第00234979-1/1號	2015年9月9日	非住宅	35,377.47
蘇房權證新區字第00234988-1/1號	2015年9月9日	非住宅	41,147.98
蘇房權證新區字第00234981-1/1號	2015年9月9日	非住宅	49,733.62
蘇房權證新區字第00234999-1/1號	2015年9月9日	非住宅	44,849.02
		總計：	<u><u>171,108.09</u></u>

- iii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 蘇州宇慶倉儲有限公司擁有上述房屋所有權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇慶倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置相關物業。
- 根據上述土地使用權證，蘇州宇慶倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，蘇州宇慶倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

第三類 — 貴集團於中國持有的開發中或重新定位物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
13.	中國安徽省合肥肥東縣撮鎮鎮東華路與新華路交界東南側合肥宇航物流園	該物業包括四幢單層高的倉庫及若干設施，總建築面積約56,509.00平方米。該物業建於總地盤面積約92,623.00平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 194,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 98,940,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	17,307.00
倉庫-2	16,542.00
倉庫-3	10,930.00
倉庫-4	10,930.00
機電房	800.00
總計	56,509.00

據指，該物業將於2016年第二季度建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張國有土地使用權證持有，於2064年6月27日及2016年4月29日到期，作倉庫用途。

附錄三

物業估值

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予合肥宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
*東國用(2016)第2237號	2016年4月29日	倉庫	31,134.00
東國用(2014)第4198號	2014年12月23日	工業	61,489.00
總計：			92,623.00

- ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業部分面積已授予合肥宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第340122201400109號	2014年10月11日	合肥宇培物流園 1期項目	62,130.00
*地字第3401222016-04-08號	2016年4月28日	合肥宇培物流園 2期項目	31,134.00
總計：			93,264.00

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的部分規劃面積已授予合肥宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
第340122201502-037號	2015年2月11日	合肥宇培物流園 1期2號倉庫	16,542.00
第340122201502-038號	2015年2月11日	合肥宇培物流園 1期機電房	800.00
第340122201502-036號	2015年2月11日	合肥宇培物流園 1期1號倉庫	17,307.00
*第340122201605-001號	2016年5月4日	合肥宇培物流園 2期3號倉庫 (1樓及部分2樓)	10,930.00
*第340122201605-0002號	2016年5月4日	合肥宇培物流園 2期4號倉庫 (1期及部分2樓)	10,930.00
總計：			56,509.00

附錄三

物業估值

- iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於龍塘的合肥宇培物流園已授予合肥宇航倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第3401221504210101-SX-001號	2015年6月15日	合肥宇培物流園 1期項目1號倉庫、 2號倉庫及機電房	34,649.00
*第3401221501210102-SX-001號	2016年5月6日	合肥宇培物流2期 項目3號倉庫、4號 倉庫	21,860.00
總計：			<u>56,509.00</u>

* 貴公司於2016年4月29日收到政府編號為2237的土地使用權證書。貴公司於2016年4月28日收到政府編號為3461222016-04-08的施工規劃許可證。貴公司於2016年5月4日收到政府政府編號為340122201605-001及340122201605-002的建設工程規劃許可證。貴公司於2016年5月6日收到政府編號為3401221501210102-SX-001的建設工程開工許可證。

- v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)	
2016年3月31日	226,000,000	

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	99,892,477	77,881,066

- vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，合肥宇航倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，合肥宇航倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 合肥宇航倉儲有限公司已就上述合肥宇航物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
14.	中國江蘇省常州 新北區羅溪鎮龍 城大道及盛達路 西北側常州宇培 物流園	該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢3層 高的綜合大樓及若干設施，總建築面積約 82,880.30平方米。該物業建於總地盤面積 約133,748.00平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日， 該物業正在開發中。	人民幣 267,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 267,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	20,053.93
倉庫-2	20,053.93
倉庫-3	20,053.93
倉庫-4	20,053.93
綜合大樓	1,807.16
機電房1	495.32
機電房2	54.08
保安室-1	43.00
保安室-2	55.02
單車停泊區	210.00
總計：	82,880.30

據指，該物業將於2016年第三季度年建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張國有土地
使用權證持有，分別於2064年8月16日及
2015年11月5日，分別作倉庫及工業用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予常州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蘇(2016)常州市不動產權第0009991號	2016年2月18日	倉庫	71,488.00
常國用(2015)第59993號	2015年11月5日	工業	62,260.00
		總計：	133,748.00

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已出讓予常州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證編號	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第320400201540098號	2015年12月2日	常州宇航物流園	62,260.00
地字第320400201640010號	2016年2月18日	車間及配套設施	71,488.00
總計：			<u>133,748.00</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予常州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證編號	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
建字第32040020164002號	2016年3月9日	常州宇培物流園	85,112.00
總計：			<u>85,112.00</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於黃河西路以南及龍城大道以北的常州宇培物流園已授予常州宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證編號	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第320411201603140301號	2016年3月14日	常州宇培物流園 1至4號倉庫、 綜合樓、1號及2號 機電設備房、 保安室、自行車 停車場	85,112.00
總計：			<u>85,112.00</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	323,000,000

附錄三

物業估值

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	152,319,111	123,841,892

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 常州宇培倉儲有限公司已就上述常州宇培物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，常州宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，常州宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
15.	中國江蘇省無錫安鎮走馬塘西路及擁軍路西北側無錫宇培物流園——一期	該物業包括三幢單層高的倉庫、一幢3層高的綜合大樓及若干設施，總建築面積約61,450.57平方米。該物業建於總地盤面積約98,345.00平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 219,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 219,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	20,053.81
倉庫-2	20,053.81
倉庫-3	18,500.30
綜合大樓	2,318.94
機電房	369.24
保安室-1	27.47
保安室-2	43.00
單車停泊區	84.00
總計	61,450.57

據指，該物業將於2016年第二季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年4月9日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權已出讓予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
錫錫國用(2015)第003023號	2015年5月6日	倉庫	98,345.00
		總計：	98,345.00

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第3202052015B0015號	2015年5月8日	XDG(XD) -2015-01號地塊 電子商務 物流園項目	98,345.00
總計：			<u>98,345.00</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第3202052015B0037號	2015年5月19日	XDG(XD) -2015-01號地塊 電子商務 物流園項目	63,098.00
總計：			<u>63,098.00</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於錫東新城商務區擁軍路及走馬塘西路西北側的XDG(XD)-2015-01號地塊電子商務物流園項目(1號倉庫、2號倉庫、3號倉庫、綜合大樓、機電房、保安室1、2、單車停泊區)已授予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第320205201507220207號	2015年7月22日	XDG(XD) -2015-01號地塊 電子商務物 流園項目 (1號倉庫、 2號倉庫、 3號倉庫、 綜合大樓、 機電房、 保安室1、2、 單車停泊區)	63,098.00
總計：			<u>63,098.00</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	275,000,000

附錄三

物業估值

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	111,505,702	83,170,707

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 無錫宇培倉儲發展有限公司已就XDG(XD)-2015-01號地塊電商物流園項目(1號倉庫、2號倉庫、3號倉庫、綜合大樓、機電房、保安室1、保安室2、單車停泊區)的建設工程取得了必要的許可證及批准。
- 根據上述土地使用權證，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用相關土地。無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
16.	中國江蘇省通州區南通南通蘇通科技產業園東方大道及緯十八路東北側南通宇培物流園	該物業包括兩幢單層高的倉庫、一幢綜合大樓及若干設施，總建築面積約40,736.90平方米。該物業建於總地盤面積約65,523.29平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 129,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 65,790,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	19,903.60
倉庫-2	19,903.60
綜合大樓	478.80
機電房	396.50
保安室-1	27.20
保安室-2	27.20
總計	40,736.90

據指，該物業將於2016年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年2月8日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權已出讓予南通宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
通開國用(2015)第030500007號	2015年4月8日	倉庫	65,523.29
		總計：	65,523.29

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予南通宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第320605201520001號	2015年3月13日	物流項目	65,523.29
		總計：	65,523.29

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予南通宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第320605201520007號	2015年5月25日	物流項目	41,438.00
		總計：	41,438.00

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於江蘇省南通蘇通科技產業園東方大道以東、經二路以西及緯十八路以北的南通宇培倉儲有限公司物流項目已授予南通宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第320691201506160101號	2015年6月16日	南通宇培倉儲 有限公司物流項目	41,438.20
		總計：	41,438.20

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	152,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	75,021,186	65,039,310

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i)	國有土地使用權出讓合約	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 南通宇培倉儲有限公司已就上述南通宇培物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，南通宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。南通宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
17.	中國浙江省嘉興南湖區四箬港以東新昌路以南嘉興宇培物流園	該物業包括兩幢單層高的倉庫、三幢雙層高的倉庫、一幢綜合大樓及若干設施，總建築面積約130,846.10平方米。該物業建於總地盤面積約144,977.40平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 500,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 255,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	34,193.61
倉庫-2	34,327.01
倉庫-3	34,193.61
倉庫-4	12,524.36
倉庫-5	12,524.36
綜合大樓	2,318.94
機電房-1	369.24
機電房-2	105.04
保安室-1	27.47
保安室-2	43.00
公廁-1	25.73
公廁-1	25.73
單車停泊區	168.00
總計	130,846.10

據指，該物業將於2016年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2064年12月7日到期，作物流倉庫用途。

附錄三

物業估值

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權已出讓予嘉興市宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
嘉南土國用(2015)第1043209號	2015年9月30日	物流倉庫	144,977.40
總計：			144,977.40

- ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予嘉興市宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第330402201500057號	2015年9月16日	宇培嘉興南湖 分撥結算中心	144,977.40
總計：			144,977.40

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予嘉興市宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
監字第330402201500049號	2015年7月15日	宇培嘉興南湖 分撥結算中心	130,592.46
總計：			130,592.46

- iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於嘉興市南湖區大橋鎮新昌路以北的宇培嘉興南湖分撥結算中心已授予嘉興市宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第330402201507280101號	2015年7月28日	宇培嘉興南湖 分撥結算中心	130,592.46
總計：			130,592.46

附錄三

物業估值

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	760,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	344,977,188	160,154,826

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，嘉興市宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。嘉興市宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 嘉興市宇培倉儲有限公司已就上述嘉興宇培物流園的建設工程取得必要的許可證及批文。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
18.	中國天津濱海新區天津臨港經濟區湘江道及渤海二十六路西南側天津宇培物流園	該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢3層高的綜合大樓及若干設施，總建築面積約96,395.14平方米。該物業建於總地盤面積約162,585.30平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 439,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 223,890,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	23,569.76
倉庫-2	23,569.76
倉庫-3	23,569.76
倉庫-4	23,569.76
綜合大樓	1,527.75
機電房1	548.12
保安室-1	26.99
保安室-2	13.24
總計：	96,395.14

據指，該物業將於2016年第二季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年5月19日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權已出讓予天津宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
房地證津字第150051500037號	2015年6月10日	倉庫	162,585.30
		總計：	162,585.30

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予天津宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
2015臨港地證第0004號	2015年3月26日	天津宇培物流園	162,578.80
總計：			<u>162,578.80</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予天津宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
2015臨港建證第0011號	2015年4月28日	天津宇培物流園	187,480.50
總計：			<u>187,480.50</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於濱海新區天津臨港經濟區湘江道1096號的宇培天津臨港物流園建設項目已授予天津宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第1211322015052901111號	2015年5月29日	天津宇培物流園	99,370.20
總計：			<u>99,370.20</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	507,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	197,192,079	175,848,350

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i)	國有土地使用權出讓合約	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 天津宇培倉儲有限公司已就天津宇培物流園的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，天津宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。天津宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
19.	中國江蘇省淮安 淮安經濟技術開 發區和平路及開 祥路西南側淮安 宇培物流園	該物業包括四幢單層高的倉庫、一幢 綜合大樓及若干設施，總建築面積約 58,131.90平方米。該物業建於總地盤面積 約100,121.30平方米的一幅土地上。 該物業的擬開發建築面積明細如下：	於2016年3月31日， 該物業正在開發中。	人民幣 127,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 127,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
倉庫-1	15,745.70
倉庫-2	17,527.50
倉庫-3	9,193.84
倉庫-4	14,052.59
綜合大樓	978.03
設施房	606.77
保安室	27.47
總計：	58,131.90

據指，該物業將於2016年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張國有土地
使用權證持有，於2065年8月10日到期，作
倉庫用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權已出讓予淮安宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
淮國用(2016)第4800號	2016年3月8日	倉庫	43,495.90
淮國用(2015)第16238號	2015年9月2日	倉庫	56,625.40
		總計：	100,121.30

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已出讓予淮安宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證編號	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第320801201520025號	2015年8月4日	淮安宇培倉儲有限公司倉庫項目	56,625.40
地字第320801201620007號	2016年3月7日	淮安宇培倉儲有限公司倉庫項目	43,495.90
總計：			<u>100,121.30</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予淮安宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
建字第320801201520255號	2015年9月29日	1號倉庫	16,208.25
建字第320801201520256號	2015年9月29日	2號倉庫	18,097.04
建字第320801201520257號	2015年9月29日	綜合大樓	980.60
建字第320801201520258號	2015年9月29日	設施房	157.82
總計：			<u>35,443.71</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於淮安經濟技術開發區水渡口大道以南及開祥路以西的1號倉庫、2號倉庫、綜合大樓及設施房已授予淮安宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證編號	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第320891201511260101號	2015年11月26日	1號倉庫、 2號倉庫、 綜合大樓及設施房	35,443.71
總計：			<u>35,443.71</u>

附錄三

物業估值

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	187,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	104,806,223	62,262,234

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

vii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，淮安宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。淮安宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 淮安宇培倉儲有限公司已就淮安宇培物流園一期及二期的建設工程取得必要的許可證及批文。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
20.	中國廣東省惠州羅陽鎮雲步村惠州宇培物流園	該物業包括五個倉庫、一幢4層高的綜合大樓、一間設施房、一間配電房及兩間警衛室，總建築面積約117,992.86平方米。總地盤面積為約195,291.00平方米。	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 284,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 284,000,000元)

該物業的樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	17,229.16
2號倉庫	16,693.65
3號倉庫	33,619.93
4號倉庫	32,538.73
5號倉庫	14,793.49
綜合大樓	2,675.64
設施房	212.18
配電房	160.36
警衛室1	27.03
警衛室2	42.69
總計：	117,992.86

據指，該物業預期將於2016年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2063年5月18日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予惠州遠望科技產業園開發有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
博府國用(2013)第011123號	2013年8月8日	工業	195,291.00
		總計：	195,291.00

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予惠州遠望科技產業園開發有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
博住建地字第4413222015-0030號	2015年4月23日	遠望工業科技 運營中心	195,291.00
總計：			<u>195,291.00</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予惠州遠望科技產業園開發有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
博住建建字第4413222015-0060號	2015年6月17日	2號倉庫(單層)	31,576.85
博住建建字第4413222015-0059號	2015年6月17日	1號倉庫(單層)	32,656.85
博住建建字第4413222015-0061號	2015年6月17日	1號儲藏室(單層)	16,734.05
博住建建字第4413222015-0062號	2015年6月17日	2號儲藏室(單層)	16,188.05
博住建建字第4413222015-0063號	2015年6月17日	3號儲藏室(單層)	14,276.55
博住建建字第4413222015-0064號	2015年6月17日	綜合大樓(4層)	2,636.80
博住建建字第4413222015-0065號	2015年6月17日	設施房(單層)	179.40
博住建建字第4413222015-0066號	2015年6月17日	配電房(單層)	158.24
博住建建字第4413222015-0067號	2015年6月17日	警衛室1(單層)	26.60
博住建建字第4413222015-0068號	2015年6月17日	警衛室2(單層)	41.80
總計：			<u>114,475.19</u>

附錄三

物業估值

- iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於羅陽鎮雲步村委會烏石園的遠望工業科技運營中心已授予惠州遠望科技產業園開發有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第442526201512070101號	2015年12月7日	遠望工業科技 運營中心	114,475.19
總計：			<u>114,475.19</u>

- v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	497,000,000

- vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	212,599,286	59,564,878

- vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

- viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 惠州遠望科技產業園開發有限公司已就遠望工業科技運營中心的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，惠州遠望科技產業園開發有限公司有權使用相關土地。惠州遠望科技產業園開發有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
21.	中國廣東省肇慶四會大沙鎮馬房開發區肇慶宇培物流園	該物業包括七個倉庫、一幢多用途大樓、一間設施房、一間柴油發電機房及兩間警衛室，總建築面積約106,309.39平方米。總地盤面積為約183,791.44平方米。	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 339,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 172,890,000元)

該物業的樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	12,241.53
2號倉庫	12,241.53
3號倉庫	22,477.65
4號倉庫	22,477.65
5號倉庫	11,001.89
6號倉庫	15,237.29
7號倉庫	7,761.20
多用途大樓	2,283.83
設施房	458.53
柴油發電機房	58.27
警衛室1	42.99
警衛室2	27.03
總計：	106,309.39

據指，該物業預期將於2016年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2064年12月25日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予肇慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
四國用(2015)第000579號	2015年1月23日	倉庫	183,791.44
		總計：	183,791.44

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予肇慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
四城規地字第(2015) 15號	2015年6月25日	宇培肇慶物流項目	183,791.44
		總計：	<u>183,791.44</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予肇慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
四城規建字第IV(2015) 069號	2015年7月23日	1至7號倉庫 警衛室1 警衛室2 設施房 柴油發電機房 多用途大樓	109,948.59
		總計：	<u>109,948.59</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於四會市大沙鎮馬房開發區的1-7號倉庫、警衛室1、警衛室2、設施房、柴油發電機房及多用途大樓已授予肇慶宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
四建施第2015-09-29-113號	2015年9月29日	1至7號倉庫 警衛室1 警衛室2 設施房 柴油發電機房 多用途大樓	109,890.19
		總計：	<u>109,890.19</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	567,000,000

附錄三

物業估值

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	254,281,668	89,311,597

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 肇慶宇培倉儲有限公司已就肇慶宇培物流園項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，肇慶宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。肇慶宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
22.	中國江蘇蘇州蘇州國家高新區文昌路及312國道西北側蘇州宇臻物流園	該物業包括八個倉庫、一幢綜合大樓及其他設施，總建築面積約181,548.90平方米。總地盤面積為約221,128.30平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 492,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 250,920,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	6,582.77
2號倉庫	22,367.97
3號倉庫	12,015.20
4號倉庫	33,427.16
5號倉庫	31,376.43
6號倉庫	26,041.20
7號倉庫	34,627.20
8號倉庫	12,441.05
綜合大樓	1,782.62
機電房1	640.90
機電房2	124.80
警衛室1	41.80
警衛室2	26.60
公廁1	26.60
公廁2	26.60
總計：	181,548.90

據指，該物業預期將於2016年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年2月16日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予蘇州宇臻倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
蘇新國用(2015)第1210328號	2015年6月24日	倉庫	221,128.30
		總計：	221,128.30

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予蘇州宇臻倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第320505201500031號	2015年6月16日	新建倉儲用房	221,128.30
		總計：	<u>221,128.30</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予蘇州宇臻倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
建字第320505201500113號	2015年7月16日	新建倉儲用房	181,484.91
		總計：	<u>181,484.91</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於蘇州國家高新技術產業開發區312國道以北文昌路以西的新建倉儲用房已授予蘇州宇臻倉儲有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第320591201509300201號	2015年9月30日	新建倉儲用房	181,484.91
		總計：	<u>181,484.91</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	892,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	428,172,949	139,792,270

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i)	國有土地使用權出讓合約	有
ii)	國有土地使用權證	有
iii)	建設用地規劃許可證	有
iv)	建設工程規劃許可證	有
v)	建築工程施工許可證	有
vi)	預售許可證	不適用
vii)	建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 蘇州宇臻倉儲有限公司已就其新倉庫項目的建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，蘇州宇臻倉儲有限公司有權使用相關土地。蘇州宇臻倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
23.	中國四川省成都青白江區祥福鎮民盛路9號成都宇培聖寶物流園	該物業目前包括六幢現有樓宇。該物業將翻新為四個倉庫、一幢綜合大樓及一個食堂，總建築面積約113,133.47平方米。總地盤面積為約192,395.09平方米。	於2016年3月31日，該物業包括六幢將予翻新的樓宇。該物業正在開發中。	人民幣 377,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 192,270,000元)

該物業的擬開發樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	35,280.23
2號倉庫	28,581.95
3號倉庫	17,135.51
4號倉庫	24,451.43
綜合大樓	3,655.35
食堂	4,029.00
總計：	113,133.47

據指，該物業的翻新工程預期將於2016年第二季度完成。

該物業的土地使用權乃根據三張國有土地使用權證持有，最遲於2063年11月25日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予成都聖寶鋼結構有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
青國用(2013)第5810號	2013年12月9日	工業	38,137.50
青國用(2013)第5809號	2013年12月9日	工業	100,657.38
青國用(2014)第1040號	2014年3月20日	工業	53,600.21
		總計：	192,395.09

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予成都聖寶鋼結構有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
地字第510113201320042號	2013年12月17日	工業項目	38,137.50
地字第510113201420014號	2014年4月15日	工業項目	53,600.21
地字第510113201320041號	2013年12月18日	工業項目	100,657.38
總計：			<u>192,395.09</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予成都聖寶鋼結構有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
建字第510113201430023號	2014年4月25日	製造廠房1號、 製造廠房4號、 綜合廠房4號	63,387.59
建字第510113201430007號	2014年2月24日	製造廠房2號、 製造廠房3號、 食堂	49,746.46
總計：			<u>113,134.05</u>

iv) 根據以下建設工程施工許可證，位於青白江區經五路以東同心大道南三段的製造基地(製造廠房1號、4號)已授予成都聖寶鋼結構有限公司。詳情載列如下：

建設工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
第5101132014050702801號	2014年5月7日	製造基地 (製造廠房 1號、4號)	59,731.66
總計：			<u>59,731.66</u>

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	502,000,000

附錄三

物業估值

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	119,359,188	47,345,951

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，成都聖寶鋼結構有限公司有權使用相關土地。成都聖寶鋼結構有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 成都聖寶鋼結構有限公司擁有上述房地產權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，成都聖寶鋼結構有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
24.	中國黑龍江省哈爾濱紐荷蘭公司以南松花路以東哈爾濱宇培物流園	該物業包括六幢單層高的倉庫、一幢3層高的綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，總建築面積約78,675.00平方米。總地盤面積約128,286.60平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業正在開發中。	人民幣 145,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 73,950,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	12,921.36
2號倉庫	12,171.93
3號倉庫	12,171.93
2號倉庫	12,432.03
3號倉庫	12,432.03
2號倉庫	14,617.36
綜合大樓	1,528.84
設施房	326.72
警衛室1	28.46
警衛室2	44.34
總計：	78,675.00

據指，該物業預期於2016年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年3月31日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予哈爾濱宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
哈國用(2015)第01000037號	2015年8月3日	倉庫	128,286.60
		總計：	128,286.60

附錄三

物業估值

ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予哈爾濱宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

<u>建設用地規劃許可證號碼</u>	<u>發出日期</u>	<u>項目名稱</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>
哈規城(哈南)地字第[2015]9號	2015年6月19日	宇培哈爾濱電子 商務分撥結算中心	128,286.60
		總計：	<u>128,286.60</u>

iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予哈爾濱宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

<u>建設工程規劃許可證號碼</u>	<u>發出日期</u>	<u>項目名稱</u>	<u>建設規模 (平方米)</u>
哈規城(哈南)建字第[2015]42號	2015年7月27日	宇培哈爾濱電子 商務分撥結算中心	81,328.80
		總計：	<u>81,328.80</u>

附錄三

物業估值

- iv) 根據以下建築工程施工許可證，位於哈爾濱平房區哈南五路以東松花路以西的宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的1號至6號倉庫、綜合大樓、設施房、警衛室1及警衛室2已授予哈爾濱宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

建築工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模 (平方米)
編號HJK15-337	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的綜合大樓、設施房、警衛室1及警衛室2	1,928.36
編號HJK15-338	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的1號倉庫	13,371.96
編號HJK15-339	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的2號倉庫	12,626.13
編號HJK15-340	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的3號倉庫	12,626.13
編號HJK15-341	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的4號倉庫	12,886.23
編號HJK15-342	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的5號倉庫	12,886.23
編號HJK15-343	2015年11月9日	宇培哈爾濱電子商務分撥結算中心的6號倉庫	15,003.76
		總計：	<u>81,328.80</u>

附錄三

物業估值

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	325,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	170,749,142	32,853,964

vii) 主要證書／批文概要載列如下：

i) 國有土地使用權出讓合約	有
ii) 國有土地使用權證	有
iii) 建設用地規劃許可證	有
iv) 建設工程規劃許可證	有
v) 建築工程施工許可證	有
vi) 預售許可證	不適用
vii) 建築工程竣工驗收報告	不適用

viii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，哈爾濱宇培倉儲有限公司有權使用相關土地。哈爾濱宇培倉儲有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 哈爾濱宇培倉儲有限公司已就上述哈爾濱宇培物流園的建設工程取得必要的許可證及批文。

第四類 — 貴集團於中國按權益法列賬為投資而持有的物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
25.	中國上海閔行區 潤虹路與申昆路 交界上海虹宇物 流項目	該物業建於總地盤面積約54,908.80平方米的 2幅相連土地上。 該物業包括八幢辦公室大樓及兩個垃圾房 以及總建築面積約124,361.00平方米的地 庫。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日， 該物業正在開發中。	人民幣 718,000,000元 (貴集團應佔 41%權益： 人民幣 294,380,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
南段	
1號大樓	14,638.00
2號大樓	12,837.00
3號大樓	12,837.00
垃圾房	15.00
地庫	9,976.00
北段	
1號大樓	14,751.00
2號大樓	11,764.00
3號大樓	10,107.00
4號大樓	10,107.00
5號大樓	11,764.00
垃圾房	15.00
地庫	15,550.00
總計：	124,361.00

據指，該物業預期於2017年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張房地產權證持有，於2065年7月27日到期，作倉庫用途。

附錄三

物業估值

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海虹宇物流有限公司。詳情載列如下：

房地產權證	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地閔字(2015)第047228號	2015年8月27日	倉儲	32,504.50
滬房地閔字(2015)第04620號	2015年8月21日	倉儲	22,404.30
總計：			<u>54,908.80</u>

- ii) 根據以下建設用地規劃許可證，該物業已授予上海虹宇物流有限公司。詳情載列如下：

建設用地規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
滬虹橋地(2015)EA31004220154542	2015年6月8日	虹橋商務區 主功能區物流片區 2號地塊	54,908.8
總計：			<u>54,908.8</u>

- iii) 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的規劃已授予上海虹宇物流有限公司。詳情載列如下：

建設工程規劃許可證號碼	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
滬虹橋建(2015)FA31004220155808	2015年12月11日	虹橋商務區 主功能區物流片區 2號地塊南部的 地庫	10,010.45
總計：			<u>10,010.45</u>

- iv) 根據以下建築工程施工許可證，虹橋商務區主功能區物流片區2號地塊位於綠化帶之東、申昆路之西、豐紅路之南及綠化帶之北的地庫及南部的基礎工程已授予上海虹宇物流有限公司。詳情載列如下：

建築工程施工許可證號碼	發出日期	部分	建設規模
15HSMH0013D01 310112201504171019號	2015年11月9日	虹橋商務區 主功能區物流片區 2號地塊南部的 基礎工程	682迭
15HSMH0013D02號	2015年12月17日	虹橋商務區 主功能區物流片區 2號地塊南部的 地庫	10,010.45

附錄三

物業估值

v) 我們認為該物業於估值日期的總開發價值(假設剛竣工)如下：

	總開發價值 (人民幣元)
2016年3月31日	2,223,000,000

vi) 於估值日期的總建設成本及已產生建設成本如下：

	總建設成本 (人民幣元)	已產生建設成本 (人民幣元)
2016年3月31日	886,410,000	12,394,939

vii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，上海虹宇物流有限公司有權使用相關土地。上海虹宇物流有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。
- 上海虹宇物流有限公司已就上述虹橋商務區主功能區物流片區2號地塊的建設工程取得必要的許可證及批文。

附錄三

物業估值

第五類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
26.	中國山東省濟南 國道G20以南國 道G220以西濟陽 宇培物流園一期	該物業包括三個倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，總建築面積約48,421.39平方米。總地盤面積約75,050.00平方米。	於2016年3月31日，該物業為一幅間置地塊。	人民幣28,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,000,000元)

該物業的樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	15,280.09
2號倉庫	15,280.09
3號倉庫	15,280.09
綜合大樓	2,254.08
設施房	258.64
警衛室1	26.60
警衛室2	41.80
總計：	48,421.39

據指，該物業預期將於2017年第二季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年10月30日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予濟南宇培倉儲服務有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
濟陽國用(2015)第252號	2015年12月22日	倉庫	75,050.00
		總計：	75,050.00

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
- 根據上述土地使用權證，濟南宇培倉儲服務有限公司有權使用相關土地。濟南宇培倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
27.	中國遼寧省大連金州經濟開發區高新園3號路北側高新園12號路東側大連宇培物流園	該物業包括六個倉庫、六個車間、兩幢綜合大樓、兩間設施房、一間柴油發電機房及六間警衛室，總建築面積約214,041.91平方米。總地盤面積約338,590.00平方米。該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業為一幅閒置地塊。	人民幣 325,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 325,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	17,469.09
2號倉庫	17,469.09
3號倉庫	17,469.09
4號倉庫	14,651.32
車間1	17,469.09
車間2	17,469.09
車間3	17,469.09
車間4	17,469.09
5號倉庫	18,597.27
6號倉庫	16,476.77
車間5	18,597.27
車間6	18,597.27
綜合大樓1	2,378.99
綜合大樓2	1,820.41
門樓1	47.44
門樓2	28.13
門樓3	28.13
門樓4	28.13
門樓5	47.44
門樓6	28.13
設施房1	186.18
設施房2	186.18
柴油發電機房	59.22
總計：	214,041.91

據指，該物業預期將於2017年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據兩張國有土地使用權證持有，於2065年8月9日到期，作工業用途。

附錄三

物業估值

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予大連宇培倉儲有限公司。詳情載列如下：

<u>國有土地使用權證</u>	<u>發出日期</u>	<u>用途</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>
金國用(2015)第0333號	2015年11月10日	工業	115,992.00
金國用(2015)第0343號	2015年11月6日	工業	222,598.00
		總計：	<u>338,590.00</u>

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，大連宇培倉儲服務有限公司有權使用相關土地。大連宇培倉儲服務有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
28.	中國江蘇省無錫安鎮走馬塘路及錫東大道東北側無錫宇培物流園一二期	該物業包括三個倉庫、一幢綜合大樓、兩間設施房、兩間警衛室、兩個公廁及一個單車停泊區，總建築面積約122,568.13平方米。總地盤面積約121,904.00平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業為一幅閒置地塊。	人民幣 149,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 149,000,000元)

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	40,065.28
2號倉庫	40,087.28
3號倉庫	40,087.28
綜合大樓	1,236.36
設施房1	593.96
設施房1	172.14
警衛室1	72.19
警衛室2	32.44
公廁1	26.60
公廁1	26.60
單車停泊區	168.00
總計：	122,568.13

據指，該物業預期將於2017年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張國有土地使用權證持有，於2065年10月27日到期，作倉庫用途。

附註：

- i) 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予無錫宇培倉儲發展有限公司。詳情載列如下：

國有土地使用權證	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
錫錫國用(2015)第008315號	2015年11月10日	倉庫	121,904.00
		總計：	121,904.00

ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 無錫宇培倉儲發展有限公司已就建設工程取得必要的許可證及批文。
- 根據上述土地使用權證，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用相關土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，無錫宇培倉儲發展有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值																																
29.	中國上海青浦區 青浦工業園區青 浦宇冀物流園	該物業包括七幢3層高的倉庫、一幢綜合大樓及其他設施，總建築面積約301,894.30平方米。總地盤面積約186,319.40平方米。 該物業的樓面面積明細如下：	於2016年3月31日，該物業包括將拆卸的現有工業大樓。	人民幣 823,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 823,000,000元)																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1號倉庫</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>2號倉庫</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>3號倉庫</td><td>35,199.00</td></tr> <tr><td>4號倉庫</td><td>35,890.50</td></tr> <tr><td>5號倉庫</td><td>35,890.50</td></tr> <tr><td>6號倉庫</td><td>47,843.55</td></tr> <tr><td>7號倉庫</td><td>46,792.95</td></tr> <tr><td>綜合大樓</td><td>6,661.50</td></tr> <tr><td>卸貨區</td><td>22,554.30</td></tr> <tr><td>機電房1</td><td>240.00</td></tr> <tr><td>機電房2</td><td>240.00</td></tr> <tr><td>警衛室1</td><td>32.00</td></tr> <tr><td>警衛室2</td><td>32.00</td></tr> <tr><td>公廁</td><td>120.00</td></tr> <tr><td>總計：</td><td>301,894.30</td></tr> </tbody> </table>		樓宇	總建築面積 (平方米)	1號倉庫	35,199.00	2號倉庫	35,199.00	3號倉庫	35,199.00	4號倉庫	35,890.50	5號倉庫	35,890.50	6號倉庫	47,843.55	7號倉庫	46,792.95	綜合大樓	6,661.50	卸貨區	22,554.30	機電房1	240.00	機電房2	240.00	警衛室1	32.00	警衛室2	32.00	公廁	120.00	總計：	301,894.30	
樓宇	總建築面積 (平方米)																																			
1號倉庫	35,199.00																																			
2號倉庫	35,199.00																																			
3號倉庫	35,199.00																																			
4號倉庫	35,890.50																																			
5號倉庫	35,890.50																																			
6號倉庫	47,843.55																																			
7號倉庫	46,792.95																																			
綜合大樓	6,661.50																																			
卸貨區	22,554.30																																			
機電房1	240.00																																			
機電房2	240.00																																			
警衛室1	32.00																																			
警衛室2	32.00																																			
公廁	120.00																																			
總計：	301,894.30																																			
		據指，該物業預期將於2018年第一季度建成。																																		
		該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於2054年1月7日到期，作工業用途。																																		

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海宇冀投資管理諮詢有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2015)第007798號	2015年5月22日	工業	186,319.40
總計：			186,319.40

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 上海宇冀投資管理諮詢有限公司擁有上述房地產權證書所載的尚未售出的房屋所有權。在遵守下文抵押合約協議的前提下，上海宇冀投資管理諮詢有限公司有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
30.	中國上海青浦區外青松公路及青松路東側上海宇培青陽物流園	該物業包括兩個倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房及一間警衛室，總建築面積約67,592.94平方米。總地盤面積約72,480.00平方米。	於2016年3月31日，該物業為空地。	人民幣 184,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 184,000,000元)
該物業的樓面面積明細如下：				
		總建築面積 (平方米)		
樓宇				
	1號倉庫	33,034.79		
	2號倉庫	33,034.79		
	綜合大樓	1,137.92		
	設施房	287.04		
	警衛室	98.40		
總計：		67,592.94		
據指，該物業預期將於2017年第四季度建成。				
該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於2052年4月28日到期，作工業用途。				

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海青陽園藝有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2003)第001940號	2003年3月24日	工業	72,480.00
總計：			72,480.00

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，上海青陽園藝有限公司有權使用相關土地。上海青陽園藝有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
31.	中國上海金山區 榮東路及榮田路 西南側上海宇培 金山物流園	該物業包括兩幢2層高的倉庫、一幢綜合大樓、一間設施房、三間警衛室及一個公廁，總擬建建築面積約80,611.94平方米。總地盤面積約81,444.60平方米。	於2016年3月31日，該物業包括四幢將拆卸的現有工業大樓。	人民幣 194,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 194,000,000元)

該物業的樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	37,092.00
2號倉庫	37,092.00
升高平台	4,871.25
綜合大樓	1,137.25
設施房	297.04
警衛室1	45.20
警衛室2	26.60
警衛室3	26.60
公廁	24.00
總計：	80,611.94

據指，該物業預期將於2017年第四季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於2056年12月30日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該地盤的土地使用權已出讓予上海碩錚投資管理諮詢有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地金字(2015)第018052號	2015年12月9日	工業	81,444.60
		總計：	81,444.60

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，上海碩錚投資管理諮詢有限公司有權使用相關土地。上海碩錚投資管理諮詢有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2016年3月31日 現況下的市值
32.	中國上海浦東新區南匯工業園區宣橋鎮上海宇載物流園	該物業包括兩幢2層高的倉庫、一個組合工作室、一幢綜合大樓、一間設施房及兩間警衛室，總擬建建築面積約103,800.02平方米。總地盤面積約107,222.30平方米。	於2016年3月31日，該物業包括四幢將翻新的現有工業大樓。	人民幣 296,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 296,000,000元)

該物業的樓面面積明細如下：

樓宇	總建築面積 (平方米)
1號倉庫	30,900.00
2號倉庫	52,259.20
組合工作室	18,525.00
綜合大樓	1,701.12
設施房	233.70
警衛室1	41.80
警衛室2	139.20
總計：	103,800.02

據指，該物業預期將於2017年第三季度建成。

該物業的土地使用權乃根據一張房地產權證持有，於2061年5月30日到期，作工業用途。

附註：

- i) 根據以下房地產權證，該物業的土地使用權已出讓予上海宇載投資管理有限公司。詳情載列如下：

房地產權證號碼	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
滬房地浦字(2015)第248400號	2015年12月21日	工業	107,222.30
		總計：	107,222.30

- ii) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就有關物業編製的法律意見，包括(其中包括)下列資料：

- 根據上述土地使用權證，上海宇載投資管理有限公司有權使用相關土地。上海宇載投資管理有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式按土地用途及土地年期處置相關物業。