

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務 — 戰略」。

[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂]（即[編纂]範圍每股[編纂]至[編纂]的中位數），經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他預計開支後，假設[編纂]未獲行使，我們將收取的[編纂]淨額預計約為[編纂]百萬[編纂]。根據我們的戰略，我們擬將[編纂]按下述金額用於下述用途。

- [編纂]淨額的約[編纂]%（約[編纂]百萬[編纂]）預計在未來12至36個月將用於進一步擴展我們在海外具戰略重要性的關鍵物流節點的基礎設施資產網絡，並建立全球人才團隊以支持海外業務擴張。憑藉我們在中國積累的核心能力、產業資源及營運專長，我們計劃進一步擴大境外市場的足跡，以(i)支持中國企業的全球發展；(ii)佈局全球核心物流節點；及(iii)戰略性投資於全球具有高價值創造潛力的項目與資產。在目標區域方面，我們將在加強亞太、歐洲及中東等現有市場的佈局的同時，審慎拓展至其他未開發市場。具體而言，我們計劃在結合靈活性與適應性的基礎上進行以下投資，以進一步深化海外市場佈局：
 - [編纂]淨額的約[編纂]%（約[編纂]百萬[編纂]）預計將用於在全球核心物流節點進行綠地開發。憑藉行業洞察力、營運專業知識及涵蓋全業務週期的全方位能力，我們將在境外市場進一步擴大業務規模與客戶基礎，並通過跨境網絡創造協同效應。過往，我們成功開發並拓展了新項目以促進當地經濟發展及產業升級，並大幅降低了中國本土企業出海的物流開支及經營風險。這些經驗將強化我們的全局能力，並有助於我們在全球其他地區開展項目。在評估潛在項目機遇時，我們主要考慮(i)未來於選定市場運營的相關風險；(ii)潛在租金收入表現及當地供需狀況；(iii)我們整體資產組合在關鍵物流節點的地理覆蓋範圍；(iv)潛在項目對我們內部預算及財務預測的影響；及(v)流動性狀況及對資本合作夥伴的吸引力。
 - [編纂]淨額的約[編纂]%（約[編纂]百萬[編纂]）預計將用於收購及投資符合全球物流業宏觀趨勢的存量項目。具體而言，我們將物色位於主要境外市場戰略位置的存量項目，通過應用我們的招商能力以及翻新及升級該等存量項目以提升營運效率。我們通過引入京東集團生態系統內的其他成員及於境外營運

未來計劃及[編纂]用途

的中國企業等優質租戶以提升資產績效並在租約續簽時實現租金增長方面已建立良好的往績記錄。除直接收購外，我們亦計劃通過更靈活全面的方式拓展境外市場，例如與資本合作夥伴聯合收購，以及與本地經營者成立合營公司等。

- [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計將用於招募、留任及培訓具備全球視野與本地專業知識的人才，以支持我們的境外增長策略。具體而言，我們計劃擴充當地團隊，以增強境外項目獲取與客戶拓展能力，並在機遇出現時支持項目建設及開發。此外，為提升全球資本循環能力，我們將持續招募並培養精於識別投資機會，且在設立及管理不同境外市場的基金及投資工具方面具備豐富經驗的人才。我們也計劃通過完善以專業知識、流程標準及品質系統為重點的員工培訓體系，持續提升我們在主要境外市場的本地營運團隊的專業實力。
- [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計在未來12至36個月將用於進一步提升我們在中國的基礎設施資產網絡的密度與質量並強化在核心地理位置及戰略物流節點的佈局。具體而言，我們預計投資以下方面，以繼續保持我們的競爭優勢：
 - [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計將用於項目建設及開發，以進一步鞏固我們的市場地位。憑藉我們端對端的能力，我們將持續識別並尋求發展機遇，以滿足對現代化基礎設施(尤其是物流園)日益增長的需求，以及進一步提升我們中國資產網絡的廣度、滲透率及質量。在選擇土地收購、建設及開發標的時，我們將主要考慮以一線城市為主的選址、當地市場的供需動態及客戶的特定需求。根據仲量聯行報告，市場上將有充足的潛在地塊可供我們收購用於項目建設及開發。截至最後實際可行日期，我們已考量在中國核心物流節點(包括北京及上海)的項目。我們也計劃利用該等[編纂]為資本開支提供資金及優化我們已有項目的資金結構。我們認為，持續投資於戰略性基礎設施資產將有助於我們在滿足現有及未來客戶不斷變化的需求的同时，促進當地經濟發展和產業升級。
 - [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計將用於在中國的收購及投資機遇，以擴大我們業務運營的規模及優勢以及把握行業整合趨勢所帶來的機會。我們偏好與現有資產組合協同或互補的公司或資產，致力於進一步抓住增長機遇、提升我們的地域佈局優勢及擴大客戶基礎。從地理上看，我們將著

未來計劃及[編纂]用途

重關注中國戰略物流節點的收購或投資機遇，尤其是土地供應稀缺的核心城市群，例如大上海地區、大北京地區、大灣區及其他都市圈。在評估潛在投資機會時，我們將主要考慮(i)資產組合的地理覆蓋範圍及選定市場的供需情況；(ii)資產組合的規模及表現；及(iii)潛在租戶基礎。我們目前專注於中國主要物流樞紐的單一資產或資產組合機遇。具體而言，我們一般會要求標的配備符合高標準的多功能設施，通常為高標倉，包括(i)設施所佔建築面積超過8,000平方米；(ii)設施以優質混凝土或鋼結構建造；(iii)設施的淨層高超過9米；及(iv)設施具有較好的地面平整度、載重量及柱間距。根據仲量聯行報告，有充足的潛在標的以供我們進行戰略收購及投資。

- [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計在未來12至48個月將用於提升我們的解決方案及服務，其對於我們吸引及留存客戶至關重要：
 - [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計將用於進一步增強物業管理系統及數據分析平台，以促進中國及境外市場基礎設施資產及服務的智能運營及智能升級。我們將持續開發並部署專有的項目管理平台及智能管理中心(IMC)等數字化工具，以提供涵蓋整體控制與管理、數字化運營及服務精細化的全面數字化管理服務。為確保高效的現場服務及優化效率，我們將持續推動現代化基礎設施網絡的智能升級，包括倉儲、分揀及配送流程的自動化，以及智能門禁及物聯網傳感器的安裝。在境外市場，憑藉對當地經濟和產業趨勢的深刻洞察、豐富的供應鏈基礎設施經驗以及成熟的技術實力，我們計劃開發定制化的智能解決方案和數字化系統，以提升倉儲物流效率。具體而言，我們將持續優化智能物流園管理平台，通過整合實地項目開發及管理經驗與專有技術，從而在推動營運標準化的同時開發滿足不同市場客戶多樣化需求的定制化解決方案。此外，我們還將採購各類軟件及硬件，並投資數據收集和分析能力，以支持整體智能化及數字化進程。
 - [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂]) 預計將用於提升我們的設計、建設及運營能力，以繼續向客戶提供可持續的優質服務。具體而言，我們將繼續優化項目規劃及設計，以提升業務模式的可擴展性及物理空間的利用率，並按計劃時間及在預算內提供解決方案。我們亦擬通過開發新項目進一步提升我們的運營能力，滿足客戶對包括存儲、分揀、運輸及配送等各種功能不斷變化的需求。例如，我們計劃進一步優化項目建設技術，包括加強高層倉庫預製混凝土結構以及新材料和新技術在固化劑及攪拌樁中的應用，以實現降低成本及提高性能。我們亦預期通過優化物流園的運輸設計及增加租賃面

未來計劃及[編纂]用途

積，提升物流園的營運效率。我們相信，不斷提升的解決方案與服務能力，將使我們能把握更多商業機遇，構建多重增長驅動力，鞏固我們在中國及境外市場物流供應鏈及更廣泛商業價值鏈中作為「超級節點」的獨特地位。

- [編纂]淨額的約[編纂]%(約[編纂]百萬[編纂])預計在未來12至48個月將用於一般公司用途及滿足營運資金需求。

倘若[編纂]設定為指示性[編纂]範圍的[編纂]或[編纂]，則[編纂]淨額將分別增加或減少約[編纂]百萬[編纂]。倘若我們上調或下調[編纂]，將最終[編纂]設定為高於或低於[編纂]範圍的中位數，則我們將按比例增加或減少上述[編纂]淨額的用途分配。

倘若[編纂]獲悉數行使，則我們將收取的額外[編纂]淨額將為(i)[編纂]百萬[編纂](假設[編纂]為每股[編纂]，即[編纂])；(ii)[編纂]百萬[編纂](假設[編纂]為每股[編纂]，即[編纂]範圍的中位數)；及(iii)[編纂]百萬[編纂](假設[編纂]為每股[編纂]，即[編纂])。

倘若[編纂]淨額(包括[編纂]獲行使所獲得的[編纂]淨額)高於或低於預期，則我們可能會按比例調整上述[編纂]淨額的用途分配。

倘若[編纂]淨額毋須立即用作上述用途，或我們無法實施任何部分擬定計劃，則我們會僅將該等[編纂]淨額存入持牌商業銀行及／或其他認可金融機構(定義見《證券及期貨條例》或中國適用法律法規)的短期賬戶。在此情況下，我們將遵守上市規則的適當披露規定。