

以下乃獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2025年10月31日的物業權益進行估值的意見而收到的為載入本文件而編製之函件全文及估值概要。如附錄六「展示文件」一節所述，整本物業估值報告的副本將供公眾備查。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

2026年[●]

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對京东智能产发股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）擁有權益的若干中國大陸、香港、日本、澳大利亞、越南、荷蘭及德國物業（詳述於隨附的估值概要）進行估值，吾等確認已對有關物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業於2025年10月31日（「估值日期」）的價值。

估值基準

吾等對每一項物業的估值指市值，根據香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則（2024年版）》，市值定義為「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」。

吾等對每一項物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對各項物業的估值並無計及因特別條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊對價或優惠或僅適用於特定業主或買方的任何價值要素)而引致的估價升跌。

吾等確認，吾等乃遵照由香港聯合交易所有限公司公佈的《證券上市規則》第五章與第12項應用指引所載的規定及由香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則(2024年版)》進行估值。

對該等物業進行估值時，吾等依賴貴集團及貴公司法律顧問(「法律顧問」)北京世輝律師事務所、Hogan Lovells International LLP(越南分所)及VILAF Vietnam International Law Firm提供有關貴公司於中國及越南的物業業權及物業權益的資料及意見。

除就於中國及越南的物業的相關法律意見中另行指明者外，吾等已假設貴公司擁有各項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段時間內自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付地價均已悉數清付。

物業的業權狀況以及主要證書、批文及牌照的批授情況已根據貴公司提供的資料載於相應估值報告的附註。

吾等在估值中，並無就物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

在對貴集團在中國、香港及德國持作投資的物業(組別I、V及X)分別進行估值時，吾等採用了收益資本化法，該方法以資本化現有租約產生的租金收入為基礎，並按適當的資本化率適當考慮每項物業的復歸潛力。在同一地區，涉及相同性質和租賃結構的類似規模物業的交易並不頻繁。另一方面，由於大多數物業通過出租安排產生租金收入，且有關租金的可資比較數據易於取得，故吾等認為收益資本化法是對該等物業進行估值的最佳方法，該方法也常用於投資目的物業估值。

在採用收益資本化法時，吾等主要參考了標的物業內的出租情況以及適當調整使用相似類型物業的其他相關可比的租賃證據，包括但不限於位置、交通、房齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素。

附錄三

物業估值報告

吾等在估值中採用的資本化率是基於吾等對經過適當調整後類似用途類型的物業收益率的分析。這些資本化率的估算參考了市場對類似用途類型的可比物業的一般預期收益率，這些收益率隱含地反映了物業的類型和質量、對未來潛在租金增長的預期、資本增值和相關風險因素。考慮到相關用途類型的交易經分析後所得的收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

就組別II、III及XI中貴集團在中國及德國持有的開發中物業及持作未來開發的物業而言，吾等進行估值的依據是，這些物業均將按照貴集團提供給吾等的最新開發計劃進行開發及完工。吾等已假設有關於各項開發計劃已在不存在繁苛條件或延誤的情況下，均已取得相關政府部門的所有同意、批文及牌照。吾等亦假設有關於開發項目的設計及建設符合地方規劃條例及其他相關法規，並已取得相關部門批准。

在達致吾等的估值意見時，吾等已採用收益資本化法，通過將物業的市場租金按增值資本化率進行資本化，評估猶如已竣工的開發價值，亦已考慮完成開發項目的已支銷建設成本及待支銷成本。猶如已竣工的開發價值是指吾等在假設該項目於估值日期已完工的情況下對該開發項目總價值的意見。

在對組別IV中貴集團在中國持作出售的物業進行估值時，吾等採用了市場比較法。該方法為物業估值的常用方法，當有相關可比的銷售證據可供參考時，可據此得出市場價值。此方法依賴獲廣泛接納的市場證據作為最佳指標，並可用作推斷類似物業，惟須就可變因素作出調整。吾等認為通過市場比較法得出的市場價值是可靠的。該方法符合市場慣例。

對於組別VI、VII、VIII、IX及X中的物業（該等物業分別由貴集團在日本、澳大利亞、越南及荷蘭持作投資），吾等採用了貼現現金流量法。貼現現金流量法涉及採用適當的貼現率（反映第三方投資者就該類投資要求的回報率），並參考當前及預期的市場狀況，貼現經營相關及物業相關資本稅後的未來現金流量淨額（即經營收入淨額）至其現值，截至相應尚未屆滿的土地使用年期結束止。吾等已參考當前及預期的市場狀況編製現金流量預測。貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

對於組別I中編號為I-2、I-3、I-4、I-6、I-12、I-15、I-16、I-39、I-58、I-74、I-83、I-91、I-106及I-107；組別II中編號為II-1、II-2、II-5、II-8及II-9；組別III中編號為III-1及III-2以及組別IV中編號為IV-1及IV-3的物業（該等物業分別由貴集團在中國持作投資、持有待建、持作未

附錄三

物業估值報告

來開發及銷售)，因該等物業受制於禁止轉讓限制、未完成完整合法程序或缺乏市場流通性，致使市價不適用於估值，故我們未按市值基準為相關物業賦予任何商業價值。然而，為供貴集團管理層參考，我們被要求按非市值基準另行評估上述物業部分的價值。此價值稱為投資價值，根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。相關各項物業對貴集團的投資價值已於相應估值報告附註中另行列明。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等已接受貴公司提供的關於以下事項的意見：規劃批准或法定通知、地役權、年期、土地及建築之識別資料、建築竣工日期、佔用詳情、租賃收入和收益、開發、開發時間表、建築成本、地盤及樓面面積、貴公司應佔權益以及所有其他相關事項。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以提供予我們的資料為依據，因此僅為約數。我們並無理由懷疑貴公司提供予我們對估值屬重要的資料的真實性及準確性。貴公司亦已向我們表示，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

我們謹此指出，提供予我們的物業文件副本主要以當地語言編製，其英文翻譯乃我們對有關內容的理解。因此，我們建議閣下參閱文件的原文並諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

環境、社會及管治

可持續發展以及環境、社會及管治因素是部分市場參與者在決策時可能納入考量，並可能反映於定價的要素。在估值過程中，我們已於適用情況下，參照當前市場參與者的做法，根據物業的實地視察結果以及由貴公司向我們提供或通知的資料，考量物業的重大可持續發展特徵。為免生疑問，我們的估值並不構成環境、社會及管治風險評估或評級，該等評估或評級超出我們的專業範疇，需另行徵詢估值師以外的專家意見。

業權調查

貴集團已向我們提供有關中國及越南物業業權的文件摘要。然而，我們並無就確認是否存在並無出現於我們獲提供的文件之任何修訂查閱文件正本。此外，我們並無就核實擁有權查閱文件正本或確認是否存在並無出現於我們獲提供的文件之任何修訂。我們亦無法確認中國及越南物業業權，因此我們依賴貴公司或貴公司中國法律顧問北京世輝律師事務所於[●]、越南法律顧問Hogan Lovells International LLP (越南分所)於[●]及VILAF Vietnam International Law Firm於[●]分別就貴公司於中國及越南物業權益所提供的意見。我們未獲提

附錄三

物業估值報告

供有關香港、日本、澳大利亞、荷蘭及德國物業權益的業權文件副本，但已分別於香港、日本、澳大利亞、荷蘭及德國相應的土地註冊處進行查詢。

實地視察

除另有指明外，我們已於2025年6月至12月視察物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，我們並無對地盤展開任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何進一步開發。我們於編製估值時乃假設該等方面均符合需要，且施工期間概無產生預期之外的成本及延誤。另外，我們並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，我們並未能進行實地測量，以核實相關物業的地盤及樓面面積，且我們已假設交予我們的文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，我們中國物業估值的所有金額均以人民幣（「人民幣」）列示、香港物業估值的所有金額均以港元（「港元」）列示、日本物業估值的所有金額均以日圓（「日圓」）列示、澳大利亞物業估值的所有金額均以澳元（「澳元」）列示、越南物業估值的所有金額均以美元（「美元」）列示、荷蘭及德國物業估值的所有金額均以歐元（「歐元」）列示。

獨立性確認

我們謹此確認，戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或其他利益可能與該物業的適當估值存在衝突，或可能合理被視為能夠影響我們提供無偏頗意見的能力。

隨函附奉估值概要，以供閣下垂注。

此致

京东智能产发股份有限公司
董事 台照
中華人民共和國
北京市
亦莊經濟技術開發區
科創十一街京東大廈4號樓

為及代表
戴德梁行有限公司

林淑敏
香港測量師學會會員、
皇家特許測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量)
大中華區估價及顧問服務部高級董事

謹啟

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務擁有逾30年經驗。林女士充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作之技能及知識。

組別VI、VII、VIII、IX、X及XI物業的估值工作由林淑敏女士與吾等日本辦事處的Naomi Rice女士、澳大利亞辦事處的Josh Phegan先生、越南辦事處的Thuy Tran女士、荷蘭辦事處的Nick van Assendelft先生及德國辦事處的Michael Stoerrlein先生合作完成。

Naomi Rice女士為吾等日本辦事處總監。其為日本註冊不動產鑒定士、美國評估學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，在日本擁有25年物業估價經驗。Josh Phegan先生為吾等澳大利亞維多利亞州辦事處州總監。其為認證執業估價師，在澳大利亞擁有15年物業估價經驗。Thuy Tran女士為吾等越南辦事處估價總監。其為英國皇家特許測量師學會會員，在越南擁有18年物業估價經驗。Nick van Assendelft先生為吾等荷蘭辦事處初級估價師。他是英國皇家特許測量師學會會員、註冊於荷蘭不動產估價師註冊處的註冊估價師，並持有HypZer頒發的抵押貸款估價認證，在荷蘭擁有9年物業估價經驗。Michael Stoerrlein先生為吾等德國辦事處德國物流及產業估值團隊的合夥人兼團隊負責人。他是英國皇家特許測量師學會會員，在德國擁有超過15年物業估價經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

物業數量	於估值日 按現狀釐定 的市值	於估值日 按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值	於估值日 按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾	於估值日 按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾
	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)
貴集團在中國所持物業權益				
I類 — 在中國持作投資的物業 權益	128	44,972,000,000	44,696,850,000	6,008,000,000
II類 — 在中國持有待建物業 權益	9	2,540,000,000	2,472,000,000	6,766,000,000
III類 — 在中國持作未來開發的 物業權益	3	363,000,000	363,000,000	719,000,000
IV類 — 在中國持作出售的物業 權益	5	912,000,000	912,000,000	833,000,000
合計	145	48,787,000,000	48,443,850,000	14,326,000,000
物業數量	於估值日 按現狀釐定 的市值	於估值日 按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值	於估值日 按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾	於估值日 按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾
	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
V類 — 在香港持作投資的物業 權益	1	[編纂]	[編纂]	[編纂]
物業數量	於估值日 按現狀釐定 的市值	於估值日 按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值	於估值日 按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾	於估值日 按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾
	(日元)	(日元)	(日元)	(日元)
VI類 — 在日本持作投資的物業 權益	2	[編纂]	[編纂]	[編纂]
物業數量	於估值日 按現狀釐定 的市值	於估值日 按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值	於估值日 按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾	於估值日 按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾
	(澳元)	(澳元)	(澳元)	(澳元)
VII類 — 在澳大利亞持作 投資的物業權益	1	[編纂]	[編纂]	[編纂]
物業數量	於估值日 按現狀釐定 的市值	於估值日 按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值	於估值日 按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾	於估值日 按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾
	(美元)	(美元)	(美元)	(美元)
VIII類 — 在越南持作投資的 物業權益	4	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業數量	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
	按現狀釐定 的市值 (歐元)	按現狀釐定 並歸屬 於貴集團的 市值 (歐元)	按現狀 釐定的 投資價值 ⁽¹⁾ (歐元)	按現狀 釐定並 歸屬 於貴集團的 投資價值 ⁽¹⁾ (歐元)
IX類 — 在荷蘭持作投資的 物業權益	2	[編纂]	[編纂]	[編纂]
X類 — 在德國持作投資的物業 權益	2	[編纂]	[編纂]	[編纂]
XI類 — 在德國持作未來開發的 物業權益	1	[編纂]	[編纂]	[編纂]
合計	3	[編纂]	[編纂]	[編纂]

註：

(1) 在不適於採用市值的情況下，若干物業權益的投資價值。

附錄三

物業估值報告

第I類 — 在中國持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)
I-1	北京亦莊物流園二期(北京市通州區興賢南街) ⁽⁴⁾	北京北建通成國際物流有限公司	北京	通州區	物流倉儲	2065年11月23日	倉庫	332,032	2020年	94%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-2	北京亦莊綜合體二期(北京市通州區興賢南街) ⁽⁴⁾	北京北建通成國際物流有限公司	北京	通州區	商用	商用:2057年6月16日 辦公:2067年6月15日	商業、辦公、倉庫	114,031	2022年	91%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-3	北京密雲物流園一期(北京市密雲區密雲經濟開發區科技路22號) ⁽⁴⁾	北京建通倉儲服務有限公司	北京	密雲區	物流倉儲	2041年6月15日	倉庫	67,556	2023年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-4	北京大興國際機場物流園(北京大興區禮賢鎮瀛泰路南口轉莊疃路(西側))	北京京航倉儲服務有限公司	北京	大興區	物流倉儲	2041年11月27日	倉庫	95,791	2023年	100%	[編纂]	85%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-5	北京通州物流園(北京市通州區永樂街永樂南一街9號) ⁽⁴⁾	北京特海灣商貿有限公司	北京	通州區	工業	2047年12月19日	倉庫	83,329	2014年	77%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-6	北京亦莊物流園一期(北京市通州區興賢南街) ⁽⁴⁾	北京寶拓倉儲服務有限公司	北京	通州區	物流倉儲	2042年3月24日	倉庫	85,421	2024年	98%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-7	德州齊河物流園二期(山東省德州市齊河縣金能大道東與恆力大道北)	德州建通倉儲服務有限公司	德州	齊河縣	物流倉儲	2071年12月27日	倉庫	74,216	2023年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-8	哈爾濱平房物流園一期(黑龍江省哈爾濱市平房區哈南十二大道與哈南三路東南側)	哈爾濱晶東永航貿易有限公司	哈爾濱	平房區	物流倉儲	2067年9月12日	倉庫	45,229	2020年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-9	哈爾濱平房物流園二期(黑龍江省哈爾濱市平房區哈南十二大道與哈南三路東南側)	哈爾濱晶東永航貿易有限公司	哈爾濱	平房區	物流倉儲	2067年9月12日	倉庫	139,161	2020年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ²⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的市價 ²⁾ (人民幣)	於估值日期現況下的投資價值 ³⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ³⁾ (人民幣)
I-10	哈爾濱經濟技術開發區物流園(黑龍江省哈爾濱市經濟開發區哈南五路以西、松花路以東、經南蘭公司以南) ⁽⁴⁾	哈爾濱宇培倉儲有限公司	哈爾濱	經濟開發區	物流倉儲	2065年9月31日	倉庫	80,948	2016年	98%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-11	呼和浩特市和林格爾物流園(內蒙古自治區呼和浩特市和林格爾縣科爾沁路與歐蒙大街北側)	內蒙古帥東和泰物流有限公司	呼和浩特	和林格爾縣	物流倉儲	2068年9月20日	倉庫	68,810	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-12	濟南高新區港務物流園(山東省濟南市曆城區經二路以西側、溫泉北路以北)	濟南創正基業物流有限公司	濟南	歷城區	物流倉儲	2070年1月6日	倉庫	52,438	2021年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-13	濟南濟陽(先行)物流園二期(山東省濟南省濟南市先行區董寨片區、國道220以東、張仙寨路以南)	濟南越冠物流有限公司	濟南	先行區	物流倉儲	2070年10月28日	倉庫	76,418	2022年	90%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-14	濟南歷城物流園(山東省濟南市歷城區港務六路1256號) ⁽⁴⁾	濟南宇臻倉儲有限公司	濟南	歷城區	物流倉儲	2067年6月7日	倉庫	127,750	2021年	92%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-15	濟南濟陽物流園(山東省濟南市濟陽區南郭村以西、張仙寨路以北、G220公路以南) ⁽⁴⁾	濟南宇培倉儲服務有限公司	濟南	濟陽區	物流倉儲	2071年6月17日	倉庫	102,151	2023年	85%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-16	蘭州新區物流園(甘肅省蘭州市蘭州新區石洋河路南、桂章山路東、牡丹江路北、台山路西) ⁽⁴⁾	蘭州建通倉儲服務有限公司	蘭州	蘭州新區	物流倉儲	2071年10月18日	倉庫	123,572	2023年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-17	廊坊固安物流園二期(河北省廊坊市固安縣梁高鎮綠絲菜園、永樂街北側)	河北京東物流有限公司	廊坊	固安縣	物流倉儲	2071年5月17日	倉庫	92,261	2022年	88%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-18	廊坊東陽數據中心一期(河北省廊坊市經濟技術開發區調惠道66號)	廊坊京東聚邦信息技術有限公司	廊坊	東陽區	科研教育	2068年12月26日	數據中心	68,416	2021年	不適用	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-19	廊坊東陽物流園一期(河北省廊坊市經濟技術開發區興運道166號) ⁽⁴⁾	廊坊千翼千行物流有限公司	廊坊	東陽區	物流倉儲	2069年9月17日	倉庫	201,540	2022年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-20	廊坊保稅區物流園(河北省廊坊市經濟技術開發區萬福路以西側、祥雲道長泰北側、錦華路東側)	廊坊亞東錦路物流有限公司	廊坊	經濟開發區	物流倉儲	2066年12月22日	倉庫	167,346	2018年	48%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ²⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ³⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ³⁾ (人民幣)
I-21	廊坊固安物流園二期2號(河北省廊坊市固安縣永樂街南側安盛路西側)	廊坊建通第二倉儲服務有限公司	廊坊	固安縣	物流倉儲	2072年5月4日	倉庫	81,989	2024年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-22	廊坊固安物流園二期3號(河北省廊坊市固安縣永樂街北側安華路西側)	廊坊建通第三倉儲服務有限公司	廊坊	固安縣	物流倉儲	2072年5月4日	倉庫	80,202	2024年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-23	廊坊固安物流園二期1號(河北省廊坊市固安縣永樂街北側永樂街北側)	廊坊建通第一倉儲服務有限公司	廊坊	固安縣	物流倉儲	2072年5月4日	倉庫	217,126	2024年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-24	青島城陽物流園(山東省青島市城陽區崇仁路26號)	青島之泰倉儲服務有限公司	青島	城陽區	物流倉儲	2072年1月3日	倉庫	67,575	2024年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-25	青島膠州膠空膠發區物流園(山東省青島市膠州市發保一路北側)	青島宇航倉儲有限公司	青島	膠州區	物流倉儲	2069年4月9日	倉庫	85,816	2021年	0%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-26	瀋陽于洪物流園(遼寧省瀋陽市于洪區洪澤路79及82號)	瀋陽迅行物流有限公司	瀋陽	于洪區	物流倉儲	2068年5月10日	倉庫	116,582	2019年	94%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-27	瀋陽經濟開發區物流園(遼寧省瀋陽市鐵西區瀋陽九東路17號)	瀋陽宇培倉儲有限公司	瀋陽	鐵西區	工業	2062年3月27日	倉庫	40,262	2013年	90%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-28	瀋陽城北區物流園(遼寧省瀋陽市瀋北新區宏業街10號)	瀋陽宇航物流有限公司	瀋陽	瀋北區	工業	2061年11月9日和 2063年3月30日	倉庫	84,621	2013年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-29	石家莊正定物流園(河北省石家莊市正定縣京西路北、牛家莊南大街、成東街西、望泉北街東)	石家莊建成基田物流有限公司	石家莊	正定縣	物流倉儲	2072年6月28日	倉庫	92,066	2023年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-30	石家莊藥城經濟開發區物流園(河北省石家莊市藥城經濟開發區昌盛街以南、市府路以北)	石家莊宇慶倉儲有限公司	石家莊	藥城經濟開發區	物流倉儲	2071年8月10日	倉庫	69,922	2023年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-31	太原灤河物流園一期(山西省太原市小店區宏業路8號) ⁴⁾	太原吉行客物流有限公司	太原	小店區	物流倉儲	2068年9月17日	倉庫	73,591	2020年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團於估值日期 應佔		貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ²⁾ (人民幣)
													於估值日期 現況下的 市價 ³⁾ (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 ²⁾ (人民幣)	
I-32	太原瀟河物流園二期(山西省太原市小店區安業路8號) ⁽⁴⁾	太原吉行客物流有限公司	太原	小店區	物流倉儲	2068年9月17日	倉庫	135,685	2022年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-33	天津寶坻物流園(天津市寶坻區牛道口鎮產業功能區二號路2號)	天津建成基田物流有限公司	天津	寶坻區	物流倉儲	2069年9月28日	倉庫	64,999	2021年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-34	天津東麗物流園二期(天津市東麗區華明高區金龍道以北、華然路以東)	天津建通倉儲服務有限公司	天津	東麗區	物流倉儲	2072年5月10日	倉庫	98,897	2023年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-35	天津北辰物流園一期(天津市北辰區高境裝備製造產業園) ⁽⁴⁾	天津益海智能科技有限公司	天津	北辰區	物流倉儲	2071年4月14日	倉庫	247,391	2023年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-36	天津北辰物流園二期(天津市北辰區高境裝備製造產業園) ⁽⁴⁾	天津益海智能科技有限公司	天津	北辰區	物流倉儲	2071年4月14日	倉庫	23,561	2023年	69%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-37	天津西青物流園一期(天津市西青區中北鎮九川道以北、柳麗路以東)	天津之泰物流有限公司	天津	西青區	工業	2071年1月31日	倉庫	74,551	2022年	93%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-38	天津西青物流園二期(天津市西青區中北鎮九川道以北、柳麗路以東)	天津之泰物流有限公司	天津	西青區	工業	2071年1月31日	倉庫	20,376	2023年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-39	天津濱海新區臨港經濟開發區物流園(天津濱海新區臨港經濟開發區瀾江道1096號)	天津宇培倉儲有限公司	天津	濱海新區	物流倉儲	2065年5月19日	倉庫	96,407	2016年	79%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-40	烏魯木齊頭屯河物流園一期(新疆維吾爾自治區烏魯木齊市流漢技術開發區西坪路1300號)	烏魯木齊曉達物流有限公司	烏魯木齊	頭屯河區	物流倉儲	2068年10月14日	倉庫	91,962	2021年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-41	烏魯木齊頭屯河物流園二期(新疆維吾爾自治區烏魯木齊市頭屯河區經濟技術開發區工業園東一號路)	烏魯木齊曉達物流有限公司	烏魯木齊	頭屯河區	物流倉儲	2068年10月14日	倉庫	86,220	2023年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-42	西安港務區物流園(陝西省西安市灤橋區保稅六路以南、紡渭路以東)	西安物興物流有限公司	西安	灤橋區	物流倉儲	2070年6月30日	倉庫	105,261	2021年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ²⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ³⁾ (人民幣)
I-43	銀川永寧物流園(寧夏回族自治區銀川市永寧縣西及福銀路以北)	銀川金馬鞍物流有限公司	銀川	永寧縣	物流倉儲	2068年7月31日	倉庫	51,273	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-44	長春寬城物流園一期(吉林省長春市長德新區長春新區聚德大街以東及德賢路以北)	長春金來達物流有限公司	長春	長德新區	物流倉儲	2068年4月8日	倉庫	145,014	2020年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-45	長春高新技術產業開發區物流園(吉林省長春市高新技術產業開發區北限街)	長春宇培倉儲有限公司	長春	高新技術產業開發區	物流倉儲	2063年12月30日	倉庫	63,347	2015年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-46	大連金州物流園一期(遼寧省大連市金州區七頂山街道陸海村王家嶺子93-4號)	大連宇培倉儲有限公司	大連	金州區	工業	2065年8月9日	倉庫	139,785	2017年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-47	大連金州物流園二期(遼寧省大連市金州區七頂山街道陸海村王家嶺子93-4號)	大連宇培倉儲有限公司	大連	金州區	工業	2065年8月9日	倉庫	74,297	2019年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-48	咸陽西城新區物流園(陝西省咸陽市西城新區西新城渭渠路以東，咸戶路以西，天元路以南，新元路以北) ⁽⁴⁾	陝西咸新區宇培倉儲有限公司	咸陽	西城新區	物流倉儲	2066年1月19日	倉庫	112,731	2018年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-49	大同靈丘數據中心一期(山西省大同市靈丘縣大數據園區)	京數(大同)科技發展有限公司	大同	靈丘縣	工業	2071年11月30日	數據中心	22,290	2023年	不適用	[編纂]	100%	[編纂]	
I-50	常州鐘樓物流園(江蘇省常州市鐘樓新業路以西、新節路以南) ⁽⁴⁾	常州榮星倉儲服務有限公司	常州	鐘樓區	物流倉儲	2071年5月31日	倉庫	153,275	2023年	86%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-51	常州新北物流園(江蘇省常州市新北區黃河西路128號) ⁽⁴⁾	常州宇培倉儲有限公司	常州	新北區	工業	2065年7月8日和2066年1月26日	倉庫	82,712	2016年	74%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-52	濰州藍濰物流園(安徽省濰州市北區黃河西路61號)	濰州英聯物流有限公司	濰州	南麓區	物流倉儲	2068年7月13日	倉庫	57,434	2020年	90%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-53	濰州宇航物流園(安徽省濰州市鄆城區花園西路8號)	濰州宇航物流有限公司	濰州	鄆城區	物流倉儲	2058年1月24日	倉庫	63,568	2009年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	
I-54	合肥長豐物流園二期(安徽省合肥市長豐縣雙湖鎮雙湖村雙湖路交口) ⁽⁴⁾	合肥四維港物流有限公司	合肥	長豐縣	物流倉儲	2069年10月1日	倉庫	145,413	2021年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁰ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期	於估值日期	貴集團	貴集團
													的市價 ¹⁰ (人民幣)	的市價 ¹⁰ (人民幣)	應佔價值 ¹⁰ (人民幣)	應佔價值 ¹⁰ (人民幣)
I-55	合肥西物流園(安徽省合肥市肥西縣花鎮鎮高溝河路與梅城路交叉口) ¹⁴	合肥德恩物流有限公司	合肥	肥西縣	物流倉儲	2071年6月19日	倉庫	81,526	2023年	87%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 投資價值 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-56	合肥中環物流園二期(安徽省合肥市肥東縣蔡樹路以北東華大道以西)	合肥中財置業有限公司	合肥	肥東縣	物流倉儲	2066年10月4日	倉庫	26,611	2017年	96%	[編纂]	95%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-57	合肥東物流園(安徽省合肥市東縣鐵鎮鎮東華路東側) ¹⁴	合肥宇航倉儲有限公司	合肥	肥東縣	物流倉儲	2064年6月27日和 2066年4月29日	倉庫	56,014	2016年	83%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-58	合肥長豐物流園三期(安徽省合肥市長豐縣鎮鎮東環路西、京三路南)	合肥國益倉儲有限公司	合肥	長豐縣	物流倉儲	2072年2月20日	倉庫	54,208	2023年	87%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-59	合肥中環物流園二期(安徽省合肥市肥東縣蔡樹路以南、意江亭路以西)	合肥京中環物流有限公司	合肥	肥東縣	物流倉儲	2072年8月17日	倉庫	56,997	2024年	92%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-60	金華義烏物流園一期(浙江省金華市義烏市城西四季路第1000號)	義烏世信惠行物流有限公司	金華	義烏市	物流倉儲	2068年11月27日	倉庫	83,173	2021年	100%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-61	金華義烏物流園二期(浙江省金華市義烏市城西四季路第1000號)	義烏世信惠行物流有限公司	金華	義烏市	物流倉儲	2068年11月27日	倉庫	152,898	2021年	100%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-62	金華義烏物流園三期(浙江省金華市義烏市城西四季路第1000號)	義烏世信惠行物流有限公司	金華	義烏市	物流倉儲	2068年11月27日	物流區套設施	89,015	2021年	100%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-63	金華東物流園一期(浙江省金華市金華區黃順街以西、宏業路南側) ¹⁴	金華京東供應總服務有限公司	金華	金華區	物流倉儲	2071年11月7日	倉庫	198,776	2023年	89%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-64	金華東物流園二期(浙江省金華市金華區宏業路及美實街以南、王裏源路東側) ¹⁴	金華京東供應總服務有限公司	金華	金華區	物流倉儲	2071年11月7日	倉庫	478,650	2023年	100%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]
I-65	昆山花橋工業園一期(江蘇省蘇州市昆山市花橋鎮金捷路)	昆山瀚泓科技園投資發展有限公司	昆山	花橋鎮	工業	2058年3月10日	工業園	102,431	2010年- 2012年	84%	[編纂]	100%	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁰ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔		貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ¹⁰ (人民幣)
													於估值日期 現況下的 市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 ¹⁰ (人民幣)	
1-76	溫州瑞安物產二期(浙江省溫州市瑞安市雲周街東,支線二路以東,次緯四路以西,322國道以北) ¹⁴	溫州儲運物流有限公司	溫州	瑞安市	物流倉儲	2070年3月12日	倉庫	72,744	2022年	78%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-77	溫州瑞安物產二期(浙江省溫州市瑞安市雲周街東,支線二路以東,次緯四路以西,322國道以北) ¹⁴	溫州儲運物流有限公司	溫州	瑞安市	物流倉儲	2071年2月21日	倉庫	122,208	2023年	45%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-78	蕪湖物產二期(安徽省蕪湖市繁昌區繁昌鎮二路以東,清水河路以西,官民門路以南,緯三路以北)	蕪湖數弘物流有限公司	蕪湖	繁昌區	物流倉儲	2071年3月20日	倉庫	38,909	2022年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-79	蕪湖三山經濟開發區(安徽省蕪湖三山經濟開發區城山西路與峨嵋路交接處)	蕪湖宇培倉儲有限公司	蕪湖	三山經濟開發區	工業	2063年8月17日	倉庫	90,304	2015年	94%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-80	淮安經濟開發區(江蘇省淮安市清江浦區經濟開發區開平路6號)	淮安宇培倉儲有限公司	淮安	清江浦區	物流倉儲	2065年8月10日和2066年3月2日	倉庫	57,689	2016年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-81	宿遷宿遷物產一期(江蘇省宿遷市宿豫區張家巷大道以東洪澤湖東路以南)	江蘇經緯信息技術有限公司	宿遷	宿豫區	物流倉儲	2065年12月12日	倉庫	102,235	2019年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-82	台州溫嶺物產(浙江省台州市溫嶺市大溪鎮五棚路10號) ¹⁴	台州祥升物流有限公司	台州	溫嶺市	物流倉儲	2071年1月12日	倉庫	68,635	2022年	80%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-83	上海嘉定物產四期(上海市嘉定區嘉定工業區,北至興文路,西至新寶路,南至興邦路,東至興米公路)	上海儲田物流有限公司	上海	嘉定區	物流倉儲	2042年3月28日	倉庫	117,980	2023年	74%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-84	上海嘉定黃渡物產(上海嘉定區壽春路1000號)	上海京鴻宇企業發展有限公司	上海	嘉定區	工業	2053年5月15日	倉庫	35,083	2009年	65%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-85	南通宇培物產(江蘇省南通市崇川區江達路100號) ¹⁴	南通宇培倉儲有限公司	南通	崇川區	物流倉儲	2065年2月8日	倉庫	41,449	2016年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-86	蕪湖物產一期(安徽省蕪湖市蕪山區安鎮鎮華山路2號) ¹⁴	蕪湖宇培倉儲發展有限公司	蕪湖	蕪山區	物流倉儲	2065年4月9日	倉庫	61,609	2016年	94%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
1-87	蕪湖物產二期(江蘇省蕪湖市蕪山區安鎮鎮華山路6號) ¹⁴	蕪湖宇培倉儲發展有限公司	蕪湖	蕪山區	物流倉儲	2065年10月27日	倉庫	83,810	2018年	78%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁰ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ¹⁰ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的市價 ¹⁰ (人民幣)	於估值日期現況下的投資價值 ¹⁰ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ¹⁰ (人民幣)
I-88	無錫市錫山物流園二期(江蘇省無錫市錫山區安鎮鎮軍路7號) ¹⁴	無錫宇培倉儲發展有限公司	無錫	錫山區	物流倉儲	2067年11月5日	倉庫	201,450	2019年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-89	蚌埠淮上物流園(安徽省蚌埠市淮上區雙墩路3278號) ¹⁴	蚌埠宇培倉儲有限公司	蚌埠	淮上區	工業	2070年5月19日	倉庫	55,032	2021年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-90	華鎮安樂物流園(浙江省諸暨市安樂鎮安樂以西) ¹⁴	浙江珍興供應總有限公司	諸暨	安善鎮	物流倉儲	2073年4月16日	倉庫	306,190	2024年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-91	福州連江物流園(福建省福州市連江縣桂林村新橋舊路12號) ¹⁴	福州拓航倉儲服務有限公司	福州	連江縣	物流倉儲	2072年8月17日	倉庫	83,436	2023年	78%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-92	福州長樂物流園一期(福建省福州市長樂區文鏡鎮沙頭頂村仙臺路6號)	福州旭東卓風物流有限公司	福州	長樂區	物流倉儲	2069年1月17日	倉庫	53,657	2020年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-93	柳州柳江物流園(廣西壯族自治區柳州市柳江區柳興工業園B地)	柳州翔升倉儲服務有限公司	柳州	柳江區	物流倉儲	2071年5月16日	倉庫	81,987	2023年	83%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-94	南寧興寧物流園二期(廣西壯族自治區南寧市興寧區興寧路7號)	南寧金風倉儲服務有限公司	南寧	興寧區	物流倉儲	2072年6月18日	倉庫	44,733	2023年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-95	肇慶四會物流園(廣東省肇慶市四會市大沙鎮馬房工業區宇培路8號) ¹⁴	肇慶宇培倉儲有限公司	肇慶	四會市	物流倉儲	2064年12月25日	倉庫	104,857	2016年	69%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-96	舟山定海白泉物流園(浙江省舟山市定海區白泉鎮舟山高新技術產業園新港大道199號)	舟山宇培倉儲有限公司	舟山	定海區	物流倉儲	2067年1月16日	倉庫	91,057	2018年	76%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-97	澄邁物流園一期(海南省澄邁縣物流一橫路與物流四號路交匯處西北側)	澄邁赫敏物流有限公司	澄邁縣	澄邁縣	物流倉儲	2068年9月12日	倉庫	45,991	2021年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
I-98	澄邁物流園二期(海南省澄邁縣物流一號路與物流四號路交匯處西北側)	澄邁赫敏物流有限公司	澄邁縣	澄邁縣	物流倉儲	2068年9月12日	倉庫	87,900	2023年	85%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)
I-99	海口市東新區物流園一期(海南海南省海口市江東區臨空經濟區)	海普智盛物流有限公司	海口	江東新區	物流倉儲	2017年7月15日	倉庫	50,688	2023年	92%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-100	漳州台商投資區物流園一期(福建省漳州市台商投資區新G324高速路與浦頭路交叉口東南側) ⁽⁴⁾	漳州宇培物流有限公司	漳州	台商投資區	工業與倉儲	2017年6月29日	倉庫	69,895	2023年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-101	漳州台商投資區新G324高速路與浦頭路交叉口東南側) ⁽⁴⁾	漳州宇培物流有限公司	漳州	台商投資區	工業與倉儲	2017年8月29日	倉庫	65,767	2024年	82%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-102	佛山三水物流園一期(廣東省佛山市三水區樂平鎮官窯火車站以北) ⁽⁴⁾	佛山建途供應總服務有限公司	佛山	三水區	工業	2017年3月1日	倉庫	105,963	2024年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-103	佛山三水物流園三期(廣東省佛山市三水區樂平鎮官窯火車站以北) ⁽⁴⁾	佛山建途供應總服務有限公司	佛山	三水區	物流倉儲	2017年9月17日	倉庫	152,960	2025年	40%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-104	東莞大嶺山物流園(廣東省東莞市大嶺山鎮創研路以西) ⁽⁴⁾	東莞新東選物流有限公司	東莞	大嶺山鎮	工業	2017年6月29日	倉庫	156,554	2020年-2021年	35%	[編纂]	80%	[編纂]	[編纂]
I-105	成都市天府新區物流園一期(四川省成都市天府新區天工北一路188號)	成都新東選物流有限公司	成都	天府新區	物流倉儲	2017年2月7日	倉庫	68,454	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-106	成都市天府新區物流園二期(四川省成都市天府新區新津街道油坊村六、七、八組) ⁽⁴⁾	成都翰勒斯物流有限公司	成都	天府新區	物流倉儲	2016年7月19日	倉庫	201,459	2022年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-107	成都市天府新區物流園三期(四川省成都市天府新區天工北一路333號) ⁽⁴⁾	成都翰勒斯物流有限公司	成都	天府新區	物流倉儲	2016年7月19日	倉庫	140,240	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-108	成都青白江物流園(四川省成都市青白江區祥福鎮民盛路9號)	成都聖實網結轉有限公司	成都	青白江區	工業	2016年11月25日	倉庫	113,132	2014年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-109	德陽廣漢物流園一期(四川省德陽市廣漢市工業集中發展區京東大道西二段1號)	Jinghan Logistics Co., Ltd.	德陽	廣漢市	物流倉儲	2016年10月10日	倉庫	242,860	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	物業類型	建築面積 ¹⁰ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔	
													於估值日期現況下的市價 ¹¹ (人民幣)	於估值日期現況下的投資價值 ¹² (人民幣)
I-110	德陽黃漢漢物流二期(四川省德陽市廣漢市工業集中發展區京東大道西二段1號)	廣漢曉達物流有限公司	德陽	廣漢市	物流倉儲	2069年8月21日	倉庫	162,372	2021年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-111	武漢蔡甸物流園(湖北省武漢市蔡甸區蔡甸街與興隆街七路交匯處以西)	武漢經江迅風智能製造有限公司	武漢	蔡甸區	物流倉儲	2071年3月21日	倉庫	62,054	2022年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-112	武漢江夏物流園(湖北省武漢市江夏區廟山經濟開發區廟山大道7號及江夏大道57號)	武漢漢夏科技有限公司	武漢	江夏區	工業	2058年6月26日	倉庫	61,805	2019年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-113	武漢東西湖物流園二期(湖北省武漢市東西湖區走馬墩街道金山大道以東、沙松路以西)	武漢興紀物流有限公司	武漢	東西湖區	物流倉儲	2071年4月6日	倉庫	140,836	2022年	86%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-114	武漢東西湖物流園三期(湖北省武漢市東西湖區走馬墩街道金山大道以東、興工九路北)	武漢興聯物流有限公司	武漢	東西湖區	物流倉儲	2072年3月9日	倉庫	123,261	2023年	96%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-115	武漢漢南物流園(湖北省武漢市漢南區東湖街)	武漢宇培倉儲有限公司	武漢	漢南區	工業	2062年10月30日	倉庫	73,098	2014年	78%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-116	武漢江夏光谷物流園(湖北省武漢市江夏區武長街13號)	武漢京桓物流有限公司	武漢	江夏區	物流倉儲	2072年10月4日	倉庫	90,056	2024年	71%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-117	鄭州經濟技術開發區物流園(河南省鄭州市經濟技術開發區楓楊路)	鄭州宇培倉儲有限公司	鄭州	經濟技術開發區	物流倉儲	2064年8月1日	倉庫	112,081	2015年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-118	鄭州經濟技術開發區華正道物流園(河南省鄭州經濟技術開發區華正道、滎陽路以南、滎陽路以北)	鄭州華正道物流有限公司	鄭州	經濟技術開發區	工業	2061年12月29日	倉庫	31,166	2013年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-119	重慶巴南物流園二期(C地塊)(重慶市巴南區南彭公路物流基地合順路)	重慶正益成速物流有限公司	重慶	巴南區	物流倉儲	2068年6月29日	倉庫	27,824	2022年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-120	重慶九龍坡物流園(重慶市九龍坡區西彭鎮永平路9號)	重慶宇培倉儲有限公司	重慶	九龍坡區	工業	2066年12月28日	倉庫	151,443	2019年	99%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔	
													於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (人民幣)	於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)
I-121	長沙岳麓物流園(湖南省長沙市岳麓區華龍路88號)	長沙宇培倉儲有限公司	長沙	岳麓區	物流倉儲	2067年9月12日	倉庫	119,843	2019年	66%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-122	貴陽花溪物流園(貴州省貴陽市花溪區燕樓鎮谷寮村) ⁽⁴⁾	貴陽宇培倉儲有限公司	貴陽	花溪區	物流倉儲	2068年4月10日	倉庫	169,437	2020年	97%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-123	漯河召陵物流園(河南省漯河市召陵區新興鎮) ⁽⁴⁾	漯河宇培倉儲有限公司	漯河	召陵區	物流倉儲	2070年5月19日	倉庫	58,804	2020年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-124	昆明新城高斯技術產業基地物流園(雲南省昆明市呈貢區) ⁽⁴⁾	昆明宇培倉儲有限公司	昆明	呈貢區	物流倉儲	2067年5月31日	倉庫	102,454	2019年	88%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-125	昆明空港經濟區物流園一期(雲南省昆明市官渡區航橋街道空港物流園中寧路498號)	昆明京東宜和物流有限公司	昆明	官渡區	物流倉儲	2069年9月28日	倉庫	63,458	2021年	90%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-126	南昌高新物流園(江西省南昌市高新區天祥北大道4015號) ⁽⁴⁾	南昌宇培倉儲有限公司	南昌	高新區	工業	2070年3月22日	倉庫	112,564	2021年	93%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-127	南昌向塘河漢路物流園二期(江西省南昌市南昌縣向塘鎮河漢路339號)	南昌拓宏物流有限公司	南昌	向塘鎮	物流倉儲	2070年7月20日	倉庫	105,522	2022年	90%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
I-128	鶴壁波快通物流園(河南省鶴壁市波快通北區興二路東側)	鶴壁集燕物流有限公司	鶴壁	波縣	物流倉儲	2069年10月22日	倉庫	37,176	2021年-2020年	95%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]
合計												[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。
- (4) 該物業已設立抵押。
- (5) 物業編號I-2北京亦莊綜合體二期：根據《國有土地使用權出讓合同》(2017)0102號規定，受讓人以自持方式持有並經營項目全部建設規模，期限為20年；此後，轉讓／部分出售須經通州區政府批准。
- (6) 物業編號I-3北京密雲物流園一期：根據《國有土地使用權出讓合同》(2021)0002號規定，在不違反北京市相關政策的前提下，公司股權經區政府批准後可以部分轉讓。但公司須保持對項目的控制權並行使管理及運營職責。公司不得將土地使用權及地上建築物所有權整體或部分轉讓，且不得以任何形式進行房地產開發。
- (7) 物業編號I-4北京大興國際機場物流園：

- 根據《土地使用權出讓合同》(2021)004號規定，未經批准，受讓人不得轉讓或出租該土地，亦不得變更土地規劃條件和土地使用性質。
- (8) 物業編號I-6北京亦莊物流園一期：
根據《土地使用權出讓合同》(2022)4號規定，未經北京經濟技術開發區管理委員會同意，本合同項下的土地使用權及地上建築物不得轉讓(包括通過股權轉讓等方式變相轉讓土地使用權)。
- (9) 物業編號I-12濟南高新臨港物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》JNGX—01-2020-004號規定，受讓人須持有全部建築面積的100%，持有期限為50年。
- (10) 物業編號I-15濟南濟陽物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》01-2021-014號規定，承授人持有該地塊的已竣工物業50年。
- (11) 物業編號I-16蘭州新區物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2021)113號規定，該土地不得分割或轉讓，其地上建築物不得出售。
- (12) 物業編號I-39天津濱海新區臨港經濟區物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》TJ10262015005號規定，合同項下土地用途未經批准不得變更，且不得整體或部分轉讓。
- (13) 物業編號I-58合肥長豐物流園三期：
根據《國有土地使用權出讓合同》340121(2022)3號及340121(2022)4號規定，該物業竣工後不得轉讓。
- (14) 物業編號I-74蘇州太湖工業園一期：
根據《國有土地使用權出讓合同》3205012022CR0059號規定，土地使用權轉讓須經管委會書面同意並滿足特定條件。
- (15) 物業編號I-83上海嘉定物流園四期：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2022)10號規定，土地使用權不得整體或分割轉讓。地上建築物不得按幢、分層或分單元轉讓。整體轉讓土地及地上建築物須向出讓人提出申請，在獲得出讓人同意後依照相關法律法規進行，且必須進入城市統一的土地交易市場。
- (16) 物業編號I-91福州連江物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》35012220220705G016號規定，土地使用權不得分割登記或轉讓。確需轉讓的，僅限整體轉讓，且受讓人必須是已與連江經濟開發區簽訂項目用地投資協議的企業。
- (17) 物業編號I-106成都天府新區物流園二期：
根據《國有土地使用權出讓合同》510100—2018—C—015號規定，受讓人須持有項目全部物業(按計入容積率的總建築面積計算)。未經成都天府新區管委會許可，自持物業不得轉讓。
- (18) 物業編號I-107成都天府新區物流園三期：
根據《國有土地使用權出讓合同》510100—2018—C—015號規定，受讓人須持有項目全部物業(按計入容積率的總建築面積計算)。未經成都天府新區管委會許可，自持物業不得轉讓。

附錄三

物業估值報告

第II類 — 在中國持有待建物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	轄區	土地用途	土地使用的年期及屆滿日期	物業類型	地盤面積 (根據土地出讓合同) (平方米)	地盤面積 (根據國有土地使用證書) (平方米)	規劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開工日期	計劃竣工日期	已產生之建築成本 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ⁽³⁾ (人民幣)			
II-1	北京平谷馬坊物流園一期 (北京市平谷區密三路) ⁽⁴⁾	東谷(北京)倉儲服務有限公司	北京	平谷區	物流倉儲	2073年3月13日	倉庫	168,959	168,959	421,926	2023年	2026年2月	1,172,545,285	100%	[編纂]	[編纂]			
II-2	北京順義大森各莊物流園 (北京市順義區通園路2號及福慧街6號)	北京之泰倉儲有限公司	北京	順義區	物流倉儲	2043年7月3日	倉庫	94,170	94,170	114,352	2024年	2026年7月	223,442,005	100%	[編纂]	[編纂]			
II-3	大同靈丘數據中心二期(山西省大同市靈丘縣大數據園)	京數(大同)科技發展有限公司	大同	靈丘區	工業	2075年7月6日	數據中心	28,593	28,593	49,261	2025年	2026年7月	110,198,617	100%	[編纂]	[編纂]			
II-4	蘇州太倉港物流園(江蘇省蘇州市浮橋鎮太新路403號) ⁽⁴⁾	蘇州港城物流園有限公司	太倉	浮橋鎮	物流倉儲	2056年5月22日	倉庫	132,567	132,567	347,033	2023年	2025年12月	1,155,203,694	100%	[編纂]	[編纂]			
II-5	上海松江物流園(上海市松江區後港路以北) ⁽⁴⁾	上海瓊瓓漢德實業有限公司	上海	松江區	物流倉儲	2073年11月12日	倉庫	91,907	91,907	206,000	2023年	2026年9月	498,848,369	100%	[編纂]	[編纂]			
II-6	無錫惠山物流園二期(江蘇省無錫市惠山區武玉路與惠西大道交叉路口西北側)	無錫京鴻玉供應鏈有限公司	無錫	惠山區	物流倉儲	2073年8月31日	倉庫	119,101	119,101	134,958	2023年	2025年11月	324,403,334	100%	[編纂]	[編纂]			
II-7	廣州黃埔知識城物流園(廣東省廣州市黃埔區安明路以北與東勝大道以東)	知城(廣州)供應總服務有限公司	廣州	黃埔區	物流倉儲	2060年11月17日	倉庫	72,296	72,296	215,399	2024年	2026年9月	357,095,101	90%	[編纂]	[編纂]			
II-8	深圳寶安物流園(廣東省深圳市寶安區茶寮路以南與大頭路以東) ⁽⁴⁾	深圳寶威倉儲服務有限公司	深圳	寶安區	物流倉儲	2053年11月6日	倉庫	68,999	68,999	390,286	2022年	2026年4月	767,369,036	100%	[編纂]	[編纂]			
II-9	佛山順德勒流物流園(廣東省佛山市順德區工業三路) ⁽⁴⁾	佛山駁遠供應鏈管理有限公司	佛山	順德區	工業、物流倉儲、道路、綠地與廣場	2074年4月18日	倉庫	135,650	135,650	212,831	2024年	2025年11月	519,045,483	100%	[編纂]	[編纂]			
																	合計	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。
- (4) 該物業已設立抵押。
- (5) 物業編號II-1北京平谷馬坊物流園一期：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2023)0002號規定，未經批准，土地使用權不得轉讓或出租，亦不得變更規劃和土地用途。
- (6) 物業編號II-2北京順義大孫各莊物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2023)0003號規定，未經批准，土地使用權不得轉讓或出租，亦不得變更規劃和土地用途。
- (7) 物業編號II-5上海松江物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2023)45號規定，土地使用權不得整體或部分轉讓。本合同項下宗地範圍內的建築物不得按棟、分層或分單元轉讓。
土地使用權人的出資比例結構或項目的股權結構發生任何變更，均須事先獲得出讓人同意。
- (8) 物業編號II-8深圳寶安物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2022)1037號規定，土地使用權及全部建築物在整個期限內僅供自用，且不得轉讓。原則上，受讓人在整個期限內不得通過股權轉讓或變更方式，間接轉讓土地使用權或該土地附著建築物、構造物及附屬設施。
- (9) 物業編號II-9佛山順德勒流物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》440606-2024-000206號規定，該土地不得用於商業廠房開發，且宗地範圍內的建築物不得銷售或轉讓。

附錄三

物業估值報告

第III類——在中國持作未來開發的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地期限	物業類型	地盤面積 (根據土地 使用權 出讓合同) (平方米)	地盤面積 (根據 國有土地 使用權 證書) (平方米)	規劃建築 面積 ^(a) (平方米)	計劃 竣工日期	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市價 ^(b) (人民幣)	貴集團 應佔 於估值日期 現況下的 市價 ^(b) (人民幣)	貴集團 應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ^(b) (人民幣)
III-1	北京平谷馬坊物流園二期(北京市平谷區密三路) ^(c)	東谷(北京)倉儲服務有限公司	北京	平谷區	物流倉儲	2073年3月13日	倉儲	67,845	67,845	不適用	不適用	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
III-2	上海浦東新區宣橋物流園(上海市浦東新區宣橋鎮5街坊1706丘)	上海宇載投資管理有限公司	上海	浦東新區	工業	2061年5月30日	不適用	107,222	107,222	不適用	不適用	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
III-3	上海金山楓涇物流園(上海市金山區楓涇鎮建實路99號)	上海宇實業有限公司	上海	金山區	工業	2059年12月9日	不適用	113,710	113,710	不適用	不適用	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
												合計	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。
- (4) 該物業已設立抵押。
- (5) 物業編號III-1北京平谷馬坊物流園二期：
根據《國有土地使用權出讓合同》(2023)0002號規定，未經批准，土地使用權不得轉讓或出租，亦不得變更規劃和土地用途。
- (6) 物業編號III-2上海浦東新區宣橋物流園：
根據《國有土地使用權出讓合同》2011-27號規定，該項目竣工後不得分割銷售，且五年內不得轉讓。
據貴公司告知，截至估值日，該物業為一宗地上有待拆除工業建築的土地，且無明確開發方案。在本次估值中，該物業是按一宗空置土地進行估值的，未考慮現有工業建築及其拆除成本。
- (7) 物業編號III-3上海金山楓涇物流園：
據貴公司告知，截至估值日，該物業為一宗地上有待拆除工業建築的土地，且無明確開發方案。在本次估值中，該物業是按一宗空置土地進行估值的，未考慮現有工業建築及其拆除成本。

附錄三

物業估值報告

第IV類 — 在中國已竣工並持作出售物業

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	轄區	土地用途	土地使用期限到期日	物業類型	地盤面積 ⁰ (平方米)	竣工日期	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ⁰ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的市價 ⁰ (人民幣)	於估值日期現況下的投資價值 ⁰ (人民幣)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ⁰ (人民幣)
IV-1	廣州花都工業園二期二期(廣東省廣州市花都区菊花石大道128號)	廣州金盈產業服務有限公司	廣州	花都	工業	2073年2月22日	工業園	86,374	2024年	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
IV-2	常州建隆工業園(江蘇省常州市鐘樓區新街路49號)	常州康星科技產業園有限公司	常州	鐘樓	工業	2071年5月31日	工業園	76,776	2023年	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
IV-3	蘇州太湖工業園二期(江蘇省蘇州市吳中區臨山南路西側、重方路之南)	蘇州建隆科技產業園有限公司	蘇州	吳中	工業	2052年6月22日	工業園	55,586	2024年	70%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
IV-4	青島城陽工業園二期(山東省青島市城陽區龍門路36號)	青島星谷智能科技產業園有限公司	青島	城陽	工業	2072年12月22日	工業園	55,667	2025年	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
IV-5	合肥肥東工業園(安徽省合肥市肥東縣龍池路美園、瀟溪路新創)	合肥盛源產業服務有限公司	合肥	肥東縣	工業	2073年2月6日	工業園	95,743	2025年	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
									合計		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。
- (4) 物業編號IV-1 廣州花都工業園二期二期：
根據《國有土地使用權出讓合同》(合同編號：440114-2022-000056)，土地使用者轉讓地塊內建築物前，須先取得花都區政府或其指定部門就受讓方資格出具的書面審查意見。
- (5) 物業編號IV-3 蘇州太湖工業園二期：
根據《國有土地使用權出讓合同》(合同編號：3205012022CR0059)，轉讓土地使用權須經管理委員會書面同意，並滿足相關條件。

附錄三

物業估值報告

第V類 — 在香港持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期的屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (港元)	專集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (港元)	專集團應佔 於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (港元)	專集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (港元)
V-1 2號	利豐中心(香港新界沙田區安平街)	APF Property Investments (HK) Limited	香港	新界沙田區	工業或倉儲	2047年6月30日	倉儲	45,276	1994年	100%		100%			

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第VI類 — 在日本持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用權期的屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (日元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (日元)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (日元)	於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (日元)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (日元)
VI - 1	GLP Yachiyō III, 12-2, Midorigooka-Nishi 6-chome, Yachiyō-shi, Chiba-ken, Japan	Sumitomo Mitsui Trust Bank (Trustee)/Zenith TMK (Beneficiary)	八千代市	Midorigooka-Nishi 6-chome	工業	永久產權	物流	59,634	2020年	100%	(編纂)	100%	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
VI - 2	GLP Nagoya Moriyama, 80 and another tract, Oaza Nakashidami Aza Shimojono, Moriyama-ku, Nagoya-shi, Japan	Sumitomo Mitsui Trust Bank (Trustee)/Zenith TMK (Beneficiary)	名古屋	Moriyama-ku	工業	永久產權	物流	41,625	2022年	100%	(編纂)	100%	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)
												合計	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第VII類 — 在澳大利亞持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用權的 屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時 出租率	現收月租 (澳元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (澳元)	於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (澳元)	貴集團 應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (澳元)
VII - 1	Wacol Logistics Estate, 3720-3746 Ipswich Rd, Wacol QLD 4076, Brisbane, Australia	The Trust Company (Australia) Limited A.C.N. 000 000 993	布里斯班	Wacol	倉儲及物流	永久產權	工業	99,291	2023年	100%		100%			

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第VIII類 — 在越南持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期的屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (美元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (美元)	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (美元)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ⁽³⁾ (美元)	貴集團應佔於估值日期現況下的投資價值 ⁽³⁾ (美元)
VIII-1	Lot CN16-01, Nam Dinh Vu Non-Tariff and Industrial Park (Zone 1), Dinh Vu — Cai Hai Economic Zone, Dong Hai Ward, Hai Phong City, Vietnam	JD Property (Vietnam) Logistics Park Hai Phong I Company Limited	海防直轄市	Dinh Vu — Cai Hai Economic Zone	工業	2059年5月6日	工業	57,232	2023年8月3日	99.6%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
VIII-2	Land Lot 4, Street No. 15A, Tan Duc Industrial Park (Phase 2), Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.	JD Property (Vietnam) Company Limited	西寧	Duc Hoa Commune	工業	2058年6月3日	工業	59,251	2023年2月28日	94.5%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
VIII-3	Lot CN13, Lot CN18, Yen Binh Industrial Park, Pho Yen Ward, Thai Nguyen Province, Vietnam	Mass Well Vietnam Limited Company	太原	Pho Yen Ward	工業	2064年8月25日	工業	80,540	2021年6月9日	100.0%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
VIII-4	Lot CN18, Yen Binh Industrial Park, Pho Yen Ward, Thai Nguyen Province, Vietnam	Modern Shine Vietnam Limited Company	太原	Pho Yen Ward	工業	2064年8月25日	工業	109,981	2023年12月26日	99.7%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
												合計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第IX類 — 在荷蘭持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期的 屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時 出租率	現收月租 (歐元)	我集團 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (歐元)	我集團 應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)	我集團 應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)
IX- 1	Nobelstraat 10, Oostum (LB), the Netherlands	Bright Future Venray B.V.	奧斯特魯姆	Nobelstraat	工業	永久產權	物流設施(含附屬辦公樓)	58,203.00	約於2010年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
IX- 2	Atoomweg 111-115, Utrecht, the Netherlands	Oeolog NL Utrecht B.V.	烏特勒支	Atoomweg	工業	永久產權	物流設施(含附屬辦公樓)	60,847.00	約於2012年(一期)及2015年(二期)	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
												合計	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第X類 — 在德國持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期的附帶日期	物業類型	租用面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	現時出租率	現收月租 (歐元)	我集團應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (歐元)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (歐元)	我集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)	我集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)
X- 1	Zürhiger Str. 6B, 06188 Landsberg, Germany	Sun-Anh Landsberg Logistics PropCo GmbH, Hamburg	蘭茨貝格	Zürhiger Str.	工業與商業	永久產權	物流設施(含附屬辦公樓)	27,428.26	約於2004年, 2014年 (倉庫興建)	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
X- 2	Pazifik 61, 26388 Wilhelmshaven, Germany	WHV Logistics PropCo B.V., Utrecht	威廉港	Pazifik	建築物與開放區域、交通設施	2117年7月13日	物流設施(含附屬辦公樓)	55,490.20	約於2019年	100%	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
												合計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。

附錄三

物業估值報告

第XI類 — 在德國持作未來開發的物業權益

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途	土地使用年期的屆滿日期	物業類型	規劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃竣工日期	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (歐元)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽²⁾ (歐元)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的 投資價值 ⁽³⁾ (歐元)
XI-1	Zürhiger Str. 6B, 06188 Landsberg, Germany	San-Anh Landsberg Logistics PropCo GmbH, Hamburg	蘭茨貝格	Zürhiger Str.	工業與商業	永久產權	不適用	空地	不適用	不適用	100%	(編纂)	(編纂)	(編纂)	(編纂)

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 特定物業權益的投資價值，其市場價值不適用。