

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於2026年2月28日之價值的意見而編製的函件及估值概要全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，針對浙江中國小商品城集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有權益之中華人民共和國（「中國」）若干物業進行估值，吾等確認，已完成該等物業之實地勘查、開展相關查詢工作，並取得吾等認為必要的補充資料，以向閣下出具該等物業於2026年2月28日（「估值日期」）的估值意見。

估值依據

吾等對各項物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年），市值的定義為「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」。

吾等對各項物業的估值均以整體權益為基準。

估值假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何僅向特定擁有人或買家提供的價值因素）引致的估價升跌。

附錄三

物業估值報告

吾等確認，貴公司已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12號應用指引，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)所載的規定。

於對物業進行估值的過程中，吾等依賴貴集團及貴公司法律顧問(「法律顧問」)國浩律師(杭州)事務所就物業的業權及貴公司於中國境內物業中所擁有的權益所提供的資料及意見。

除非就該等中國境內物業所出具的法律意見書中另有說明，否則吾等已假設貴公司對每一項物業均擁有可強制執行的業權，並在各自的獲批授尚未屆滿的土地使用年期內，享有自由及不間斷的權利使用、佔用或轉讓該等物業，且任何應付的土地出讓金已被全數繳付。

根據貴公司所提供的資料，各物業的業權狀況，以及主要證書、批准及許可的獲取情況，均載於相關估值報告的附註內。

吾等於估值中，並未就該等物業所欠付的任何費用、按揭或款項，亦未就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

估值技術

在對第一類物業(即貴集團持有作中國境內投資用途的物業)進行估值時，吾等採用收益資本化法，將現有租約所產生的租金收入進行資本化，並就各物業的復歸潛力，以適當的資本化率作出應有調整。由於同區域內具備相同性質、規模及租賃結構的同類物業交易並不頻繁；另一方面，鑑於大部分物業均透過租賃安排產生租金收入，而相關租金可比資料較易獲得，因此吾等認為收益資本化法(此亦為投資物業估值中常用的方法)乃對該等物業進行估值的最佳方法。

於採用收益資本化法時，吾等主要參考標的物業的租賃情況，以及其他同類用途物業的可比租金資料，並根據實際情況作出適當調整，該等調整因素包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、品質、保養標準、面積、時間、佈局以及其他相關因素。

吾等於估值中所採用的資本化率，乃基於吾等對同類用途物業收益率進行適當調整後所作分析得出。該等資本化率的估算，參考了市場對同類用途可比物業普遍預期的收益率，當中暗含物業的類型與品質、未來潛在租金增長的預期、資本增值潛力以及相關風險因素。所採用的資本化率屬合理水平，並符合市場常態，且已慮及對相關用途類型交易收益率的分析結果。

我們採用折現現金流(「折現現金流」)法對該等物業的酒店部分進行估值。折現現金流法是將物業在扣除營運相關及物業相關資本稅項後的未來淨現金流(即淨營運收入)，

附錄三

物業估值報告

直至相應未屆滿的土地使用權期限屆滿為止，採用能反映第三方投資者對此類投資所需回報率的適當折現率，折算為現值。我們已參考當前及預期之市場狀況編製現金流量預測。

折現現金流法所採用之折現率，反映第三方投資者對同類用途投資所需之回報率。在釐定能反映該物業投資固有風險的貼現率時，我們考慮了未來現金流的固有風險補償、通脹、收入增長、我們對投資者對類似物業預期回報的理解，以及在評估類似物業時所採用的貼現率水平。經參考相關分析，所採用的貼現率乃屬合理且符合市場慣例。

在對第二類物業（即 貴集團持有作中國境內銷售用途的物業）進行估值時，吾等採用市場比較法。該方法乃於具備相關可比銷售證據作為參考以得出市場價值時，常用於物業估值的一種方法。此方法建基於市場證據被廣泛認同為可推斷至同類物業的最佳指標，並需就各項變動因素作出調整。吾等認為透過市場比較法得出的市場價值屬可靠，且該方法符合市場慣例。

就第三類物業（即 貴集團在中國境內持有的發展中物業）而言，吾等在估值時假設各項物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展方案進行開發及竣工。吾等亦假設各發展方案均已完全獲得相關政府當局的同意、批准及許可，且並無附帶繁重條件或出現延誤。吾等同時假設該等發展項目的設計及建造符合當地規劃法規及其他相關法規，並已獲得相關當局的批准。

於達致估值意見時，吾等採用了市場比較法及貼現現金流量法（「貼現現金流量法」）評估該等發展項目的假設已竣工發展價值，同時亦已考慮已投入的建築成本以及為完成該等發展項目而將要投入的成本。「假設已竣工發展價值」，指在假設該等發展項目於估值日期已竣工的情況下，吾等對其總體價值的評估意見。

在對第四類物業（即 貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業）進行估值時，吾等採用市場法，參考了市場上可獲得的可比土地成交憑證。

資料來源

吾等已接獲 貴公司就以下事宜所提供的意見：規劃批准或法定通知、地役權、業權、土地及建築物的識別、建築物的竣工日期、佔用情況的詳情、租金收入及收益、發展項目、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、 貴公司應佔的權益，以及所有其他相關事宜。

估值報告中所載的尺寸、量度及面積，均以向吾等提供的資料為準，因此僅屬約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之對估值具有重大影響的資料的真實性及準確性。 貴公司亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

附錄三

物業估值報告

吾等謹此指出，向吾等提供的有關該等物業的文件副本，主要以當地語言文字編製，吾等根據對文件內容的理解將其音譯或意譯為英文。因此，建議閣下參閱該等文件的原始版本，並就該等文件的法律效力及解釋諮詢法律顧問的意見。

環境、社會及管治

可持續發展及環境、社會及管治(「ESG」)因素乃部分市場參與者於其決策過程中可能考慮的要素，並可能反映在定價上。在吾等的估值過程中，凡適用之處，吾等已按當前市場參與者通常會考慮的程度，將經由實地視察所得，或由貴公司提供或通知吾等的物業重大可持續發展特徵納入考量。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，該等評估或評級超出吾等的專業範疇，並需額外專家意見，均已超越估值師的職責範圍。

業權調查

貴集團已向吾等提供與中國境內物業業權相關的文件節錄。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在任何未反映於所收到之副本的修訂。此外，吾等亦未查閱正本文件以核實所有權或確定是否存在任何未反映於所收到副本上的修訂。吾等亦無法確定該等中國境內物業的業權狀況，因此，吾等已依賴貴公司或貴公司中國法律顧問國浩律師(杭州)事務所就貴公司於中國境內該等物業所擁有的權益而出具的日期為[●]的法律意見。

實地視察

除另有說明外，吾等已於2026年3月至4月期間對該等物業的外部進行了視察，並在可能情況下視察了其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及配套設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃基於該等方面均屬滿意，且施工期間不會產生異常成本或延誤的假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法就該等物業不存在腐蝕、蟲害或任何其他結構性缺陷作出報告。吾等亦未對任何配套設施進行測試。除另有說明外，吾等未能進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，且吾等假設所獲提供文件上顯示的面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告中就中國境內物業所列的所有金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及本報告簽署人並無任何可能與該等物業的恰當估值產生衝突，或可被合理視為可能影響吾等提供公正意見的能力的金錢或其他權益。

隨函附奉吾等的估值概要，敬請垂注。

此 致

浙江中國小商品城集團股份有限公司
中華人民共和國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)
謹啟

2026年[●]

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(產業測量組)。林女士於大中華區及海外多個國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾三十年經驗。林女士對當前本地市場有足夠了解，並具備勝任估值工作的技能及理解能力。

附錄三

物業估值報告

估值概要

	<u>物業數量</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>	<u>於估值日期 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第一類—貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益	12	30,328,000,000	30,328,000,000
第二類—貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益	2	3,108,000,000	3,108,000,000
第三類—貴集團在中國境內持有的發展中物業權益	1	654,000,000	654,000,000
第四類—貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益	<u>2</u>	<u>3,914,000,000</u>	<u>3,914,000,000</u>
總計	<u>17</u>	<u>38,004,000,000</u>	<u>38,004,000,000</u>

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-1. 國際生產資料市場C地塊 房屋主體 中國 浙江省 金華市義烏市 義烏商貿服務集聚區 雪峰西路北側	<p>該物業包括42幢商業建築，總建築樓面面積為459,723.11平方米，建於一幅地盤面積為186,589.19平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，該物業亦包括3,777個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，該物業於2023年竣工。</p> <p>標的物業位於城西街道開運路333號。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作批發市場用途，年期將於2060年6月9日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年3月5日屆滿，月租金總額約為人民幣2,050,000元（不包括增值稅（「增值稅」）及管理費）。</p>	<p>人民幣 1,850,000,000元 （大寫：人民幣 十八億五千萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,850,000,000元）</p>

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2024年4月29日頒發的編號為(2024)0032894號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為186,589.19平方米，用途為批發市場）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為459,723.11平方米，用途為批發市場）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-2.	國際生產資料市場主體 中國 浙江省 金華市義烏市 城西街道 開運路333號	<p>該物業包括一幢商業建築，總建築樓面面積為737,592.93平方米，建於一幅地盤面積為291,356.00平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，該物業亦包括6,516個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，該物業於2014年竣工。</p> <p>標的物業位於雪峰西路北側。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業及商務服務用途，年期將於2052年5月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2029年7月17日屆滿，月租金總額約為人民幣5,640,000元（不包括增值稅及管理費）。</p>	<p>人民幣 1,926,000,000元 (大寫：人民幣 十九億二千 六百萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,926,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2016年5月23日頒發的編號為(2016)005854號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為291,356.00平方米，用途為商業及商務服務)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為737,592.93平方米，用途為商業及商務服務)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-3.	義烏國際商貿城四區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	<p>該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為999,096.24平方米，建於一幅地盤面積為311,106平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，該物業亦包括10,318個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，標的建築物於2008年竣工。</p> <p>標的物業位於福田路。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作市場用途，年期將於2047年9月29日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2030年5月31日屆滿，月租金總額約為人民幣55,033,000元（不包括增值稅及管理費）。</p>	<p>人民幣 8,868,000,000元 （大寫：人民幣 八十八億 六千八百萬元）</p> <p>（貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 8,868,000,000元）</p>

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2017年6月30日頒發的編號為(2017)0020447號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為311,106平方米，用途為市場）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為999,096.24平方米，用途為商業經營）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-4.	義烏國際商貿城五區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	<p>該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為587,375.11平方米，建於一幅地盤面積為177,447平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，該物業亦包括4,832個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，標的建築物於2011年竣工。</p> <p>標的物業位於春風大道。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業用途，年期將於2047年9月29日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2029年10月17日屆滿，月租金總額約為人民幣11,840,000元(不包括增值稅及管理費)。</p>	<p>人民幣 1,875,000,000元 (大寫：人民幣 十八億七千 五百萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,875,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2015年8月26日頒發的編號為(2015)0002581號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為177,447平方米，用途為商業)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為587,375.11平方米，用途為商業經營)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-5.	義烏國際商貿城一區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	<p>該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為571,427.51平方米，建於一幅地盤面積為267,378.16平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，該物業亦包括7,290個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，該等物業分別於2002年及2015年竣工。</p> <p>標的物業位於福田市場園區F地塊。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作批發及零售用途，年期將於2052年5月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2030年9月19日屆滿，每月租金總額約為人民幣37,670,000元(不包括增值稅及管理費)。</p>	<p>人民幣 6,095,000,000元 (大寫：人民幣 六十億九千 五百萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 6,095,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2016年9月9日頒發的編號為(2016)0016746號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為267,378.16平方米，用途為批發及零售)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為571,427.51平方米，用途為商業經營)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

附錄三

物業估值報告

- (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師) 已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值									
I-6. 義烏國際商貿城六區 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道888號	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢建築物，總建築樓面面積為413,813.59平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年4月30日屆滿，月租金總額約為人民幣22,670,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 4,420,000,000元 (大寫：人民幣 四十四億二千萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 4,420,000,000元)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">類型</th> <th>建築</th> </tr> <tr> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商貿市場</td> <td>406,607.60</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>7,205.99</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>413,813.59</u></td> </tr> </tbody> </table>	類型	建築	樓面面積 (平方米)	商貿市場	406,607.60	配套	7,205.99	總計	<u>413,813.59</u>		
類型	建築											
	樓面面積 (平方米)											
商貿市場	406,607.60											
配套	7,205.99											
總計	<u>413,813.59</u>											
	<p>據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。</p> <p>標的物業位於春風大道888號。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。</p>											

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年3月26日頒發的編號為(2026)0008572號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為107,202.58平方米，用途為商業及金融)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為497,632.41平方米，用途為商業及金融)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。

據 貴集團告知，該物業為上述權證所涵蓋的一部分。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202307280201及330782202308090101的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為587,663.53平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

- (5) 根據兩份日期為2025年7月31日、編號分別為32200020250731101及32200020250731100的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為583,319.96平方米。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-7. 全球數貿中心 H1-H5公寓、酒店 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括五幢建築物，總建築樓面面積為83,818.82平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業的公寓及零售部分設有多項租約，最後一份租約將於2031年2月27日屆滿，月租金總額約為人民幣1,860,000元(不包括增值稅及管理費)。 該物業的酒店部分由 貴集團作為酒店自行營運。	人民幣 667,000,000元 (大寫：人民幣 六億六千七百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 667,000,000元)

類型	建築 樓面面積
	(平方米)
公寓	70,683.01
酒店	13,135.81
總計	83,818.82

據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。

標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。

據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。

該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年3月26日頒發的編號為(2026)0008572號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為107,202.58平方米，用途為商業及金融)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為497,632.41平方米，用途為商業及金融)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。

據 貴集團告知，該物業為上述權證所涵蓋的一部分。

附錄三

物業估值報告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Lindsay Zou (具14年經驗，本所杭州辦事處副董事)已於2026年4月3日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-8.	全球數貿中心商業街 2、3樓 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	<p>該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢零售建築物中的兩層樓面，總建築樓面面積為20,455.41平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為374,379.36平方米的土地上。</p> <p>據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。</p> <p>標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業用途，年期將於2062年10月17日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年1月31日屆滿，月租金總額約為人民幣280,000元（不包括增值稅及管理費）。</p>	<p>人民幣 215,000,000元 （大寫：人民幣 二億一千 五百萬元）</p> <p>（貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 215,000,000元）</p>

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202308090301及330782202308090201的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為360,326.44平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

附錄三

物業估值報告

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據兩份日期為2025年12月19日、編號分別為32200020251219172及32200020251219175的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為368,480.28平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他合法方式處置；及

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (6) Lindsay Zou (具14年經驗，本所杭州辦事處副董事)已於2026年4月3日視察該物業。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值																
I-9. 跨境電商物流園S2 倉儲、綜合樓 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道聖達南街505 號	該物業包括6幢建築物，總建築樓面面積為330,799.06平方米，建於一幅地盤面積為111,035.33平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2029年2月4日屆滿，月租金總額約為人民幣3,210,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 816,000,000元 (大寫：人民幣 八億一千 六百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 816,000,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築 樓面面積 (平方米)</th> <th>類型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75,993.29</td> <td>倉庫A1</td> </tr> <tr> <td>75,993.29</td> <td>倉庫A2</td> </tr> <tr> <td>75,993.29</td> <td>倉庫B1</td> </tr> <tr> <td>75,993.29</td> <td>倉庫B2</td> </tr> <tr> <td>13,662.83</td> <td>辦公區</td> </tr> <tr> <td>13,163.07</td> <td>宿舍</td> </tr> <tr> <td>330,799.06</td> <td>總計</td> </tr> </tbody> </table>	建築 樓面面積 (平方米)	類型	75,993.29	倉庫A1	75,993.29	倉庫A2	75,993.29	倉庫B1	75,993.29	倉庫B2	13,662.83	辦公區	13,163.07	宿舍	330,799.06	總計		
建築 樓面面積 (平方米)	類型																		
75,993.29	倉庫A1																		
75,993.29	倉庫A2																		
75,993.29	倉庫B1																		
75,993.29	倉庫B2																		
13,662.83	辦公區																		
13,163.07	宿舍																		
330,799.06	總計																		
	<p>據 貴公司所述，該物業亦包括573個停車位。</p> <p>據 貴公司所述，標的建築物於2023年竣工。</p> <p>標的物業位於聖達南街505號。</p> <p>周邊發展項目主要為物流及工業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作工業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年4月12日屆滿。</p>																		

附註：

- 根據義烏市規劃和自然資源局於2024年6月6日頒發的編號為(2024)0039422號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為111,035.33平方米，用途為倉庫)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為330,799.06平方米，用途為倉庫)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

附錄三

物業估值報告

- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月13日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值								
I-10. 跨境電商物流園 S3綜合樓 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道	該物業包括2幢建築物，總建築樓面面積為24,807.56平方米，建於一幅地盤面積為3,150.42平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀態。	人民幣 105,000,000元 (大寫：人民幣 一億零五百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 105,000,000元)								
	<table><thead><tr><th>類型</th><th>建築 樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>辦公區</td><td>12,114.68</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>12,692.88</td></tr><tr><td>總計</td><td>24,807.56</td></tr></tbody></table>	類型	建築 樓面面積 (平方米)	辦公區	12,114.68	宿舍	12,692.88	總計	24,807.56		
類型	建築 樓面面積 (平方米)										
辦公區	12,114.68										
宿舍	12,692.88										
總計	24,807.56										
	據 貴公司所述，該物業亦包括1,639個停車位。										
	據 貴公司所述，標的建築物於2024年竣工。										
	標的物業位於義烏跨境電商物流園S3區。周邊發展項目主要為物流及工業用途。										
	據 貴公司所述，該物業作工業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。										
	該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年4月12日屆滿。										

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園1幢，不動產權證編號為(2025)0048309，其土地使用權(總地盤面積為3,150.42平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為24,807.56平方米，用途為辦公及宿舍)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司(貴公司之全資附屬公司)。

附錄三

物業估值報告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理)已於2026年3月13日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值									
I-11. 義烏國際數字物流市場 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道 陽光大道1511號	該物業包括7幢建築物，總建築樓面面積為390,713.48平方米，建於一幅地盤面積為149,255.46平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業已出租部分的租約將於2026年12月31日屆滿，月租金總額約為人民幣3,560,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 833,000,000元 （大寫：人民幣 八億三千三百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 833,000,000元）									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">類型</th> <th>建築</th> </tr> <tr> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉儲區</td> <td>385,514.79</td> </tr> <tr> <td>辦公區</td> <td><u>5,198.69</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>390,713.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	類型	建築	樓面面積 (平方米)	倉儲區	385,514.79	辦公區	<u>5,198.69</u>	總計	<u>390,713.48</u>		
類型	建築											
	樓面面積 (平方米)											
倉儲區	385,514.79											
辦公區	<u>5,198.69</u>											
總計	<u>390,713.48</u>											
	據 貴公司所述，該物業亦包括1,710個停車位。											
	據 貴公司所述，該物業於2024年竣工。											
	標的物業位於陽光大道1511號。周邊發展項目主要為商業用途。											
	據 貴公司所述，該物業作倉庫用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。											
	該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年6月14日屆滿。											

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2025年4月22日頒發的編號為(2025)0019407號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為149,255.46平方米，用途為倉庫）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為390,713.48平方米，用途為倉庫）均歸屬於義烏中國小商品城物流倉儲有限公司（貴公司之全資附屬公司）。

附錄三

物業估值報告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 義烏中國小商品城物流倉儲有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏中國小商品城物流倉儲有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏中國小商品城物流倉儲有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏中國小商品城物流倉儲有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-12. 義烏綜合保稅區 中國 浙江省 金華市義烏市 義烏國際陸港物流園區	該物業包括27幢樓宇，總建築面積為1,046,764.81平方米，建於三幅地盤總面積為608,761.09平方米的地塊上。 詳情如下：	於估值日期，該物業受多項租約規限，最後一份租約將於2030年12月31日屆滿，月租金總額約為人民幣8,450,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 2,658,000,000元 (大寫：人民幣二十六億五千八百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 2,658,000,000元)

類型	總建築面積 (平方米)
A區	
倉儲區	235,349.52
辦公區	31,456.28
B區	
倉儲區	449,775.81
C區	
倉儲區	<u>330,183.20</u>
總計	<u>1,046,764.81</u>

據 貴公司所述，該物業亦包括332個停車位。

據 貴公司所述，該物業於2021年至2023年期間分期落成。

該物業位於義烏國際陸港物流園區。周邊發展項目主要為工業發展項目。

據 貴公司所述，該物業作工業用途；並無任何環境問題及訴訟糾紛。

該物業的土地使用權已獲批授，作工業用途及倉儲用途的期限分別於2061年8月22日、2070年6月9日及2070年8月17日屆滿。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局分別於2023年11月13日、2023年6月12日及2023年7月26日核發的編號為(2023)0065194號、(2023)0026466號及(2023)0037657號的不動產權證書，該物業總地盤面積608,761.09平方米的工業用途土地使用權及總建築面積1,046,764.81平方米的工業用途房屋所有權歸浙江中國小商品城集團股份有限公司所有。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；及
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。
- (3) Maggie (擁有3年經驗，為本所杭州辦事處高級估值師)於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批准及許可證的授予情況如下：

不動產權證書

是

估值報告

第二類一貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
II-13. 全球數貿中心商業街、 T3-T7辦公 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括5幢樓宇，總建築樓面面積為168,392.48平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	該物業已竣工並持作銷售。	人民幣 2,752,000,000元 (大寫：人民幣 二十七億五千 二百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 2,752,000,000元)

類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)
商業街	17,654.95
T3-T7辦公區	150,737.53
總計	168,392.48

據 貴公司所述，標的建築物預計於2028年竣工。

標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。

據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。

該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月16日屆滿。

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為374,379.36平方米)已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202308090301及330782202308090201的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為360,326.44平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據三份日期為2025年12月19日、編號分別為32200020251219172及32200020251224175的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為368,480.28平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，多個單位已承諾出售，總代價約為人民幣2,671,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了相關代價。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他合法方式處置；及

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

估值報告

第二類一貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值								
II-14. 跨境電商物流園S3倉儲 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道	該物業包括2幢樓宇，總建築樓面面積為140,658.11平方米，建於一幅地盤面積為21,706.68平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業已竣工並持作銷售。	人民幣 356,000,000元 (大寫：人民幣 三億五千六百萬元)								
			(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 356,000,000元)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫6號樓</td> <td>70,260.99</td> </tr> <tr> <td>倉庫8號樓</td> <td>70,397.12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>140,658.11</u></td> </tr> </tbody> </table>	類型	建築 樓面面積 (平方米)	倉庫6號樓	70,260.99	倉庫8號樓	70,397.12	總計	<u>140,658.11</u>	
類型	建築 樓面面積 (平方米)										
倉庫6號樓	70,260.99										
倉庫8號樓	70,397.12										
總計	<u>140,658.11</u>										
	據 貴公司所述，標的建築物於2024年竣工。										
	標的物業位於義烏跨境電商物流園S3區。周邊發展項目主要為物流及工業用途。										
	據 貴公司所述，該物業作工業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。										
	該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年4月12日屆滿。										

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢1號，不動產權證編號為(2025)0048311，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為25,996.89平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司(貴公司之全資附屬公司)。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢2號，不動產權證編號為(2025)0048312，其土地使用權(總地盤面積

附錄三

物業估值報告

積為3,581.66平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為21,892.69平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢3號，不動產權證編號為(2025)0048313，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為22,371.41平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢1號，不動產權證編號為(2025)0048314，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為26,011.71平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢2號，不動產權證編號為(2025)0048315，其土地使用權(總地盤面積為3,581.66平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為21,999.24平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢3號，不動產權證編號為(2025)0048316，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為22,386.17平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

- (2) 根據 貴集團所提供的資料，多個單位已承諾出售，總代價約為人民幣178,725,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了相關代價。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (4) Jean Jin(具九年經驗，本所杭州辦事處經理)已於2026年3月13日視察該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書

有

估值報告

第三類一貴集團在中國境內持有的發展中物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值																
III-15. 全球數貿中心 T1&T2在建酒店、 寫字樓 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	<p>該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢樓宇，規劃總建築樓面面積為206,303.97平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。</p> <p>詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>規劃總建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>21,971.82</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>34,260.68</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>117,401.56</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>516.94</u></td> </tr> <tr> <td>地上面積小計</td> <td>174,151.00</td> </tr> <tr> <td>地下面積</td> <td><u>32,152.97</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>206,303.97</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司所述，標的建築物預計於2028年竣工。</p> <p>標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。</p>	類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)	商業	21,971.82	酒店	34,260.68	辦公	117,401.56	其他	<u>516.94</u>	地上面積小計	174,151.00	地下面積	<u>32,152.97</u>	總計	<u>206,303.97</u>	於估值日期，該物業正在施工中，預計於2028年竣工。	<p>人民幣 654,000,000元 (大寫：人民幣 六億五千四百萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 654,000,000元)</p>
類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)																		
商業	21,971.82																		
酒店	34,260.68																		
辦公	117,401.56																		
其他	<u>516.94</u>																		
地上面積小計	174,151.00																		
地下面積	<u>32,152.97</u>																		
總計	<u>206,303.97</u>																		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2024年5月15日（於2026年3月2日更新）頒發的編號為3307822024GG0045476號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為206,303.97平方米。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號為330782202406070101號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為206,256.89平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

- (4) 據 貴集團告知，於估值日期已產生的建築成本約為人民幣368,764,000元。於估值日期，為完成該發展項目而預計尚需支付的建築成本約為人民幣859,846,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等成本納入考量。

- (5) 該物業於估值日期的假設已竣工發展價值約為人民幣1,871,000,000元。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他合法方式處置；及

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書（土地）	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

估值報告

第四類—貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
IV-16. 杭州商服用地 中國 浙江省 杭州市 上城區 景芳三堡單元 JG1203-28號地塊	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積為13,921.00平方米。</p> <p>據 貴公司所述，該發展項目預計於2029年竣工。</p> <p>標的物業位於上城區景芳三堡單元JG1203-28號地塊。周邊發展項目主要為商業及辦公用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業及辦公用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業及商務服務用途，年期將於2065年10月23日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置狀態，預計於2029年竣工。</p>	<p>人民幣 603,000,000元 (大寫：人民幣 六億零三百萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 603,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據杭州市規劃和自然資源局於2025年11月11日頒發的編號為(2025)0628781號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為13,921.00平方米)歸屬於杭州商博南星置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)，作商業及商務服務用途。
- (2) 根據杭州市規劃和自然資源局與杭州商博南星置業有限公司於2025年6月13日就編號為3301002025A21048的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為13,921.00平方米)已簽約出讓予杭州商博南星置業有限公司，作商業及辦公用途。
- (3) 根據杭州市規劃和自然資源局於2025年11月5日頒發的編號為3301022025GG0066539號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於上城區。規劃建築面積為72,540.64平方米。
- (4) 根據上城區住房和城鄉建設局於2026年2月12日頒發的編號為330102202602120101號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為72,540.64平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。
- (5) 據 貴集團告知，於估值日期已產生的建築成本約為人民幣13,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等成本納入考量。

附錄三

物業估值報告

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 杭州商博南星置業有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，杭州商博南星置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 杭州商博南星置業有限公司已就當前的施工進度階段合法取得必要的批准及許可；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (7) Tianyu Yang (具兩年經驗，本所杭州辦事處助理經理)已於2026年3月20日視察該物業。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 不動產權證書(土地) | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

估值報告

第四類一貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
IV-17. 義烏國際商貿城五區 南側地塊 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	<p>該物業包括一幅土地，地盤面積為164,747.08平方米。</p> <p>據 貴公司所述，該發展項目預計於2029年竣工。</p> <p>標的物業位於福田街道義烏國際商貿城五區南側一幅地塊。周邊發展項目主要為商業及辦公用途。</p> <p>據 貴公司所述，該物業作商業及公園綠地用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批授，作商業及公園綠地用途，年期將於2066年1月5日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置狀態，預計於2029年竣工。	<p>人民幣 3,311,000,000元 (大寫：人民幣 三十三億一千一百 萬元)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 3,311,000,000元)</p>

附註：

- 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年1月12日頒發的編號為(2026)0001516號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為164,747.08平方米)歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及公園綠地用途。
- 根據義烏市規劃和自然資源局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2025年12月1日就編號為330782-2025-A21-090的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為164,747.08平方米)已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及公園綠地用途。
- 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年1月22日頒發的編號為330782202600033號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目一期位於福田街道。規劃建築面積為34,779.09平方米。

據 貴集團告知，上述規劃建築面積僅為該物業的一部分。
- 根據義烏市住房和城鄉建設局於2026年2月3日頒發的編號為330782202602030301號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為34,779.09平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

附錄三

物業估值報告

據 貴集團告知，上述面積僅為該發展項目的一部分。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已就當前的施工進度階段合法取得必要的批准及許可；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (6) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月16日視察該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書(土地)	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有