

歷史及公司架構

概覽

我們是中國領先的現代化基礎設施開發及管理平台，聚焦物流園，並在全球持續擴張。我們的業務始於2007年，當時京東集團首次開啟自建物流體系的深遠戰略，且我們於2018年開始獨立營運。本公司於2012年1月19日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

[編纂]完成後，我們的業務將從京東集團的業務中分離，並獨立於該等業務。

關鍵業務里程碑

下表載列我們的關鍵業務發展里程碑：

年度	事件
2007年	我們開始營運，當時京東集團首次開啟自建物流體系的深遠戰略。
2012年	1月，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
2014年	首個「亞洲一號」大型智能倉庫在上海啟用。
2018年	我們開始獨立運營，自此一直引領行業趨勢並深受客戶青睞。
2019年	2月，我們設立第一隻核心基金，投資於主要位於中國一線城市及其衛星城市以及二線城市的已竣工項目。
2020年	9月，我們設立第一隻開發基金，主要投資於尚未竣工的物流基礎設施項目。 我們進行了第一次海外擴張，並在越南完成購買一塊土地。
2021年	3月，我們與一批第三方投資者完成A輪優先股融資。籌集的融資總額為7億美元。 9月，我們設立第一隻收購基金，投資於不同發展階段的物流基礎設施項目。
2022年	我們與一批第三方投資者完成B輪優先股融資。籌集的融資總額為8億美元。 我們完成對中國物流資產的收購及私有化。
2023年	2月，Jiashi C-REIT於上海證券交易所上市，且其為中國首個由民營企業推出的倉儲物流C-REIT。
2023年	我們設立首隻以人民幣計價的核心基金JD Logistics Properties Core Fund IV，與領先的保險公司及資本合作夥伴合作，投資於核心物流和倉儲項目。
2024年	我們設立第二隻以人民幣計價的核心基金JD Logistics Properties Core Fund V，並將我們的資本合作夥伴範圍拓展至新的國內領先保險公司。
2025年	我們的海外業務累計覆蓋十個國家及地區，其中包括於2025年進入澳大利亞及阿拉伯聯合酋長國。

歷史及公司架構

重要子公司及經營實體

於往績記錄期間，本公司各重要子公司的主要業務活動及成立日期如下所示：

<u>公司名稱</u>	<u>主要業務活動</u>	<u>成立日期及司法管轄區</u>
北京京東東鴻管理諮詢有限公司	物流基礎設施管理及 運營服務	2018年12月19日，中國
上海京鴻宇企業發展有限公司	物流基礎設施運營	2000年6月12日，中國
北京北建通成國際物流有限公司	物流基礎設施運營	2011年12月29日，中國
常州晨星科技產業園有限公司	產業園的運營及 銷售	2021年2月22日，中國
京東京致科技產業服務(北京) 有限公司	物業管理服務	2020年12月24日，中國
深圳寶威倉儲服務有限公司	物流基礎設施運營	2021年2月9日，中國
PT Bangun Eka Logitama	物流基礎設施運營	2016年5月12日，印尼
義烏世信惠行物流有限公司	物流基礎設施運營	2018年8月28日，中國
廣漢京運物流有限公司	物流基礎設施運營	2018年8月3日，中國
成都帕勒斯物流有限公司	物流基礎設施運營	2016年11月15日，中國
瀋陽迅行物流有限公司	物流基礎設施運營	2018年1月12日，中國
合肥四維港物流有限公司	物流基礎設施運營	2019年4月4日，中國
哈爾濱晶東永航貿易有限公司	物流基礎設施運營	2016年7月11日，中國
廊坊京東聚邦信息技術有限公司	數據中心基礎設施開 發	2017年9月18日，中國

歷史及公司架構

公司名稱	主要業務活動	成立日期及司法管轄區
西安物興物流有限公司	物流基礎設施運營	2019年4月12日，中國
烏魯木齊曉達物流有限公司	物流基礎設施運營	2018年9月10日，中國
北京寶拓倉儲服務有限公司	物流基礎設施運營	2021年10月25日，中國
JD Logistics Properties Core Fund Manager Ltd.	基金管理	2019年1月16日，開曼群島
廊坊千翼千行物流有限公司	物流基礎設施運營	2016年12月1日，中國
天津星谷科技產業園服務有限公司	產業園的運營及銷售	2022年5月17日，中國
Wacol Property Trust	物流基礎設施運營	2021年3月24日，澳大利亞
Bright Future Utrecht B.V.	物流基礎設施運營	2016年12月2日，荷蘭
APF Property Investments (HK) Limited	物流基礎設施運營	1989年4月28日，香港
天津益海智能科技有限公司	物流基礎設施運營	2021年1月27日，中國
太原吉行客物流有限公司	物流基礎設施運營	2017年10月31日，中國
上海儲田物流有限公司	物流基礎設施運營	2019年5月13日，中國

本公司的企業發展及重大股權變動

本公司首先於2012年1月19日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。自註冊成立以來，本公司的唯一股東為Jingdong Technology Group Corporation，直至該公司隨後於2018年6月14日將其於本公司的全部股權轉讓予JD Property Holding Limited。本公司最初作為京東集團的一個業務部門成立，負責開發和管理京東集團的現代化基礎設施資產，主要支持京東物流的供應鏈解決方案和物流服務業務。數年來，我們已發展成為一個基礎設施資產管理及綜合服務平台。

於2021年3月，本公司與聯合牽頭投資者高瓴投資及WP Entity等就A輪[編纂]前融資訂立最終協議，其中約定向該等[編纂]前投資者配發及發行700,000,000股A輪優先股。籌集資金總額為7億美元。

歷史及公司架構

於2021年3月22日，我們進行股份拆分，據此，我們當時已發行及未發行股本中的每股股份均拆分為2,000,000股每股面值0.0000005美元的股份，導致本公司50,000美元的法定股本拆分為100,000,000,000股每股面值0.0000005美元的股份。

於2022年3月及6月，本公司與由高瓴投資及WP Entity等牽頭的投資者就B輪[編纂]前融資訂立最終協議，其中約定向該等[編纂]前投資者配發及發行744,606,644股B輪優先股。該輪籌集資金總額為8億美元。

有關我們[編纂]前融資的進一步詳情，請參閱下文「— [編纂]前投資」分節。

[編纂]

歷史及公司架構

[編纂]

重大收購、出售及併購

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何重大收購、出售或併購。

[編纂]前投資

1. [編纂]前投資的主要條款及[編纂]前投資者的權利

下表概述[編纂]前投資的主要條款：

輪次	投資協議日期	投資全數交割的日期	募集金額	每股成本	較[編纂]折扣 ⁽¹⁾
A輪	2021年3月10日	2021年12月22日	7億美元	人民幣6.49元	[編纂]
B輪	2022年3月18日至 2022年6月30日	2022年9月26日	8億美元	人民幣7.15元	[編纂]

附註：

(1) 假設[編纂]為指示性[編纂]範圍的中位數[編纂]港元。

釐定各[編纂]前投資者所支付對價的基準

[編纂]前投資的對價釐定基準乃經本公司與[編纂]前投資者於考慮投資時機以及我們業務及經營實體的狀況後通過公平磋商確定。

禁售期

不適用

[編纂]前投資的募集資金用途

我們將本公司從[編纂]前投資取得的所得款項用作一般營運資金等用途。截至最後實際可行日期，我們從[編纂]前投資取得的全部所得款項已悉數被使用。

[編纂]前投資者為本公司帶來的戰略利益

在進行[編纂]前投資時，董事認為，本公司可以從[編纂]前投資者對本公司投資的額外資本以及該等投資者的知識和經驗中受益，且[編纂]前投資者的投資也顯示了其對本公司業務的信心，並認可本公司的表現、實力和前景。

歷史及公司架構

2. [編纂]前投資者的權利

本公司、JD Property Holding Limited以及各[編纂]前投資者之間簽署了與本公司營運和管理等事項有關的[編纂]前股東協議。根據[編纂]前股東協議，相關[編纂]前投資者獲授予與本公司有關的若干特殊權利，例如隨售權、優先購買權、優先認繳出資權、優先配售權、董事提名權、分紅權和信息權。根據[編纂]前股東協議的條款，[編纂]前股東協議下的特殊權利將在[編纂]完成後終止。所有優先股將在[編纂]後按1：1的比例轉換為股份，並可根據慣例調整機制進行調整。

[編纂]

歷史及公司架構

[編纂]

4. 有關[編纂]前投資者的資料

下文載列對[編纂]前投資者的描述。

WP Entity

Nissonite Gem Investments Ltd為一家根據開曼群島法律於2020年12月8日註冊成立的獲豁免有限公司。Nissonite Gem Investments Ltd由Nissonite Gem Group Ltd全資擁有，該公司由其基金管理人Warburg Pincus LLC管理的若干投資基金全資擁有，其中，Warburg Pincus China-Southeast Asia II (Cayman) , L.P.擁有Nissonite Gem Group Ltd約52.10%的股權。Warburg Pincus China-Southeast Asia II (Cayman) , L.P.的普通合夥人為Warburg Pincus (Cayman) China-Southeast Asia II GP, L.P.,其普通合夥人為Warburg Pincus (Cayman) China-Southeast Asia II GP LLC (「**WPC-SEA II Cayman GP LLC**」)。WPC-SEA II Cayman GP LLC的管理成員為Warburg Pincus Partners II (Cayman) , L.P.,其普通合夥人為Warburg Pincus (Bermuda) Private Equity GP Ltd.。Nissonite Gem Investments Ltd被稱為「**WP Entity**」。

Hillhouse

GMAR IIIV Holdings Limited、GSUM XIX Holdings Limited及GNTR XVIII Holdings Limited均為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。GMAR IIIV Holdings Limited、GSUM XIX Holdings Limited及GNTR XVIII Holdings Limited最終由Hillhouse Investment Management, Ltd. (「**高瓴投資**」)管理及控制，高瓴投資為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司。

歷史及公司架構

高瓴投資成立於2005年，專注於發現價值，創造價值，是由投資專業人士及營運行政人員組成的環球私募股權投資機構。高瓴投資專注於長期投資，致力於與最優秀的企業家合作，通過科技創新，共同創造長期價值。基於全球運營專家及管理人才網絡，高瓴投資堅持獨立的基礎行業研究，投資覆蓋生命健康、企業服務、大消費和先進製造等領域。高瓴投資受託管理的資金主要來自於全球性機構投資人。

GMAR IIIV Holdings Limited、GSUM XIX Holdings Limited及GNTR XVIII Holdings Limited統稱為「**Hillhouse**」。

RECO

Reco Neon Private Limited (「**RECO**」) 為一家於新加坡註冊成立的有限公司，由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有，並由GIC Real Estate Private Limited管理，而後者則由GIC Private Limited (「**GIC**」) 全資擁有。

GIC為一家於新加坡註冊成立的有限公司，由新加坡政府全資擁有，專為管理新加坡的外匯儲備成立。

Eastar

Eastar Investment, L.P.為一家於開曼群島註冊的私募股權基金，在管資產逾100百萬美元。Eastar Investment, L.P.專注於物流地產領域的投資機遇。Domking Investment, L.P.為一家於開曼群島註冊的私募股權基金，在管資產逾50百萬美元。Domking Investment, L.P.專注於物流地產領域的投資機遇。Eastar Investment, L.P.及Domking Investment, L.P.均由其普通合夥人Eastar Capital Management Ltd. (一家開曼群島獲豁免公司) 控制。Eastar Capital Management Ltd.由Eastar Holdings Ltd.控制，而Eastar Holdings Ltd.由Shilin Shi先生控制。

Eastar Investment, L.P.及Domking Investment, L.P.統稱為「**Eastar**」。

CJD Properties

CJD Properties Investment Limited (「**CJD Properties**」) 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的商業公司，其主要業務為投資控股。其由CPEChina Fund IV, L.P. (「**CPEChina IV**」) 全資擁有，CPEChina IV是一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業。CPEChina IV的普通合夥人為CPE Funds IV Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司。CPE Funds IV Limited由CPE Management International Limited直接全資擁有，而後者由CPE Management International II Limited全資擁有，兩家公司均為於開曼群島註冊成立的有限公司。CPE Management International II Limited由若干自然人股東擁有，且其均無控制CPE Management International II Limited。

歷史及公司架構

CCTAM Fund SPC

CCTAM Fund SPC為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中國誠通(香港)資產管理有限公司(「誠通資產管理」)的全資子公司，乃為投資平台。誠通資產管理為中國誠通香港有限公司的全資子公司。「中國誠通香港」為根據香港《證券及期貨條例》獲發牌可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團。中國誠通香港為中國誠通控股集團有限公司(「中國誠通」)的海外資本運營平台，其負責進行海外股權投資、金融服務及資本運營。中國誠通由國務院國有資產監督管理委員會100%控股。

HSG Growth

HSG Growth VI Holdco E, Ltd.為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為HongShan Capital Growth Fund VI, L.P.的全資子公司。HongShan Capital Growth Fund VI, L.P.為投資基金，其主要目的是對私營企業進行股權投資。HongShan Capital Growth Fund VI, L.P.的普通合夥人為HSG Growth VI Management L.P.，而HSG Growth IV Management L.P.的普通合夥人為SNP China Enterprises Limited的全資子公司HSG Holding Limited。沈南鵬為SNP China Enterprises Limited的唯一股東。HSG Growth VI Holdco E, Ltd.被稱為「HSG Growth」。

BlackRock Funds

BlackRock Hajar Fund, L.P.、Heathrow Forest Opportunities Fund, L.P.及BlackRock Private Equity Co-Investments 2021 Aggregator Cayman Ltd. (統稱為「BlackRock Funds」)由BlackRock, Inc. (「BlackRock」)的一個或多個投資子公司管理，其對BlackRock Funds擁有自主投資管理權。BlackRock於紐約證券交易所上市(NYSE:BLK)。BlackRock Funds為本公司的獨立第三方。

HINA

Hina Group Fund X, L.P.為一家於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業。Hina Group Fund X, L.P.由其普通合夥人The Hina Group Holdings控制，而後者由陳宏控制。陳宏是The Hina Group Holdings的董事長兼首席執行官，他於2003年創立該公司。在加入Hina之前，他創立了全球互聯網漫遊服務提供商GRIC Communications, Inc. (於1999年在納斯達克上市)。陳宏於1991年獲得紐約州立大學石溪分校計算機科學博士學位，於1982年獲得西安交通大學計算機科學學士學位。

The Hina Group Holdings及其子公司作為中國領先的財務顧問及投資經理，在技術與醫療行業方面提供橫跨諮詢業務及投資管理的獨特平台，在管資產超過10億美元。Hina Group Fund X, L.P.被稱為「HINA」。

歷史及公司架構

5. 遵守[編纂]前投資指引

基於(i)[編纂]前投資的對價於我們就[編纂]向聯交所首次提交[編纂]表格日期前至少足28天交割；及(ii)授予[編纂]前投資者的特別權利將於[編纂]時終止，聯席保薦人已確認[編纂]前投資符合聯交所發佈的《新上市申請人指南》第4.2章的指引。

歷史及公司架構

股權架構

下表為[編纂]前投資後以及緊隨[編纂]完成前後本公司股權架構的概要（假設未根據[編纂]前員工股權激勵計劃及首個[編纂]後股份計劃發行任何股份且[編纂]未獲行使）：

股東	普通股	A輪優先股	B輪優先股	截至最後實際可行日期的股份總數	於本文件日期和緊接[編纂]前於本公司的股權 ⁽¹⁾	[編纂]完成後於本公司的股權
JD Property Holding Limited ⁽¹⁾	4,902,584,473	—	—	4,902,584,473	74.96%	[編纂]%
WP Entity ⁽²⁾	—	244,977,197	178,069,930	423,047,127	6.47%	[編纂]%
Hillhouse ⁽³⁾	—	244,977,197	178,069,930	423,047,127	6.47%	[編纂]%
RECO ⁽⁴⁾	—	—	267,104,895	267,104,895	4.08%	[編纂]%
Eastar ⁽⁵⁾	—	180,309,380	—	180,309,380	2.76%	[編纂]%
CJD Properties ⁽⁶⁾	—	—	44,517,483	44,517,483	0.68%	[編纂]%
CCTAM Fund SPC	—	—	35,636,364	35,636,364	0.54%	[編纂]%
HSG Growth ⁽⁷⁾	—	29,736,226	—	29,736,226	0.45%	[編纂]%
BlackRock Funds ⁽⁸⁾	—	—	23,401,049	23,401,049	0.36%	[編纂]%
HINA ⁽⁹⁾	—	—	17,806,993	17,806,993	0.27%	[編纂]%
Max I&P Limited ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	193,059,698	—	—	193,059,698	2.95%	[編纂]%
合計	5,095,644,171	700,000,000	744,606,644	6,540,250,815	100%	[編纂]%

附註：

- (1) 所有優先股將在緊隨[編纂]後按1:1的比例自動轉換為股份，並可根據慣例調整機制進行調整。上表5.1(b)所載的若干金額及百分比數字已約整。因此，上表所列總數未必為前列各項數字的算術總和。
- (2) 截至最後實際可行日期，WP Entity通過Nissonite Gem Investments Ltd持有其權益，其持有244,977,197股A輪優先股及178,069,930股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (3) 截至最後實際可行日期，Hillhouse通過GMAR IIIV Holdings Limited、GSUM XIX Holdings Limited及GNTR XVIII Holdings Limited持有其權益，其分別持有244,977,197股A輪優先股、89,034,965股B輪優先股及89,034,965股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (4) 截至最後實際可行日期，RECO通過Reco Neon Private Limited持有其權益，其持有267,104,895股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (5) 截至最後實際可行日期，Eastar通過Eastar Investment, L.P.及Domking Investment, L.P.持有其權益，其分別持有131,005,793股A輪優先股及49,303,587股A輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (6) 截至最後實際可行日期，CJD Properties通過CJD Properties Investment Limited持有其權益，其持有44,517,483股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (7) 截至最後實際可行日期，HSG Growth通過HSG Growth VI Holdco E, Ltd.持有其權益，其持有29,736,226股A輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (8) 截至最後實際可行日期，BlackRock Funds指BlackRock Hajar Fund, L.P.、BlackRock Private Equity Co-Investments 2021 Aggregator Cayman Ltd.及Heathrow Forest Opportunities Fund, L.P.其分別持有6,552,294股B輪優先股、12,636,566股B輪優先股及4,212,189股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (9) 截至最後實際可行日期，HINA通過HINA GROUP FUND X, L.P.持有其權益，其持有17,806,993股B輪優先股。詳情請參閱「有關[編纂]前投資者的資料」。
- (10) Max I&P Limited是一家由劉強東先生控制的控股公司，劉強東先生為其唯一董事及持有其所有已發行股本的信託創立人。該公司根據已歸屬於劉先生的股份獎勵持有193,059,698股股份。
- (11) 於[編纂]完成後，除JD Property Holding Limited與Max I&P Limited所持股份外，就上市規則而言，所有其他股東所持股份將計入[編纂]。

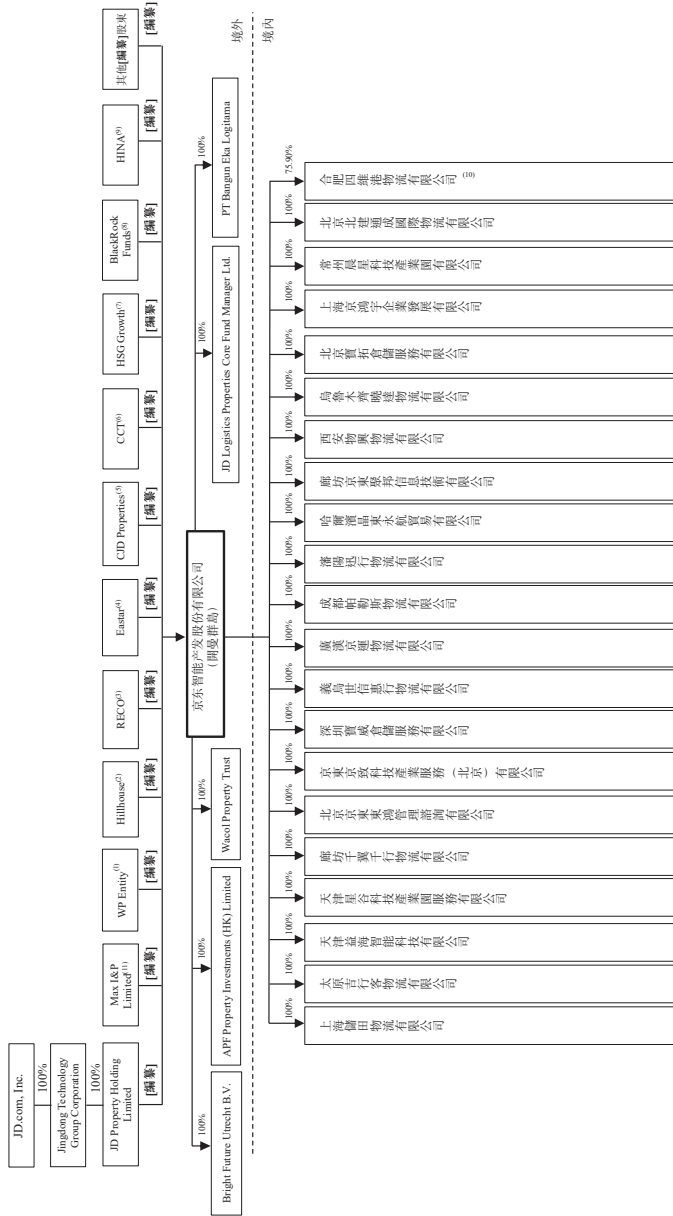
歷史及公司架構

- (10) 合肥四維港物流有限公司由JD Bright Development XXXVI (HK) Limited (本集團的全資子公司)及江蘇京東信息技術有限公司(JD.com間接持有的全資子公司，我們的控股股東)分別持有75.9%及24.1%的股權。
- (11) 指就根據[編纂]前員工股權激勵計劃已歸屬於劉先生的股份獎勵發行予Max I&P Limited (一家由劉強東先生(劉強東先生為其唯一董事及持有其所有已發行股本的信託創立人)控制的控股公司)的193,059,698股股份。

歷史及公司架構

緊隨[編纂]後的公司架構

下列簡圖闡明緊接[編纂]完成後本集團的公司及股權架構：



附註：(I)至(II)，請參閱前頁所載圖表附註。

歷史及公司架構

國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」），(a)境內居民以資產或權益向其以投融資為目的而直接設立或間接控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）出資前，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續；及(b)已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本資訊變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未按規定辦理相關外匯登記的，或會遭受處罰。

根據國家外匯管理局頒佈於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，接受國家外匯管理局登記的權限由國家外匯管理局地方分局轉到境內企業資產或權益所在地銀行。

據我們的中國法律顧問告知，劉強東先生已於2014年7月2日按規定向國家外匯管理局完成登記。