

## 與控股股東的關係

### 控股股東

截至最後實際可行日期，JD.com通過其全資子公司Jingdong Technology Group Corporation及JD Property Holding Limited間接持有4,902,584,473股股份的權益，合計約佔我們已發行股本總額的74.96%。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計根據[編纂]前員工股權激勵計劃及首個[編纂]後股份計劃將予發行的股份)，JD.com將通過Jingdong Technology Group Corporation及JD Property Holding Limited合計控制我們已發行股本總額的約[編纂]%。因此，本公司在[編纂]後仍將為JD.com的子公司。

此外，截至最後實際可行日期，劉強東先生為自JD.com成立以來的董事局主席，並擔任JD.com首席執行官直至2022年4月，實益擁有(i) Max Smart Limited持有的[編纂]股B類普通股，(ii)[編纂]股美國存託股(每股代表兩股A類普通股)，代表Max Smart Limited持有的[編纂]股A類普通股，及(iii)劉強東先生因行使應於最後實際可行日期後60天內歸屬的購股權而有權獲得的[編纂]股A類普通股。截至最後實際可行日期，劉強東先生未行使其購買該等A類普通股的權利。此外，由劉強東先生擔任唯一股東兼唯一董事的Fortune Rising Holdings Limited於最後實際可行日期持有[編纂]股B類普通股。因此，截至最後實際可行日期，劉強東先生控制JD.com總表決權的約[編纂]%，包括其可能代表Fortune Rising Holdings Limited行使的JD.com總表決權的[編纂]%。此外，Max I&P Limited(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)持有根據[編纂]前員工股權激勵計劃項下已歸屬劉強東先生的股份獎勵的193,059,698股已發行股份，佔截至最後實際可行日期已發行股本總額的約2.95%。

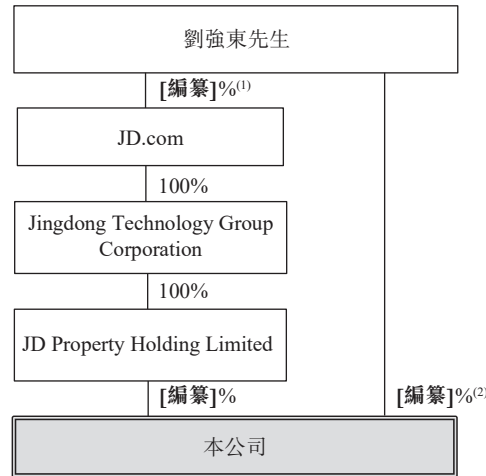
因此，劉先生連同Max Smart Limited、Fortune Rising Holdings Limited及Max I&P Limited將於[編纂]後分別被視為控股股東，連同JD.com、Jingdong Technology Group Corporation及JD Property Holding Limited將構成本公司的一組控股股東。截至最後實際可行日期，控股股東持有本公司股本總額的約77.9%。於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計根據[編纂]前員工股權激勵計劃及首個[編纂]後股份計劃將予發行的股份)，我們的控股股東將持有我們已發行股本總額的約[編纂]%

JD.com是一家於2006年11月6日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，隨後於2014年1月16日根據開曼群島法律作為獲豁免公司進駐開曼群島並通過存續的方式於開曼群島註冊。JD.com的股份根據上市規則第十九C章於主板上市(股份代號：9618(港幣櫃台)及89618(人民幣櫃台))，其美國存託股於納斯達克上市，代碼為「JD」。JD.com是一家領先的以供應鏈為基礎的技術與服務供應商。

下圖說明於緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使、根據JD.com的股權激勵計劃將予發

## 與控股股東的關係

行的股份未獲行使且不計根據[編纂]前員工股權激勵計劃及首個[編纂]後股份計劃將予發行的股份) 控股股東對股東大會各事項決議案表決權的最終實益情況：



附註：

- (1) 代表(i) Max Smart Limited持有的[編纂]股B類普通股，(ii)[編纂]股美國存託股(每股代表兩股A類普通股)，代表Max Smart Limited持有的[編纂]股A類普通股，及(iii)劉強東先生因行使應於最後實際可行日期後60天內歸屬的購股權而有權獲得的[編纂]股A類普通股。截至最後實際可行日期，劉強東先生未行使其購買該等A類普通股的權利。此外，由劉強東先生擔任唯一股東兼唯一董事的Fortune Rising Holdings Limited於最後實際可行日期持有[編纂]股B類普通股。截至最後實際可行日期，劉強東先生控制JD.com總表決權的約[編纂]%，包括其可能代表Fortune Rising Holdings Limited行使的JD.com總表決權的[編纂]。
- (2) 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)的193,059,698股股份。

### 清晰的業務劃分

本集團於中國及境外市場(包括亞太地區、歐洲及中東)開發、持有並管理現代化基礎設施。我們建立並持有現代化基礎設施組合，主要包括資產負債表所列的物流園、產業園、數據中心基礎設施及其他物業，並管理投資於現代化基礎設施的基金及投資工具，包括私募基金及公募REIT。詳情請參閱本文件「業務」章節。

另一方面，京東集團提供以供應鏈為基礎的技術與服務。就提供以供應鏈為基礎的技術與服務而言，京東集團向第三方提供涵蓋上游製造、採購、物流、分銷及對業務合作夥伴和最終客戶提供零售服務等多種服務解決方案。

### 本集團與京東集團的若干子公司或聯繫人之間清晰的業務劃分

本集團與京東集團之間存在清晰的業務劃分，且我們的業務可與京東集團的業務區分開來。例如，本集團與京東物流之間存在清晰的業務劃分，因為本集團與京東物流的業務重點及所提供服務在所有重大方面均不相似。京東物流(目前在聯交所上市的京東集團的一家子公司)是中國領先的技術驅動型供應鏈解決方案及物流服務供應商。憑藉其專有技術，京東物流已經構建了一套全面的智能物流系統，實現服務自動化、運營數字化及決策智能

## 與控股股東的關係

化。京東物流承租及經營倉庫及物流園，以促進向其客戶提供供應鏈解決方案及物流服務，且並不開發、持有或管理物流及產業園，亦不提供任何基礎設施資產管理服務（除下文若干獨立的資產外，該等資產在京東物流分別於2022年7月收購德邦物流股份有限公司（「德邦」）及2020年8月跨越速運集團有限公司（「跨越」）後成為京東物流集團的一部分）。另一方面，本集團並不提供任何供應鏈解決方案和物流服務，而是專注於開發、持有和管理現代化基礎設施，當中主要包括物流園。

此外，除下文所載（合稱「除外業務」）外，京東集團並未（且據董事所知，其不會）在重大方面提供與本集團類似的服務。基於以下理由，本集團與京東集團及其聯繫人之間有清晰的業務劃分：

### i. 倉庫租賃 — 京東集團

- 截至最後實際可行日期，京東集團於宿遷擁有一個倉庫以滿足京東物流的內部業務需求（「宿遷倉庫」）。宿遷倉庫佔地面積約為84,000平方米。宿遷倉庫擬純粹供京東物流自用。截至最後實際可行日期，宿遷倉庫已出租給數量有限的第三方租戶，以盡量減少閒置空間並最大限度地利用其內部空間。截至2023年、2024年12月31日止年度各年及截至2025年9月30日止九個月，來自第三方租戶的收入佔我們收入的0.1%、0.1%及0.1%。該等收入佔各完整期間京東集團收入的0.0%。
- 由於宿遷倉庫對京東集團及本集團各自業務的貢獻很小，因此與本集團並無重大業務競爭（詳見下文），並根據土地所有權轉讓所涉及的潛在成本及行政負擔，京東集團並無任何意向將宿遷倉庫轉讓給本集團。此外，京東集團無意於未來建造、購買或經營任何新倉庫以獲取租金收入或出售。
- 本集團與京東集團之間並無重大業務競爭，原因是(1)宿遷倉庫的規模與京東集團及本集團的業務相比很小；(2)宿遷倉庫擬主要用作自用；(3)京東集團未來並無任何進一步擴建宿遷倉庫或積極營銷及品牌推廣以獲得第三方租戶的計劃，亦無於未來建設或運營任何新倉庫的計劃。

### ii. 物流園項目 — 德邦

- 德邦，一家上海證券交易所（上交所：603056）上市公司，為一家以客戶為中心的綜合性物流公司，於中國提供包括零擔(LTL)運輸、整車(FTL)運輸、配送服務及倉儲管理在內的廣泛解決方案。於2022年7月，京東物流通過德邦的投資控股公司收購

## 與控股股東的關係

德邦的多數股本權益，故德邦成為京東物流的併表子公司。於收購完成後，德邦繼續為其在收購德邦前已運營的物流園項目（「遺留項目」）提供若干管理及諮詢服務。

- 收購德邦後，德邦繼續持有並經營五個主要擬供自用的物流園項目。相關項目位於淮安、西安、廈門、青島及鄭州。德邦於2019年及2020年左右開始規劃該等項目的開發，遠早於京東物流收購德邦的多數股權。目前，德邦並無任何意向進一步購地或開發物流園項目。
- 於2023年10月，德邦簽訂若干股權轉讓協議，將其擁有的五個遺留項目中的四個（分別位於淮安、西安、廈門及青島）出售予一名獨立第三方買家。位於淮安、西安及廈門的遺留項目相關處置已於2024年第一季度完成，而青島項目的處置於2025年第一季度完成。上述處置完成後，德邦將儘持有一個位於鄭州的遺留項目（「鄭州項目」）。鄭州項目的總建築面積約為104,000平方米。
- 截至2024年12月31日止年度及截至2025年9月30日止九個月，鄭州項目（於2024年5月開始投入運營）向第三方租戶出租空間所產生的收入為人民幣4.8百萬元及人民幣7.8百萬元，約佔本集團總收入的0.1%及0.3%，且約佔京東集團相應期間總收入的0.0%。
- 此外，在上述遺留項目處置完成後，德邦已就各相應遺留項目簽訂若干管理及諮詢服務協議，據此，德邦將繼續提供管理及諮詢服務（包括供應商管理、租賃管理、財務管理及其他運營管理及諮詢服務），並收取管理及諮詢費。德邦過去一直管理遺留項目，因此熟悉其運行狀況。截至2023年及2024年12月31日止財政年度及截至2025年9月30日止九個月，德邦提供有關遺留項目管理及諮詢服務所產生的收入分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元，約佔本集團相應期間收入的0.1%、0.0%及0.0%，且佔京東集團整個往績記錄期間收入的0.0%左右。
- 鑒於以下原因，本集團與京東集團之間不存在重大業務競爭：
  - (a) 就鄭州項目而言：(1)德邦開發的鄭州項目早在德邦成為京東物流及京東集團的併表子公司前便已規劃及開發；及(2)鄭州項目的規模及收入分別對本集團及京東集團而言並不重大；及
  - (b) 就遺留項目而言：(1)德邦提供的管理及諮詢服務所產生的收入就其規模而言較本集團及京東集團的業務並不重大；及(2)德邦僅就遺留項目提供有關管理

## 與控股股東的關係

及諮詢服務，作為便於包括德邦、租戶及遺留項目現有擁有人在內的相關方且對其有利的安排，且德邦未來並無計劃將此類服務進一步擴展至其他物業。

### iii. 地塊 — 跨越

- 跨越為一家主營零擔(LTL)運輸的中國現代化綜合速運企業。於2020年8月，京東物流收購跨越的控股權益，跨越成為京東物流的併表子公司。
- 跨越獲得中國有關部門的批准，一次性收購一塊位於深圳的地塊，估計建築面積約為95,000平方米(「**跨越地塊**」)，且無意進一步收購土地。跨越地塊擬開發為具有中轉、分揀、配送功能的物流園。
- 於2023年12月，跨越與本公司的全資子公司簽訂資產權利轉讓協議(「**轉讓協議**」)，據此，跨越將跨越地塊的全部使用權(包括但不限於開發建設權、物業的運營及管理權)轉讓予本集團，總對價為人民幣63.9百萬元，初始年限為20年，協議屆滿後，若滿足若干條件，則可續期。根據轉讓協議，本集團將承擔跨越地塊上有關物業的開發、運營及管理權利及義務，包括潛在項目的建設投資成本及未來在跨越地塊運營項目所產生的收入。
- 根據轉讓協議的條款，鑒於本公司已收購開發及運營跨越地塊的權利，且跨越地塊的物業運營所產生的收入將歸屬於本公司，故截至最後實際可行日期，就跨越地塊而言，本公司的業務與京東集團的業務之間不存在業務劃分問題。

### iv. Jiashi C-REIT持有的物業

- 於2023年2月8日，京東集團於上海證券交易所完成了公開募集的REIT(即Jiashi C-REIT)的上市。Jiashi C-REIT是一隻專門的物流基礎設施REIT。與我們不同(我們的業務涵蓋基礎設施資產的開發、運營及管理)，Jiashi C-REIT僅為共同投資平台，主要以在管資產的租金為其投資者產生穩定回報，並不涉及任何土地收購、項目規劃及設計、基礎設施資產的建設或開發。
- Jiashi C-REIT於中國的資產組合包括三個物流園，建築面積約為351,000平方米。這

## 與控股股東的關係

些物流園在轉讓給Jiashi C-REIT之前，最初是由本集團持有及／或管理，及本集團將作為其資產管理人繼續經營及管理由Jiashi C-REIT持有的物流園。

- 截至2023年及2024年12月31日止年度各年及截至2025年9月30日止九個月，Jiashi C-REIT持有的基礎設施資產總收入載列如下：

Jiashi C-REIT持有的基礎設施資產收入 (人民幣百萬元)			Jiashi C-REIT持有的 基礎設施資產收入佔我們收入的百分比		
截至2023年 12月31日 止年度 <sup>(1)</sup>	截至2024年 12月31日 止年度 <sup>(2)</sup>	截至2025年 9月30日 止九個月 <sup>(2)</sup>	截至2023年 12月31日 止年度	截至2024年 12月31日 止年度	截至2025年 9月30日 止九個月
104.1	107.5	79.4	3.6%	3.1%	2.7%

附註：

(1) 收入金額均以Jiashi C-REIT於上海證券交易所刊發的公開發售文件為準。

(2) 收入金額均以Jiashi C-REIT於上海證券交易所刊發的年度報告及季度報告為準。

- 於2023年及2024年及截至2025年9月30日止九個月的該等收入佔同期京東集團收入的約0.0%。
- 作為Jiashi C-REIT上市的一部分，京東集團認購了Jiashi C-REIT已發行單位總數的約34%。京東集團被視為在Jiashi C-REIT中擁有經濟利益，作為基金份額持有人產生被動投資收入。Jiashi C-REIT上市後，其將按公平原則向本集團支付相關基礎設施資產的管理費，並將有關利潤以股息的形式分配予其基金份額持有人（包括京東集團），而本集團繼續管理Jiashi C-REIT所持有的基礎設施資產。
- 此外，於2025年7月，Jiashi C-REIT宣佈計劃進行擴募，以收購新的基礎設施項目，該等擴募須取得中國相關監管機構的批准。Jiashi C-REIT完成額外募資後，京東集團於Jiashi C-REIT已發行總單位的持股比例預計將由34%降至[編纂]%
- 截至最後實際可行日期，本公司持有Jiashi C-REIT約0.51%的權益。本公司亦計劃參與Jiashi C-REIT的擴募，追加認購其單位權益。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》—有關往績記錄期間後投資的豁免」一節。
- 本公司於整體規劃中已採用全方位方案，並從戰略上考慮了資產的位置、性質、土地的預期功能、區域客戶需求，以及整體資產網絡圖及資產的地理分佈，以確保各項資產的經營業績以及競爭力及獨特性，無論該等資產日後是否會按照我們的資本循環戰略轉讓予REIT或其他形式的基金。京東集團及本集團在Jiashi C-REIT中擔任職責不同，除此之外，本公司所持有的資產在地理區域及／或功能方面有清晰的劃分，或在任何情況下，本公司的整體戰略規劃首先無實際性競爭。

## 與控股股東的關係

- 京東集團及本集團分別承諾，於公開發售Jiashi C-REIT時，本集團將確保繼續採取措施，以避免Jiashi C-REIT持有的資產與本集團持有的資產在管理上發生利益衝突。我們將設有專門的管理團隊運營Jiashi C-REIT的相關資產，以確保遵守Jiashi C-REIT的相關資產與本集團資產之間的公平待遇原則。我們保持對相關基礎設施資產管理的公平對待，且將不會招攬其他基礎設施資產的租戶或開展濫用信息等任何其他商業行為，該等行為可能會潛在損害我們或Jiashi C-REIT的權益。此外，Jiashi C-REIT維持獨立的財務賬戶以促進獨立於本公司資產的Jiashi C-REIT資產的獨立運營及管理。

### v. 數據中心基礎設施項目 — 京東集團

- 本公司主要致力於開發、管理及租賃物流園、產業園及數據中心基礎設施。截至2025年9月30日，我們開發並持有六個數據中心基礎設施。於往績記錄期間，京東科技是我們運營中的三個數據中心基礎設施的唯一租戶。
- 自2015年以來，京東集團於宿遷建設了一個數據中心（「宿遷數據中心」），以支持其內部技術需求及業務發展，並於本集團開始自建以及租賃數據中心前，一直在運營宿遷數據中心。宿遷數據中心目前僅向京東科技租賃服務器機架，且其並無外部客戶，即無外部客戶收入。截至目前，宿遷數據中心的資源和容量由京東科技使用，主要用於支持京東集團的業務發展。宿遷數據中心於往績記錄期間各年度的總收入載列如下：

宿遷數據中心的收入 (人民幣百萬元)			宿遷數據中心的 收入佔我們收入的百分比			宿遷數據中心的 收入佔京東集團收入的百分比		
2023年 財年	2024年 財年	2025年 9個月	2023年 財年	2024年 財年	2025年 9個月	2023年 財年	2024年 財年	2025年 9個月
100.2	112.2	82.4	3.5%	3.3%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%

- 由於宿遷數據中心的貢獻對京東集團及本集團的各自業務而言微不足道，與本集團不存在重大業務競爭（詳情載於下文），以及鑒於轉讓土地業權所涉及的潛在成本及行政負擔，京東集團無意向本集團轉讓宿遷數據中心。據董事所知，京東集團並無計劃於未來建設或運營任何其他數據中心。
- 由於上述原因，鑒於(1)截至目前，數據中心基礎設施的租賃收入對本集團而言並不重大；(2)京東集團並無任何進一步擴張的計劃，亦無於未來建設或運營新數據中心的計劃，故京東集團與本集團之間不存在重大業務競爭。鑒於京東科技是本集團所提供數據中心基礎設施租賃服務的客戶，本集團與京東科技之間亦具有清晰的業務劃分。

## 與控股股東的關係

根據上文所載差異，我們認為除其於本公司的權益外，控股股東及董事目前並無控制與本集團主要業務類似且直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務。此外，據董事所深知，京東集團目前或未來均無擴展上述除外業務的意圖，且任何其他現代化基礎設施項目未來將均由本集團承建。

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事相信我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人開展業務及運作。

### 管理獨立

我們的業務由董事會及高級管理人員管理及經營。董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

董事認為，董事會及高級管理人員有能力獨立於京東集團經營我們的業務及管理所有實際或潛在利益衝突，原因如下：

- 除劉強東先生外，京東集團與本公司在董事及高級管理人員方面並無任何重疊。劉強東先生為本集團的非執行董事，向我們的董事會提供戰略建議，且並無在本公司的業務中擔任任何行政職務，亦無參與本公司業務的日常管理和運營。有關其在京東集團的職務，請參閱本文件「董事及高級管理人員」一節。
- 各執行董事及我們的高級管理人員負責我們業務的日常管理，且彼等概無於京東集團擔任任何董事職位及／或其他職位。
- 所有獨立非執行董事均獨立於京東集團，均為在其各自專業領域擁有豐富經驗的專業人士。詳情請參閱本文件「董事及高級管理人員」一節。我們的獨立非執行董事乃根據上市規則的規定委任，以確保董事會僅在適當考慮獨立及公正意見後作出決策。如上市規則所要求，我們的獨立非執行董事均非京東集團的董事，亦不與京東集團有其他關連以影響其獨立判斷或獨立性。
- 每名董事均了解其作為董事的受信責任，即(其中包括)要求其為本公司的利益以符合本公司利益的方式行事，且不允許其作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突。為免生疑問，董事於JD.com的利益(如有)不會損害其作為本公司董事

## 與控股股東的關係

履行受信責任的判斷獨立性。倘若本集團將與董事或其各自的聯繫人訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則擁有利益關係的董事不得投票，且就該等交易而言，該(等)董事不得計入法定人數。有關我們為管理本集團與控股股東間的利益衝突(如有)採取的其他企業治理措施，請參閱「—企業治理措施」分節。

基於上文所述，董事認為，我們的業務在管理上獨立於控股股東。

對於劉強東先生可能存在實際或潛在利益衝突的事宜，他將根據本公司組織章程細則就有關董事會決議案放棄投票。有關彼等於JD.com的權益及彼等相對非重大性詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事的其他資料—3.權益披露」。

### 經營獨立

除本文件「關連交易—豁免持續關連交易—2.知識產權許可框架協議」章節所披露之外，本集團持有所有重要的執照且擁有所有重要的知識產權(或使用知識產權的權利)和開展我們業務所必需的研發設施。我們擁有充足的資金、設施、設備及員工，可獨立於控股股東經營我們的業務。除向本集團提供若干後台行政支持服務(包括但不限於共享辦公空間、集中採購文具或日用必需品、IT及軟件以及系統支持(例如跨財務、法律及市場推廣職能的雲服務、軟件或應用程序)、與我們業務發展有關的品牌活動相關人員及開支以及「關連交易—部分豁免及非豁免持續關連交易—4.共享服務框架協議」一節所載的京東集團向本集團提供的各類雜項支持服務)外，我們已建立自己的會計及內部審計部門，獨立於京東集團運營。該等行政服務僅涉及本集團可輕易複製(倘若我們選擇這樣做)的業務運營的非關鍵方面，因此這些服務不會產生任何行政管理獨立性問題。我們亦已採納一系列內部控制程序，以維繫我們業務的有效及獨立運營。

儘管我們利用服務京東集團及其聯繫人所獲得的洞察力，但我們擁有獨立的渠道觸達及獲得客戶及獨立的管理團隊經營業務，且京東集團並無向我們進行客戶推薦的機制。此外，京東集團致力於提供以供應鏈為基礎的技術及服務，並已對可能與京東集團核心業務具有經營協同效益的業務及公司進行投資。由於該等大規模且多樣化的業務活動，我們的客戶群與京東集團及其聯繫人的業務合作夥伴或被投資方存在重疊屬自然且合理。

鑒於上述情況，我們通過獨立於京東集團運營的核心職能獨立開發、獲取及服務客戶。我們擁有一支由近600名員工組成的團隊，涵蓋基礎設施開發及管理、資產管理、市場營銷

## 與控股股東的關係

及租賃管理，以及投資及基金管理等核心職能。據董事所知，除京東集團及其聯繫人目前向我們提供且預計日後將繼續向我們提供的持續服務（於本文件「關連交易」一節進一步詳述）外，我們的所有供應商均為獨立第三方。

鑒於我們與京東集團之間緊密的業務關係，我們已與京東集團訂立數項交易，這構成我們與京東集團的業務合作框架。我們與京東集團之間的交易佔我們商業交易及合作安排的重大部分。有關訂立該等交易的進一步詳情及原因，請參閱本文件「關連交易」一節。

### 基礎設施服務框架協議

本集團將向京東集團及其聯繫人提供各種基礎設施資產服務。具體而言，本集團將(i)向京東物流租賃本集團擁有的物流園及相關設施，並提供配套基礎設施資產管理服務；及(ii)向京東集團及其聯繫人租賃數據中心基礎設施。

京東集團及其聯繫人租賃由本集團持有和建造的基礎設施資產，這對本集團與京東集團及其聯繫人而言互惠互利。京東物流是中國領先的技術驅動型供應鏈解決方案及物流服務供應商。本公司向租戶京東物流提供服務以獲取可持續的租金及服務收入在情理之中，也符合本公司的最佳利益。同時，物流設施是京東物流供應鏈解決方案及物流服務不可或缺的一部分。憑藉我們穩健的覆蓋全國及全球的現代化基礎設施資產網絡，主要包括物流園，京東物流能夠隨著業務的發展在不同地區均能高效順暢地運營。因此，京東物流租賃本集團的倉庫符合本集團及京東物流的最佳利益。

此外，就出租數據中心基礎設施而言，京東集團及其聯繫人（特別是京東科技）對數據中心基礎設施有穩定的需求，用以支持彼等的業務運營。同時，數據中心對京東科技提供的技術服務至關重要。因此，自本集團租賃數據中心基礎設施符合京東集團及其聯繫人最佳利益，而本公司向京東集團及其聯繫人出租數據中心基礎設施以獲取穩定收入符合本公司的最佳利益。

本集團不一定且未來亦不一定僅向京東集團及其聯繫人租賃基礎設施資產。本集團目前擁有多樣化的租戶基礎，且倘租賃條款及條件對本集團有利，我們將繼續向外部租戶租賃基礎設施資產。此外，京東集團及其聯繫人亦不一定自本集團租賃基礎設施資產。

鑒於本集團與京東集團及其聯繫人之間已建立長期關係，且本集團於[編纂]後將繼續為京東集團的併表子公司，該等安排不大可能出現重大不利變動或終止。

有關訂立該等交易的進一步詳情及原因，請參閱本文件「關連交易 — 部分豁免及非豁免持續關連交易 — 3.基礎設施服務框架協議」分節。

## 與控股股東的關係

### 項目開發服務框架協議

本集團將向京東集團提供寫字樓及其他項目等方面的項目開發有關的諮詢及管理服務。本公司對該等項目進行監督，以換取服務費，如制定詳細的施工時間表、協調第三方服務供應商、於竣工後就項目取得有關土地業權及房產證，並進行竣工後的質量控制管理。作為回報，本集團將根據項目的規模向京東集團收取一定比例的建設成本作為項目開發及管理費用。

本集團為京東集團擁有的辦公樓及商業物業等提供項目開發服務，對本集團及京東集團而言屬於互惠互利。我們利用我們的專業知識和經驗為京東集團提供項目開發服務，以換取服務費。與此同時，京東集團於該等項目的全開發週期中享有一站式配套服務，包括規劃、施工及質量控制。

鑒於本公司的項目開發及管理部門對京東集團項目的熟悉度及經驗，本公司繼續提供項目開發及管理服務符合本公司及京東集團的最佳利益。

京東集團不一定且未來亦不一定聘請本集團為其建設項目提供項目開發服務。倘聘請的條款及條件對京東集團更為有利，京東集團將聘請獨立第三方項目開發及管理服務供應商。

本集團不一定且未來亦不一定僅向京東集團提供項目開發服務。本集團亦一直為某私募基金（為本集團的獨立第三方）所持有的資產提供項目開發服務。

有關訂立該等交易的詳情及原因，請參閱本文件「關連交易 — 部分豁免持續關連交易 — 5.項目開發服務框架協議」分節。

### 共享服務框架協議

京東集團及其聯繫人將向本集團提供支持服務，包括但不限於共享辦公空間、集中採購文具或日用必需品、支持財務、法律及市場推廣職能的IT及軟件以及系統，與我們業務發展有關的品牌活動相關人員及開支以及各類雜項支持服務。本集團應根據服務過程中實際產生的成本向京東集團及其聯繫人支付款項，包括員工成本、IT系統維護及第三方服務成本等。

鑒於該等交易涉及本集團可輕易複製或可由獨立第三方提供類似服務替代（倘若其選擇這樣做）的非關鍵業務運營，因此共享服務框架協議項下的安排將不會產生任何業務獨立性或依賴性問題。共享服務框架協議有助於提高京東集團及其聯繫人營運支持資源的利用率

## 與控股股東的關係

及規模經濟，另一方面，亦可降低本集團從眾多其他供應商處獲得類似服務的行政成本。因此，共享服務框架協議項下的安排將使本集團能夠更好地利用京東集團及其聯繫人已建成的成熟基礎設施及覆蓋範圍，並促進京東集團及其聯繫人與本集團之間更好的合作。

鑒於本集團與京東集團之間已建立的長期關係，且本公司於[編纂]後將繼續為京東集團的併表子公司，該等安排不大可能出現重大不利變動或終止。

有關訂立該等交易的進一步詳情及原因，請參閱本文件「關連交易 — 部分豁免及非豁免持續關連交易 — 4.共享服務框架協議」分節。

基於上文所述，董事認為，我們的業務在經營上獨立於我們的控股股東。

### 財務獨立

本集團擁有獨立的財務管理系統，並根據本集團自身的業務需要制定財務決策。我們擁有獨立的內部控制及會計系統，亦擁有獨立的財務部門。如有必要，我們能夠在不依賴於控股股東的情況下自第三方獲得融資。

儘管有上述規定，鑒於本公司的業務模式，需要大量資金來為其收購土地及隨後的基礎設施資產開發提供資金。本公司亦會不時進行收併購故而需要資金的支持。本公司的資金來源包括正經營現金流量，向本公司管理的投資工具出售資產負債表資產所得款項、來自外部股東的股權資本以及來自京東集團和外部第三方金融機構的債務融資。

### 來自京東集團的債務融資

本公司收購地塊並開發基礎設施資產，該等資產一經建成將出租給租戶。首次購買土地及在後續開發過程中產生的資本開支需要大量資金。與行業慣例一致，本公司通常用現有股本收購土地，並為隨後的資本支出安排債務融資（「資產貸款」）。過往，本公司大部分資產貸款均使用了京東集團的債務融資。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，應付京東集團的貸款淨額合計分別為人民幣159億元、人民幣190億元及人民幣145億元，截至同日，佔本集團借款總額的45%、46%及35%，及佔本集團資產總額的18%、20%及16%。截至2025年9月30日，本集團在第三方商業銀行尚有82筆外部資產貸款未結清，及尚有74筆由京東集團債務融資提供資金的資產貸款未結清。

本公司一直利用京東集團貸款，主要是因為其便利性。有關貸款可在短時間內提供，無需與外部第三方進行繁重的談判。京東集團未要求且不打算要求償還有關貸款。從京東集

## 與控股股東的關係

團的角度來看，由於其合併了本集團的財務數據，因此在京東集團內部現金充裕可用時，向本公司提供其資金可防止京東集團產生額外的融資成本。

儘管有京東集團的貸款，但本公司有能力籌集外部債務融資以替換京東集團現有的資產貸款(如必要)。截至2025年9月30日，本集團的資產總額人民幣925億元，其中人民幣557億元為無抵押資產，佔本集團資產總額的60.2%。於該等無抵押資產中，人民幣408億元為本公司的投資物業，可利用該等投資物業籌集潛在的外部融資。然而，任何貸款再融資需與持有相關基礎設施資產的各個項目公司的當地銀行分行談判，這使得貸款談判非常耗時且過於繁瑣。

由於上述原因，本公司有能力籌集外部融資以代替現有來自京東集團的資產貸款，但由於上述程序過於繁瑣，且將導致本公司及京東集團增加人員有關成本等，因此現有安排於[編纂]後仍將繼續實行。

此外，由於京東集團的債務融資不以本集團的任何資產作抵押，且在本集團的日常經營過程中按正常商務條款或更佳條款進行，根據上市規則第14A.90條，有關債務融資安排構成可獲全面豁免的交易。

### 財務獨立的原因

儘管與京東集團存在上述安排，但從財務角度來看，本公司能夠獨立於京東集團運營，原因如下：

#### (1) 外部資產貸款隨時可用

於整個往績記錄期間，應付京東集團的貸款淨額佔本集團借款總額的比例由截至2023年12月31日的45%降至截至2025年9月30日的35%。

截至2025年9月30日，本公司尚有來自第三方銀行未動用意向性信貸額度總額達人民幣250億元，擬用於為資產貸款提供資金支持。資產貸款基於個別資產的特徵，包括但不限於位置、開發成本或預期未來租金收入。因此，只要本公司繼續開發新的資產，就有望自外部商業銀行獲得新的資產貸款。此外，分配予每項資產貸款的最高融資金額並無上限。自外部商業銀行獲得的該等資產貸款的貸款價值比與自京東集團獲得的相當。

截至2025年9月30日，本公司在主要商業銀行尚有82筆貸款未結清，顯示出我們獨立獲得外部融資的能力。本公司擬更多地利用外部商業銀行提供資產貸款。

## 與控股股東的關係

### (2) 可通過本公司資本循環戰略籌集大量資金

與我們往績記錄期間做法一致，本公司將通過定期將資產負債表資產出售予我們管理的基金及投資工具(包括私募基金及公募REIT)，以最大限度地提高我們的資本效率。2020年至2024年期間，我們通過主要向基金及投資工具出售若干資產負債表資產，實現年均人民幣13億元的資產處置變現收益。本公司預計該等定期資產處置將繼續成為[編纂]後重要的資本來源。

### (3) 募集股本的往績記錄

[編纂]前，本公司成功向多名知名私募股權投資者募集大量股本，證明我們有能力自行吸引外部資金來源。我們於2021年的A輪融資中共籌集到7億美元，並於2022年的B輪融資中進一步籌集到8億美元。詳情請參閱「歷史及公司架構—[編纂]前投資」一節。

於[編纂]及[編纂]完成後，我們預計本公司獲取股權融資將更加簡單便捷。

考慮到上述因素，董事認為我們將能夠獨立於京東集團進行運作。展望未來，我們將持續產生經營現金淨流入，並且能夠在不依賴控股股東的情況下，按正常商業條款，從獨立的外部來源獲得業務運營融資。

## 企業治理措施

董事明白良好的企業治理對保障股東權益的重要性。我們將採納以下企業治理措施解決本集團與控股股東間的實際或潛在利益衝突：

- (a) 根據章程細則，倘若根據上市規則，任何股東須就股東大會上建議的任何特定決議案迴避投贊成或反對票，則任何由該股東或其代理人違反該規定或限制而做出的投票，不得計入該交易的法定出席人數表決統計；
- (b) 本公司已建立內部控制機制以識別關連交易，倘若我們於[編纂]後與控股股東或其任何聯繫人訂立關連交易，我們將遵守適用的上市規則；
- (c) 獨立非執行董事將每年審查本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突(「年度審查」)(包括審查董事會組成，並從管理層重疊及要求重疊董事放棄投票的事項的角度考慮董事會能否維持有效運行)並提供公正及專業意見以保障少數股東的利益；

---

## 與控股股東的關係

---

- (d) 控股股東將承諾提供所有必要或獨立非執行董事為進行年度審查而要求的資料，包括所有相關財務、運營及市場資料；
- (e) 倘董事合理要求獨立專業人士(如財務顧問)提供意見，則委聘有關獨立專業人士的費用將由本公司承擔；及
- (f) 我們已委任海通國際資本有限公司於上市規則規定期間內擔任我們的合規顧問，以就遵守適用的法律法規以及上市規則(包括與企業治理有關的各項規定)向我們提供意見及指引。

基於上文所述，董事認為，我們已落實足夠的企業治理措施，以於[編纂]後管理本集團與控股股東之間的利益衝突並保障少數股東的利益。