

關 連 交 易

[編纂]後，我們與關連人士之間的交易將構成上市規則第十四A章項下的關連交易或持續關連交易。

我們的關連人士

我們已與以下關連人士訂立若干交易，該等交易將構成[編纂]後的持續關連交易：

關連關係	名稱
控股股東.....	JD.com及其子公司以及關聯併表實體
JD.com的聯繫人.....	包括但不限於京東科技，該公司由我們的控股股東持有超過30%的權益，因此屬於我們的控股股東的聯繫人(定義見上市規則第14A.13(3)條)

我們的持續關連交易概要

與京東集團及其聯繫人訂立的持續關連交易：

持續關連交易	截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣千元)
豁免持續關連交易	
1. 來自京東集團的債務融資	不適用
2. 知識產權許可框架協議	
我們向京東集團支付的授權使用費	不適用
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	
京東集團及其聯繫人向我們支付的交易金額	2026年：1,620,000 2027年：2,040,000 2028年：2,500,000
4. 共享服務框架協議	
我們向京東集團支付的交易金額	2026年：115,000 2027年：130,000 2028年：140,000
5. 項目開發服務框架協議	
京東集團向我們支付的交易金額	2026年：84,000 2027年：113,000 2028年：148,000

關 連 交 易

我們於日常及正常業務過程中開展以下交易，該等交易在[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。於往績記錄期間，雖然下文所述部分關連交易的定價政策尚未確立，但已貫徹採納下述全部關連交易的定價政策的依據。

豁免持續關連交易

1. 來自京東集團的債務融資

背景

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，本公司通常用現有資本收購土地，但為隨後的資本開支安排債務融資（「資產貸款」）。本公司資產貸款採用京東集團的融資。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性 — 來自京東集團的債務融資」分節。

上市規則的涵義

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業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，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的年度申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

2. 知識產權許可框架協議

主要條款

本公司於2026年[●]與JD.com（為其本身及代表京東集團）訂立知識產權許可框架協議（「知識產權許可框架協議」），據此，京東集團將以免授權使用費的方式向本集團授予使用JD.com擁有的若干知識產權（包括京東集團所擁有的已註冊或已在全球範圍內提交註冊申請的商標）（「獲許可知識產權」）的獨家及非獨家許可。本公司將在知識產權許可框架協議規定的範圍內使用獲許可知識產權。有關獲許可知識產權的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.知識產權」一節。

協議期限

倘JD.com或其子公司仍為本公司最大股東，知識產權許可框架協議的初始期限為自[編纂]開始生效，至自[編纂]起十年內終止，但若JD.com或其子公司不再為本公司最大股東，JD.com可終止知識產權許可框架協議。知識產權許可框架協議須經各方相互同意才能續簽。

關 連 交 易

根據上市規則第14A.52條的規定，有關持續關連交易的協議期限不得超過三年，除非交易的性質要求協議的期限超過三年。董事(包括獨立非執行董事)認為，知識產權許可框架協議乃按正常商業條款或更佳條款訂立，獲許可知識產權對於我們的業務運營必不可少，訂立期限更長的協議將可避免任何不必要的業務中斷，並有助於確保長期發展及業務連續性。

交易理由

董事認為，使用京東集團的獲許可知識產權將使本公司能夠利用京東集團的受歡迎度及聲譽，從而推廣其服務。此外，本公司已使用京東集團的若干獲許可知識產權數年，董事認為在[編纂]後繼續使用獲許可知識產權符合本公司及其股東的最佳利益。此外，由於商標的相似性(如「京東」和「京东产发」)，京東集團無法在不轉讓其擁有及正在使用之商標的前提下，向本集團轉讓某些商標。這是因為「京东产发」商標包含屬於並已由京東集團註冊的「京東」商標。因此，為將「京东产发」商標轉讓予本集團，「京東」商標亦須轉讓予本集團，此舉對京東集團而言將不具商業可行性。

另外，據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國商標法》及《中華人民共和國商標法實施條例》，(i)倘商標註冊人擬轉讓註冊商標，其應轉讓在同一種或者類似商品上使用的所有近似的註冊商標；及(ii)倘商標註冊人未能轉讓其在同一種或者類似商品上使用的所有近似的註冊商標，負責中國商標註冊事宜的國家知識產權局商標局(「商標局」)有權指示轉讓人限期改正。期滿未改正的，視為放棄轉讓該註冊商標的申請，商標局應當書面告知轉讓人。因此，由於本集團和京東集團所用註冊商標(例如「京东产发」和「京東」)的相似性，倘京東集團不向本集團轉讓在同一種或者類似商品上使用的近似商標(例如「京東」)，則商標局不會批准轉讓註冊商標「京东产发」的申請。

此外，本集團自成立以來，一直作為京東集團內的業務單元使用「京东产发」商標。自2018年本公司獨立經營及擬議[編纂]之後，我們仍將繼續作為京東集團的一部分，有權使用「京東」這一商標。這將有利於本公司持續利用與京東集團建立的協同效應以及我們自成立以來使用「京東」品牌而獲得的商譽。

因此，知識產權許可框架協議仍是確保京東集團與本集團能繼續享用獲許可知識產權的最適當及可行的方式。

關 連 交 易

歷史金額

截至2024年12月31日止兩個年度各年及截至2025年9月30日止九個月，知識產權許可框架協議並無歷史金額。

上市規則的涵義

由於使用獲許可知識產權的許可是以免授權使用費的方式向我們授予，故根據上市規則第14A.76(1)(a)條知識產權許可框架協議下的交易構成符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的年度申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

部分獲豁免及非豁免持續關連交易

3. 基礎設施服務框架協議

主要條款

本公司於2026年[●]與JD.com (為其本身及代表京東集團及其聯繫人) 訂立一份基礎設施服務框架協議(「**基礎設施服務框架協議**」)，據此，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，本集團會(i)將本集團持有的物流園及相關設施租賃給京東物流，並向京東物流提供配套基礎設施資產管理服務；及(ii)將數據中心基礎設施租賃給京東集團及其聯繫人。作為回報，京東集團及其聯繫人將向本公司支付租金和服務費。

基礎設施服務框架協議的初始期限自[編纂]起至2028年12月31日止，經雙方同意後可續簽。基礎設施服務框架協議經本公司及JD.com書面同意後可終止。

交易理由

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輕鬆順暢地運營。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科技服務至關重要。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(包

關 連 交 易

括京东科技)最佳利益，而本公司向京東集團及其聯繫人(包括京东科技)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將基礎設施資產出租予京東集團及其聯繫人。本集團目前擁有多樣化的外部租戶基礎，且倘租約條款及條件對本集團有利，本集團將繼續向外部租戶出租基礎設施資產。

定價政策

本集團收取的租金及服務費將根據具有類似資產類別功能基礎設施資產的現行市場租金價格，參照地理位置、土地及建造成本、租賃面積及租戶的批量折扣而釐定。為確保我們向京東集團及其聯繫人收取的費用符合正常商業條款且屬公平合理，並符合我們股東的整體利益，本集團將每年聘請物業估值師對同類公司開展研究，以釐定基礎設施服務框架協議項下所提供相關倉庫服務的適用市場價格。

歷史金額

截至2024年12月31日止兩個年度各年及截至2025年9月30日止九個月，本集團向京東集團及其聯繫人提供基礎設施服務產生的歷史金額分別為人民幣1,136百萬元、人民幣1,319百萬元及人民幣960百萬元。

截至2024年12月31日止兩個年度各年及截至2025年9月30日止九個月，向京東集團及其聯繫人提供基礎設施解決方案創造的收入佔本集團總收入的百分比分別為39.6%、38.6%及32.0%。

於2021年3月31日，我們與若干[編纂]前投資者訂立了股東協議隨後於2022年3月31日進行修訂及重列(「股東協議」)。根據股東協議訂明的條款，我們與京東集團之間的若干關聯方交易的定價政策獲確立，包括租賃服務、開發管理服務、行政及採購、數據共享服務、公共雲服務、工作空間租用、IT系統支持服務以及綜合支持服務等。基礎設施服務框架協議的定價政策與股東協議相應的定價政策大體一致。

根據股東協議，與本集團向京東集團提供租賃服務等基礎設施服務有關的交易金額乃參照現行市場租金價格及基礎設施資產所在地理位置收取。

此外，本集團與京東集團及其聯繫人訂立的租賃協議條款與本集團與外部客戶訂立的租賃協議條款類似。在若干情況下，我們的基礎設施資產出租予且與京東集團及其聯繫人以及外部客戶共享。我們向京東集團及其聯繫人以及外部客戶提供市場化定價。在基礎設

關 連 交 易

施解決方案的情況下，該等市場化定價（即租金價格）乃基於資產地點（例如基礎設施資產所處的城市層級）、資產類型（例如我們的高標倉）、總租賃面積、租賃期限等其他因素釐定。

年度上限

就基礎設施服務框架協議而言，截至2028年12月31日止三個年度，京東集團及其聯繫人向我們支付的交易金額不得超過下表所列的建議年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣千元)		
京東集團及其聯繫人向 我們支付的交易金額	1,620,000	2,040,000	2,500,000

上限基準

上述由京東集團及其聯繫人就獲提供基礎設施服務向我們支付的交易金額的建議年度上限乃參照以下基準釐定：

- 我們從京東集團及其聯繫人所收取的基礎設施解決方案收入由2023年的人民幣1,136百萬元增至2024年的人民幣1,319百萬元，截至2025年9月30日止九個月錄得人民幣960百萬元，佔本集團各相應期間總收入的39.6%、38.6%及32.0%。考慮到我們的在管資產負債表資產增加、預期業務增長及我們目前的擴張計劃，我們預計，於截至2028年12月31日止未來三個年度內，年度上限將增加。
- 我們擁有一系列在建基礎設施資產，並且我們考慮了建設項目的預計完成時間，以估計可用於出租及提供基礎設施資產服務的基礎設施資產供應情況。
- 預計京東集團及其聯繫人對基礎設施服務的預期需求因其各自業務規模的持續增長而增加。例如，隨著京東物流的物流網絡及服務以及京東科技的雲技術服務規模的不斷擴大，預計截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度，其業務量將繼續增加，這將為京東物流租賃我們的物流園資產及配套服務帶來額外需求，以及為京東科技投入更多的數據中心基礎設施以支持其創新及雲產品供應帶來額外需求。
- 由於我們旨在進一步多元化我們的客戶群以服務更多除京東集團及其聯繫人以外的外部租戶，我們預計日後外部租戶的收入貢獻佔我們提供基礎設施服務所得總收入的百分比將呈現逐漸上升趨勢。

關 連 交 易

上市規則的涵義

就基礎設施服務框架協議項下擬進行的交易而言，由於就上市規則第十四A章計算的截至2028年12月31日止三個年度各年的最高適用百分比率每年預計將超過5%，因此該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定、上市規則第14A.46條項下的通函規定、上市規則第14A.35條項下的公告規定以及上市規則第14A.36條項下的獨立股東批准規定。

4. 共享服務框架協議

主要條款

本公司於2026年[●]與JD.com (為其本身及代表京東集團及其聯繫人) 訂立共享服務框架協議(「共享服務框架協議」)，據此，京東集團及其聯繫人將向我們提供若干支持服務，包括但不限於共享辦公空間、集中採購文具或日用必需品、跨財務、法律及市場推廣職能的IT及軟件以及系統支持、與本公司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。

共享服務框架協議的初始期限自[編纂]起至2028年12月31日止，經雙方同意後可續簽。共享服務框架協議經本公司及JD.com書面同意後可終止。

交易理由

根據共享服務框架協議提供的共享服務有助於提高京東集團及其聯繫人營運支持資源的利用率及規模效應，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。共享服務框架協議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。

定價政策

本集團應向京東集團及其聯繫人支付服務過程中實際產生的成本，其中包括員工成本、IT系統維護成本及第三方服務成本等。考慮到本集團對京東集團及其聯繫人的收入貢獻、成本及開支分攤情況，共享服務框架協議下的成本是基於我們對京東集團及其聯繫人的資源使用情況進行分配，如各種支持人員及管理人員的能力以及其他資源分配(如集中廣告開支及IT服務等)。我們將每年審查京東集團及其聯繫人在提供相關服務時實際產生的成本以確保其符合正常商業條款且屬公平合理。

關連交易

歷史金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，京東集團為我們業務提供的管理支持所產生的歷史金額分別為人民幣75百萬元、人民幣94百萬元及人民幣67百萬元。

於2021年3月31日，我們訂立了股東協議。根據股東協議訂明的條款，我們與京東集團之間的若干關聯方交易的定價政策獲確立，包括租賃服務、開發管理服務、行政及採購、數據共享服務、公共雲服務、工作空間租用、IT系統支持服務以及綜合支持服務等。共享服務框架協議的定價政策與股東協議相應的定價政策大體一致。

根據股東協議，與京東集團及其聯繫人向本集團提供共享服務有關的交易金額實際上乃基於本集團產生的成本得出和計算。

年度上限

就共享服務框架協議而言，截至2028年12月31日止三個年度，我們擬向京東集團及其聯繫人支付的交易金額不得超過下表所列的建議年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2026年	2027年	2028年
		(人民幣千元)	
我們擬向京東集團支付的交易金額 ..	115,000	130,000	140,000

上限基準

上述建議年度上限乃參照以下因素釐定：

- 本公司主要考慮：(i)根據本集團與京東集團訂立的現有共享服務安排，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月的歷史交易金額；及(ii)共享服務費用佔本公司於往績記錄期間的成本及費用總額的百分比。
- 截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，我們支付予京東集團的共享服務費分別為人民幣75百萬元、人民幣94百萬元及人民幣67百萬元。截至2028年12月31日止未來三個年度，因本集團業務的預期增長將導致我們對京東集團所提供的共享服務需求相應增加，我們預計年度上限將會增加。
- 截至2023年及2024年12月31日止各年度及截至2025年9月30日止九個月，我們向京東集團支付的共享服務歷史交易金額分別佔營業成本及經營費用(包括銷售及行政開支)總額的6.4%、6.7%及5.5%。

關 連 交 易

上市規則的涵義

就共享服務框架協議項下擬進行的交易而言，由於就上市規則第十四A章計算的截至2028年12月31日止三個年度各年的最高適用百分比率每年預計將超過0.1%但低於5%，因此該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.49條及第14A.71條項下的年度申報規定及上市規則第14A.35條項下的公告規定。

5. 項目開發服務框架協議

主要條款

本公司於2026年[●]與JD.com(為其本身及代表京東集團)訂立項目開發服務框架協議(「項目開發服務框架協議」)，據此，本集團將就辦公樓及其他項目等向京東集團提供項目開發相關諮詢及管理服務。本公司對該等項目進行監督，以換取服務費，如制定詳細的建設進度計劃，與第三方服務供應商協調，於竣工後獲得項目的相關土地所有權和產權證書以及竣工後質量控制管理。

項目開發服務框架協議的初始期限自[編纂]起至2028年12月31日止，經雙方同意後可續簽。項目開發服務框架協議經本公司及JD.com書面同意後可終止。

交易理由

本集團向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，京東集團在該等項目的開發週期中享有全套服務，包括規劃、施工及質量控制。

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。本公司一直為若干私募基金(為獨立第三方)資產提供項目開發服務，並將繼續提供類似服務。

定價政策

考慮到項目的規模，我們向京東集團收取的項目開發服務費將按照建設項目的建築安裝工程費用固定比例收取。為確保我們向京東集團收取的費用符合正常商業條款並屬公平合理，且符合我們股東的整體利益，本集團將每年審查一次，並釐定項目開發服務框架協議項下所提供服務的適用市場價格。

關連交易

歷史金額

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，我們向京東集團提供項目建設管理服務產生的歷史金額分別為人民幣65百萬元、人民幣56百萬元及人民幣33百萬元。

於2021年3月31日，我們訂立了股東協議。根據股東協議訂明的條款，我們與京東集團之間的若干關聯方交易的定價政策獲確立，包括租賃服務、開發管理服務、行政及採購、數據共享服務、公共雲服務、工作空間租用、IT系統支持服務以及綜合支持服務等。項目開發服務框架協議的定價政策與股東協議相應的定價政策大體一致。

根據股東協議，與本集團向京東集團提供項目開發服務有關的交易金額乃按於有關年度就向京東集團提供的項目開發服務應收取的相關項目的建築安裝工程費用議定費率收取。

年度上限

就項目開發服務框架協議而言，截至2028年12月31日止三個年度，京東集團向我們支付的交易金額不得超過下表所列的建議年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2026年	2027年	2028年
		(人民幣千元)	
京東集團向我們支付的交易金額.....	84,000	113,000	148,000

上限基準

上述京東集團就獲提供項目開發服務向我們支付的交易金額的建議年度上限乃參照以下基準釐定：

- 我們主要考慮：(i)根據本集團與京東集團訂立的現有項目開發服務安排，截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月的歷史交易金額及服務費率；(ii)京東集團擁有的物業的預計建設進度和預計建設成本。
- 截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，自京東集團的項目開發服務收入為人民幣65百萬元、人民幣56百萬元及人民幣33百萬元，佔我們相應期間各期間收入的2.3%、1.6%及1.1%。波動歸因於正在進行的建設項目數量，以及各個正在進行的項目的開始日期和完工日期。我們預計，根據正在進行的建設項目、項目建設進度及其相關成本，未來三年的年度上限將提高。

關 連 交 易

上市規則的涵義

就項目開發服務框架協議項下擬進行的交易而言，由於就上市規則第十四A章計算的截至2028年12月31日止三個年度各年的最高適用百分比率每年預計將超過0.1%但低於5%，因此該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定以及上市規則第14A.35條項下的公告規定。

豁免

非豁免持續關連交易

就基礎設施服務框架協議項下預期進行的非豁免持續關連交易而言，就上市規則第十四A章計算的截至2028年12月31日止三個年度的最高適用百分比率預計每年超過5%。因此，該框架協議項下的持續關連交易須遵守上市規則第14A.49條及第14A.71條項下的年度申報規定、上市規則第14A.46條項下的通函規定、上市規則第14A.35條項下的公告規定以及上市規則第14A.36條項下的獨立股東批准規定。

由於上述非豁免持續關連交易預計將重複進行，故董事認為，嚴格遵守上述公告及獨立股東批准規定將不具操作性，且相關規定將引致不必要的行政成本並給我們帶來繁重負擔。因此，我們已就該等交易申請[且聯交所已]根據上市規則第14A.105條[授予我們]豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、第14A.36條及第14A.46條的公告、通函及獨立股東批准規定，惟截至2028年12月31日止三個年度各年的交易總額將不得超過上述所載的相關建議年度上限。本公司的獨立非執行董事及審計師將對上述持續關連交易項下的交易是否已根據本節所披露相關協議的主要條款及定價政策訂立進行審閱。本公司每年將根據上市規則的相關規定披露獨立非執行董事及審計師的確認函。

部分豁免持續關連交易

就共享服務框架協議及項目開發框架協議項下預期進行的部分豁免持續關連交易而言，由於最高適用百分比率每年預計將為0.1%或以上但低於5%，則該等協議下預期進行的交易獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.35條的公告規定及上市規則第14A.49條及第14A.71條的年度申報規定。

關 連 交 易

我們已就該等交易申請[且聯交所]已根據上市規則第14A.105條[授予我們]豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定，惟截至2028年12月31日止三個年度各年的交易總額將不得超過上述所列的相關年度上限。

董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 上文所載的持續關連交易乃已及將於我們的日常及正常業務過程中根據屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更佳條款訂立；
- (b) 上文所載的部分豁免及非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及
- (c) 知識產權許可框架協議的期限(超過三年)符合本公司的正常商業慣例，符合本公司及股東的整體利益，訂立類似或更長期限的知識產權許可協議以盡量降低本集團業務經營中斷及產生不必要費用的可能性乃屬正常商業慣例。

聯席保薦人的確認

根據本公司提供的文件、資料及數據(包括歷史數據)、本公司及董事提供予聯席保薦人的聲明及確認以及所參與的盡職調查及討論，聯席保薦人認為：

- (a) 已尋求豁免的上述持續關連交易乃於本公司日常及正常業務過程中根據屬公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更佳條款訂立；
- (b) 上文所載的部分豁免及非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及
- (c) 訂立三年以上期限的知識產權許可框架協議符合正常商業慣例，且符合本公司及股東的整體利益(特別是考慮到上述董事相關確認中所載該等交易的性質和情況)。