

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# China Logistics Property Holdings Co., Ltd

## 中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1589)

### 持續關連交易 鄭州租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年八月十二日，鄭州宇培(作為出租人)與京東租戶(作為承租人)訂立鄭州租賃協議，據此，鄭州宇培同意向京東租戶出租物業，期限自二零二一年八月十八日起至二零二二年八月十七日止。

於本公告日期，鄭州宇培為本公司非全資附屬公司，而京東租戶為京東一間附屬公司京東物流的間接全資附屬公司。京東股東為本公司的主要股東，其為京東的附屬公司。因此，京東租戶為京東股東的聯繫人，故根據上市規則被視為本公司關連人士。鄭州租賃協議及現有租賃項下擬進行的交易因而根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關鄭州租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，鄭州租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

茲提述第14A.60條公告。誠如第14A.60條公告所披露，本集團亦根據現有租賃向京東物流集團成員公司出租於鄭州宇培物流園的若干物業。根據上市規則，由於鄭州租賃協議與現有租賃項下擬進行的交易性質類似而各訂約方為關連人士或彼此間有關連，且與同一物流園之物業相關，鄭州租賃協議與現有租賃項下的交易將合併計算並作為一項交易處理。

由於有關鄭州租賃協議及現有租賃項下擬進行的交易經合併後的最高適用百分比率低於5%，鄭州租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 鄭州租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年八月十二日，鄭州宇培(作為出租人)與京東租戶(作為承租人)訂立鄭州租賃協議，據此，鄭州宇培同意向京東租戶出租物業，期限自二零二一年八月十八日起至二零二二年八月十七日止。

鄭州租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：	二零二一年八月十二日
訂約方：	(i) 鄭州宇培(作為出租人)；及 (ii) 京東租戶(作為承租人)。
物業：	鄭州宇培物流園3號倉庫的指定部分
用途：	倉庫用途
期限：	自二零二一年八月十八日起至二零二二年八月十七日止
租金：	每曆月約人民幣557,000元(不包括管理費及稅項)。
其他費用：	京東租戶須支付管理費每曆月約人民幣368,000元(不含稅)。
付款條款：	京東租戶須於鄭州租賃協議期限內按季度預付及結算租金及管理費。

京東租戶根據鄭州租賃協議應付的租金及其他費用乃由京東租戶與鄭州宇培經參考物業所在地點的現行市場租金後公平磋商而釐定，且不遜於獨立第三方所提供的條款。

## 年度上限

京東租戶應付的月租金及其他費用將約為人民幣925,000元(不含稅)。基於京東租戶根據鄭州租賃協議應付的月租金及其他費用，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，鄭州租賃協議項下擬進行交易的最高年度上限總額將分別為人民幣4.12百萬元(不含稅)及人民幣6.99百萬元(不含稅)。

鄭州租賃協議為現有租賃之一的續約。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就租賃物業向京東物流集團收取的年度租金及其他費用總額分別約為人民幣9百萬元(不含稅)及人民幣11百萬元(不含稅)。上述歷史金額高於鄭州租賃協議項下擬進行交易的年度上限，主要原因是現有租賃項下相關年度的租期長於鄭州租賃協議項下的租期。

## 訂立鄭州租賃協議的理由及裨益

本集團將藉由訂立鄭州租賃協議向京東租戶(為京東物流集團成員公司)收取租金收入。此外，由於京東物流集團一直是本集團的固定租戶，本集團將受益於京東物流集團對本集團運營的更深入了解，這將帶來較其他租戶更為便利和高效的合作。此外，由於鄭州租賃協議的條款對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款，故向京東租戶(為京東物流集團成員公司)租賃物業對本集團有利，且該租賃安排可透過尋求與現有客戶的業務營運優化本集團的營運，並促進本集團租賃業務的發展。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括傅兵先生(其已就相關董事會決議案放棄投票))認為，鄭州租賃協議乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，且鄭州租賃協議的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於非執行董事傅兵先生亦為京東副總裁兼京東物流集團(京東的物流分部)物流戰略與創新業務部負責人，傅兵先生已就批准鄭州租賃協議及鄭州租賃協議項下擬進行交易的建議年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於董事會會議上就批准鄭州租賃協議及其建議年度上限的決議案放棄投票。

## 有關本集團的資料

鄭州宇培由基金間接全資擁有。基金的普通合夥人為Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd(由Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd與達鋒有限公司共同投資)。基金的有限合夥人為Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.及Elegant Fragrant Limited。Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.及Elegant Fragrant Limited分別持有基金51%及49%的權益。

Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.為一間根據英屬維京群島法例註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事倉儲設施租賃及相關管理服務。

Elegant Fragrant Limited為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司。工銀國際投資管理有限公司為工銀國際控股有限公司的全資附屬公司，而工銀國際控股有限公司由中國工商銀行股份有限公司全資擁有。中國工商銀行股份有限公司為一間同時於聯交所主板(股份代號：1398)及上海證券交易所(股份代號：601398)上市的商業銀行。

## 有關京東租戶及京東物流集團的資料

京東租戶為京東物流的間接全資附屬公司。京東物流為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：2618)上市。京東物流為京東的附屬公司。京東物流集團為中國領先的技術驅動的供應鏈解決方案及物流服務商，通過科技賦能提供全方位的覆蓋各個業務領域的供應鏈解決方案和優質物流服務，從倉儲到配送，從製造端到終端客戶，涵蓋普通和特殊物品。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，鄭州宇培為本公司間接非全資附屬公司，而京東租戶為京東一間附屬公司京東物流的間接全資附屬公司。京東股東為本公司的主要股東，其為京東的附屬公司。因此，京東租戶為京東股東的聯繫人，故根據上市規則被視為本公司關連人士。鄭州租賃協議及現有租賃項下擬進行的交易因而根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關鄭州租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，鄭州租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

茲提述第14A.60條公告。誠如第14A.60條公告所披露，本集團亦根據現有租賃向京東物流集團成員公司出租於鄭州宇培物流園的若干物業。根據上市規則，由於鄭州租賃協議與現有租賃項下擬進行的交易性質類似而各訂約方為關連人士或彼此間有關連，且與同一物流園之物業相關，鄭州租賃協議與現有租賃項下的交易將合併計算並作為一項交易處理。

由於有關鄭州租賃協議及現有租賃項下擬進行的交易經合併後的最高適用百分比率低於5%，鄭州租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，以下詞彙應具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國物流資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	鄭州宇培(作為出租人)與京東租戶(作為承租人)就鄭州宇培物流園的若干物業訂立的租賃協議
「基金」	指	Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership，一間根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「京東」	指	JD.com, Inc., 一間通過加權投票權控制並於開曼群島註冊成立的有限公司，其美國存託股份於納斯達克(股份代碼：JD)及聯交所主板(股份代號：9618)上市
「京東物流」	指	京東物流股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2618)
「京東物流集團」	指	京東物流及其不時的附屬公司以及關聯併表實體
「京東股東」	指	JD Property Group Corporation
「京東租戶」	指	河南京邦達供應鏈有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司並為京東物流間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「物業」	指	鄭州宇培物流園3號倉庫的指定部分
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第14A.60條公告」	指	本公司日期為二零二一年六月二十八日內容有關本集團與京東物流集團進行持續關連交易的公告
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鄭州租賃協議」	指	鄭州宇培(作為出租人)與京東租戶(作為承租人)所訂立日期為二零二一年八月十二日的租賃協議
「鄭州宇培」	指	鄭州宇培倉儲有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「主要股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
中國物流資產控股有限公司  
董事長  
李士發

香港，二零二一年八月十二日

於本公告日期，本公司執行董事為李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；非執行董事為李慶女士及傅兵先生；及獨立非執行董事為郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。