

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**  
**租賃框架協議**

茲提述根據上市規則第14A.60(1)條作出的第14A.60(1)條公告。

誠如第14A.60(1)條公告所披露，本公司注意到，根據上市規則第14A章，京東及其聯繫人已成為本公司的關連人士。在京東集團成員公司成為本公司關連人士之前，本集團的成員公司已與彼等訂立各項租賃協議。根據上市規則第14A章，該等協議項下的持續交易已隨後成為本公司的持續關連交易。

於二零二一年八月二十五日(交易時段後)，本公司與京東訂立租賃框架協議，據此，本集團成員公司(作為出租人)將根據租賃框架協議的主要條款向京東集團成員公司(作為承租人)出租物業，租期由生效日期起至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。租賃框架協議將規管租賃協議，以及在租賃框架協議期限內由本集團成員公司與京東集團成員公司可能就租賃物業訂立的租賃協議。

由於租賃框架協議下有關年度上限的一項或多項適用百分比率高於5%，故租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

為符合上市規則第14A.36條的規定，本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准租賃框架協議、其項下擬進行的交易及有關年度上限。

由於需要額外時間落實將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)租賃框架協議、其項下擬進行的交易及有關年度上限的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的通函，連同股東特別大會通告，預期將於二零二一年九月十三日或之前寄發予股東。

## 背景資料

茲提述根據上市規則第14A.60(1)條作出的第14A.60(1)條公告。

誠如第14A.60(1)條公告所披露，本公司注意到，根據上市規則第14A章，京東及其聯繫人已成為本公司的關連人士。在京東集團成員公司成為本公司關連人士之前，本集團的成員公司已與彼等訂立各項租賃協議。根據上市規則第14A章，該等協議項下的持續交易已隨後成為本公司的持續關連交易。

於二零二一年八月二十五日(交易時段後)，本公司與京東訂立租賃框架協議，據此，本集團成員公司(作為出租人)將根據租賃框架協議的主要條款向京東集團成員公司(作為承租人)出租物業，租期由生效日期起至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。租賃框架協議將規管租賃協議，以及在租賃框架協議期限內由本集團成員公司與京東集團成員公司可能就租賃物業訂立的租賃協議。

## 租賃框架協議

### 主要條款

租賃框架協議的主要條款載列如下：

日期	二零二一年八月二十五日
訂約方	(1) 本公司(為其自身及代表本集團其他成員公司)(作為出租人)；及 (2) 京東(為其自身及代表京東集團其他成員公司)(作為承租人)。
期限	自生效日期起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)

<b>目標事項</b>	根據租賃框架協議，本集團將向京東集團出租物業(包括倉庫、宿舍及食堂等)，有關出租人及承租人將根據租賃框架協議之條款及適用法律法規就有關租賃訂立單獨租賃協議。租賃框架協議將規管租賃協議及於租賃框架協議期限內由本集團成員公司與京東集團成員公司可能就租賃物業訂立的租賃協議。
<b>定價基準</b>	各租賃協議之租金(包括租賃物業的物業管理費)將由出租人及承租人經參考先前及目前訂約方的租賃協議(如有)、相似物業的市場租金及其他因素(例如建築面積、地點及將予出租的物業類型等)後按一般商業條款公平磋商釐定。就本集團而言，單位面積租金將不會低於自獨立估值師獲取的現行市價或本集團於可比租賃可收取的平均租金，其中本集團以可比租期及租賃面積將該等物業鄰近地區相似的物業出租予不少於兩名獨立第三方承租人。
<b>租賃協議的期限</b>	<p>根據租賃框架協議及於租賃框架協議期限內訂立的每份單獨租賃協議的期限為三年或以下，且具有延期選擇權，惟受限於租賃協議訂約方的磋商結果。</p> <p>單獨租賃協議可能於二零二三年十二月三十一日後某日屆滿。正式簽立的單獨租賃協議將於彼等各自期限內具十足效力及有效，即使租賃框架協議屆滿或被終止及並未重續。</p>
<b>付款</b>	承租人將按時間表支付租金(支付週期將由訂約方於單獨租賃協議釐定)。

於租賃框架協議生效後，租賃協議項下擬進行的所有交易將涵蓋於租賃框架協議之框架內，其主要條款將在實際可行情況下適用。

## 歷史金額

於各所述年度本集團根據租賃協議所收取的租金收入(包括物業管理費但不包括稅項)的總歷史金額載列如下：

截至以下日期止年度	概約金額 (人民幣千元)
二零一八年十二月三十一日	201,000
二零一九年十二月三十一日	210,000
二零二零年十二月三十一日	233,000

## 年度上限及釐定基準

於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年本集團根據租賃框架協議(包括租賃協議及根據租賃框架協議將予訂立的租賃協議)自京東集團已收取或應收取的租金收入的建議年度上限(包括物業管理費但不包括稅項)如下：

截至以下日期止年度	年度上限 (人民幣千元)
二零二一年十二月三十一日	220,000
二零二二年十二月三十一日	270,000
二零二三年十二月三十一日	300,000

上述年度上限已按公平基準釐定，經考慮(a)本集團根據租賃協議已收取或將予收取的租金及物業管理費；(b)假設將於租賃框架協議期限內屆滿的若干現有租賃協議將於屆滿後以相同的租賃面積重續；(c)經參考中國物流倉庫的預計市場需求及預期本集團可供出租物業的增加，於租賃框架協議期限內京東集團成員公司對物業租賃面積作出之潛在增加或調整；(d)每年對月租金及物業管理費進行幅度為4%之上調，乃經參考中國主要城市的倉庫房地產市場之歷史及預計租金增長率釐定。

由於若干於二零二零年年底及二零二一年年初到期的若干租賃協議未重續，故截至二零二一年十二月三十一日止年度的上述年度上限低於截至二零二零年十二月三十一日止年度的歷史交易金額。

於租賃框架協議生效後，上述年度上限將取代鄭州租賃協議的年度上限且鄭州租賃協議項下擬進行的交易將由租賃框架協議的框架涵蓋，而租賃框架協議的主要條款將在實際可行的情況下適用。

董事(獨立非執行董事之意見將取決於獨立財務顧問之建議)認為，租賃框架協議項下之建議年度上限屬公平合理，符合本集團及其股東的整體利益。

## 內部控制措施

本公司已採納以下內部控制措施，以確保就監察及監控租賃框架協議項下擬進行的交易及其相關年度上限遵守上市規則的規定：

- (i) 在訂立單獨租賃協議前，本公司將自獨立估價師獲得當時的市場租金，或以本集團向不少於兩名獨立第三方承租人就有關物業附近性質類似的物業所報的平均租金作為基準；
- (ii) 本公司的運營部門及管理層將審查根據租賃框架協議並在協議期限內訂立的每份租賃協議的建議租金，以確保有關租金乃由訂約方經公平磋商而釐定，屬公平合理、按正常商業條款訂立，且該等條款不遜於本集團向獨立第三方承租人提供的條款；
- (iii) 本公司財務部將定期(a)審閱租賃框架協議項下擬進行的交易是否已按照其各自租賃協議及租賃框架協議的條款進行；及(b)監控租賃框架協議項下擬進行的交易金額，以確保不超過年度上限；及
- (iv) 本公司將遵守上市規則關連交易規則的規定，由獨立核數師及獨立非執行董事就租賃框架協議項下擬進行的交易進行年度審查。

## 有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司是一間投資控股公司。本集團主要在中國從事租賃儲存設施和相關管理服務。

## 有關京東及其附屬公司的資料

京東為一間於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份於納斯達克上市(股份代碼：JD)及聯交所主板上市(股份代號：9618)。京東是中國領先的技術驅動型電商，並致力於成為領先的以供應鏈為基礎的技術與服務企業。其尖端的零售基礎設施使消費者可以隨時隨地購買所需的任何商品。該公司向合作夥伴、品牌商和多個領域開放了技術和基礎設施，提供零售即服務的解決方案推動各行各業生產效率的提升和創新。

## 租賃框架協議的理由及益處

本公司認為，向京東集團成員公司出租物業乃於本集團日常及一般業務過程中進行。向京東集團成員公司出租物業的租金乃經參考市場租金後釐定。本集團將能獲得長期穩定的租戶，同時產生穩定的收入。通過訂立租賃框架協議，本集團能夠更好地協調管理本集團成員公司與京東集團成員公司之間的租賃協議，有益於提升本集團物業租賃的管理效率。

董事(獨立非執行董事之意見將取決於獨立財務顧問之建議)認為，租賃框架協議項下擬進行的交易將於本集團日常及一般業務過程中進行，而租賃框架協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

京東股東為本公司主要股東及關連人士。京東股東為京東的附屬公司，因此京東及其聯繫人為本公司的關連人士。故京東集團的各個成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則，租賃框架協議項下擬進行的交易因此構成本公司的持續關連交易。

由於租賃框架協議項下有關年度上限的一項或多項適用百分比率高於5%，故租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就訂立租賃框架協議、其項下擬進行的交易以及有關年度上限向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



非執行董事傅兵先生因其擔任京東副總裁及京東旗下京東物流集團之物流戰略與創新業務部負責人，已自願就董事會批准有關租賃框架協議、其項下擬進行的交易以及有關年度上限的決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就董事會批准有關協議及交易的決議案放棄投票。

## 股東特別大會

為符合上市規則第14A.36條的規定，本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准租賃框架協議、其項下擬進行的交易以及有關年度上限。任何於租賃框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人須就批准有關協議及交易的決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，京東股東持有相當於本公司已發行股本約10.64%的股份。京東股東及其聯繫人須就股東特別大會上所提呈旨在批准租賃框架協議、其項下擬進行的交易以及有關年度上限的普通決議案放棄投票。除上述者外，概無股東於租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須就批准有關協議及交易的建議決議案放棄投票。

由於需要額外時間落實將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)租賃框架協議、其項下擬進行的交易以及有關年度上限的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的通函，連同股東特別大會通告，預期將於二零二一年九月十三日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	租賃框架協議生效日期，即二零二一年八月二十五日或獨立股東於股東特別大會上批准租賃框架協議、其項下擬進行之交易及其相關年度上限之日期（以較遲者為準）
「股東特別大會」	指	本公司即將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮並就租賃框架協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限投票
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事（即郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生）組成的獨立董事委員會，以就租賃框架協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	薈盛融資有限公司，獲證券及期貨事務監察委員發牌可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就租賃框架協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見



「獨立股東」	指	除(i)京東股東及其聯繫人；及(ii)須於為批准租賃框架協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限而召開的股東特別大會上放棄投票的股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司或其任何關連人士並無關連之人士
「京東」	指	JD.com, Inc.，一間於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，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
「京東集團」	指	京東及其不時之附屬公司、綜合聯屬實體及30%受控公司
「京東物流集團」	指	京東物流股份有限公司及其不時之附屬公司及綜合聯屬實體
「京東股東」	指	JD Property Group Corporation，本公司的主要股東(持有369,523,999股股份，約佔本公司本公告日期全部已發行股本10.64%)及關連人士
「租賃協議」	指	本集團成員公司(作為出租人)與京東集團成員公司(作為承租人)就租賃物業於生效日期或之前訂立或將予訂立的租賃協議(包括任何有關該等協議的補充協議)
「租賃框架協議」	指	本公司與京東於二零二一年八月二十五日訂立的租賃框架協議，其詳情於本公告披露
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「第14A.60(1)條公告」	指	本公司日期為二零二一年六月二十八日的公告，內容有關本集團與京東物流集團之間的持續關連交易
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「鄭州租賃協議」	指	鄭州宇培倉儲有限公司(作為出租人)與河南京邦達供應鏈有限公司(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，其詳情已於本公司日期為二零二一年八月十二日的公告中披露
「%」	指	百分比

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，二零二一年八月二十五日

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。