

中信证券股份有限公司
关于德邦物流股份股份有限公司
关联交易事项的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为德邦物流股份股份有限公司（以下简称“德邦股份”或“公司”）非公开发行股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则（2022年1月修订）》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关法律法规和规范性文件要求，对德邦物流股份股份有限公司关联交易事项进行了核查，并发表如下核查意见：

一、关联交易基本情况

（一）关于预计2022年度日常关联交易

1、关于预计2022年度日常关联交易基本情况

根据公司实际生产经营需求，公司对2022年度将发生的日常性关联交易进行预计，具体情况如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	本年年初至8月31日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额
向关联方采购商品	京东集团股份有限公司及其控制的企业	3,419.00	1,025.81	6,081.70
向关联方提供劳务	京东集团股份有限公司及其控制的企业	16,775.00	1,098.82	3,771.13
	京东科技控股股份有限公司及其控制的企业	3.00	-	-
	韵达控股股份有限公司及其控制的企业	1.00	0.50	-
	成都纵连展会物流有限公司及其控制的企业	1.63	0.49	4.88

	上海木蚁机器人科技有限公司	0.80	0.30	1.06
	重庆德基仓储服务有限公司	85.41	56.94	28.47
	大连德邦物流管理有限公司	85.41	56.94	7.12
	小计	16,952.25	1,213.99	3,812.66
接受关联方提供的劳务	京东集团股份有限公司及其控制的企业	9,451.00	110.85	140.20
	京东科技控股股份有限公司及其控制的企业	1,000.00	-	58.74
	韵达控股股份有限公司及其控制的企业	647.00	344.94	65.32
	成都纵连展会物流有限公司及其控制的企业	44.99	2.35	134.97
	小计	11,142.99	458.14	399.23
向关联方租入资产	京东集团股份有限公司及其控制的企业	2,225.00	667.63	476.60
	山东中一乐邦物流有限公司	22.50	16.50	36.00
	上海木蚁机器人科技有限公司	3.60	3.60	58.46
	重庆德基仓储服务有限公司	969.24	539.24	-
	大连德邦物流管理有限公司	259.11	115.89	-
	小计	3,479.45	1,342.86	571.06
向关联方出租资产	京东集团股份有限公司及其控制的企业	318.00	95.32	133.28
	韵达控股股份有限公司	6.00	3.46	0.76
	小计	324.00	98.78	134.04
合计		35,317.69	4,139.57	10,998.69

2、关联方介绍和关联关系

(1) 京东集团股份有限公司（以下简称“京东集团”）

公司英文名：JD.com, Inc.

成立时间：2006年11月6日

董事会主席：刘强东

注册地址：开曼群岛

主营业务：京东集团定位于“以供应链为基础的技术与服务企业”，主营业务包括自营零售业务、电商平台业务、营销服务、物流服务及其他增值服务等。

关联关系：公司间接控股股东宿迁京东卓风企业管理有限公司由京东集团控制，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司及其控制的企业与本公司构成关联关系。

主要财务数据：

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	55,371,100.00	49,650,700.00
净资产	25,192,800.00	24,678,400.00
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	50,725,500.00	95,159,200.00
净利润	51,000.00	-446,700.00

(2) 京东科技控股股份有限公司（以下简称“京东科技”）

成立时间：2012年9月5日

法定代表人：李娅云

注册资本：525,310.0265万人民币

注册地址：北京市北京经济技术开发区科创十一街18号C座2层221室

经营范围：企业总部管理；投资管理；资产管理；企业管理咨询、投资咨询；公共关系服务；版权代理；接受金融机构委托从事金融信息技术服务外包；接受金融机构委托从事金融业务流程外包；接受金融机构委托从事金融知识流程外包；技术推广服务；企业形象策划；市场调查；企业管理；计算机技术培训（不得面向全国招生）；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等

需专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）；销售电子产品；设备租赁；劳务服务；贸易代理；互联网信息服务；经营电信业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

关联关系：公司关联自然人刘强东先生为京东科技实际控制人，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司及其控制的企业与本公司构成关联关系。

（3）韵达控股股份有限公司（以下简称“韵达股份”）

成立时间：1996年4月5日

法定代表人：聂腾云

注册资本：290,276.6028万人民币

注册地址：浙江省宁波市慈溪市崇寿镇永清南路8号

经营范围：实业投资，企业管理咨询，商务信息咨询，汽车租赁，信息科技专业领域内的技术开发、技术服务、技术咨询；各类广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布各类广告。

关联关系：韵达股份持有公司6.52%的股份，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司及其控制的企业与本公司构成关联关系。

主要财务数据：

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	3,780,576.40	3,602,501.02
净资产	1,650,716.72	1,588,679.87
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	2,282,598.32	4,172,929.22
净利润	54,022.53	149,617.56

(4) 成都纵连展会物流有限公司

成立时间：2014年9月23日

法定代表人：杨开才

注册资本：1,052.6316万人民币

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区天府新区正兴街道福州路东段88号中国西部国际博览城4馆-1F-05

经营范围：国际货运代理；货运信息咨询；装卸服务；仓储服务（不含危险品）；包装服务；货物进出口；商务信息咨询；机械设备租赁；房屋租赁；会议及展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。普通货运（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

关联关系：公司董事崔维刚担任成都纵连展会物流有限公司董事，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

(5) 山东中一乐邦物流有限公司

成立时间：2019年12月23日

法定代表人：朱聪

注册资本：1,000万人民币

注册地址：山东省滨州市博兴县曹王镇项目集中区

经营范围：道路货物运输；仓储服务；停车场服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；装卸搬运；货物运输信息咨询；商务咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；计算机软硬件开发与销售；广告设计、制作、发布。（不得从事本地产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：公司董事崔维刚担任山东中一乐邦物流有限公司董事，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据:

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（未经审计）
总资产	1,029.17	1,028.48
净资产	1,010.34	1,008.89

财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（未经审计）
营业收入	37.87	104.31
净利润	1.46	32.21

(6) 上海木蚁机器人科技有限公司

成立时间：2016年3月30日

法定代表人：钱永强

注册资本：174.1994万人民币

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区郭守敬路351号2号楼A685-24室

经营范围：一般项目：从事机器人科技、自动化科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，自动化控制设备、计算机软件及辅助设备、机械设备、电子产品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）并提供相关业务，设计、制作、发布、代理国内外各类广告，自有设备租赁，多媒体设计，会展服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

关联关系：公司董事崔维刚担任上海木蚁机器人科技有限公司董事，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

(7) 重庆德基仓储服务有限公司（以下简称“重庆德基”）

成立时间：2019年9月23日

法定代表人：张欢

注册资本：7000万元人民币

注册地址：重庆市江津区珞璜镇马垭大道88号江津综合保税区综合大楼2122室

经营范围：一般项目：物料搬运装备销售；仓储服务；物业管理及咨询服务；房屋租赁；场地租赁。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

关联关系：公司控股股东宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司（以下简称“德邦控股”）间接持有重庆德基100%股权，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据：

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）

总资产	22,423.40	28,538.56
净资产	6,575.93	6,410.45
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	355.05	3.84
净利润	-660.53	-516.82

(8) 大连德邦物流管理有限公司（以下简称“大连德邦”）

成立时间：2020年1月13日

法定代表人：张闯

注册资本：5000万元人民币

注册地址：辽宁省大连保税区自贸大厦813室

经营范围：许可项目：仓储服务，建设工程设计，各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：供应链管理服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

关联关系：公司控股股东德邦控股间接持有大连德邦100%股权，根据《股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据：

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	7,961.19	8,596.84
净资产	2,569.28	2,781.18
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	65.76	0.00
净利润	-211.90	-42.44

3、关联交易表决和审议情况

德邦物流股份有限公司（以下简称“公司”）召开的第五届董事会第十次会议、第五届监事会第九次会议，审议通过了《关于公司2022年度日常关联交易预计的议案》，关联董事对该议案回避表决，其他参与表决的董事一致同意。

本议案已事先获得独立董事认可，公司独立董事发表了同意的独立意见：公司基于日常经营活动需要对2022年度日常关联交易进行预计，符合公司业务发展需

要，遵循公平合理的原则，交易价格以市场价格为基础，不会对公司的独立性产生影响，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，同意此次日常关联交易额度预计事项并提交至公司股东大会审议。

同时，监事会认为：本次关联交易额度的预计是公司正常生产经营需要，能充分发挥公司与关联方的协同效应，提高公司生产经营稳定性，交易定价公平、合理，不会损害公司及公司股东利益，同意《关于公司2022年度日常关联交易预计的议案》。

此议案已获得公司2022年第二次临时股东大会的批准，关联股东在股东大会上回避表决。

4、关联交易主要内容和定价政策

公司与关联方之间的日常关联交易主要内容涉及运输服务、商品采购、设备及场地租赁、信息系统技术服务等正常经营性往来。

上述关联交易均为公司日常行为，交易以市场价格为依据，遵循了公平、公正、公允的定价原则，由双方协商确定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

5、关联交易目的和对上市公司的影响

上述关联交易为公司正常生产经营所需发生的交易，均为公司与各关联方之间的经常性、持续性关联交易，是公司与各关联方间正常、合法的经济行为，日常关联交易遵循自愿平等、公平公允的原则，交易价格等同时参考与其他第三方的正常价格条件，因而不会造成对公司利益的损害。其交易行为未对公司主要业务的独立性造成影响，公司主要业务也不会因此类交易而对关联方形形成依赖。

(二) 关于孙公司签署租赁合同暨关联交易

1、关于孙公司签署租赁合同暨关联交易基本情况

公司全资孙公司上海德蜀供应链有限公司（以下简称“上海德蜀”）近日分别与重庆德基仓储服务有限公司（以下简称“重庆德基”）及大连德邦物流管理有限公司（以下简称“大连德邦”）签订了租赁合同，并未来拟与成都德基供应链管理有限公司（以下简称“成都德基”）签订租赁协议、租期均为10年，关联交易金额上限分别为27,000.00万元、8,000.00万元和38,000.00万元。已签署协议的具体内容如下：

(1) 江津区德邦西南总部基地&冷链服务基地项目租赁合同

合同相关方	出租人：重庆德基仓储服务有限公司 承租人：上海德蜀供应链有限公司
租赁房屋基本情况	房屋坐落于重庆市江津区珞璜工业园中兴大道与重庆绕城高速交叉口，计租面积合计81,496.59平方米。
租赁期	共120个月，自2022年10月1日起，至2032年9月30日止
租金及物业管理费	租赁期内，租金及物业管理费均按计租面积计算，均从起租日起计收。 自起租日起所适用的租金及物业管理费标准为人民币0.803元/平方米/日(含税)，此后的租金及物业管理费标准自起租日起前60个月每12个月递增3%，后60个月每12个月递增2%。 租金及物业管理费采用先付后用的原则，每3个月支付一次。
租赁保函	承租人应在本合同签署之日以银行保函形式向出租人提供本合同项下的租赁保证金，金额等同于12个月的月租金和月物业管理费之和，共计人民币23,891,687元。
转租	出租人有权将房屋的产权转让给第三人，对此，承租人明确表示放弃对转让房屋的优先购买权，但出租人应事先书面通知承租人，并书面告知该第三人其已将房屋出租给承租人并在与第三方的房屋转让文件中约定，该第三方应认可和接受本合同的全部内容。
抵押	于本合同签署之时，房屋已设定抵押(包括土地使用权抵押及房地产抵押)。 承租人同意出租人有权在任何时候和以任何方式抵押房屋和/或项目，而无需取得承租人的事前同意但应及时通知承租人。
赔偿责任	本合同一方违反本合同的任何规定或者违反任何法定要求，导致本合同另一方遭受任何损害、损失、责任、费用、开支，违约方应做出全额补偿。

(2) 金州区德邦辽宁总部基地项目租赁合同

合同相关方	出租人：大连德邦物流管理有限公司 承租人：上海德蜀供应链有限公司
租赁房屋基本情况	房屋坐落于大连市金州区二十里堡街道海明路188号，计租面积合计28,890.91平方米。
租赁期	共120个月，自2022年10月1日起，至2032年9月30日止。
租金及物业管理费	租赁期内，租金及物业管理费均按计租面积计算，均从起租日起计收。 自起租日起所适用的租金及物业管理费标准为人民币0.649元/平方米/日(含税)，此后的租金及物业管理费标准自起租日起前60个月每12个月递增3%，后60个月每12个月递增2%。 租金及物业管理费采用先付后用的原则，每3个月支付一次。
租赁保函	承租人应在本合同签署之日以银行保函形式向出租人提供本合同项下的租赁保证金，金额等同于12个月的月租金和月物业管理费之和，共计人民币6,839,605元。
转租	承租人有权将房屋转租给第三方(出租人的关联方除外)，但前提是承租人应在转租合同或者法律文件签署之前，将次承租人的身份信息告知出租人，并且承租人应要求次承租人履行与承租人在本合同项下承担的义务一致的责任和义务。

房屋产权转让	出租人有权将房屋的产权转让给第三人，对此，承租人明确表示放弃对转让房屋的优先购买权，但出租人应事先书面通知承租人，并书面告知该第三人其已将房屋出租给承租人并在与第三方的房屋转让文件中约定，该第三方应认可和接受本合同的全部内容。
抵押	于本合同签署之时，房屋已设定抵押(包括土地使用权抵押及房地产抵押)。承租人同意出租人有权在任何时候和以任何方式抵押房屋和/或项目，而无需取得承租人的事前同意但应及时通知承租人。
赔偿责任	本合同一方违反本合同的任何规定或者违反任何法定要求，导致本合同另一方遭受任何损害、损失、责任、费用、开支，违约方应做出全额补偿。

2、关联方介绍和关联关系

(1) 成都德基供应链管理有限公司

成立时间：2019年3月20日

法定代表人：徐恩俊

注册资本：10,000万人民币

注册地址：四川省成都市双流区怡心街道正公路3999号

经营范围：供应链管理服务；建筑工程；物业管理；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

关联关系：公司控股股东宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司（以下简称“德邦控股”）间接持有成都德基100%股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据:

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	19,382.35	21,105.99
净资产	9,730.57	9,779.33
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	0.00	0.00
净利润	-48.76	-90.33

(2) 重庆德基仓储服务有限公司

成立时间：2019年9月23日

法定代表人：张欢

注册资本：7,000万元人民币

注册地址：重庆市江津区珞璜镇马垭大道88号江津综合保税区综合大楼2122室

经营范围：一般项目：物料搬运装备销售；仓储服务；物业管理及咨询服务；房屋租赁；场地租赁。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

关联关系：公司控股股东德邦控股间接持有重庆德基100%股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据:

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	22,423.40	28,538.56
净资产	6,575.93	6,410.45
财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	355.05	3.84
净利润	-660.53	-516.82

（3）大连德邦物流管理有限公司

成立时间：2020年1月13日

法定代表人：张闯

注册资本：5,000万元人民币

注册地址：辽宁省大连保税区自贸大厦813室

经营范围：许可项目：仓储服务，建设工程设计，各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：供应链管理服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

关联关系：公司控股股东德邦控股间接持有大连德邦100%股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，该公司与本公司构成关联关系。

主要财务数据:

单位：万元

财务数据	2022年6月30日（未经审计）	2021年12月31日（经审计）
总资产	7,961.19	8,596.84
净资产	2,569.28	2,781.18

财务数据	2022年1-6月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	65.76	0.00
净利润	-211.90	-42.44

上述关联方经营情况稳健，以往支付能力良好，具有较好的履约能力。上述关联方信用状况良好，不是失信被执行人。

3、关联交易表决和审议情况

公司召开第五届董事会第十次会议审议通过了《关于孙公司拟租赁房产暨关联交易的议案》，关联董事崔维星对该议案回避表决。此议案已获得公司2022年第二次临时股东大会的批准，关联股东在股东大会上回避表决。

公司监事会认为：双方的关联交易在定价政策、结算方式上遵循公开、公平、公正的市场化原则，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形，公司不会因为上述关联交易形成对关联方的依赖。

公司独立董事已事前认可该事项并在董事会上发表了独立意见，独立董事认为：关联董事回避了本议案的表决，本议案的审议程序合法有效；本次关联交易有利于提高公司业务水平和盈利能力，增强公司竞争力，有利于公司的长远发展；交易的定价政策和定价依据遵循公开、公平、公正的市场化原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形，未发现因上述关联交易而对本公司的独立性产生重大影响的情况。

4、交易标的的评估定价情况

公司委托北京高力国际房地产评估有限公司，对物流仓库租金市场价值进行评估，分别出具了《上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于重庆市江津区珞璜镇南区大道11号物流仓库的租金市场价值评估报告》（高力评报字[2022]第0008号）、《上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于成都市双流区胜利镇云华社区一组，白塔社区五、七组物流仓库的租金市场价值评估报告资产评估报告》（高力评报字[2022]第0009号）、《上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库的租金市场价值评估报告》（高力评报字[2022]第0010号）。具体评估情况如下：

（1）评估基准日：2022年8月31日

(2) 评估方法：市场法

(3) 评估对象及范围：

①重庆德基仓储服务有限公司拥有的位于重庆市江津区珞璜镇南区大道11号物流仓库的租金市场价值。该物流仓库总可租赁面积合计81,496.59平方米。

②成都德基供应链管理有限公司拥有的位于成都市双流区胜利镇云华社区一组，白塔社区五、七组物流仓库基于完工状态的租金市场价值。该物流仓库规划总可租赁面积合计75,764.09平方米。

③大连德邦物流管理有限公司拥有的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库的租金市场价值。该物流仓库总可租赁面积合计28,890.91平方米。

(4) 评估结论：

①重庆德基仓储服务有限公司拥有的位于重庆市江津区珞璜镇南区大道11号物流仓库在评估基准日不考虑市场变化的前提下的租金市场价值(含物业管理费含增值税)为人民币0.80元/平方米/天。

②成都德基供应链管理有限公司拥有的位于成都市双流区胜利镇云华社区一组，白塔社区五、七组物流仓库在评估基准日不考虑市场变化的前提"下基于完工状态的租金市场价值(含物业管理费含增值税)为人民币1.14元/平方米/天。

③大连德邦物流管理有限公司拥有的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库在评估基准日不考虑市场变化的前提下的租金市场价值(含物业管理费含增值税)为人民币0.65元/平方米/天。

5、关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司本次关联租赁属于正常经营所需，有利于扩大产能，提升公司竞争力。本次关联交易由双方根据公开、公平、公正的市场化原则进行，交易的定价政策和定价依据符合市场原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形，对公司的财务状况、经营成果无不利影响，不影响公司独立性，公司不会因为上述关联交易形成对关联方的依赖。

(二) 保荐机构核查意见

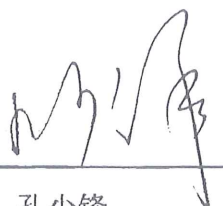
经核查，保荐机构认为：德邦股份预计2022年度日常性关联交易事项及孙公司签署租赁合同暨关联交易基本情况经公司董事会审议通过，关联董事均已回避表

决，监事会与独立董事均已发表了明确的同意意见，并提交股东大会审议通过，符合相关法律法规、规范性文件以及德邦股份《公司章程》的有关规定，审议程序合法合规，信息披露真实、准确、完整，不存在其他未披露重大风险；德邦股份本次关联交易相关事项满足了公司业务发展及生产经营的需要，不存在损害公司及其他股东特别是中、小股东利益的情形。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于德邦物流股份股份有限公司关联交
易事项的核查意见》之签署页)

保荐代表人：


孔少锋


杨彦君



2022年12月6日