

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)

須予披露交易 轉讓項目公司的股權及 於轉讓後訂立該等合營安排

茲提述本公司日期為二零一八年八月二十二日的公告，內容有關(其中包括)本公司與LaSalle Investment Management之間的合作框架協議，據此，訂約方同意建立一項聯合投資項目。據此，本公司及LaSalle Investment Management管理的基金將最多投資3.0億美元並經營一項位於中國的物流倉儲項目投資組合。為促進與LaSalle Investment Management的戰略合作，本集團進行本公告中所載的一系列交易。

於二零一八年十一月九日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司I及本公司訂立買賣協議I，據此，宇培發展轉讓宇培管理十的11,112,573股已發行股份(佔宇培管理十已發行股份的約70.0%)予LaSalle基金特殊目的公司I，總代價約人民幣136.3百萬元。由於有關轉讓，項目公司I成為由LaSalle基金特殊目的公司I及本公司分別間接擁有約70.0%及約30.0%的合營公司間接擁有。於二零一九年六月五日，LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司訂立股東協議I，當中載有LaSalle基金特殊目的公司I及宇培發展共同經營及管理宇培管理十的條款及條件。合營安排I項下擬進行的交易不構成上市規則第十四章項下的本公司須予公佈交易。

於二零一九年五月二十九日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司I及本公司訂立買賣協議II，據此，宇培發展轉讓宇培管理十五的23,902,445股已發行股份(佔宇培管理十已發行股份的70.0%)予LaSalle基金特殊目的公司I，總代價約人民幣224.5百萬元。由於有關轉讓，項目公司II成為由LaSalle基金特殊目的公司I及本公司分別間接擁有70.0%及30.0%的合營公司間接擁有。於二零一九年六月十四日，LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司訂立股東協議II，當中載有LaSalle基金特殊目的公司I及宇培發展共同經營及管理宇培管理十五的條款及條件。合營安排II項下擬進行的交易(無論單獨或與合營安排I項下的交易合計)不構成上市規則第十四章項下的本公司須予公佈交易。

於二零二零年三月二十六日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司II及本公司訂立買賣協議III，據此，宇培發展將轉讓宇培天津管理的12,593,312股已發行股份(佔宇培天津管理已發行股份的約90.0%)予LaSalle基金特殊目的公司II，購買價約人民幣279.0百萬元(可進行完成調整)。有關轉讓完成後，項目公司III將成為由LaSalle基金特殊目的公司II及本公司分別間接擁有約90.0%及約10.0%的合營公司間接擁有。於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司II、宇培發展及本公司訂立股東協議III，當中載有LaSalle基金特殊目的公司II及宇培發展共同經營及管理宇培天津管理的條款及條件。

於二零二零年三月二十六日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司III及本公司訂立買賣協議IV，據此，宇培發展將轉讓宇培管理十二的22,933,563股已發行股份(佔宇培管理十二已發行股份的約90.0%)予LaSalle基金特殊目的公司III，購買價約人民幣317.3百萬元(可進行完成調整)。有關轉讓完成後，項目公司IV將成為由LaSalle基金特殊目的公司III及本公司分別間接擁有約90.0%及約10.0%的合營公司間接擁有。於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司III、宇培發展及本公司訂立股東協議IV，當中載有LaSalle基金特殊目的公司III及宇培發展共同經營及管理宇培管理十二的條款及條件。

上市規則項下的涵義

由於(i)合營安排I、合營安排II、合營安排III及合營安排IV均由訂約方根據合作框架協議訂立及(ii)該等合營安排的訂約方均與LaSalle Investment Management有關連或關聯(LaSalle基金特殊目的公司I、LaSalle基金特殊目的公司II及LaSalle基金特殊目的公司III均為JLL的子公司)，根據上市規則第14.22條，合營安排I及合營安排II項下的交易須與合營安排III及合營安排IV項下的該等交易合計。

由於有關合營安排I、合營安排II、合營安排III及合營安排IV項下擬進行交易的最高百分比率(定義見上市規則第14.07條)按合計基準超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，合營安排III及合營安排IV項下的各項交易構成本公司的須予披露交易並須遵守通告及公告規定。

茲提述本公司日期為二零一八年八月二十二日的公告，內容有關(其中包括)本公司與LaSalle Investment Management之間的合作框架協議，據此，訂約方同意建立一項聯合投資項目。據此，本公司及LaSalle Investment Management管理的基金將最多投資3.0億美元並經營一項位於中國的物流倉儲項目投資組合。為促進與LaSalle Investment Management的戰略合作，本集團進行本公告中所載的一系列交易。

轉讓項目公司I

買賣協議I

於二零一八年十一月九日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司I及本公司訂立買賣協議I，據此，宇培發展轉讓宇培管理十的11,112,573股已發行股份(佔宇培管理十已發行股份的約70.0%)予LaSalle基金特殊目的公司I，總代價約人民幣136.3百萬元。宇培管理十間接及全資擁有項目公司I，而後者為昆山地塊土地使用權的唯一登記擁有人。

購買價乃由宇培發展與LaSalle基金特殊目的公司I按公平原則磋商後釐定，並經主要考慮項目公司I經雙方同意的綜合資產淨值，包括(其中包括)項目公司I持有的投資物業的賬面值。

由於有關轉讓，項目公司I成為由LaSalle基金特殊目的公司I及本公司分別間接擁有約70.0%及約30.0%的合營公司間接擁有。因此，項目公司I的財務業績、資產及負債不再計入本集團的綜合財務報表。

股東協議I

於二零一九年六月五日，LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司訂立股東協議I，當中載有LaSalle基金特殊目的公司I及宇培發展共同經營及管理宇培管理十的條款及條件。

合營安排I項下擬進行的交易不構成上市規則第十四章項下的本公司須予公佈交易。

轉讓項目公司II

買賣協議II

於二零一九年五月二十九日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司I及本公司訂立買賣協議II，據此，宇培發展轉讓宇培管理十五的23,902,445股已發行股份(佔宇培管理十已發行股份的70.0%)予LaSalle基金特殊目的公司I，總代價約人民幣224.5百萬元。宇培管理十五間接及全資擁有項目公司II，而後者為南京地塊土地使用權的唯一登記擁有人。

購買價乃由宇培發展與LaSalle基金特殊目的公司I經考慮項目公司II所持南京地塊的賬面值及開發南京宇培物流園的估計成本，按公平原則磋商後釐定。

由於有關轉讓，項目公司II成為由LaSalle基金特殊目的公司I及本公司分別間接擁有70.0%及30.0%的合營公司間接擁有。因此，項目公司II的財務業績、資產及負債不再計入本集團的綜合財務報表。

股東協議II

於二零一九年六月十四日，LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司訂立股東協議II，當中載有LaSalle基金特殊目的公司I及宇培發展共同經營及管理宇培管理十五的條款及條件。

合營安排II項下擬進行的交易(無論單獨或與合營安排I項下的交易合計)不構成上市規則第十四章項下的本公司須予公佈交易。

轉讓項目公司III

於二零二零年三月二十六日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司II及本公司訂立買賣協議III，據此，宇培發展將轉讓宇培天津管理的12,593,312股已發行股份(佔宇培天津管理已發行股份的約90.0%)予LaSalle基金特殊目的公司II，購買價約人民幣279.0百萬元(可進行完成調整)。天津重組完成後，宇培發展將間接及全資擁有項目公司III，而後者為天津物業的唯一登記擁有人。因此，有關交易即間接轉讓本公司於項目公司III及天津物業的約90.0%股權。

有關轉讓完成後，項目公司III將成為由LaSalle基金特殊目的公司II及本公司分別間接擁有約90.0%及約10.0%的合營公司間接擁有。因此，項目公司III的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

買賣協議III

買賣協議III主要條款概述如下：

- 日期：二零二零年三月二十六日
- 訂約方：(i) LaSalle基金特殊目的公司II(作為買方)；
(ii) 宇培發展(作為賣方)；及
(iii) 本公司(作為賣方的擔保人)
- 出售標的：宇培天津管理已發行股份的約90.0%，其於天津重組完成後將間接及全資擁有項目公司III，而後者為天津物業的唯一登記擁有人
- 購買價：人民幣279,024,011元，可就根據買賣協議III編製的備考完成聲明與最終完成聲明所載宇培天津管理的經調整資產淨值之間的任何差額作出調整。於最後完成聲明釐定且具約束力後十個營業日內，宇培發展或LaSalle基金特殊目的公司II(視情況而定)可能對購買價作出上調及下調，並由其支付調整金額
- 購買價釐定基準：購買價乃由LaSalle基金特殊目的公司II與宇培發展經考慮項目公司III經雙方同意的未經審核的綜合資產淨值人民幣310.0百萬元，包括(其中包括)項目公司III所持投資物業的賬面值人民幣503.1百萬元，按公平原則磋商後釐定
- 完成條件：買賣協議III中擬進行的交易須待以下條件(以及其他慣例完成條件)達成後方告作實：
- (i) 根據中國政府主管機構的評估，天津物業的主要部分概無因任何原因遭受損壞、毀壞、無法進入、充公、封閉或成為危險建築物；
 - (ii) 天津物業或其任何重要部分概無被任何政府機構或代任何政府機構剝奪、充公、扣留、沒收、徵用、國有化或施以類似行動；

- (iii) 項目公司III不受限制或禁止使用及／或營運(包括出租)天津物業作倉儲用途及天津物業內的相關倉庫不受限制或禁止使用及／或營運(包括被出租)作冷藏倉儲用途；及
- (iv) 宇培天津物流資產發展有限公司已向中國主管機構登記為項目公司III的唯一股東

終止 : 買賣協議III及其項下擬進行的交易將在下列情況下終止：

- (i) 取得訂約方的一致書面同意；
- (ii) 守約方書面通知違約方違反任何完成義務；或
- (iii) 根據任一訂約方於最後截止日期，即買賣協議III日期之後(及不包括該日)的第四個曆月當日，或訂約方可能不時同意的任何其他相關較後日期不滿足先決條件

轉讓的財務影響

計及代價及基於於二零二零年一月三十一日錄得宇培天津管理賬目的未經審核綜合資產淨值人民幣292.2百萬元計算，股份轉讓III完成後於本集團綜合收益表確認的股份轉讓III所得收益估計約為人民幣16.0百萬元。預期本集團應收股份轉讓III所得現金款項淨額合共為約人民幣279.0百萬元。本集團計劃將股份轉讓III所得款淨額用於償還現有債務及一般公司用途。

上述計算及會計處理須待本集團核數師審查。股份轉讓III對本集團的實際財務影響計入本集團的綜合賬目，會在收到中國相關機構就股份轉讓III所做稅務評估後根據於完成賬目編製日期宇培天津管理的資產淨值重新計算。

股份轉讓III完成後，本集團將間接持有宇培天津管理及天津物業的約10.0%股權。因此，宇培天津管理的財務業績、資產及負債不再併入本集團的綜合財務報表。

轉讓項目公司IV

於二零二零年三月二十六日，宇培發展、LaSalle基金特殊目的公司III及本公司訂立買賣協議IV，據此，宇培發展將轉讓宇培管理十二的22,933,563股已發行股份(佔宇培管理十二已發行股份的約90.0%)予LaSalle基金特殊目的公司III，購買價約人民幣317.3百萬元(可進行完成調整)。惠州重組完成後，宇培發展將間接及全資擁有項目公司IV，而後者為惠州物業的唯一登記擁有人。因此，有關交易即間接轉讓本公司於項目公司IV及惠州物業的約90.0%股權。

有關轉讓完成後，項目公司IV將成為LaSalle基金特殊目的公司III及本公司分別間接擁有約90.0%及約10.0%的合營公司間接擁有。因此，項目公司IV的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

買賣協議IV

買賣協議IV主要條款概述如下：

- 日期** : 二零二零年三月二十六日
- 訂約方** : (i) LaSalle基金特殊目的公司III(作為買方)；
(ii) 宇培發展(作為賣方)；及
(iii) 本公司(作為賣方的擔保人)
- 出售標的** : 宇培管理十二已發行股份的約90.0%，其於惠州重組完成後將間接及全資擁有項目公司IV，而後者為惠州物業的唯一登記擁有人
- 購買價** : 人民幣317,271,675元，可就根據買賣協議IV編製的備考完成聲明與最終完成聲明所載宇培管理十二的經調整資產淨值之間的任何差額作出調整。於最後完成聲明釐定且具約束力後十個營業日內，宇培發展或LaSalle基金特殊目的公司III(視情況而定)可能對購買價作出上調及下調，並由其支付調整金額
- 購買價釐定基準** : 購買價乃由LaSalle基金特殊目的公司III與宇培發展經考慮項目公司IV經雙方同意的未經審核的綜合資產淨值人民幣352.5百萬元，包括(其中包括)項目公司IV所持投資物業的賬面值人民幣573.3百萬元，按公平原則磋商後釐定
- 完成條件** : 買賣協議IV中擬進行的交易須待以下條件(以及其他慣例完成條件)達成後方告作實：
- (i) 根據中國政府主管機構的評估，惠州物業的主要部分概無因任何原因遭受損壞、毀壞、無法進入、充公、封閉或成為危險建築物；
 - (ii) 惠州物業或其任何重要部分概無被任何政府機構或代任何政府機構剝奪、充公、扣留、沒收、徵用、國有化或施以類似行動；
 - (iii) 項目公司IV不受限制或禁止使用及／或營運(包括出租)惠州物業作倉儲用途及相關倉庫不受限制或禁止使用及／或營運(包括被出租)作冷藏倉儲用途；及
 - (iv) 宇培物流資產發展十二有限公司已向中國主管機構登記為項目公司IV的唯一股東

終止：買賣協議IV及其項下擬進行的交易將在下列情況下終止：

- (i) 取得訂約方的一致書面同意；
- (ii) 守約方書面通知違約方違反任何完成義務；或
- (iii) 根據任一訂約方於最後截止日期，即買賣協議IV日期之後（及不包括該日）的第四個曆月當日，或訂約方可能不時同意的任何其他相關較後日期不滿足先決條件

轉讓的財務影響

計及代價及基於於二零二零年一月三十一日錄得宇培管理十二賬目（假設惠州重組已完成）的未經審核綜合資產淨值人民幣286.9百萬元計算，股份轉讓IV完成後於本集團綜合收益表確認的股份轉讓IV所得收益估計約為人民幣59.0百萬元。預期本集團應收股份轉讓IV所得現金款項淨額合共為約人民幣317.3百萬元。本集團計劃將股份轉讓IV所得款淨額用於償還現有債務及一般公司用途。

上述計算及會計處理須待本集團核數師審查。股份轉讓IV對本集團的實際財務影響計入本集團的綜合賬目，會在收到中國相關機構就股份轉讓IV所做稅務評估後根據於完成賬目編製日期宇培管理十二的資產淨值重新計算。

股份轉讓IV完成後，本集團將間接持有宇培管理十二及惠州物業的約10.0%股權。因此，宇培管理十二的財務業績、資產及負債不再併入本集團的綜合財務報表。

有關予以轉讓公司的資料

宇培管理十、宇培管理十五、宇培天津管理及宇培管理十二各自為根據英屬維爾京群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，及於緊接買賣協議I、買賣協議II、買賣協議III及買賣協議IV項下擬進行交易完成前分別為宇培發展的全資子公司。該等公司的主要業務為投資控股。宇培管理十、宇培管理十五、宇培天津管理及宇培管理十二持有香港控股公司的全部股權及並無其他投資。

於完成該等合營安排項下擬進行交易之前，除持有相關項目公司外，各香港控股公司概無經營任何業務。

項目公司乃為建設、開發及營運物流園而成立。下表載列項目公司所持有的物流園及項目的若干主要資料：

項目公司	物流園	狀況	建築面積 (平方米)	估值 (人民幣百萬元)
項目公司I	昆山宇載物流園	已竣工	96,924	309 ⁽¹⁾
項目公司II	南京宇培物流園	已竣工	124,085	269 ⁽²⁾
項目公司III	天津西青物流園	已竣工	96,972	521 ⁽³⁾
項目公司IV	惠州物流園	已竣工	112,071	543 ⁽³⁾

附註：

- (1) 於二零一八年六月三十日。
- (2) 於二零一八年十二月三十一日。
- (3) 於二零一九年六月三十日。

於二零二零年一月三十一日，宇培天津管理賬目錄得的未經審核綜合資產淨值為約人民幣292.2百萬元，項目公司III所持有的天津物業於二零二零年一月三十一日的賬面值為人民幣557.0百萬元。宇培天津管理於緊接買賣協議III日期前兩年的綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
收入	3,560	22,812
除所得稅開支前利潤 ⁽¹⁾	78,501	8,888
除所得稅開支後利潤 ⁽¹⁾	58,865	6,143

附註：

- (1) 所得稅開支包括即期稅項及遞延所得稅。

於二零二零年一月三十一日，宇培管理十二賬目錄得的未經審核綜合資產淨值⁽¹⁾為約人民幣286.9百萬元，項目公司IV所持有的惠州物業於二零二零年一月三十一日的賬面值為人民幣583.0百萬元。宇培管理十二於緊接買賣協議IV日期前兩年的綜合財務業績⁽¹⁾如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
收入	34,371	34,655
除所得稅開支前溢利 ⁽²⁾	31,044	55,692
除所得稅開支後溢利 ⁽²⁾	23,275	41,763

附註：

- (1) 編製備考財務業績乃為說明宇培管理十二於緊接買賣協議IV日期(如惠州重組於該日進行)前兩年的財務業績。
- (2) 所得稅開支包括即期稅項及遞延所得稅。

股東協議III

於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司II、宇培發展及本公司訂立股東協議III，當中載有LaSalle基金特殊目的公司II及宇培發展共同經營及管理宇培天津管理的條款及條件。

股東協議III的主要條款如下：

- 日期：二零二零年三月二十六日
- 訂約方：(i) LaSalle基金特殊目的公司II；
(ii) 宇培發展；及
(iii) 本公司，作為宇培發展的擔保人，為宇培發展於股東協議III項下的責任提供擔保
- 股權：LaSalle基金特殊目的公司II及宇培發展須分別為宇培天津管理全部已發行股份約90.0%及約10.0%的合法及實益擁有人
- 資金：LaSalle基金特殊目的公司II及宇培發展須按宇培天津管理董事會不時決定的時間及方式以股東貸款及／或以相當於彼等各自股權百分比的比例入股的形式提供額外資金
- 業務範圍：通過項目公司III持有、管理及經營天津物業
- 董事會組成：宇培天津管理董事會須包括三名董事，其中LaSalle基金特殊目的公司II須有權委任兩名董事，而宇培發展則有權委任一名董事。宇培天津管理董事會主席須由LaSalle基金特殊目的公司II提名，且須根據有關提名予以委任
- 保留事項：應由宇培天津管理董事會全體董事一致通過的事項包括(其中包括)：
(i) 除為執行根據股東協議III作出的任何決策外，修改任何集團公司的公司章程；
(ii) 處置天津物業的任何物業；及
(iii) 除股東協議III另有規定，承擔或擔保集團公司以外任何個人或實體的責任。
- 轉讓宇培天津管理股份的限制：倘股東擬轉讓其於宇培天津管理的股份，則其他股東須擁有該等股份的優先認購權

- 終止** : 股東協議III將在下列情況下終止 :
- (i) 經所有訂約方同意 ;
 - (ii) 宇培天津管理清算後 ;
 - (iii) 倘宇培天津管理被迫關閉 ; 或
 - (iv) 倘宇培天津管理的全部股份由任何一名股東實益擁有

股東協議IV

於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司III、宇培發展及本公司訂立股東協議IV，當中載有LaSalle基金特殊目的公司III及宇培發展共同經營及管理宇培管理十二的條款及條件。

股東協議IV的主要條款如下：

- 日期** : 二零二零年三月二十六日
- 訂約方** : (i) LaSalle基金特殊目的公司III ;
- (ii) 宇培發展 ; 及
- (iii) 本公司，作為宇培發展的擔保人，為宇培發展於股東協議IV項下的責任提供擔保
- 股權** : LaSalle基金特殊目的公司III及宇培發展須分別為宇培管理十二全部已發行股份約90.0%及約10.0%的合法及實益擁有人
- 資金** : LaSalle基金特殊目的公司III及宇培發展須按宇培管理十二董事會不時決定的時間及方式以股東貸款及／或以相當於彼等各自股權百分比的比例入股的形式提供額外資金
- 業務範圍** : 通過項目公司IV持有、管理及經營惠州物業
- 董事會組成** : 宇培管理十二董事會須包括三名董事，其中LaSalle基金特殊目的公司III須有權委任兩名董事，而宇培發展則有權委任一名董事。宇培管理十二董事會主席須由LaSalle基金特殊目的公司III提名，且須根據有關提名予以委任
- 保留事項** : 應由宇培管理十二董事會全體董事一致通過的事項包括(其中包括) :
- (i) 除為執行根據股東協議IV作出的任何決策外，修訂任何集團公司的章程 ;

(ii) 處置惠州物業的任何物業；及

(iii) 除股東協議IV另有約定，為任何除集團公司以外的人士或實體承擔義務或為其義務提供保證

轉讓宇培管理十二股份的限制：倘股東擬轉讓其於宇培管理十二的股份，則其他股東須擁有該等股份的優先認購權

終止：股東協議IV將在下列情況下終止：

(i) 經所有訂約方同意；

(ii) 宇培管理十二清算後；

(iii) 倘宇培管理十二被迫關閉；或

(iv) 倘宇培管理十二的全部股份由任何一名股東實益擁有

進行交易的理由及裨益

為促進與LaSalle Investment Management的戰略合作，董事會認為，該等合營安排讓本集團能夠為未來資本支出提供資金，並進一步加快本集團物流業務的增長及發展步伐。此外，董事會認為，該等合營安排將讓本公司充分變現昆山地塊、南京地塊、天津地塊及惠州地塊的價值，並加速其業務增長以及進一步加強本集團的資本結構及財務靈活性。

董事會認為，該等合營安排不失為進一步撥付項目公司所持有的物流園的發展及運營成本的有效方法。有關融資模式使得本集團利用外部資本資源來加速其擴張。因此，該等合營安排符合本集團的發展戰略。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為，買賣協議III、股東協議III、買賣協議IV及股東協議IV的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於買賣協議III、股東協議III、買賣協議IV及股東協議IV及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益。概無董事須根據本公司組織章程大綱及細則就考慮及批准上述事宜的董事會決議案放棄投票。

關於本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市。本集團為中國領先的優質物流設施供應商。

關於LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT

LaSalle基金特殊目的公司I、LaSalle基金特殊目的公司II及LaSalle基金特殊目的公司III均為根據新加坡法律妥為成立及有效存續的公司，並均為JLL的子公司。

JLL為專門從事房地產及投資管理的領先的專業服務公司，並於紐約證券交易所上市，股份代號為「JLL」。JLL為世界500強公司，其業務營運遍及逾80個國家。

LaSalle Investment Management為JLL營運獨立的子公司，並作為顧問代表LaSalle基金作出投資決定。

LaSalle Investment Management為世界領先的房地產投資管理人之一，截至二零一九年十二月三十一日，管理約695.0億美元私募及公募股權以及私募債務投資。LaSalle Investment Management的多元化客戶群包括全球各地的私募及公募養老基金、保險公司、政府、企業、捐贈基金及個人。LaSalle Investment Management透過投資於獨立賬戶、開放式及封閉式基金、公債及實體層面的投資提供跨地域及涵蓋風險／回報譜的投資機會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，LaSalle基金特殊目的公司I、LaSalle基金特殊目的公司II、LaSalle基金特殊目的公司III、JLL、LaSalle Investment Management及彼等各自最終主要實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則項下的涵義

由於(i)合營安排I、合營安排II、合營安排III及合營安排IV均由訂約方根據合作框架協議訂立及(ii)該等合營安排的訂約方均與LaSalle Investment Management有關連或關聯(LaSalle基金特殊目的公司I、LaSalle基金特殊目的公司II及LaSalle基金特殊目的公司III均為JLL的子公司)，根據上市規則第14.22條，合營安排I及合營安排II項下的交易須與合營安排III及合營安排IV項下的該等交易合計。

由於有關合營安排I、合營安排II、合營安排III及合營安排IV項下擬進行交易的最高百分比率(定義見上市規則第14.07條)按合計基準超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，合營安排III及合營安排IV項下的各項交易構成本公司的須予披露交易並須遵守通告及公告規定。

釋義

在本公告中，除非文義另有規定，否則以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國物流資產控股有限公司，一家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
「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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港控股公司」	指	宇培物流資產發展十有限公司、宇培物流資產發展十五有限公司、宇培天津物流資產發展有限公司及宇培物流資產發展十二有限公司(各自為於香港註冊成立的有限公司)當中全部或任何一間公司
「惠州地塊」	指	位於博羅縣羅陽鎮雲步村烏石園村民小組烏石園(土名)地段的地塊，總地盤面積約195,291平方米，獲許可作為工業用途
「惠州物業」	指	位於惠州地塊上的的物業(由三個單層倉庫、兩個單層車間、一棟綜合樓、兩間警衛室及一間設備室組成)、惠州地塊以及惠州地塊的所有土地使用權，並包括該地塊的每個及所有部分
「惠州重組」	指	令宇培物流資產發展十二有限公司收購項目公司IV 100%註冊資本生效的一系列擬定交易
「獨立第三方」	指	與本公司及關連人士並無關連的獨立第三方，具有上市規則所賦予的涵義
「JLL」	指	Jones Lang LaSalle Inc.，一間股份於紐約證交所交易(紐約證交所交易代碼：JLL)上市的公司
「該等合營安排」	指	根據該等買賣協議條款進行的股份轉讓及根據合營安排I、合營安排II、合營安排III及合營安排IV進行的該等合營安排

「合營安排I」	指	LaSalle基金特殊目的公司I與宇培發展根據買賣協議I的條款進行股份轉讓及根據股東協議I的條款就宇培管理十作為合營公司的經營及管理展開合作
「合營安排II」	指	LaSalle基金特殊目的公司I與宇培發展根據買賣協議II的條款進行股份轉讓及根據股東協議II的條款就宇培管理十五作為合營公司的經營及管理展開合作
「合營安排III」	指	LaSalle基金特殊目的公司II與宇培發展根據買賣協議III的條款進行股份轉讓及根據股東協議III的條款就宇培天津管理作為合營公司的經營及管理展開合作
「合營安排IV」	指	LaSalle基金特殊目的公司III與宇培發展根據買賣協議IV的條款進行股份轉讓及根據股東協議IV的條款就宇培管理十二作為合營公司的經營及管理展開合作
「昆山地塊」	指	位於中國江蘇省昆山市巴城鎮的地塊，總地盤面積約151,953平方米，獲許可作為工業用途
「LaSalle基金」	指	由LaSalle Investment Management管理的酌情基金
「LaSalle基金特殊目的公司I」	指	LAO V CN Holdings III Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律妥為成立及有效存續的公司，並為JLL的子公司
「LaSalle基金特殊目的公司II」	指	LCLV Holdco VI Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律妥為成立及有效存續的公司，並為JLL的子公司
「LaSalle基金特殊目的公司III」	指	LCLV Holdco V Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律妥為成立及有效存續的公司，並為JLL的子公司
「LaSalle Investment Management」	指	領盛投資管理公司，一間根據新加坡法律妥為成立及有效存續的公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南京地塊」	指	位於江寧濱江開發區寶象路以北，地秀路以西的地塊，總地盤面積約133,373平方米，獲許可作為工業用途
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司I」	指	昆山宇載倉儲有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為宇培物流資產發展十有限公司的全資子公司
「項目公司II」	指	南京宇培倉儲有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為宇培物流資產發展十五有限公司的全資子公司

「項目公司III」	指	天津宇培物流有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其99.0%由宇培天津物流資產發展有限公司擁有及1.0%由蕪湖宇培緊接完成天津重組前擁有
「項目公司IV」	指	惠州遠望科技產業園開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其99.0%由上海宇培擁有及1.0%由蕪湖宇泰緊接完成惠州重組前擁有
「項目公司」	指	項目公司I、項目公司II、項目公司III及項目公司IV當中任何一間或全部公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議I」	指	於二零一八年十一月九日，LaSalle基金特殊目的公司I(作為買方)、宇培發展(作為賣方)及本公司(作為賣方的擔保人)間的買賣協議，內容有關出售宇培管理十約70.0%的已發行股份予LaSalle基金特殊目的公司I
「買賣協議II」	指	於二零一九年五月二十九日，LaSalle基金特殊目的公司I(作為買方)、宇培發展(作為賣方)及本公司(作為賣方的擔保人)間的買賣協議，內容有關出售宇培管理十五約70.0%的已發行股份予LaSalle基金特殊目的公司I
「買賣協議III」	指	於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司II(作為買方)、宇培發展(作為賣方)及本公司(作為賣方的擔保人)間的買賣協議，內容有關出售宇培天津管理約90.0%的已發行股份予LaSalle基金特殊目的公司II
「買賣協議IV」	指	於二零二零年三月二十六日，LaSalle基金特殊目的公司III(作為買方)、宇培發展(作為賣方)及本公司(作為賣方的擔保人)間的買賣協議，內容有關出售宇培管理十二約90.0%的已發行股份予LaSalle基金特殊目的公司III
「上海宇培」	指	上海宇培(集團)有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的全資子公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議I」	指	LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司間日期為二零一九年六月五日的股東協議
「股東協議II」	指	LaSalle基金特殊目的公司I、宇培發展及本公司間日期為二零一九年六月十四日的股東協議
「股東協議III」	指	LaSalle基金特殊目的公司II、宇培發展及本公司間日期為二零二零年三月二十六日的股東協議

「股東協議IV」	指	LaSalle基金特殊目的公司III、宇培發展及本公司間日期為二零二零年三月二十六日的股東協議
「股份轉讓I」	指	買賣協議I及股東協議I項下擬進行的交易
「股份轉讓II」	指	買賣協議II及股東協議II項下擬進行的交易
「股份轉讓III」	指	買賣協議III及股東協議III項下擬進行的交易
「股份轉讓IV」	指	買賣協議IV及股東協議IV項下擬進行的交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津地塊」	指	位於西青區辛口鎮福運道6號的地塊，總地盤面積約168,673平方米，獲許可作為倉儲用途
「天津物業」	指	位於天津地塊上的物業(由六個單層倉庫、一棟綜合樓、兩間警衛室、一間設備室及一個公廁組成)、天津地塊以及天津地塊的所有土地使用權，並包括該地塊的每個及所有部分
「天津重組」	指	宇培天津物流資產發展有限公司擬向蕪湖宇培收購項目公司III的1.0%註冊資本
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣
「蕪湖宇培」	指	蕪湖宇培倉儲有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「蕪湖宇泰」	指	蕪湖宇泰企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「宇培發展」	指	中國宇培物流資產發展有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，並為本公司的全資子公司
「宇培管理十」	指	宇培物流資產管理十有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，緊接買賣協議I項下擬進行交易完成前為宇培發展的全資子公司
「宇培管理十五」	指	宇培物流資產管理十五有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，緊接買賣協議II項下擬進行交易完成前為宇培發展的全資子公司

「宇培管理十二」	指	宇培物流資產管理十二有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，緊接買賣協議IV項下擬進行交易完成前為宇培發展的全資子公司
「宇培天津管理」	指	宇培天津物流資產管理有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，緊接買賣協議III項下擬進行交易完成前為宇培發展的全資子公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國物流資產控股有限公司
主席
李士發

香港，二零二零年三月二十六日

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、陳潤福先生、卓順華先生、石亮華女士及謝向東先生；非執行董事為黃旭鋒先生、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。

* 僅供識別