

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

## 自願公告

### 本公司債務證券信貸評級的變動

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)謹此宣佈穆迪投資者服務公司(「穆迪」)今天將本公司的企業家族及高級無抵押債務評級從「B3」下調至「Caa1」(「穆迪下調評級」)，體現其對當前疲弱的經濟及資本市場狀況將為本公司債務再融資增加不確定性的擔憂。針對穆迪下調降級，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此作出以下意見，為供其股東、債券持有人及任何利害關係人知曉。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的業務營運維持強勁，本集團穩定的業務及財務表現即可為證。

- 中國爆發的新型冠狀病毒(「二零一九冠狀病毒病」)疫情在任何重大方面均未影響本集團的營運。本集團所有營運中物流園區(包括位於武漢市的物流園區)均處於正常營運狀態。租戶尚未因二零一九冠狀病毒病疫情持續擴散而終止任何租賃協議。

- 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現亦保持良好。根據本公司於二零二零年三月三十日公佈的本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績(「二零一九年未經審核業績」)，本集團的收益由二零一八年的人民幣582.3百萬元增加22.4%至二零一九年的人民幣712.5百萬元。利潤總額由二零一八年的人民幣433.9百萬元增加26.0%至二零一九年的人民幣546.7百萬元。核心純利<sup>1</sup>由二零一八年的人民幣297.0百萬元增加53.0%至二零一九年的人民幣454.5百萬元。本集團基於二零一九年未經審核業績並根據穆迪方法計算而得的利息保障倍數<sup>2</sup>由二零一八年的0.65增至二零一九年的0.81。董事預計本集團的收益將於二零二零年進一步增長。

除從運營中產生的健康現金流外，本集團還透過持續發展輕資產業務模式，積極管理流動資金情況，這使本集團能夠透過出售資產獲得現金流入，並同時管理相關項目。例如，本集團於二零二零年三月二十六日與由領盛投資管理公司(LaSalle Investment Management Asia Pte. Ltd)管理的基金訂立買賣協議。據此，本集團將以約人民幣596.3百萬元的銷售價款(待交割調整後確定)出售其在某些項目公司中約90%的股權。本集團亦與許多金融機構保持牢固關係，該等金融機構繼續向本集團提供借貸通融便利。儘管信貸市場緊縮，但自二零二零年一月一日直至本公告日期，本集團仍獲得項目相關借貸通融便利合共約人民幣563百萬元。董事相信，該等借貸通融便利，連同於二零一九年十二月

- 1 核心純利界定為該年年內利潤，經調整加回借款利息開支、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支、折舊費用及其他一次性交易開支，並扣除其他收入、投資物業公平值收益—淨額、可轉換債券公平值虧損—淨額、其他收益/(虧損)—淨額、銀行存款利息收入、匯兌虧損淨額以及採用權益法列賬之應佔投資溢利份額。
- 2 利息保障倍數按經調整EBITDA除以經調整利息開支計算，各項均符合穆迪的計算方法。經調整EBITDA界定為溢利總額，經調整加上其他收入、財務收入、折舊費用，並扣除銷售和市場推廣費用及行政費用。經調整利息開支界定為利息開支淨額加上利息資本化及租賃負債利息開支。

三十一日或之前取得但於本公告日期仍未提用的借貸融通便利約人民幣377百萬元，將為本集團的營運提供足夠的銀行融資。此外，本公司擁有強大的股東基礎，並將繼續與其主要股東合作，以支持本公司的營運及發展。有鑑於此，本公司相信其將有足夠的資金資源來支持營運及債務再融資。

承董事會命  
中國物流資產控股有限公司  
主席  
李士發

中國，二零二零年三月三十一日

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。