

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。



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

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：01589)

持續關連交易

持續關連交易

董事會宣佈，於二零二零年四月二十九日，本集團相關成員公司就二零一八年六項物業及二零一九年二項物業與上海宇培投資集團相關成員公司訂立終止協議，以及本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處物業進一步訂立租賃協議。持續關連交易須遵循截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限。

茲提述本公司日期分別為二零一八年四月二十五日及二零一八年五月二十三日的公告及通函(內容有關與上海宇培投資集團若干成員公司訂立的二零一八年物業租賃交易)以及二零一九年持續關連交易公告。於本公司於二零一八年六月八日舉行的股東特別大會上，批准二零一八年物業租賃交易及相關建議年度上限的決議案獲獨立股東正式通過。誠如二零一九年持續關連交易公告所披露，本集團相關成員公司(作為出租人)訂立二零一九年物業租賃交易。

二零一八年物業租賃交易項下有關三處物業及二零一八年六項物業的現有租賃將於二零二零年十二月三十一日屆滿，以及二零一九年物業租賃交易項下有關二零一九年二項物業的現有租賃將分別於二零二零年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日屆滿。

本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司擬續訂租賃三處物業之各處物業的物業租約。鑑於為滿足上海宇培投資集團相關成員公司的業務需求而於二零一八年六項物業及二零一九年二項物業安裝冷鏈設備及設施，本集團相關成員公司(作為一方)分別與(1)宇培供應鏈及(2)上海宇培速通物流(作為另一方)欲終止租賃二零一八年六項物業及二零一九年二項物業之各處物業的物業租約，並按新的三年期及反映設施升級的更高租金就租賃各處物業訂立租賃協議。

上市規則的涵義

李先生為本公司執行董事、董事長兼主要股東(透過其於宇培國際的權益)，根據上市規則第14A.07條為本公司關連人士。上海宇培投資由李先生擁有90%權益，因而為李先生的聯繫人，並因此為本公司關連人士。宇培供應鏈、上海宇培實業及上海宇培速通物流均各自為上海宇培投資的全資附屬公司，因而為李先生的聯繫人並為本公司關連人士。有鑒於此，本集團與上海宇培投資集團根據租賃框架協議及租賃協議擬進行的交易構成上市規則下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下就持續關連交易的一項相關百分比率按年度基準預期將高於5%，持續關連交易根據上市規則第十四A章須遵守年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會宣佈，於二零二零年四月二十九日，本集團相關成員公司就二零一八年六項物業及二零一九年二項物業與上海宇培投資集團相關成員公司訂立終止協議，以及本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處物業進一步訂立租賃協議。持續關連交易須遵循截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限。

茲提述本公司日期分別為二零一八年四月二十五日及二零一八年五月二十三日的公告及通函(內容有關與上海宇培投資集團若干成員公司訂立的二零一八年物業租賃交易)以及二零一九年持續關連交易公告。於本公司於二零一八年六月八日舉行的股東特別大會上，批准二零一八年物業租賃交易及相關建議年度上限的決議案獲獨立股東正式通過。誠如二零一九年持續關連交易公告所披露，本集團相關成員公司(作為出租人)訂立二零一九年物業租賃交易。

二零一八年物業租賃交易項下有關三處物業及二零一八年六項物業的現有租賃將於二零二零年十二月三十一日屆滿，以及二零一九年物業租賃交易項下有關二零一九年二項物業的現有租賃將分別於二零二零年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日屆滿。

本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司擬續訂租賃三處物業之各處物業的物業租約。鑑於為滿足上海宇培投資集團相關成員公司的業務需求而於二零一八年六項物業及二零一九年二項物業安裝冷鏈設備及設施，本集團相關成員公司(作為一方)分別與(1)宇培供應鏈及(2)上海宇培速通物流(作為另一方)欲終止租賃二零一八年六項物業及二零一九年二項物業之各處物業的物業租約，並按新的三年期及反映設施升級的更高租金就租賃各處物業訂立租賃協議。

1. 終止協議

於二零二零年四月二十九日，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司訂立終止協議，當中規定：(i)根據各自的租賃協議條款終止二零一八年六項物業及二零一九年二項物業的目前租賃協議，自二零二零年六月三十日起生效；(ii)將就租賃二零一八年六項物業及二零一九年二項物業之各處物業訂立新的租賃協議；以及(iii)目前租賃協議下的保證金將予以退還。

2. 租賃框架協議

於二零二零年四月二十九日，本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議，據此，本公司與上海宇培投資協定，本集團相關成員公司與上海宇培投資集團相關成員公司將根據租賃框架協議所載的定價政策，就租賃各處物業進一步訂立租賃協議。

2.1. 租賃框架協議的主要條款

租賃框架協議的主要條款概述如下。

日期	二零二零年四月二十九日
訂約方	(1) 本公司；及 (2) 上海宇培投資。
期限	租賃框架協議自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，為期三年。 協議的訂約方可於協議的三年期限屆滿前六個月內將協議再延期三年，惟須遵循上市規則的相關規定。
目標事項	租賃框架協議訂明一項條款框架，據此，本公司已同意促使本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司出租與其業務及經營相關的物業(包括倉庫區域、辦公室及雨棚區域)。本集團相關成員公司將與上海宇培投資集團相關成員公司進一步訂立單獨的協議，以訂明租賃物業的具體條款及條件。

定價政策

各項租賃協議的定價條款應符合以下指引：

- (i) 租賃協議條款應由訂約方按公平基準磋商及協定；
- (ii) 租賃協議下的租金應呈現週邊地區類似物業基於現有物業租賃市場可茲比較的現行市場租金、所租賃的每項物業的實際總建築面積及該等物業價值的潛在增加；
- (iii) 租賃協議下的服務費應參考相關物業的性質及用途釐定；
- (iv) 租金及服務費的年度增幅應參考物業價值的潛在增加釐定；及
- (v) 倘並無物業租賃市場可茲比較，則定價條款應按公平及合理基準釐定(相等或相當於就類似物業提供予獨立於本公司的第三方的條款，或該等第三方就類似物業的報價的條款)。

租賃協議的續訂

訂約方協定，除非及直至本公司重新遵循上市規則的適用規定，否則租賃協議不得續訂。

2.2. 租賃協議的主要條款

租賃協議的主要條款概述如下。

日期

各項租賃協議的日期為二零二零年四月二十九日。

訂約方

- (1) 本集團相關成員公司(作為出租人)；及
 - (2) 上海宇培投資集團相關成員公司(作為承租人)，
- 詳情載於下文「2.3.租賃協議的具體條款」一節。

期限	租賃協議的初始期限介乎30個月至36個月，詳情載於下文「2.3.租賃協議的具體條款」一節。所有租賃協議將於二零二三年六月三十日(即租賃框架協議屆滿之日)屆滿。
租金及其他開支	<p>月租金(不包括稅項(增值稅除外)及任何其他須向政府繳付的費用)須提前支付。月租金將在有關租賃協議的期限內每十二個月期間(「十二個月租賃週期」)後按3%遞增。</p> <p>於各十二個月租賃週期內的兩個連續月份的月租金減半，實際上提供於各十二個月租賃週期內一個月的免租期。</p> <p>月服務費須提前支付及每年按3%遞增。</p> <p>因實際使用各處物業而產生的其他收費(包括但不限於公共事業費(如水、電及供暖)、網絡通信費以及用戶公攤所對應的費用)將由作為承租人的上海宇培投資集團相關成員公司根據相關租賃協議承擔。</p> <p>倘相關租賃協議期內適用於租金或服務費(視情況而定)的稅目或稅率有所調整，租賃協議的訂約方同意相應調整租金及服務費，惟不含增值稅的基本租金或服務費金額將不作調整。</p> <p>租賃保證金須提前支付並可於租賃期屆滿後退還，惟倘承租人一方違約，則可由出租人沒收或扣減。</p>
續租	承租人須在相關租賃協議屆滿前至少六個月向相關出租人送達一份書面通知，表明其有意續租。重續的租賃協議之條款應與已屆滿的租賃協議完全相同，惟重續的租賃協議將為期不超過36個月，且重續的租賃協議下的租金可根據市況釐定。

2.3. 租賃協議的具體條款

各項租賃協議的具體條款載於下文。

(i) 北京物業

訂約方	(1) 北京林海灘商貿有限公司(本公司全資附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國北京市永樂南一街9號院1層4號倉庫。		
總建築面積	11,811.39平方米，包含倉庫面積9,445.57平方米、辦公室面積521.57平方米及雨棚面積1,844.25平方米。		
租金及其他開支	起始月租金	起始服務費	租賃保證金
	每月每平方米人民幣 35.22 元(含 5% 的增值稅)，較二零一九年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 37.8%。	每月每平方米人民幣 23.48 元(含 6% 的增值稅)，較二零一九年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 114.4%。	人民幣 355,404.72 元
物業用途	倉儲、辦公室用途、物流用途及相關經營。		

(ii) 成都物業

訂約方	(1) 成都宇航倉儲有限公司(前稱為成都聖寶鋼結構有限公司)(本公司間接擁有99.99%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二一年一月一日至二零二三年六月三十日止為期30個月。		
目標物業	中國成都市青白江區民盛路9號W4號倉庫C單元部分。		
總建築面積	10,326.38平方米，包含倉庫面積9,800平方米及雨棚面積526.38平方米。		
租金及其他開支	起始月租金	起始服務費	租賃保證金
	每月每平方米 人民幣30.48元 (含5%的增值稅)。	每月每平方米 人民幣20.32元 (含6%的增值稅)。	人民幣 483,687.64元。
物業用途	倉儲、物流用途及相關經營。		

(iii) 西安物業

訂約方	(1) 陝西西咸新區宇培倉儲有限公司(本公司間接擁有99.99%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國陝西灃西新城咸戶路以西、天元路以南及新元路以北的宇培西安物流園W3號倉庫A、B及C單元及其附屬面積。		

總建築面積 15,480.97平方米，包含倉庫面積12,986.44平方米、雨棚面積1,727.96平方米及辦公室面積766.57平方米。

租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米人民幣24.64元(含9%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加49.8%。	每月每平方米人民幣16.43元(含6%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加133.0%。	人民幣635,811.80元。

物業用途 倉儲、物流用途、辦公室用途及相關經營。

(iv) 虹橋物業

訂約方 (1) 上海宇培(本公司間接擁有99.99%權益的附屬公司，作為出租人)；及
(2) 上海宇培實業(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。

期限 自二零二一年一月一日至二零二三年六月三十日止為期30個月。

目標物業 中國上海申昆路1899號A座2樓及5樓。

總建築面積 5,492.72平方米

租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米人民幣63.88元(含9%的增值稅)。	每月每平方米人民幣42.58元(含6%的增值稅)。	人民幣552,193.21元。

物業用途 辦公室用途。

(v) 謝春路物業

訂約方	(1) 上海宇培(本公司間接擁有99.99%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國上海謝春路1000號。		
總建築面積	17,464.94平方米		
租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米人民幣 33.76 元(含 5% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 69.1%。	每月每平方米人民幣 22.51 元(含 6% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 163.3%。	人民幣 581,340.34 元。
物業用途	倉儲及相關經營。		

(vi) 瀋陽物業

訂約方	(1) 瀋陽宇培倉儲有限公司(本公司間接擁有51.00%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二一年一月一日至二零二三年六月三十日止為期30個月。		
目標物業	中國瀋陽經濟技術開發區瀋西九東路17號W3號倉庫A單元及B單元及其附屬面積。		
總建築面積	10,791.03平方米，包含倉庫面積9,648.19平方米、雨棚面積342.3平方米及辦公室面積800.54平方米。		
租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米 人民幣11.32元 (含5%的增值稅)。	每月每平方米 人民幣7.54元 (含6%的增值稅)。	人民幣 203,516.99元。
物業用途	倉儲、物流用途、辦公室用途及相關經營。		

(vii) 翠薇東路物業

訂約方	(1) 蘇州宇培倉儲有限公司(本公司全資附屬公司，作為出租人)；及 (2) 上海宇培速通物流(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國江蘇省昆山市周市鎮翠薇東路515號1號倉庫一層、A、B及C單元的部分區域。		
總建築面積	10,291.32平方米，包含辦公室面積295平方米、倉庫面積9,653.32平方米及雨棚面積343平方米。		
租金及其他開支	起始月租金	起始服務費	租賃保證金
	每月每平方米人民幣 31.94 元(含 5% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 9.9%。	每月每平方米人民幣 21.29 元(含 6% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加 948.8%。	人民幣 310,489.12 元。
物業用途	倉儲、辦公室用途、物流用途及相關經營。		

(viii) 蘇州物業

訂約方	(1) 蘇州宇慶倉儲有限公司(本公司間接擁有99.99%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國蘇州高新區大同路8號C2號及C3號倉庫1及2單元。		
總建築面積	13,164平方米，包含倉庫面積11,816平方米及雨棚面積1,348平方米。		
	蘇州物業的6,582平方米為二零一八年六項物業之一。		
租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米人民幣25.73元(含5%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加4.5%。	每月每平方米人民幣17.16元(含6%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加62.7%。	人民幣218,259.12元。
物業用途	倉儲、辦公室用途、物流用途及相關經營。		

(ix) 蕪湖物業

訂約方	(1) 蕪湖宇培倉儲有限公司(本公司間接擁有99.00%權益的附屬公司，作為出租人)；及		
	(2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國安徽省蕪湖市三山經濟開發區S321省道與峨溪路交界處1號倉庫A及C單元。		
總建築面積	13,624.51平方米，包含倉庫面積12,298.55平方米、辦公室面積847.6平方米及雨棚面積478.36平方米。		
租金及其他開支	<i>起始月租金</i>	<i>起始服務費</i>	<i>租賃保證金</i>
	每月每平方米人民幣20.26元(含5%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加11.5%。	每月每平方米人民幣13.51元(含6%的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議增加585.8%。	人民幣266,359.17元。
物業用途	倉儲、辦公室用途、物流用途及相關經營。		

(x) 武漢物業

訂約方	(1) 武漢宇培倉儲有限公司(本公司全資附屬公司，作為出租人)；及 (2) 宇培供應鏈(上海宇培投資全資附屬公司，作為承租人)。		
期限	自二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日止為期36個月。		
目標物業	中國湖北省武漢市漢南區紗帽鎮金河北路北側、烏金路西側W1號倉庫A單元、B單元及C單元的部份區域。		
總建築面積	13,683.72平方米，包含倉庫面積12,464.32平方米、辦公室面積733.25平方米及雨棚面積486.15平方米。 武漢物業的8,243.79平方米為二零一八年六項物業之一，武漢物業的5,439.93平方米為二零一九年二項物業之一。		
租金及其他開支	起始月租金	起始服務費	租賃保證金
	每月每平方米人民幣 21.35 元(含 5% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易及二零一九年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議的加權平均月租金增加39.0%。	每月每平方米人民幣 14.24 元(含 6% 的增值稅)，較二零一八年物業租賃交易及二零一九年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議的加權平均月服務費增加116.3%。	人民幣 110,702.57 元。
物業用途	倉儲、辦公室用途、物流用途及相關經營。		

2.4. 歷史數據

有關物業，物業租賃交易的總交易金額的歷史數據載列如下：

	截至十二月三十一日止年度 的歷史交易金額	
	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	
	(經審核)	
北京物業	3,797	3,911
成都物業	5,372	8,059
西安物業	689	3,410
虹橋物業	3,300	6,211
謝春路物業	5,691	5,341
瀋陽物業	—	2,052
翠薇東路物業	3,504	6,879
蘇州物業	1,202	2,377
蕪湖物業	5,845	2,812
武漢物業	2,133	3,101

附註：

- (1) 本集團成員公司與上海宇培投資集團成員公司間有關三處物業、二零一八年六項物業及二零一九年二項物業的物業租賃交易的歷史交易金額並無超過彼等各自截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限。有關截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的三處物業的歷史交易金額的進一步詳情載於本公司二零一八年及二零一九年的年報。有關截至二零二零年十二月三十一日止年度的三處物業的交易金額預期不會超過截至二零二零年十二月三十一日止年度的各自年度上限。於終止二零一八年物業租賃交易及二零一九年物業租賃交易項下的當前租賃協議前，有關二零一八年六項物業及二零一九年二項物業的交易金額按比例基準預期不會超過截至二零二零年十二月三十一日止年度的各自年度上限。

2.5. 建議年度上限

董事會建議為租賃框架協議項下擬進行的租賃交易設定以下截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
				(人民幣千元)
北京物業	4,160	7,752	7,985	3,678
成都物業	—	5,771	5,944	3,340
西安物業	3,815	7,114	7,322	3,373
虹橋物業	—	6,433	6,626	3,723
謝春路物業	5,897	10,988	11,317	5,213
瀋陽物業	—	2,239	2,306	1,296
翠薇東路物業	3,287	6,125	6,309	2,906
蘇州物業	3,388	6,313	6,502	2,995
蕪湖物業	2,761	5,144	5,299	2,441
武漢物業	2,922	5,445	5,609	2,584
年度上限	26,230	63,324	65,219	31,549

每處物業的月租金及服務費乃經公平磋商而定。該等租金及服務費以及因此截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限(即上海宇培投資集團相關成員公司根據物業的相關租賃協議於各年度分別應向本集團支付的租金及服務費總額)由本公司參考以下各項後而釐定：(i)根據獨立物業估值師出具的公平租金函件，物業的當前市場租金；(ii)與物業相關的管理服務；及(iii)物業的狀況，包括但不限於實際總建築面積、市場價值的潛在增加、各處物業的性質及用途、地點、樓層、周邊地區及可用設施。

獨立物業估值師已評估物業於二零二零年三月三十一日的市場租金，並於二零二零年四月十七日出具公平租金函件。於釐定市場租金時，獨立物業估值師已考慮多個方面，包括(i)現行市況；(ii)各物業附近同類物業的可比較租金；(iii)在進行適當市場推廣後，經公平磋商及在訂約方知情、審慎及非強迫的情況下根據租賃協議一般商業條款可協定得出的租金及(iv)所涉及各類物業的租金的市場前景以及該等物業的位置。獨立物業估值師認為，各相關租賃協議的商業條款(如適用)(包括租金、租金及服務費於各十二個月租賃週期後的3%遞增以及於各十二個月租賃週期中兩個月的月租金減半)屬公平合理，並與相近位置同類物業之現行市場水平一致及可比較。

3. 內部控制措施

為確保遵循租賃框架協議所載的定價政策，本公司將採納以下內部控制措施：

- (i) 在獲得獨立股東對持續關連交易及建議年度上限的批准後，本公司財務部及合規部及相關人員將確保持續關連交易嚴格遵循租賃框架協議所載的定價政策與條款及條件；
- (ii) 本公司財務部及相關人員將負責持續監察、收集及檢討各項租賃協議的定價條款及實際交易金額，負責按月收集持續關連交易的總交易金額。本公司市場及租賃部和內部審核部及相關人員將監察持續關連交易，確保租賃框架協議項下擬進行的所有交易均按一般商務條款或更佳條款訂立，屬公平及合理，並根據租賃框架協議的條款執行；
- (iii) 獨立非執行董事將檢討根據租賃框架協議訂立的持續關連交易，確保所有該等交易均按一般商務條款或更佳條款訂立，屬公平及合理，符合股東的整體利益，並根據租賃框架協議的條款執行；及
- (iv) 本公司核數師亦將對根據租賃框架協議訂立的持續關連交易的定價及實際交易額進行年度審閱。

動用指定部門、負責人員以及清晰的審批流程及監察系統為健全的內部控制系統之特點。董事(包括獨立非執行董事)認為，上述措施及程序可確保租賃框架協議項下擬進行的租賃交易均按一般商務條款或更佳條款訂立，屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

4. 訂立租賃框架協議的理由及益處

本集團從事開發、租賃及管理物流設施之業務，包括提供倉庫空間。另一方面，上海宇培投資集團成員公司所從事的業務需要倉庫空間及辦公場所以便利彼等之營運(即貿易商品倉儲及分類)以及用作物流及辦公用途。上海宇培投資集團相關成員公司目前一直租用三處物業、二零一八年六項物業及二零一九年二項物業用於業務營運。由於三處物業的相關租約將於二零二零年十二月三十一日到期，各方有意續訂現有租約。此外，宇培供應鏈及上海宇培實業目前一直租用本集團的若干現有物業，並作為承租人一直與本集團保持良好關係。此外，為配合其各自的業務擴張，宇培供應鏈對倉儲空間的需求均有所增加，特別是在冷鏈倉儲、物流用途及辦公室。作為回應，本集團於二零一八年六項物業及二零一九年二項物業安裝冷鏈設備及設施。因此，本集團相信與宇培供應鏈有關各物業的二零一八年六項物業及二零一九年二項物業以及租賃協議的終止協議各自按一般商業條款屬互惠互利。

因此，董事認為終止有關二零一八年六項物業及二零一九年二項物業的租賃，以及將物業出租予上海宇培投資集團成員公司與本集團租賃及管理物流設施的業務相一致，且終止有關二零一八年六項物業及二零一九年二項物業的二零一八年物業租賃交易及二零一九年物業租賃交易項下當前有效的租賃協議，以及按現行市場價格將物業出租予上海宇培投資集團成員公司對本集團有利。有鑒於此，本公司與上海宇培投資訂立租賃框架協議，以列明規管租賃協議的條款框架。

終止協議及租賃協議乃按公平磋商基礎訂立。在評估終止協議及租賃協議的條款及條件是否不遜於獨立第三方所提供的條款及條件時，董事注意到終止協議的訂立是為了按新的三年期及反映設施升級的更高租金就租賃各處物業訂立租賃協議，且董事將各項租賃協議的條款及條件與本集團和獨立第三方訂立的其他租賃協議進行對比。董事會已審閱本集團與獨立第三方訂立的十四份租賃協議(不同的租賃期涵蓋二零一七年六月至二零三一年五月，其中七份租賃協議的租賃期於二零一九年八月至二零二零年一月起開始)，考慮並將租賃協議的條款及條件(例如除租金外的應付費用、租金及服務費每十二個月租賃週期後的遞增(如適用)、是否提供於每十二個月租賃週期內兩個月份減半的月租金(如適用)、承租人的義務、對物業施加的限制及禁止)與本集團和獨立第三方就用途及面積類似的週邊物業訂立的租賃協議進行對比。董事會認為，終止協議及租賃協議的條款及條件按一般或更佳商業條款訂立。所有條款及條件已披露予獨立物業估值師，並已由其於估值過程中考慮。

5. 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易將在本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。董事(除獨立非執行董事外)認為，建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將在接獲獨立財務顧問的意見後達成彼等對於持續關連交易的建議年度上限之意見。

除李先生外，概無其他董事於持續關連交易或建議年度上限中擁有任何重大利益，或須就有關持續關連交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。李先生為本公司執行董事、董事長兼(透過其於宇培國際的權益)主要股東。李先生及其配偶分別擁有上海宇培投資的90%及10%股權。因此，李先生已就有關租賃框架協議、租賃協議、持續關連交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

6. 有關訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司，本集團(包括為租賃協議訂約方之本集團若干成員公司)主要於中國從事開發及租賃倉儲設施及相關管理服務。

上海宇培投資由李先生擁有90%權益，並為一間投資控股公司，其附屬公司從事電子商務及物流等業務。

宇培供應鏈為上海宇培投資的直接全資附屬公司，從事線上銷售雜貨及日常用品以及利用其物流網絡提供相輔倉儲及運輸服務。

上海宇培實業為上海宇培投資的直接全資附屬公司，經營兩個物流園及其他業務。

上海宇培速通物流為上海宇培投資的間接全資附屬公司，經營用於運輸農產品及進口食品等貨品的冷鏈物流網絡。

7. 上市規則的涵義

李先生為本公司執行董事、董事長兼主要股東(透過其於宇培國際的權益)，根據上市規則第14A.07條為本公司關連人士。上海宇培投資由李先生擁有90%權益，因而為李先生的聯繫人，並因此為本公司關連人士。宇培供應鏈、上海宇培實業及上海宇培速通物流均各自為上海宇培投資的全資附屬公司，因而為李先生的聯繫人，並為本公司關連人士。有鑒於此，本集團與上海宇培投資集團根據租賃框架協議及租賃協議擬進行的交易構成上市規則下本公司的持續關連交易。

由於上市規則下就持續關連交易的一項相關百分比率按年預期將超過5%，持續關連交易須遵循上市規則第14A章的年度報告、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會以考慮並酌情批准持續關連交易及建議年度上限。於本公告日期，宇培國際持有本公司全部已發行股本約28.34%，宇培國際由李氏國際投資管理有限公司持有90%，而李氏國際投資管理有限公司由李先生全資擁有。根據上市規則，李先生及其聯繫人(包括宇培國際)將在股東特別大會上就批准持續關連交易及建議年度上限的普通決議案放棄投票。

本公司已成立由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。為此，獨立財務顧問已被委任以為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有關於持續關連交易及建議年度上限的其他資料、獨立董事委員會致獨立股東的載有其推薦建議的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，連同召開批准持續關連交易及建議年度上限的股東特別大會通告之通函，預期將於二零二零年六月一日或之前派發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有規定外，以下詞彙於本公告中具有下列涵義：

「二零一八年物業租賃交易」	指	誠如本公司日期分別為二零一八年四月二十五日及二零一八年五月二十三日的公告及通函所披露，並經獨立股東於本公司在二零一八年六月八日舉行的股東特別大會上批准的本集團與上海宇培投資集團之間的持續關連交易
「二零一九年持續關連交易公告」	指	本公司日期為二零一九年五月十七日的公告，內容有關二零一九年物業租賃交易
「二零一九年物業租賃交易」	指	誠如本公司日期為二零一九年五月十七日的公告所披露，本集團與上海宇培投資集團之間的持續關連交易
「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
「持續關連交易」	指	租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易，其詳情載於本公告「2.租賃框架協議」一段
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司擬召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准持續關連交易及建議年度上限
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(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，就持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見的董事會獨立委員會
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為獨立專業物業估值師
「獨立股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指除李先生及其聯繫人以外的股東
「租賃協議」	指	租賃框架協議項下擬進行的由本集團若干成員公司(為其中一方)與上海宇培投資集團若干成員公司(為另一方)訂立的租賃協議的統稱
「租賃框架協議」	指	本公司與上海宇培投資就本集團成員公司向上海宇培投資集團成員公司租賃若干物業而訂立日期為二零二零年四月二十九日的租賃框架協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李先生」	指	李士發先生，執行董事及董事長
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	將由本集團相關成員公司根據租賃框架協議租賃予上海宇培投資集團相關成員公司的物業
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「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公司，為本公司擁有99.99%權益的附屬公司
「上海宇培速通物流」	指	上海宇培速通物流有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為上海宇培投資的間接全資附屬公司，因此為李先生的聯繫人及本公司關連人士

「上海宇培實業」	指	上海宇培實業(集團)有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為上海宇培投資的直接全資附屬公司，因此為李先生的聯繫人及本公司關連人士
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元並於聯交所主板上市的普通股
「股東」	指	股份持有人
「二零一八年六項物業」	指	誠如本公告「2.3.租賃協議的具體條款」一節所載，由上海宇培投資集團相關成員公司根據二零一八年物業租賃交易所租賃的六項物業，即(i)部分西安物業、(ii)謝春路物業、(iii)翠薇東路物業、(iv)部分蘇州物業的、(v)武漢物業及(vi)部分武漢物業
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上海宇培投資」	指	上海宇培投資控股有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，分別由李先生及其配偶馬小翠女士擁有90%及10%權益，因此屬李先生的聯繫人及本公司關連人士
「上海宇培投資集團」	指	上海宇培投資及其不時的附屬公司
「終止協議」	指	由本集團若干成員公司(為其中一方)與上海宇培投資集團若干成員公司(為另一方)就二零一八年六項物業及二零一九年二項物業訂立的終止協議的統稱
「三處物業」	指	誠如本公告「2.3租賃協議的具體條款」一段所載，由本集團相關成員公司(作為出租人)根據本公告日期現行的租賃協議出租予上海宇培投資集團相關成員公司(作為承租人)的物業，即(i)成都物業、(ii)虹橋物業及(iii)瀋陽物業的統稱，並將根據租賃框架協議予以重續

- 「二零一九年二項物業」 指 誠如本公告「2.3.租賃協議的具體條款」一節所載，由上海宇培投資集團相關成員公司根據二零一九年物業租賃交易所租賃的二項物業，即(i)北京物業，及(ii)部分武漢物業。
- 「宇培國際」 指 宇培國際投資管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司主要股東及關連人士
- 「宇培供應鏈」 指 宇培供應鏈管理集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為上海宇培投資的直接全資附屬公司，因此屬李先生的聯繫人及本公司關連人士
- 「%」 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

中國，二零二零年四月二十九日

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。