

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份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)

### 關連交易 認購期權協議

董事會宣佈，於2021年8月17日，本公司、授予人(本公司的全資附屬公司)及英屬維京群島目標公司(本公司的全資附屬公司)與期權持有人訂立認購期權協議，據此，授予人已授予期權持有人權利，可於行使期內任何時間通過發出行使通知，按行使價向授予人購買並要求授予人出售所有期權股份。

根據上市規則，李先生(本公司執行董事及主要股東)為本公司關連人士。期權持有人由李先生間接全資擁有，因此為李先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則，授出期權構成本公司的關連交易。

由於有關授出期權的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，授出期權須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於有關授出期權的最高適用百分比率低於5%，授出期權毋須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 認購期權協議

董事會宣佈，於2021年8月17日，本公司、授予人(本公司的全資附屬公司)及英屬維京群島目標公司(本公司的全資附屬公司)與期權持有人訂立認購期權協議，據此，授予人已授予期權持有人權利，可於行使期內任何時間通過發出行使通知，按行使價向授予人購買並要求授予人出售所有期權股份。

認購期權協議的主要條款概要載列如下：

- 日期： 2021年8月17日
- 訂約方：
- (i) 本公司(作為擔保人)；
  - (ii) 授予人(作為授予人)；
  - (iii) 期權持有人(作為承授人)；及
  - (iv) 英屬維京群島目標公司。

## 期權股份

期權股份為英屬維京群島目標公司的全部已發行股本。英屬維京群島目標公司全資擁有香港目標公司，香港目標公司擁有中國目標公司41%股權。中國目標公司為該物業的登記擁有人，該物業為英屬維京群島目標集團的主要資產。

## 期權的行使

期權持有人可於行使期通過發出行使通知行使期權。倘期權獲行使(其行使由期權持有人酌情決定)，授予人應於完成日期向期權持有人轉讓期權股份，且不附帶任何產權負擔。

## 代價

期權持有人應於認購期權協議之日後五(5)個營業日內以現金向授予人支付期權金1,000,000港元。於成功向期權持有人轉讓期權股份並於英屬維京群島目標公司的股東名冊以期權持有人或其代名人的名義登記期權股份後60日內，期權持有人應以現金向授予人支付行使價人民幣277,658,000元。

倘期權獲行使(其行使由期權持有人酌情決定)，期權持有人應付的代價總額將約為人民幣278,490,640元。授出期權所得款項將用作本集團的一般營運資金。

代價乃經參考(其中包括)英屬維京群島目標公司截至2020年12月31日應佔中國目標公司資產總值的權益約人民幣994百萬元並計及中國目標公司於本公告日期的未償還債務約人民幣846百萬元及中國目標公司的估計未來資金需求後，經公平磋商釐定。

## 擔保

本公司已同意就授予人及英屬維京群島目標公司(均為本公司附屬公司)妥善及準時履行及遵守其於認購期權協議項下或根據認購期權協議須承擔的所有責任提供擔保。

## 可能出售事項的潛在財務影響

於訂立認購期權協議後，期權金1,000,000港元將於本集團的收益表中確認為收益，本集團的資產淨值將相應增加。

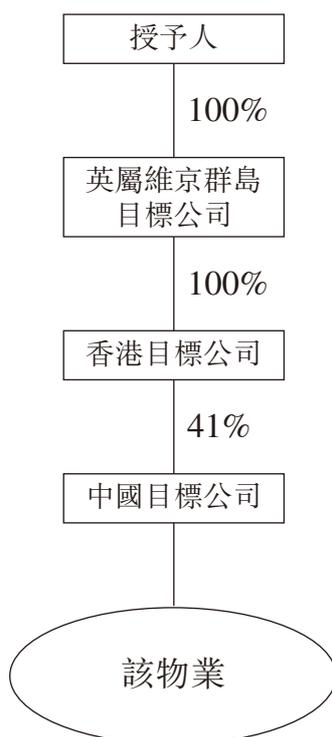
於出售期權股份後，行使價與期權股份當時的賬面值之間的差額預期將於本集團收益表中確認為出售所得收益。假設期權於行使期末行使，估計本集團將確認收益約人民幣46百萬元，乃基於不再計算英屬維京群島目標集團於行使期的估計經營成本後，其現時資產淨值計算。

可能出售事項所得款項的實際金額及可能出售事項對本集團資產、負債及盈利狀況的影響僅在可能出售事項實際進行時方可落實。

於完成後，英屬維京群島目標公司將不再為本公司附屬公司，因此，英屬維京群島目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

## 有關英屬維京群島目標集團的資料

英屬維京群島目標公司於本公告日期的股權架構載列如下：



中國目標公司為該物業的登記擁有人，該物業為英屬維京群島目標集團的主要資產。中國目標公司主要從事持有及租賃該物業，且該物業的若干場所現時出租予本集團。除上文所述者外，英屬維京群島目標集團並無其他重大業務營運。

根據中國公認會計原則編製的英屬維京群島目標公司分別於截至2020年12月31日及2019年12月31日止兩個年度的收入、除稅前利潤及除稅後利潤載列如下：

	截至 2020年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣元)
收入	0	0
除稅前利潤／(虧損)	(16,367,221)	(4,321,354)
除稅後利潤／(虧損)	(16,367,221)	(4,321,354)

於2020年12月31日，英屬維京群島目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣61,573,349元。

## 有關授予人及本公司的資料

授予人為一間投資控股公司，由本公司直接全資擁有。本公司為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。本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事倉儲設施租賃及相關管理服務。

## 有關期權持有人的資料

期權持有人為一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，由李先生間接全資擁有。其為一間投資控股公司。

## 訂立認購期權協議的理由及裨益

董事會認為，訂立認購期權協議為本集團提供了一個通過出售非核心資產(即寫字樓)變現其投資的良機，且與本集團輕資產策略保持一致。鑒於英屬維京群島目標集團於2019及2020年一直蒙受虧損且本公司預期其財務表現於日後並不會有任何大幅改善，因此董事會認為行使期的要求條款屬合理。此外，經計及英屬維京群島目標集團最新財務狀況及可能出售事項之財務影響，可能出售事項可提升本集團的營運狀況及流動性，從而使本集團能夠發展並加強其物流資產發展及管理的主要業務。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為認購期權協議項下之交易乃按正常商業條款訂立，授出期權及可能出售事項乃屬公平合理，且儘管授出期權及可能出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，其依然符合本集團及股東的整體利益。

李先生為執行董事兼董事會主席，亦為期權持有人之最終實益擁有人。因此，李先生被視為於認購期權協議中擁有權益，並已就本公司的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事於認購期權協議中擁有任何重大權益且須就批准認購期權協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

根據上市規則，李先生(本公司執行董事及主要股東)為本公司關連人士。期權持有人乃由李先生間接全資擁有，因此為李先生的聯繫人，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則，授出期權構成本公司的關連交易。

由於有關授出期權的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，授出期權須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於有關授出期權的最高適用百分比率低於5%，授出期權毋須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公司將根據上市規則於適當時候就行使期權作出進一步公佈。倘根據認購期權協議完成可能出售事項，英屬維京群島目標集團與本集團之間的交易於完成後可能構成本公司之關連交易。本公司將於適當時候遵守上市規則項下的相關規定。

## 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，以下詞彙應具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島目標公司」	指	宇培安徽物流資產管理有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司
「英屬維京群島目標集團」	指	英屬維京群島目標公司以及其直接及間接附屬公司及聯營公司
「認購期權協議」	指	本公司、授予人、英屬維京群島目標公司與期權持有人所訂立日期為2021年8月17日的認購期權協議
「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
「完成」	指	授予人因期權持有人行使期權而完成轉讓期權股份
「董事」	指	本公司董事
「行使通知」	指	期權持有人告知授予人期權的行使而發出的書面通知
「行使期」	指	自認購期權協議之日起直至認購期權協議之日後18個月之日止期間

「行使價」	指	人民幣277,658,000元
「授予人」	指	中國宇培物流資產發展有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港目標公司」	指	宇培安徽物流資產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為英屬維京群島目標公司直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	與本公司及其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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「李先生」	指	李士發先生，本公司執行董事、董事會主席及主要股東(因其於宇培國際的權益)
「期權」	指	根據認購期權協議的條款，期權持有人自授予人購買並要求授予人出售期權股份的權利
「期權持有人」	指	中國物流供應鏈控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「期權股份」	指	英屬維京群島目標公司股本中每股面值1美元的50,000股普通股，為英屬維京群島目標公司的全部已發行股本
「可能出售事項」	指	根據認購期權協議可能出售期權股份
「中國」	指	中華人民共和國

「中國目標公司」	指	上海虹宇物流有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，由香港目標公司持有41%、上海星朝投資管理有限公司(獨立第三方)持有39%及上海天卓投資管理有限公司(獨立第三方)持有20%
「該物業」	指	位於中國上海閔行區的若干寫字樓
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣
「宇培國際」	指	宇培國際投資管理有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，並為持有916,488,000股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本總額約26.38%)的主要股東及本公司的關連人士
「%」	指	百分比

於本公告中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「主要股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
中國物流資產控股有限公司  
主席  
李士發

香港，2021年8月17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。