

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聯合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聯合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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，亦不會於該等要約、邀請或出售在並無遞交登記文件或不可獲得適用登記豁免或其他寬免之情況下將為不合法之任何司法權區出售、購買或認購本公司證券。本聯合公告不得在或向其刊發、登載或分發將構成違反有關司法權區相關法律的任何司法權區刊發、登載或分發。



**JD PROPERTY GROUP
CORPORATION**
(於開曼群島註冊成立的有限公司)



**中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS**
中國物流資產控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1589)

聯合公告

(1) 買賣協議

(2) MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED

為並代表

JD PROPERTY GROUP CORPORATION

就收購

中國物流資產控股有限公司

全部已發行股份及所有未轉換可換股債券

(JD PROPERTY GROUP CORPORATION

及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出之可能強制性有條件現金要約

及

(3) 恢復買賣中國物流資產控股有限公司的股份及債務證券

JD Property Group Corporation 的財務顧問



宇培國際投資管理有限公司的財務顧問



買賣協議

本公司接獲李先生（董事長兼執行董事）通知，要約人與李先生和宇培國際於二零二一年九月一日（交易時段後）訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購 916,488,000 股股份（即宇培國際擁有實益權益之全部股份），購買價為每股待售股份 4.35 港元，總現金代價為 3,986,722,800 港元。待售股份佔本公司於本聯合公告日期已發行股本約 26.38%。

根據買賣協議完成待售股份收購須待本聯合公告「買賣協議的條件」一節所述的條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實。

可能強制性有條件現金要約

於本聯合公告日期，要約人及其一致行動人士於 369,523,999 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 10.64%。完成後，要約人及其一致行動人士將於 1,286,011,999 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 37.02%。根據收購守則規則 26.1，要約人屆時須就所有已發行股份（要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出股份要約。根據收購守則規則 13，要約人亦須發出可換股債券要約以收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）。

倘作出且在作出股份要約時，股份要約須待要約人就要約股份收到之有效接納連同要約人及其一致行動人士於股份要約之前或期間已經擁有、收購或同意將予收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有本公司逾 50% 投票權後，方始作實。可換股債券要約將待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。本聯合公告對要約的所有提述指若及僅若完成發生後將可能提出的要約。

股份要約

待完成後，BofA Securities 將在下列基礎上為並代表要約人作出股份要約：

就每股要約股份 現金 4.35 港元

根據股份要約將予收購的要約股份必須為繳足股款的股份，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部股息及其他分派（如有）的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等股息或分派的股東。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

要約人將不會上調股份要約項下的要約價，亦並無保留如此行事的權利。股東、可換股債券持有人及潛在投資者務請注意，要約人在作出本聲明後，將不得上調股份要約項下的要約價。

可換股債券要約

二零二四年可換股債券和二零二五年可換股債券的換股價受限於因本公司「控制權變更」（定義見可換股債券的條款和條件）而進行的調整。本公司「控制權變更」將於完成之時發生。於本聯合公告日期，由於完成須待條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實，故不確定本公司的「控制權變更」會何時發生。為說明之目的，為計算本聯合公告中可換股債券要約項下的要約價而計算未轉換的可換股債券能夠轉換的股份數量時，假設本公司的「控制權變更」於本聯合公告日期發生。根據收購守則第 6 項應用指引，可換股債券要約項下之要約價表示以股份要約項下要約價為基準來計算之「透視」價。本聯合公告所列之可換股債券要約項下之要約價僅具說明作用，並可予更改。因此，可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者在買賣可換股債券或行使與之相關的任何其他權利時，應審慎行事。對應採取的行動存有任何疑問的人士，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

待完成後，BofA Securities 將在下列基礎上為並代表要約人作出可換股債券要約：

二零二四年可換股債券

就每 1,000,000 港元面值的二零二四年可換股債券.....現金 1,459,729.50 港元*，假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生，按換股價為 2.98 港元計算

二零二五年可換股債券

就每 1,000,000 港元面值的二零二五年可換股債券.....現金 1,412,336.25 港元*，假設「控制權變更」（定義見二零二五年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生且不考慮重定換股價，按換股價為 3.08 港元計算。更多信息，請參見本聯合公告「可能強制性有條件現金要約 - 可換股債券要約」一節。

**僅具說明作用，並可予更改，取決於完成日期，且就二零二五年可換股債券而言，無論重定換股價是否已觸發。*

根據可換股債券要約將予收購的可換股債券必須為繳足債券款項的債券，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部利息、股息及其他分派（如有）的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

確認財務資源

於本聯合公告日期，本公司擁有 3,474,283,058 股已發行股份。除了 (i) 未轉換本金總額為 1,063,000,000 港元、按每股股份 2.98 港元的經調整換股價最多可轉換為 356,711,409 股股份的二零二四年可換股債券（假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生），和 (ii) 未轉換本金總額為

775,050,000 港元、最多可轉換為 307,559,523 股股份的二零二五年可換股債券（假設二零二五年可換股債券的換股價將重定為最低換股價，即每股股份 2.52 港元），本公司於本聯合公告日期沒有其他已發行的有關證券。

假設全部可換股債券基於前段所列的適用換股價轉換，且股份要約獲悉數接納，則要約及買賣協議的最高現金代價將約為 16,395,280,462 港元。

根據二零二五年可換股債券的條款和條件，二零二五年可換股債券的換股價可於二零二二年六月二十六日重定。於本聯合公告日期，不確定重定換股價機制是否會於截止日期之前觸發，以及如果觸發，重定價格將是多少，但倘於二零二二年六月二十六日重定換股價前發生「控制權變更」，新換股價應不低於 2.90 港元（受限於其他調整）。因此，為說明之目的，使用最低換股價 2.52 港元來計算未轉換的二零二五年可換股債券能夠轉換的股份數量。

要約人有意以其內部財務資源為要約及買賣協議項下應由要約人支付的代價提供資金。BofA Securities（要約人有關要約的財務顧問）信納，要約人擁有足夠財務資源以滿足買賣協議項下的代價及悉數接納的要約。

股東、可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者務請注意，要約僅會在完成發生後方會作出。完成須待條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實。因此，完成可能會或可能不會發生且要約可能會或可能不會作出。因此，股東、可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者在買賣股份及／或可換股債券或行使與之相關的任何其他權利時，應審慎行事。對應採取的行動存有任何疑問的人士，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

不可撤回承諾

RRJ 不可撤回承諾

於本聯合公告日期，RRJ 契諾人 (i) 於合共 762,222,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 21.94%，並 (ii) 於未償還本金合共 589,000,000 港元的二零二四年可換股債券中擁有權益，佔二零二四年可換股債券未償還本金總額約 55.41%。

於二零二一年九月二日，RRJ 契諾人已向要約人作出 RRJ 不可撤回承諾，據此，每位 RRJ 契諾人已不可撤回地向要約人承諾，緊接就其持有之全部股份及二零二四年可換股債券的相關綜合文件發出後第三個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約及可換股債券要約。

RRJ 不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 經 RRJ 契諾人及要約人書面同意；或 (c) 倘本聯合公告未於 RRJ 不可撤回承諾日期後五（5）個營業日內刊發。

東穎不可撤回承諾

於本聯合公告日期，東穎於 114,642,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 3.30%。

於二零二一年九月二日，東穎已向要約人作出東穎不可撤回承諾，據此，東穎已不可撤回地向要約人承諾，緊接就其持有之全部股份的相關綜合文件發出後第五個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約。

東穎不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或 (c) 經東穎及要約人書面同意。

大家保險不可撤回承諾

於本聯合公告日期，大家保險於 143,726,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 4.14%。

於二零二一年九月三日，大家保險已向要約人作出大家保險不可撤回承諾，據此，大家保險已不可撤回地向要約人承諾，於緊接就其持有之全部股份的相關綜合文件發出後第七個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約。

大家保險不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或 (c) 經大家保險及要約人書面同意。

強制性收購及本公司上市地位

根據公司法第 88 條及收購守則規則 2.11，倘要約人於綜合文件發出後的四（4）個月內獲得不少於 90% 要約股份及不少於 90% 無利害關係股份的有效接納，要約人將通過行使其強制性收購要約人在股份要約項下未曾收購的有關要約股份的權利，將本公司私有化。倘要約人決定行使該等權利及完成強制性收購，本公司將成為要約人的直接全資附屬公司，及將根據上市規則第 6.15 條申請撤回股份在聯交所的上市地位。

倘股份要約接納水平達致公司法就強制性收購設定的規定水平及達到收購守則規則 2.11 的要求，自截止日期起至根據上市規則第 6.15 條從聯交所撤回股份上市期間，股份將暫停買賣。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就要約（如作出）向股東和可換股債券持有人提供諮詢意見。

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（為全體獨立非執行董事以及非執行董事（除李慶女士和傅兵先生以外）），為獨立董事委員會成員。由於非執行董事李慶女士是李先生之女，因此李慶女士被排除在獨立董事委員會之外。由於非執行董事傅兵先生亦是京東副總裁及京東物流集團（京東的物流分部）物流戰略與創新業務部門負責人，因此傅兵先生被排除在獨立董事委員會之外。

將委任獨立財務顧問就要約（如作出）向股東和可換股債券持有人提供諮詢意見。將於獨立財務顧問獲委任時另行刊發公告。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份及本公司之債務證券（即二零二四年可換股債券及股份代號為40004的優先票據）已於二零二一年九月二日上午九時正起在聯交所短暫停牌，以待刊發本聯合公告。

本公司已申請股份及本公司之債務證券於二零二一年九月六日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

本公司美國投資者須知

要約乃關於一家開曼群島公司的全部已發行股份和全部未轉換可換股債券，且其是以公司法和收購守則規定的強制性有條件現金要約方式作出。透過強制性有條件現金要約方式進行的交易不受一九三四年《美國證券交易法》（連同在其項下頒布之規則和規定，下稱「**美國證券交易法**」）的收購要約規則或投票代理權徵集規則所規管。因此，要約受限於開曼群島和香港適用於強制性有條件現金要約的披露規定及慣例，其有別於美國收購要約及投票代理權徵集規則的披露規定。與美國證券交易法規則 14e-5 一致，要約人、BofA Securities（代表要約人）及／或若干聯屬公司或代名人或經紀（作為代理行事）可能於有關要約仍開放可供接納期間於該等要約以外進行若干購買或安排購買股份及／或可換股債券。倘進行該等購買或安排購買，則彼等將於美國境外進行（無論在公開市場按普遍適用的價格進行還是按協議價在私下交易中進行）及將遵守包括（在適用範圍內）美國證券交易法及收購守則在內的適用法律。有關該等購買的任何資料將根據收購守則的規定報告予香港證監會，且在根據收購守則須公開披露的情況下可於香港證監會網站 <http://www.sfc.hk/> 及聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk/> 查閱。

本聯合公告所載之財務資料乃根據國際財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方以及非美國和其他地區稅法，美國持有人或實益所有人根據要約就轉讓其股份或可換股債券收取代價可能構成應課稅交易。股份或可換股債券的任何持有人或實益所有人務必立即就適用於彼等之要約的稅務後果（包括根據適用的美國聯邦、州及地方以及非美國和其他地區稅法）徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於非美國司法權區，且其部分或全部高級職員及董事可能是非美國司法權區的居民，因此股份或可換股債券的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦法律所產生的權利及任何申索。股份或可換股債券的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

緒言

茲提述規則 3.7 公告。

本公司接獲李先生（董事長兼執行董事）通知，要約人與李先生和宇培國際於二零二一年九月一日（交易時段後）訂立買賣協議，據此，宇培國際有條件同意出售，且要約人有條件同意收購 916,488,000 股股份（即宇培國際擁有實益權益之全部股份），購買價為每股待售股份 4.35 港元，總現金代價為 3,986,722,800 港元。待售股份佔本公司於本聯合公告日期已發行股本約 26.38%。

買賣協議

日期

二零二一年九月一日（交易時段後）

各方

- (i) 宇培國際；
- (ii) 李先生；及
- (iii) 要約人

宇培國際 90% 的股權由李氏國際投資管理有限公司擁有，而後者由李先生全資擁有。李先生是本集團董事長、執行董事及創始人。宇培國際剩餘 10% 的股權由李氏資產管理有限公司擁有，後者由李先生配偶馬小翠女士全資擁有。瑞銀在買賣協議項下擬進行之交易中擔任宇培國際的財務顧問。

待售股份之買賣

按照並受限於買賣協議的條款，宇培國際已同意出售，且要約人已同意收購 916,488,000 股股份，佔本公司於本聯合公告日期已發行股本約 26.38%，該等股份於完成時並無任何產權負擔及無第三方可行使的所有其他權利或索償，並連同於完成時所有附帶或擁有的權益（包括於完成日或之後就待售股份宣派、支付、作出或產生的所有股息和分派）。

宇培國際應（倘適用）確保於完成前不可撤回且無條件豁免設在任何待售股份或與之有關的所有權利（包括就待售股份向任何人士授予之任何優先認購權、優先購買權或其他轉讓限制）。除非全部待售股份的購買同時完成，否則要約人無義務完成對任何待售股份的購買。

宇培國際和李先生將在緊隨完成後不再於本公司股份中持有任何權益。

待售股份之代價

買賣待售股份之代價為 3,986,722,800 港元，須以現金支付，即每股待售股份 4.35 港元。宇培國際和要約人應在簽署買賣協議後盡快且無論如何於二零二一年九月三十日當日

或之前簽訂一份股份質押協議（「**股份質押協議**」），據此，宇培國際應（其中包括）以要約人為受益人授予在其於214,968,276股股份中之權利、權屬和權益上設置的第一順位擔保（「**質押資產**」）。在宇培國際交付相關附屬文件後第二個工作日，要約人應通過向宇培國際電匯立即可用資金支付現金623,408,000港元，作為定金（「**定金**」）。定金應按以下方式支付、償還、沒收或保留：

- (a) 倘買賣協議由於任何條件未獲達成而終止（但由於下述「*買賣協議的條件*」一節中 (a) 段所列條件未獲達成而終止的除外），或倘買賣協議由於保證人違反買賣協議中其關於特定受限制行為的義務或由於宇培國際未遵守買賣協議所載之完成義務而終止，則宇培國際應在相關退款期限當日或之前向要約人返還定金（無任何利息），但前提是，(i) 倘要約人未於相關退款期限當日或之前收到定金，則股份質押協議創設和構成的擔保（「**擔保權益**」）應可立即強制執行；及 (ii) 倘要約人於相關退款期限當日或之前收到全部定金，則要約人應立即解除、免除並終止股份質押協議項下設在質押資產上的任何擔保權益；
- (b) 倘買賣協議由於下述「*買賣協議的條件*」一節中 (a) 段所列條件未達成而終止，或倘買賣協議由於要約人未遵守買賣協議中所列之完成義務而終止，則宇培國際應有權從定金中扣除或沒收 3,800,000 港元，並應立即且無論如何於相關退款期限當日或之前向要約人支付或償還定金的剩餘金額（無任何利息），但前提是，(i) 倘要約人未於相關退款期限當日或之前收到定金的剩餘金額，則擔保權益應可立即強制執行；及 (ii) 倘要約人於相關退款期限當日或之前收到定金的全部剩餘金額，則要約人應立即解除、免除並終止股份質押協議項下設在質押資產上的任何擔保權益；及
- (c) 倘各方推進完成工作，則定金應構成完成時代價的部分付款，且定金金額應從要約人於完成時應付的代價中扣除，且在將定金用於完成時代價的部分支付後，要約人應立即解除、免除並終止股份質押協議項下設在質押資產上的任何擔保權益。

受限於買賣協議條款，完成時，要約人應以現金支付 3,363,314,800 港元，即扣除要約人向宇培國際支付的定金之後代價的餘額，且定金應構成代價的部分付款。

代價由各方參照股份在聯交所的買賣價格、本公司最近公佈的財務信息以及要約人對本公司業務、前景和市場地位所作的評估，通過各方公平協商確定。

買賣協議的條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免後，方始作實：

- (a) (i) 已向反壟斷機構作出根據反壟斷法規定需要作出的與待售股份之買賣及要約有關的所有申報，且反壟斷機構已受理進行審查，且 (ii) 反壟斷機構已向要約人或其法律顧問發出通知批准該等交易，且要約人已收到該等交易不會被禁止的通知，同時不會向要約人、其任何聯屬人士或本集團任何成員公司施加要約人不能接受的任何條件；

- (b) 完成前任何時間概無採取或作出政府行動、法院命令、法律程序或調查而使向要約人轉讓待售股份或要約非法或其他禁止或限制向要約人轉讓待售股份或要約；
- (c) 聯交所及執行人員告知，其對本聯合公告再無進一步意見；
- (d) 已獲得訂約方訂立或履行買賣協議項下之義務所需的所有授權（如有），已向任何主管機構作出訂立及實施買賣協議所需的所有申報，所有該等授權於完成時仍具全面效力及作用且並無重大修改，且有關主管機構並無作出任何聲明、通知或暗示將會撤銷或不予續期該等授權；
- (e) 已獲得形式及內容令要約人滿意的 LaSalle 股東的豁免或同意，據此 LaSalle 股東放棄彼等各自根據適用的股東協議於每家 LaSalle 合資公司中的股份行使特定購股權的權利，從而字培發展繼續擁有其於買賣協議日期在相關 LaSalle 合資公司中的現有股權，並同意本集團相關成員公司應繼續作為相關自有不動產的資產管理人，且該等同意或豁免（倘適用）仍具全面效力及作用且並無重大修改；
- (f) (i) 已獲得形式及內容令要約人滿意的 ICBCI LP 的豁免或同意，據此 ICBCI LP 將放棄根據適用的有限合夥協議行使特定賣出期權以要求 Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.（本公司的一間間接全資附屬公司）購買其在基金中的權益之權利，且該等同意或豁免（倘適用）仍具全面效力及作用且並無重大修改；或 (ii) 本集團已按令要約人合理滿意的代價收購 ICBCI LP 在基金中的權益；
- (g) 本集團已按令要約人合理滿意的代價收購第三方持有的每家本集團相關成員公司中的剩餘股權，且與第三方的所有協議或安排（如有）均已終止；
- (h) (i) 股份之上市地位未被撤回；及 (ii) 股份於完成日期之前繼續在聯交所交易（暫停交易不超過連續七個交易日或要約人書面同意的其他期間，或與買賣協議項下擬議交易有關的暫停交易除外）；
- (i) 本集團於任何重大負債項下概無已發生或正在發生任何違約事件（或者任何已發生或正在發生事件或情況（隨著通知的交付或時間的流逝）可能成為違約事件）尚未獲相關貸款人、債券持有人或票據持有人不可撤回地同意或豁免，以及（倘適用）就於本集團任何重大負債項下已發生或可能發生的任何違約或任何違約事件已獲得所有必要的同意或豁免，且有關同意及豁免尚未撤回及仍具有十足效力；及
- (j) 概無任何變動、事實、事件或情況已經或合理預計將會對本集團（作為整體）之業務、財務狀況、經營業績、運營、資產或業務前景或條件造成重大不利影響，但前提是，倘任何重大不利影響涉及 (i) 香港、中國或本集團業務相關的司法權區的整體或經濟情況變動，(ii) 對本集團經營的行業有整體影響的情況變動，或 (iii) 任何軍事衝突的爆發或升級、戰爭、武裝敵對行動，或國外或國內恐怖主義行為，或任何颱風、洪水、龍捲風、地震或流行病（在每種情況下，與本集團成員公司運營所在行業內其他類似地位的參與者相比重大且不相稱地不利影響本集團成員公司（作為整體）的變動或事件除外），則在任何情況下該等變動、事實、事件或情況（單獨或合計）均不應構成重大不利影響或在確定重大不利影響是否發生時予以考慮。

要約人可豁免上述 (d) 至 (i) 段所述之任何或全部條件，但不得豁免 (a)、(b) 及 (c) 段所述之條件。達成上述條件的最後期限為二零二二年六月三十日或宇培國際、李先生及要約人可能書面約定的較晚日期。

於本聯合公告日期，預計上述 (a) 段所述之條件將在本聯合公告日期後六個月內達成。就上述 (d) 段所述之條件而言，除上述 (a) 段所述條件外，於本聯合公告日期，買賣協議各方並無合理地預計需要就達成或履行買賣協議項下義務而言獲得重要且所需的任何必要授權。就上述 (g) 段所述條件而言，本集團內部有超過 30 家此類公司。

完成

完成將於最後一項條件（除明確表示該等條件將於或截至完成日達成，但以該等條件獲達成或獲豁免為前提）根據買賣協議獲達成或獲豁免後第五個工作日或於宇培國際與要約人可能書面約定的其他日期發生。

終止

倘：

- (a) 最後期限之前一個或多個條件未獲達成或獲豁免，則要約人可（以書面通知宇培國際）終止買賣協議；或
- (b) 上述「買賣協議的條件」一節中 (a) 段所列條件未於最後期限之前獲達成，則宇培國際可（以書面通知要約人）終止買賣協議，但前提是，倘未能於最後期限之前達成上述條件僅由於保證人違反買賣協議所致，則宇培國際無該等終止權；或
- (c) 最後期限當日或之前任何條件未獲達成或獲豁免，且宇培國際或要約人均未根據上述 (a) 或 (b) 段向另一方發出書面通知終止買賣協議，則買賣協議應立即終止。

倘完成之前任何時間，保證人違反買賣協議中其關於特定受限制行為的義務，則要約人有權書面通知宇培國際終止買賣協議。

倘買賣協議所載之任何完成義務未獲完全遵守，則要約人（倘宇培國際未遵守）或宇培國際（倘要約人未遵守）有權書面通知另一方其決定不再繼續完成並終止買賣協議。

保證和承諾

就根據買賣協議項下出售待售股份而言，保證人已就保證人的能力和授權、本集團成員公司的組織、資本結構和償付能力、待售股份的所有權、合規事宜、賬目、稅務、知識產權、不動產、環境事宜向要約人作出若干陳述及保證，並就本集團的基本業務和營運作出其他陳述和保證。

各保證人已承諾促使本集團 (a) 依照所有適用法律按持續基準且在日常過程中經營其業務，(b) 在所有重要方面對本集團業務組織維持原樣，包括維持其與主管機構、重要供

應商和客戶的現有關係，(c) 不對宇培國際或本集團組織或經營結構進行任何重大變更，及 (d) 確保維繫本集團業務所需的所有重大授權及／或於屆滿時進行必要的續展。

根據買賣協議，各保證人亦作出以下承諾：

- (a) 保證人應盡最大努力促使本集團在合理情況下盡快且無論如何於完成日之前獲得形式及內容令要約人滿意的 ICBCI LP 的書面同意，同意本集團相關成員公司應作為相關自有不動產之資產管理人；
- (b) 保證人應盡其最大努力促使本集團相關成員公司經要約人要求推動要約人（作為一方）與相關貸款人和主管機構（作為另一方）之間關於本集團某些自有不動產的適用融資文件和合同的討論並提供要約人可能就該等討論合理要求的所有協助；
- (c) 保證人應盡最大努力促使二零二四年可換股債券的條款和條件按令要約人合理滿意的條款進行修訂，從而本公司有權贖回任何二零二四年可換股債券持有人持有的全部或僅部分二零二四年可換股債券；
- (d) 保證人應盡其最大努力促使本集團相關成員公司以令要約人合理滿意的形式及內容 (i) 取得貸款人及其他人士（倘適用）的書面同意或豁免，或 (ii) 向貸款人及其他人士（倘適用）提供書面通知，在每種情況下，其與本集團相關成員公司的合同包含將因買賣協議項下擬議交易觸發的控制權變更、違約事件、終止權、提前還款或類似條款；
- (e) 保證人應盡其最大努力促使本集團相關成員公司以令要約人合理滿意的形式及內容取得相關主管機構或其他人士的書面同意或豁免，其與本集團相關成員公司之間關於本集團任何自有不動產的重大合同包含限制性契諾；及
- (f) 保證人應盡其最大努力促使本集團相關成員公司以令要約人合理滿意的形式及內容取得相關主管機構的豁免或同意，以豁免關於本集團任何自有不動產的適用重大合同項下因買賣協議項下擬議交易觸發的任何控制權變更、高級管理層變更、違約事件、終止權、提前還款或類似條款。

可能強制性有條件現金要約

於本聯合公告日期，要約人及其一致行動人士於 369,523,999 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 10.64%。完成後，要約人及其一致行動人士將於 1,286,011,999 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 37.02%。根據收購守則規則 26.1，要約人屆時須就所有已發行股份（要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出股份要約。根據收購守則規則 13，要約人亦須發出可換股債券要約以收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）。

倘作出且在作出股份要約時，股份要約須待要約人就要約股份收到之有效接納連同要約人及其一致行動人士於股份要約之前或期間已經擁有、收購或同意將予收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有本公司逾 50% 投票權後，方始作實。可換股債券要約將待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。本聯合公告對要約的所有提述指若及僅若完成發生後將可能提出的要約。

股份要約

待完成後，BofA Securities 將在下列基礎上為並代表要約人作出股份要約：

就每股要約股份 現金 4.35 港元

股份要約項下每股要約股份的要約價為 4.35 港元，與要約人根據買賣協議支付的每股待售股份的價格相同。

根據股份要約將予收購的要約股份必須為繳足股款的股份，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部股息及其他分派（如有）的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等股息或分派的股東。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

要約人將不會上調股份要約項下的要約價，亦並無保留如此行事的權利。股東、可換股債券持有人及潛在投資者務請注意，要約人在作出本聲明後，將不得上調股份要約項下的要約價。

可換股債券要約

二零二四年可換股債券和二零二五年可換股債券的換股價受限於因本公司「控制權變更」（定義見可換股債券的條款和條件）而進行的調整。本公司「控制權變更」將於完成之時發生。於本聯合公告日期，由於完成須待條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實，故不確定本公司的「控制權變更」會何時發生。為說明之目的，為計算本聯合公告中可換股債券要約項下的要約價而計算未轉換的可換股債券能夠轉換的股份數量時，假設本公司的「控制權變更」於本聯合公告日期發生。**根據收購守則第 6 項應用指引**，可換股債券要約項下之要約價表示以股份要約項下要約價為基準來計算之「透視」價。本聯合公告所列之可換股債券要約項下之要約價僅具說明作用，並可予更改。因此，可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者在買賣可換股債券或行使與之相關的任何其他權利時，應審慎行事。對應採取的行動存有任何疑問的人士，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

待完成後，BofA Securities 將在下列基礎上為並代表要約人作出可換股債券要約：

二零二四年可換股債券

就每 1,000,000 港元面值的二零二四年可換股債券.....現金 1,459,729.50 港元*，假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生，按換股價為 2.98 港元計算

二零二五年可換股債券

就每 1,000,000 港元面值的二零二五年可換股債券.....現金 1,412,336.25 港元*，假設「控制權變更」（定義見二零二五年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生且不考慮重定換股價，按換股價為 3.08 港元計算

***僅具說明作用，並可予更改，取決於完成日期，且就二零二五年可換股債券而言，無論重定換股價是否已觸發。**

根據可換股債券要約將予收購的可換股債券必須為繳足債券款項的債券，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，並將連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利，包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部利息、股息及其他分派（如有）的權利。記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約當日已發行之全部尚未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外），且不適用於截止日期前贖回或轉換或已贖回或已轉換為股份之任何可換股債券。倘可換股債券或其部分於本聯合公告日期後獲轉換及根據有關轉換發行新股份，有關股份將構成要約股份的一部分，並受限於股份要約。假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生，按換股價為 2.98 港元計算，二零二四年可換股債券的要約價為每 1,000,000 港元面值二零二四年可換股債券 1,459,729.50 港元。假設「控制權變更」（定義見二零二五年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生，按換股價為 3.08 港元計算，二零二五年可換股債券的要約價為每 1,000,000 港元面值二零二五年可換股債券 1,412,336.25 港元。

可換股債券要約項下要約價乃根據收購守則第 6 項應用指引釐定為每份可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之股份數目（即就二零二四年可換股債券而言，按每股股份 2.98 港元的經調整換股價，為 356,711,409 股股份（假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生），且就二零二五年可換股債券而言，按每股股份 3.08 港元的經調整換股價，為 251,639,610 股股份（假設「控制權變更」（定義見二零二五年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生））乘以股份要約項下的要約價（即每股股份 4.35 港元）。二零二四年可換股債券和二零二五年可換股債券的換股價受限於因本公司「控制權變更」（定義見可換股債券的條款和條件）而進行的調整。為便於可換股債券持有人參考，可換股債券的換股價將按以下算式作出調整：

二零二四年可換股債券

$$NCP = \frac{OCP}{1 + (CP \times \frac{c}{t})}$$

其中：

「NCP」	指作出相關調整後的新換股價（在任何情況下不得低於 2.90 港元，惟可根據二零二四年可換股債券的條款和條件作出的任何其他調整除外）
「OCP」	指作出相關調整前的換股價，即於本聯合公告日期為每股股份 3.15 港元
「CP」	指 10%的轉換溢價
「c」	指自控制權變更日期（包括該日）起至（但不包括）二零二四年可換股債券的到期日的日數
「t」	指自二零二四年可換股債券發行日（包括該日）起至（但不包括）二零二四年可換股債券的到期日的日數

二零二五年可換股債券

$$NCP = \frac{OCP}{1 + (CP \times \frac{c}{t})}$$

其中：

「NCP」	指作出相關調整後的新換股價（在任何情況下不得低於 2.90 港元，惟可根據二零二五年可換股債券的條件作出的任何其他調整除外，惟重定換股價的情況除外，在該情況下，相關調整後的新換股價不低於初步換股價 3.19 港元的 85%）
「OCP」	指作出相關調整前的換股價，即於本聯合公告日期為每股股份 3.15 港元
「CP」	指 2.68%的轉換溢價
「c」	指自控制權變更日期（包括該日）起至（但不包括）二零二五年可換股債券的到期日的日數
「t」	指自二零二五年可換股債券發行日（包括該日）起至（但不包括）二零二五年可換股債券的到期日的日數

根據可換股債券的條款和條件，除調整機制外，換股價亦受限於在規定重定日期（就二零二四年可換股債券而言，指二零二零年六月二十六日和二零二一年六月二十六日，且就二零二五年可換股債券而言，指二零二一年六月二十六日和二零二二年六月二十六日）進行的重定換股價安排。於本聯合公告日期，二零二四年可換股債券的兩個重定換股價日期以及二零二五年可換股債券的首個重定換股價日期已過期，且未觸發重定換股價。二零二五年可換股債券的條款和條件規定重定換股價機制如下：

「倘於重定日期的重定參考股價較換股價低至少 10%，則於各重定日期重定換股價至相關重定參考股價（即，緊接相關重定日期前 20 個連續交易日每日每股成交量加權平均價的算術平均值），惟以初步換股價（經調整以反映可能於有關重定日期前發生之任何調整）的 80.0%調整為限」

於本聯合公告日期，可換股債券的現行換股價為每股股份 3.15 港元。本公司「控制權變更」將於完成之時發生，因此，控制權變更日期即完成之日。於本聯合公告日期，由於完成須待條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實，故不確定控制權變更日期為何日。為說明之目的，為計算本聯合公告中可換股債券要約項下的要約價而計算未轉換的可換股債券能夠轉換的股份數量時，假設本公司的「控制權變更」於本聯合公告日期發生。要約人和本公司於完成後聯合發佈的公告將披露二零二四年可換股債券的最終要約價和二零二五年可換股債券的最終要約價（倘完成於二零二五年可換股債券的重定換股價日期後發生）。倘完成於二零二五年可換股債券的重定換股價日期之前發生，二零二五年可換股債券的最終要約價將盡快且在任何情況下於緊接二零二五年可換股債券的重定換股價日期後首個營業日交易時間之前披露。

二零二四年可換股債券

根據上述「控制權變更」換股價調整公式，控制權變更日期越晚，換股價越高。根據收購守則第 6 項應用指引所列之「透視」要約價計算方法，換股價越高，要約價越低。鑒於控制權變更日期將晚於本聯合公告日期，可換股債券要約項下二零二四年可換股債券的最終要約價將低於本聯合公告披露的說明性要約價。

二零二五年可換股債券

根據上述「控制權變更」換股價調整公式，控制權變更日期越晚，換股價越高。根據收購守則第 6 項應用指引所列之「透視」要約價計算方法，換股價越高，要約價越低。鑒於控制權變更日期將晚於本聯合公告日期，可換股債券要約項下二零二五年可換股債券的最終要約價將低於本聯合公告披露的說明性要約價，除非換股價已於重定換股價日期（即二零二二年六月二十六日）重定，在該情況下，二零二五年可換股債券之換股價可重定為低於「控制權變更」換股價的價格，且二零二五年可換股債券的最終要約價可能高於本聯合公告披露的說明性要約價。於本聯合公告日期，要約人和本公司預計，二零二五年可換股債券不會發生重定換股價且換股價不會低於最低換股價 2.52 港元，不論完成是在重定換股價日期之前或之後發生。

在任何情況下，根據收購守則第 6 項應用指引，可換股債券要約項下之最終要約價將表示以股份要約項下要約價為基準來計算之「透視」價。

價值比較

股份要約項下的要約價為每股股份 4.35 港元，較：

- (a) 於二零二一年八月二十五日（即刊發規則 3.7 公告前最後一個完整交易日）在聯交所所報之收市價每股股份 3.7100 港元溢價約 17.25%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份 4.2200 港元溢價約 3.08%；
- (c) 於二零二一年九月一日（即刊發本聯合公告前最後一個完整交易日）在聯交所所報之收市價每股股份 4.0500 港元溢價約 7.41%；
- (d) 於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份 3.7700 港元溢價約 15.38%；

- (e) 於截至最後交易日（包括該日）止連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份 3.6750 港元溢價約 18.37%；
- (f) 於截至最後交易日（包括該日）止連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份 3.4947 港元溢價約 24.47%；
- (g) 於截至最後交易日（包括該日）止連續六十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份 3.5455 港元溢價約 22.69%；
- (h) 於截至最後交易日（包括該日）止連續九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份 3.7943 港元溢價約 14.65%；
- (i) 於二零二零年十二月三十一日本公司經審核綜合資產淨值約每股股份約人民幣 3.3232 元（相等於約 3.9961 港元）溢價約 8.86%；及
- (j) 於二零二一年六月三十日本公司未經審核綜合資產淨值約每股股份約人民幣 3.7345 元（相等於約 4.4907 港元）折價約 3.13%。

要約的條件

倘作出且在作出股份要約時，股份要約須待要約人就要約股份收到之有效接納連同要約人及其一致行動人士於股份要約之前或期間已經擁有、收購或同意將予收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有本公司逾 50% 投票權後，方始作實。可換股債券要約將待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。

本公司將按照收購守則及上市規則就要約的修訂、延長或失效或要約條件獲達成適時另行刊發公告。

最高及最低股價

截至最後交易日（包括該日）前六個月期間，聯交所所報股份的最高收市價為二零二一年三月十二日的每股股份 4.69 港元，而聯交所所報股份的最低收市價為二零二一年七月二十七日的每股股份 3.25 港元。

確認財務資源

於本聯合公告日期，本公司擁有 3,474,283,058 股已發行股份。除了 (i) 未轉換本金總額為 1,063,000,000 港元、按每股股份 2.98 港元的經調整換股價最多可轉換為 356,711,409 股股份的二零二四年可換股債券（假設「控制權變更」（定義見二零二四年可換股債券的條款和條件）於本聯合公告日期發生），和 (ii) 未轉換本金總額為 775,050,000 港元、最多可轉換為 307,559,523 股股份的二零二五年可換股債券（假設二零二五年可換股債券的換股價將重定為最低換股價，即每股股份 2.52 港元），本公司於本聯合公告日期沒有其他已發行的有關證券。

假設全部可換股債券基於前段所列的適用換股價轉換，且股份要約獲悉數接納，則要約和買賣協議的最高現金代價將約為 16,395,280,462 港元。

根據二零二五年可換股債券的條款和條件，二零二五年可換股債券的換股價可於二零二二年六月二十六日重定。於本聯合公告日期，不確定重定換股價機制是否會於截止日期之前觸發，以及如果觸發，重定價格將是多少，但倘於二零二二年六月二十六日重定換股價前發生「控制權變更」，新換股價應不低於 2.90 港元（受限於其他調整）。因此，為說明之目的，使用最低換股價 2.52 港元來計算未轉換的二零二五年可換股債券能夠轉換的股份數量。

要約人有意以其內部財務資源為要約及買賣協議項下應由要約人支付的代價提供資金。BofA Securities（要約人有關要約的財務顧問）信納，要約人擁有足夠財務資源以滿足買賣協議項下的代價及悉數接納的要約。

代價結算

受限於要約在所有方面成為或宣佈為無條件，接納要約的代價將盡快結算，惟任何情況下須於要約的完整及有效接納之日或要約在所有方面成為或宣佈為無條件之日（以較遲者為準）起計七個營業日內支付。

要約的接納須於要約人或其代表收到所有證明權屬的相關文件後，方為完整及有效。要約人可就接納宣佈要約成為無條件的最後時間為刊發綜合文件後第六十日（或執行人員可能同意之較晚日期）下午七時正。倘要約被撤回或失效，根據收購守則規則 20.2，要約人須盡快且無論如何須於十日內將連同接納及過戶表格遞交之股票及可換股債券憑證寄予已接納要約之股東及可換股債券持有人，或準備有關股票及可換股債券憑證可供已接納要約之股東及可換股債券持有人領取。

少於一港仙的款項將不予支付，而應向接納股份要約的股東或接納可換股債券要約的可換股債券持有人支付的現金代價金額將上調至最接近的港仙。

股東、可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者務請注意，要約僅會在完成發生後方會作出。完成須待條件獲達成或（倘適用）獲豁免後，方始作實。因此，完成可能會或可能不會發生且要約可能會或可能不會作出。因此，股東、可換股債券持有人及／或本公司潛在投資者在買賣股份及／或可換股債券或行使與之相關的任何其他權利時，應審慎行事。對應採取的行動存有任何疑問的人士，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

不可撤回承諾

RRJ 不可撤回承諾

於本聯合公告日期，RRJ 契諾人 (i) 於合共 762,222,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 21.94%，並 (ii) 於未償還本金合共 589,000,000 港元的二零二四年可換股債券中擁有權益，佔二零二四年可換股債券未償還本金總額約 55.41%。

於二零二一年九月二日，RRJ 契諾人已向要約人作出 RRJ 不可撤回承諾，據此，每位 RRJ 契諾人已不可撤回地向要約人承諾，緊接就其持有之全部股份及二零二四年可換股債券的相關綜合文件發出後第三個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約及可換股債券要約。每個 RRJ 契諾人已向要約人承諾其不得：

- (a) 出售、轉讓、設立或授出任何期權或以其他方式處置（或允許就此進行任何有關行動）其各自之股份或二零二四年可換股債券（僅就 Berkeley Asset 而言）及當中之任何權益；
- (b) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其各自之股份或二零二四年可換股債券（僅就 Berkeley Asset 而言）提出或建議提出之任何要約；
- (c) 就其各自之任何股份、二零二四年可換股債券（僅就 Berkeley Asset 而言）或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議（包括訂立任何掉期或其他安排，將其各自之股份、二零二四年可換股債券（僅就 Berkeley Asset 而言）或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外的任何人士）；
- (d) 購買、收購或以其他方式買賣本公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (e) (x) 就其各自之任何股份或二零二四年可換股債券（僅就 Berkeley Asset 而言），或 (y) 為進行上文 (a) 至 (d) 段所述之任何行動，而與任何人士（要約人及要約人授權之任何其他人士除外）達成會違反或損害 RRJ 契諾人在 RRJ 不可撤回承諾項下承諾、陳述和保證之任何討論或安排。

RRJ 不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 經 RRJ 契諾人及要約人書面同意；或 (c) 倘本聯合公告未於 RRJ 不可撤回承諾日期後五（5）個營業日內刊發。

東穎不可撤回承諾

於本聯合公告日期，東穎於 114,642,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 3.30%。

於二零二一年九月二日，東穎已向要約人作出東穎不可撤回承諾，據此，東穎已不可撤回地向要約人承諾，於緊接就其持有之全部股份的相關綜合文件發出後第五個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約。東穎已向要約人承諾，只要東穎不可撤回承諾有效，其不得：

- (a) 出售、轉讓、設立或授出任何期權或以其他方式處置（或允許就此進行任何有關行動）其股份或當中之任何權益；
- (b) 對其之全部或任何股份或當中之任何權益設立或允許存在任何產權負擔；
- (c) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其之股份提出或建議提出之任何要約；
- (d) 就其之任何股份或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議（包括訂立任何掉期或其他安排，將其之股份或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外的任何人士）；

- (e) 購買或收購本公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (f) 就其之任何股份，或為進行上文 (a) 至 (e) 段所述之任何行動，而與任何人士（要約人及要約人授權之任何其他人士除外）達成任何協議或安排。

東穎不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或 (c) 經東穎及要約人書面同意。

大家保險不可撤回承諾

於本聯合公告日期，大家保險於 143,726,000 股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 4.14%。

於二零二一年九月三日，大家保險已向要約人作出大家保險不可撤回承諾，據此，大家保險已不可撤回地向要約人承諾，緊接就其持有之全部股份的相關綜合文件發出後第七個營業日下午一時正前，接納或促使接納股份要約。大家保險已向要約人承諾其不得：

- (a) 出售、轉讓、設立或授出任何期權或以其他方式處置（或允許就此進行任何有關行動）其股份或當中之任何權益；
- (b) 對其之全部或任何股份或當中之任何權益設立或允許存在任何產權負擔；
- (c) 接納或作出任何承諾以接納或以其他方式同意要約人以外之任何人士就其之股份提出或建議提出之任何要約；
- (d) 就其之任何股份或當中之任何權益所附帶之投票權或其他權利訂立任何協議（包括訂立任何掉期或其他安排，將其之股份或當中之任何權益之所有權的任何經濟後果或事件轉讓予除要約人以外的任何人士）；
- (e) 購買、收購或以其他方式買賣本公司任何股份或其他證券或當中之任何權益；或
- (f) 就其之任何股份，或為進行上文 (a) 至 (e) 段所述之任何行動，而與任何人士（要約人及要約人授權之任何其他人士除外）達成任何協議或安排。

大家保險不可撤回承諾將在以下情況下（以最早者為準）立即終止：(a) 要約被撤回或失效時；(b) 倘要約未於二零二二年三月三十一日前成為無條件；或 (c) 經大家保險及要約人書面同意。

有關要約人的資料

要約人為於開曼群島註冊成立之投資控股有限責任公司，其約 83.89% 股權由 JD Property Holding Limited 持有，而 JD Property Holding Limited 由京東全資附屬公司 Jingdong Technology Group Corporation 全資所有，京東由劉強東先生最終控制。

要約人其餘股東包括 Nissonite Gem Investments Ltd 和 GMAR IIIV Holdings Limited，各自持有約 5.64% 的要約人已發行股本，且剩餘 4.83% 的要約人已發行股本由作為京東獨立第三方的三家私募股權基金持有。

要約人及其附屬公司在中國擁有和經營的不動產總建築面積超過 1,300 萬平方米，管理的總資產超過人民幣 300 億元。

京東是一家於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份於納斯達克（股票代碼：JD）及聯交所主板上市（股份代號：9618）。京東是一家領先的技術驅動的電商公司及零售基礎設施服務提供商。

有關本集團的資料

本公司是在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市。本公司是一間投資控股公司。本集團主要於中國從事租賃倉儲設施及相關管理服務。

本公司的股權架構

於本聯合公告日期，本公司已發行 3,474,283,058 股股份。根據本公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，本公司於本聯合公告日期及完成後的股權架構如下列表格所述（假設概無可換股債券被轉換且本公司的已發行股本於本聯合公告日期後未發生變更）：

股東名稱	於本聯合公告日期		完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人及其一致行動人士 ^(附註1)	369,523,999	10.64	1,286,011,999	37.02
宇培國際	916,488,000	26.38	-	-
無利害關係股東				
ESR Cayman Limited ^(附註2)	628,866,000	18.10	628,866,000	18.10
RRJ Capital Master Fund II, L.P. ^(附註3)	762,222,000	21.94	762,222,000	21.94
其他無利害關係股東	797,183,059	22.94	797,183,059	22.94
小計	2,188,271,059	62.98	2,188,271,059	62.98
已發行股份總數	3,474,283,058	100.00	3,474,283,058	100.00

附註：

- (1) 由於作為要約人的財務顧問，BofA Securities 根據收購守則「一致行動」定義的第(5)類別被推定為要約人的一致行動人。將在根據收購守則規則 3.5 注釋 1 作出本聯合公告後儘快獲得 BofA Securities 集團其他部門持有或借入或借出及買賣股份（或購股權、股份權利、認股權證或衍生工具）的詳情。
- (2) ESR Cayman Limited 持有 ESR HK Management Limited 的全部已發行股本，而 ESR HK Management Limited 持有股份。ESR Cayman Limited 本身亦持有股份。因此，ESR Cayman Limited 為股份之實益所有人，並被視為於 ESR HK Management Limited 持有的股份中擁有權益。

(3) *RRJ Capital Master Fund II, L.P.* 持有 *Berkeley Asset* 的全部已發行股本，而 *Berkeley Asset* 持有股份及二零二四年可換股債券的好倉及與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關之股份的淡倉。*RRJ Capital Master Fund II, L.P.* 亦持有 *Travis Asset Holding Ltd* 的全部已發行股本，而 *Travis Asset Holding Ltd* 則持有 *Sherlock Asset* 的全部已發行股本；其中 *Sherlock Asset* 持有股份之好倉。因此，*RRJ Capital Master Fund II, L.P.* 被視為於 *Berkeley Asset* 所持有股份及相關股份的好倉及相關股份的淡倉中擁有權益，且 *RRJ Capital Master Fund II, L.P.* 及 *Travis Asset Holding Ltd* 均被視為於 *Sherlock Asset* 所持有的股份的好倉中擁有權益。

進行要約之理由及裨益

要約對股東及可換股債券持有人之裨益

股東及可換股債券持有人變現股份及可換股債券之機會

截至最後交易日（包括該日）止六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間之股份平均每日成交量分別約為每日 890 萬股股份、780 萬股股份及 460 萬股股份，僅分別佔於本聯合公告日期之已發行股份總數約 0.26%、0.22% 及 0.13%。股份之交易流動性低，可能令股東或可換股債券持有人（在其可換股債券轉換後）難以在不對股份價格造成不利影響之情況下進行大額市場出售，亦令股東難以在發生對股份價格造成不利影響之任何事件時出售大量股份。

此外，於本聯合公告日期，本公司已違反上市規則項下最低公眾持股量的規定，且並無將公眾持股量恢復至充足水平的確定計劃。公眾持股量可能因完成及股份要約而進一步減少。未能符合最低公眾持股量的規定可能導致股份買賣暫停。恢復公眾持股量亦可能需要按照發行時股份之現行市價的一定折扣配售新發行的股份或出售現有股份。

因此，要約為股東及可換股債券持有人提供變現其投資及重新部署自接納要約所獲收益於其他投資機遇之即時機會。

要約項下的要約價為具吸引力的退出溢價

要約允許股東及可換股債券持有人以較股份當前市價更具吸引力的溢價退出。如本聯合公告「價值比較」一節所述，要約項下的要約價較於截至最後交易日（包括該日）止連續三十個交易日的平均收市價約每股股份約 3.4947 港元有約 24.47% 的大幅溢價。要約項下的要約價較於二零二零年十二月三十一日每股經審核綜合資產淨值約每股股份約人民幣 3.3232 元（等於約 3.9961 港元）有約 8.86% 的溢價。

要約對本公司之裨益

要約人及京東認為彼等對本公司而言為具吸引力的戰略合作夥伴，將抓住各種具吸引力的增長機會，並通過其業務、能力及資源的獨特整合獲取價值。由於要約人與本公司有類似的業務模式，要約人及京東認為，獲得本公司 50% 或以上投票權將促進本公司及要約人資源的整合，繼而進一步提升本公司及要約人的業務增長及財務前景。

倘要約人成功將本公司私有化，要約人及本公司將能夠作出著重於長期增長及利益的戰略決策，而不受作為公眾上市公司產生的監管限制、市場期望壓力及股價波動之影

響。本公司的私有化預期還將減少與維持本公司的上市地位及遵守監管規定相關之行政費用及管理資源，從而為要約人及本公司管理本集團之業務提供更大靈活性。

強制性收購及本公司上市地位

根據公司法第 88 條及收購守則規則 2.11，倘要約人於綜合文件發出後的四（4）個月內獲得不少於 90% 要約股份及不少於 90% 無利害關係股份的有效接納，要約人將通過行使其強制性收購要約人在股份要約項下未曾收購的有關要約股份的權利，將本公司私有化。倘要約人決定行使該等權利及完成強制性收購，本公司將成為要約人的直接全資附屬公司，及將根據上市規則第 6.15 條申請撤回股份在聯交所的上市地位。

倘股份要約接納水平達致公司法就強制性收購設定的規定水平及達到收購守則規則 2.11 的要求，自截止日期起至根據上市規則第 6.15 條從聯交所撤回股份上市期間，股份將暫停買賣。

倘要約人並不強制性收購餘下股份（不論是因為並無獲得公司法規定的指定百分比或其他原因），要約人可採取必要行動，或促使本公司採取必要行動，以確保本公司維持足夠的公眾持股量，以符合上市規則的適用規定。

根據本公司股東名冊及股東提交之披露權益通知，於本聯合公告日期，本公司公眾持股量約為 22.94%，低於上市規則規定的 25% 的最低標準。根據上市規則，倘股份要約截止後，公眾持有的已發行股份少於 25%，或倘聯交所認為已出現或可能出現股份買賣的虛假市場或公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。為此，務請注意股份要約截止後，股份的公眾持股量可能較低，因此股份買賣可能會被暫停，直至公眾持股量達到充足水平為止，而要約人及本公司將各自向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份要約截止後，股份存在足夠的公眾持股量。

要約的其他條款

接納要約

待完成後，股份要約將基於任何人士接納股份要約將構成該人士或該等人士向要約人保證根據股份要約將予收購的股份必須為繳足股款的股份，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利（包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部股息及其他分派（如有）的權利）作出。記錄日期在無條件日期之前的任何股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等股息或分派的股東。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

待完成後，可換股債券要約將基於任何人士接納可換股債券要約將構成該人士或該等人士向要約人保證根據可換股債券要約將予收購的可換股債券必須為繳足債券款項的可換股債券，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及任何性質的任何其他第三方權利，連同於無條件日期所附帶之所有權利或其後所附帶之所有權利（包括悉數收取記錄日期為無條件日期當日或之後的全部利息、股息及其他分派

(如有)的權利)作出。記錄日期在無條件日期之前的任何利息、股息或其他分派將會由本公司支付予合資格收取該等利息、股息或分派的可換股債券持有人。倘本公司決定於本聯合公告日期或之後及直至無條件日期宣派、支付、作出或同意支付或作出任何股息及其他分派，則要約人擬按上述股息及其他分派的金額降低要約價。

香港印花稅

接納股份要約的股東應付的賣方香港從價印花稅(按(i)要約股份的市場價值;或(ii)要約人就股份要約的相關接納應付的代價(以較高者為準)的0.13%計算)將自股份要約獲接納時於要約人應付該等人士的款項中扣除。

接納可換股債券要約的可換股債券持有人應付的賣方香港從價印花稅(如有)(按(i)可換股債券的市場價值;或(ii)要約人就可換股債券要約的相關接納應付的代價(以較高者為準)的0.13%計算)將自可換股債券要約獲接納時於要約人應付給該等人士的款項中扣除。

要約人將分別就接納股份要約及轉讓要約股份以及接納可換股債券要約及轉讓可換股債券代表接納股東和接納可換股債券持有人安排支付印花稅。

本公司董事會組成建議變動

董事會目前由十三名董事組成,包括:(i)執行董事李先生、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;(ii)非執行董事李慶女士及傅兵先生;及(iii)獨立非執行董事郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。

買賣協議項下擬議交易完成後,各董事(傅兵先生除外)於董事會之辭任擬於股份要約首個截止日期生效。

要約人擬向董事會提名新董事,於不早於綜合文件日期或於收購守則准許之日期生效。

董事會之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行,且將於適當時候另行刊發公告。

有關要約的一般事項

要約的提呈範圍

向海外股東或可換股債券持有人提呈要約或受其相關居住司法權區的適用法律法規所影響。海外股東及可換股債券持有人應遵守任何適用的法律及監管規定,並於必要時諮詢其專業顧問。有意接納要約的海外股東及可換股債券持有人須負責自行確保就接納要約而全面遵守相關海外司法權區的法律法規(包括就該等海外司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意或遵守其他必要的手續以及繳付該等海外股東及可換股債券持有人應繳的任何轉讓稅或其他稅項)。

任何海外股東或可換股債券持有人一經接納要約,將被視為構成該等人士向要約人作出聲明及保證已經遵守當地所有適用法律及規定且該等海外股東和可換股債券持有人可根據相關司法權區的法律合法接納要約。海外股東及可換股債券持有人如有任何疑問,應諮詢其專業顧問。

若任何適用法律法規禁止海外股東或可換股債券持有人收取綜合文件，或僅在遵守過於繁重的海外司法權區條件或規定後，方能收取綜合文件，則在經執行人員同意後，綜合文件可不寄發予有關海外股東或可換股債券持有人。要約人屆時將根據收購守則規則 8 註釋 3 的有關規定，申請執行人員可能要求的任何豁免。有關海外股東或可換股債券持有人分別領取綜合文件或載有股份要約和可換股債券要約詳情的正式文件的任何安排將另行公佈。

綜合文件

要約人及本公司有意將要約文件及本公司董事會通函合併入綜合文件內。綜合文件中載有（其中包括）：(i) 要約的詳情及其各自的條款（包括預期時間表）；(ii) 獨立董事委員會函件，包含就要約提出的意見；(iii) 獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會發出的意見函；及 (iv) 相關接納和轉讓表格。

根據收購守則規則 8.2，要約人須於本聯合公告日期後 21 日內或執行人員批准的較後日期向股東和可換股債券持有人寄發綜合文件。由於要約須待完成後方始作實，而完成須待條件獲達成及／或獲豁免後，方始作實，要約人可根據收購守則規則 8.2 向執行人員申請同意延遲寄發綜合文件（如需要）。

要約人和本公司將適時就綜合文件的寄發另行刊發公告。

無股息或其他分派

於本聯合公告日期，本公司尚未就股份及可換股債券宣派任何未付股息或其他分派，且本公司無意於截止日期之前向股東和可換股債券持有人宣派或派付任何股息或其他分派。

其他安排

於本聯合公告日期：

- (a) 除不可撤回承諾外，要約人及其一致行動人士概無接獲任何接納要約的不可撤回承諾；
- (b) 除本聯合公告「本公司的股權架構」一節所披露者外，要約人及其一致行動人士並無持有、擁有本公司的任何股份、可換股證券、認股權證或購股權，或擁有對上述各項的控制權或指示權；
- (c) 要約人或其一致行動人士並無訂立與本公司證券有關的尚未行使衍生工具；
- (d) 除買賣協議外，概無與要約人或本公司股份有關而對要約而言可能屬重大的安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (e) 除買賣協議外，概無任何要約人為訂約方，且在有關情況下可能會或不會援引或試圖援引要約的先決條件或條件的協議或安排；
- (f) 要約人及其一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券；

- (g) (1) 任何股東；與 (2) (a) 要約人及要約人的任何一致行動人士或 (b) 本公司及本公司的任何附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則 25）；
- (h) 宇培國際及其一致行動人士（作為一方）與要約人及其一致行動人士（作為另一方）之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則 25）；及
- (i) 除買賣協議項下應支付之代價外，要約人或其任何一致行動人士並無且將不會就待售股份之買賣向宇培國際或其任何一致行動人士支付其他任何形式的代價、補償或利益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就要約（如作出）向股東和可換股債券持有人提供諮詢意見。

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（為全體獨立非執行董事以及非執行董事（除李慶女士和傅兵先生以外））為獨立董事委員會成員。由於非執行董事李慶女士是李先生之女，因此李慶女士被排除在獨立董事委員會之外。由於非執行董事傅兵先生亦是京東副總裁及京東物流集團（京東的物流分部）物流戰略與創新業務部門負責人，因此傅兵先生被排除在獨立董事委員會之外。

將委任獨立財務顧問就要約（如作出）向股東和可換股債券持有人提供諮詢意見。將於獨立財務顧問獲委任時另行刊發公告。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份及本公司之債務證券（即二零二四年可換股債券及股份代號為 40004 的優先票據）已於二零二一年九月二日上午九時正起在聯交所短暫停牌，以待刊發本聯合公告。

本公司已申請股份及本公司之債務證券於二零二一年九月六日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

本公司之債務證券

於本聯合公告日期，除可換股債券外，本公司已發行於二零二一年到期的本金金額為 162,475,000 美元的 8.75% 優先票據（股份代號：40004）及於二零二二年到期的本金金額為 150,000,000 美元的 8.75% 優先票據（於新交所上市）（「二零二二年交換票據」）。該等優先票據並無交換為股份的任何權利，所以不構成受收購守則規則 13 規管的本公司有關證券。因此，要約人不會對其作出任何要約。前述優先票據於聯交所及新交所（視適用情況而定）之上市地位不會被要約影響。

根據規管二零二二年交換票據之契約，完成將構成本公司的控制權變更，本公司將需在控制權變更後作出要約以等於全部未償還的二零二二年交換票據本金金額 101% 另加截至購買日期（不包括當日）的任何應計及未付利息（如有）的購買價購買全部未償

還的二零二二年交換票據。未能作出該等要約將被視為構成規管二零二二年交換票據之契約項下的違約事件。

買賣披露

根據收購守則規則 3.8，謹此提醒本公司及要約人各自的聯繫人（定義見收購守則，包括但不限於擁有或控制本公司或要約人任何類別有關證券 5%或以上的人士）須根據收購守則披露彼等買賣本公司任何證券的資料。

根據收購守則規則 3.8，收購守則規則 22 註釋 11 全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則 22 下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何 7 日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於 100 萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載的涵義：

「二零二四年可換股債券」	指	由本公司發行之於本聯合公告日期尚未轉換本金金額為 1,063,000,000 港元的二零二四年到期的 6.95%可換股債券，於聯交所上市（股份代號：5578）
「二零二五年可換股債券」	指	由本公司發行之於本聯合公告日期尚未轉換本金金額為 775,050,000 港元的二零二五年到期的 6.95%可換股債券，於本聯合公告日期由一名可換股債券持有人，即 BCC Leap Holdco, L.P.持有
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「反壟斷機構」	指	不時依法獲授權根據中國法律監督、規範和執行反壟斷法的中國主管機構
「反壟斷法」	指	於二零零八年八月一日生效的中華人民共和國反壟斷法（經不時修訂）及相關法規和實施細則

「Berkeley Asset」	指	Berkeley Asset Holding Ltd，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「BofA Securities」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，一間獲證監會發牌可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，為要約人關於要約的財務顧問
「營業日」	指	具有收購守則賦予其的含義
「工作日」	指	香港及中國的銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛或持續懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或“黑色暴雨警告訊號”的任何日子）
「截止日期」	指	綜合文件中將訂明作為股份要約首個要約截止日期的日期，或可能根據收購守則延長或修訂的股份要約任何後續要約截止日期
「控制權變更日期」	指	本公司發生「控制權變更」之日，即完成之日
「公司法」	指	開曼群島公司法（二零二一年修訂版），經不時修訂、增補或以其他方式修改
「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責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1589）
「完成」	指	完成買賣協議
「綜合文件」	指	擬由要約人及本公司根據收購守則向全體股東及可換股債券持有人聯合刊發的綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）要約的條款及條件、要約的接納及轉讓表格
「條件」	指	買賣協議項下的條件，載於本聯合公告「買賣協議的條件」一段
「重定換股價」	指	可換股債券條款和條件項下規定之重定換股價機制，更多詳情參見「可能強制性有條件現金要約-可換股債券要約」一節

「可換股債券持有人」	指	可換股債券的持有人
「可換股債券要約」	指	BofA Securities 將為並代表要約人在完成後根據收購守則提出以本聯合公告所載條款收購所有未轉換可換股債券（要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外）的可能強制性有條件現金要約
「可換股債券」	指	二零二四年可換股債券和二零二五年可換股債券
「大家保險」	指	安邦投資控股有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限責任公司
「大家保險不可撤回承諾」	指	大家保險於二零二一年九月三日向要約人作出之不可撤回承諾
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係股東」	指	非與要約人一致行動的股東
「無利害關係股份」	指	無利害關係股東持有之股份
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「最低換股價」	指	每股股份 2.52 港元，即因根據二零二五年可換股債券的條款和條件重定換股價而對二零二五年可換股債券的換股價予以調整及重定的最低換股價
「基金」	指	Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「ICBCI LP」	指	秀芳有限公司
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則規則 2.1 成立的獨立董事委員會，包括全體非執行董事（李慶女士和傅兵先生除外）和全體獨立非執行董事，旨在就要約條款是否公平合理並就接納提出意見

「不可撤回承諾」	指	RRJ 不可撤回承諾、東穎不可撤回承諾及大家保險不可撤回承諾
「京東」	指	京東集團股份有限公司，一間在開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司，其美國存託股份在納斯達克（股票代碼：JD）和聯交所主板（股票代號：9618）上市，要約人的母公司
「東穎」	指	東穎投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司
「東穎不可撤回承諾」	指	東穎於二零二一年九月二日向要約人作出之不可撤回承諾
「LaSalle 合資公司」	指	宇培物流資產管理十有限公司、宇培物流資產管理十五有限公司、宇培天津物流資產管理有限公司及宇培物流資產管理十二有限公司
「LaSalle 股東」	指	LAO V CN Holdings III Pte. Ltd.、LCLV Holdco VI Pte. Ltd.和 LCLV Holdco V Pte. Ltd.
「最後交易日」	指	二零二一年八月二十六日，即規則 3.7 公告刊發前的最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後期限」	指	二零二二年六月三十日或宇培國際、李先生和要約人約定的較後日期
「李先生」	指	李士發先生，董事長兼執行董事
「要約股份」	指	受限於股份要約之股份
「要約人」	指	JD Property Group Corporation（「京東智能產業發展集團」），一間在開曼群島註冊成立的有限責任公司，京東的一家間接非全資附屬公司
「要約」	指	股份要約和可換股債券要約
「中國」	指	中華人民共和國（就本聯合公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「有關證券」	指	具有收購守則規則 22 註釋 4 賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「RRJ 契諾人」	指	Berkeley Asset 及 Sherlock Asset

「RRJ 不可撤回承諾」	指	RRJ 契諾人於二零二一年九月二日向要約人作出之不可撤回承諾
「規則 3.7 公告」	指	本公司根據收購守則規則 3.7 於二零二一年八月二十六日作出的關於涉及收購本公司權益之可能交易的公告
「買賣協議」	指	要約人、李先生和宇培國際於二零二一年九月一日簽訂的買賣協議。根據買賣協議，宇培國際有條件地同意出售，且要約人同意收購待售股份
「待售股份」	指	要約人將根據買賣協議從宇培國際收購的 916,488,000 股股份，於本聯合公告日期佔本公司已發行股本約 26.38%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.0000625 美元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「股份要約」	指	BofA Securities 將為並代表要約人在完成後根據收購守則提出以本聯合公告所載條款收購股份（要約人及／或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）的可能強制性有條件現金要約
「Sherlock Asset」	指	Sherlock Asset Holding Ltd，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「第三方」	指	勝泰國際集團有限公司、耀昌國際集團有限公司、蕪湖宇泰企業管理有限公司及蕪湖宇培倉儲有限公司
「瑞銀」	指	UBS AG（通過其香港分行行事），一間根據證券及期貨條例註冊的機構，可從事證券及期貨條例項下第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就機構融資提供意見）、第 7 類（提供自動化交易服務）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動，為宇培國際的財務顧問。UBS AG 是一間於瑞士註冊成立的有限責任公司
「無條件日期」	指	股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件之日

「美國」	指	美利堅合眾國
「保證人」	指	宇培國際和李先生
「宇培發展」	指	中國宇培物流資產發展有限公司，為本公司的全資附屬公司
「宇培國際」	指	宇培國際投資管理有限公司，一間由李先生間接擁有90%股權的公司
「%」	指	百分比

在本聯合公告中，除另有指明外，港元乃按1港元兌人民幣0.83161元的匯率換算為人民幣。有關換算並不表示港元金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣。

承董事會命
JD Property Group Corporation
 董事長
 劉強東

承董事會命
中國物流資產控股有限公司
 董事長
 李士發

香港，二零二一年九月三日

於本聯合公告日期，董事會包括執行董事李士發先生、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；非執行董事李慶女士及傅兵先生；及獨立非執行董事郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。

董事共同及個別地對本聯合公告所載資料（與要約人及其一致行動人士有關者除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本聯合公告中所表達的意見（要約人之董事所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告內任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期，要約人的董事為劉強東、胡偉、許冉、何成鋒、Ellen Hoi Ying NG及Joseph Raymond GAGNON。

要約人董事共同及個別地對本聯合公告所載資料（與本集團有關者除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本聯合公告中所表達的意見（董事所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告內任何聲明產生誤導。