

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)

於2021年到期的162,475,000美元8.75%優先票據(債券證券代號：40004)  
於2024年到期的1,109,000,000港元6.95%可換股債券(債券證券代號：5578)

## 須予披露交易

### 出售宇培無錫物流資產發展有限公司的100%股權

#### 出售事項

董事會宣佈，於2021年9月17日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售待售股份(連同應付款項結餘)，而買方同意向賣方購買待售股份(連同應付款項結餘)，代價總額為199,859,316美元(相當於約人民幣12.89億元)，可進行調整。

待售股份指目標公司的全部已發行股本。賣方(通過目標公司及項目公司)間接擁有位於中國江蘇省無錫市錫山區的项目。

#### 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%，但均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下的通告及公告規定。

## 收購守則規則4的涵義

根據收購守則規則4，該等交易構成阻撓行動及除非獲得執行人員的豁免，否則均須經股東批准。就此而言，本公司已獲得要約人對該等交易的書面同意及已根據收購守則規則4註釋1申請且執行人員已批准豁免本公司於股東大會上就該等交易取得股東批准的規定。

## 出售事項

董事會宣佈，於2021年9月17日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售待售股份(連同應付款項結餘)，而買方同意向賣方購買待售股份(連同應付款項結餘)，代價總額為199,859,316美元(相當於約人民幣12.89億元)，可進行調整。

## 買賣協議的主要條款

### 日期

2021年9月17日

### 訂約方

賣方 : Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.，本公司的間接全資附屬公司

買方 : ACRE Magnolia Pte. Ltd.

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 出售事項的標的

根據買賣協議，賣方同意向買方出售並無附帶任何產權負擔的待售股份連同該等股份所附帶的所有權利以及於完成日期或之後宣派、派付或作出的就該等股份分配的所有股息及溢利(連同應付款項結餘)，而買方同意購買待售股份(連同應付款項結餘)。

待售股份指目標公司的全部已發行股本。賣方(通過目標公司及項目公司)間接擁有位於中國江蘇省無錫市錫山區的項目，其詳情載於下文「有關項目的資料」一節。

## 代價總額

代價總額199,859,316美元(相當於約人民幣12.89億元)包括待售股份代價人民幣613,498,586元、估計應付款項結餘人民幣651,734,325元及未繳註冊資本金額人民幣23,400,000元。待售股份代價(經扣除稅項及其他預扣金額後)應由買方於完成日期以現金支付予賣方。

## 稅項及其他預扣金額

於完成後，總額人民幣66,757,506元(即稅項及其他預扣金額)將自待售股份代價預扣。買方須於收到有關中國稅務機關向賣方開具的完稅證明後在十個營業日內向賣方支付稅項預扣金額。倘保留期間屆滿前產生的補救成本低於補救成本預扣金額，買方須於保留期間屆滿後十個營業日內向賣方支付有關差額，反之亦然。

## 應付款項及應收款項以及未繳註冊資本的結算

於完成後，基金須將有關應付款項(基金)(即部分應付款項)的所有權利轉讓予買方，而買方須於完成日期向賣方支付現金代價人民幣405,682,050元。

訂約方亦已各自同意：(i)買方須於完成日期向目標公司支付人民幣246,052,275元(即經扣除應收款項(目標集團)估計金額後的應付款項(目標公司—賣方)及應付款項(項目公司)估計金額)以結算應付款項(目標公司—賣方)及應付款項(項目公司)；及(ii)於目標公司的銀行賬戶的授權簽署人變更為買方指定人士後，買方須向目標公司支付人民幣23,400,000元，用於向項目公司注入未繳註冊資本。

## 對代價總額的調整

代價總額可根據買賣協議所載估計資產淨值及應付款項結餘估計金額與根據買賣協議編製的最終完成聲明所載目標集團的經調整綜合資產淨值及應付款項結餘金額之間的差額作出調整。於最終完成聲明落實且具約束力後十個營業日內，賣方或買方(視情況而定)可能對代價總額作出上調及下調，並由其支付調整金額。

然而，根據買賣協議，經上述調整後的代價總額不得超過人民幣13億元。

代價總額(包括上述調整金額)乃由賣方與買方經公平磋商釐定，並已考慮目標集團未經審核綜合資產淨值約人民幣613.5百萬元，其中包括經訂約方公平磋商後釐定的項目賬面值人民幣1,687.0百萬元、未繳註冊資本金額及應付款項結餘估計金額。

## 完成的條件

出售事項須待買方達成或獲豁免(全部或部分)以下條件(即先決條件)後，方可作實：

- (1) 已取得貸款人同意項目公司於完成出售事項後提前償還固定資產貸款協議項下的未償還貸款(或其任何部分)，而該提前償還不會被施加違約金、罰款或附加費且不得因此對此類協議的條文作出對項目公司不利的改變；
- (2) 賣方已於完成前遵守買賣協議所載有關目標集團業務運營限制的義務；
- (3) 並無違反有關待售股份的擁有權、賣方及基金的公司權力、目標集團的公司架構、業務狀況、清算及清盤以及項目擁有權的任何保證，或在任何重大方面違反買賣協議所載的其他保證；
- (4) 完成前並無發生對目標集團整體產生或可能產生重大不利影響的事件或情況；
- (5) 賣方、基金及目標公司已就基金向買方轉讓有關應付款項(基金)的所有權利簽署轉讓契據，將於完成後生效；及
- (6) 餘下集團成員公司及其聯屬人士將應付款項(應付款項(目標公司—賣方)及應付款項(基金)除外)轉讓予餘下集團在中國境外的境外公司(「**境外公司**」)，及餘下集團成員公司及其聯屬人士於完成時將其結欠目標公司的所有款項更替為結欠境外公司。

倘任何先決條件未能於最後截止日期下午五時正或之前獲達成(或由買方豁免)，買賣協議應自動終止。倘上述第(2)或(3)項所載的任何先決條件於任何方面未獲達成，買方有權在通知賣方後立即隨時終止買賣協議(「**終止權**」)，惟倘導致未達成該條件的事件(「**該事件**」)能夠被糾正，則僅於該事件發生後十四個營業日內未獲糾正的情況下，方可行使終止權。

完成將於先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後的第五個營業日或訂約方書面協定的其他日期(無論如何不得遲於最後截止日期)作實。

根據買賣協議，在不損害買方根據該協議享有的任何權益或補救措施的情況下，倘：(i) 買賣協議並非因買方違約而終止(因不可抗力事件而終止除外)；(ii) 完成因未達成上述任何先決條件而未能於最後截止日期進行；或(iii) 買賣協議因買方行使終止權(並非因未達成上述第(4)項所載條件)而終止，賣方須應買方要求於五個營業日內向買方支付3百萬美元的違約金。

## 出售事項的財務影響

經考慮代價總額及基於目標集團的未經審核綜合資產淨值，於完成後，本集團將在其綜合收益表中確認的出售事項產生的收益將為約人民幣1.4百萬元。

上述計算及會計處理須經本集團核數師審閱。記入本集團綜合賬目的出售事項對本集團的實際財務影響將根據於完成賬目編製當日目標集團的資產淨值及於接獲中國有關當局對出售事項的稅務評估後進行重新計算。

## 有關本集團的資料

本公司為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。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。

## 有關賣方的資料

賣方為於英屬維京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及Yupei Management的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

## 有關買方的資料

買方為於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事房地產投資。

## 有關目標集團的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的全資附屬公司。其主要從事投資控股。目標公司持有項目公司的全部股權，而無其他投資。

項目公司為一間根據中國法律成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司。其主要從事倉儲服務及諮詢、倉儲設施租賃及物業管理。項目公司乃為項目的建設、開發及運營而成立。

於2021年5月31日，目標集團的未經審核綜合資產淨值為約人民幣612.1百萬元，及項目於2021年5月31日的賬面值為人民幣1,896.0百萬元。目標集團於緊接買賣協議日期前兩年的綜合財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (人民幣千元) 未經審核	2020年 (人民幣千元) 未經審核
收益	52,223	90,929
除稅前溢利淨額	221,107	84,427
除稅後溢利淨額	166,018	62,883

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

## 有關項目的資料

項目由項目公司持有及位於中國江蘇省無錫市錫山區，總建築面積為387,024平方米。項目乃就該處物流設施的建造及營運而開發及項目共有12個物流設施。有關項目的進一步詳情載列如下：

項目一位於中國江蘇省無錫市錫山區安鎮走馬塘西路與擁軍路西北角，總建築面積約為61,609平方米。項目一所在地塊的出讓年期為50年，於2065年4月9日屆滿。於2021年5月31日，項目一的估值約為人民幣310.0百萬元。

項目二位於中國江蘇省無錫市錫山區安鎮擁軍路與錫東大道東北角，總建築面積約為124,392平方米。項目二所在地塊的出讓年期為50年，於2065年10月27日屆滿。於2021年5月31日，項目二的估值約為人民幣610.0百萬元。

項目三位於中國江蘇省無錫市錫山區擁軍路與走馬塘西路西南角，總建築面積約為201,023平方米。項目三所在地塊的出讓年期於2067年11月5日屆滿。於2021年5月31日，項目三的估值約為人民幣976.0百萬元。

## 出售事項的理由及裨益

茲提述：(i)本公司日期為2018年12月21日的公告，內容有關成立基金及向基金轉讓本集團的若干項目公司(包括項目公司)(「**基金公告**」)；及(ii) JD Property Group Corporation(作為要約人)(「**要約人**」)與本公司(作為受要約公司)刊發的日期為2021年9月3日的聯合公告，內容有關潛在強制全面要約(「**規則3.5公告**」)。

誠如基金公告所披露，普通合夥人由本公司全資附屬公司Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd.及達鋒分別持有50%及50%。普通合夥人擔任基金的普通合夥人。

於2018年12月21日，普通合夥人、Yupei LP及ICBCI LP訂立經修訂及重列獲豁免的有限合夥協議(「**合夥協議**」)以許可ICBCI LP作為有限合夥人，因此，Yupei LP及ICBCI LP分別成為基金51.0%及49.0%有限合夥權益的持有人。

ICBCI LP在基金中的角色主要為金融投資者。為變現其對基金的投資，ICBCI LP自2021年5月以來一直與本集團就其退出基金進行商議。

此外，根據合夥協議，倘於基金年期內本公司的控制權有任何變動，ICBCI LP有權要求提早贖回其於基金的權益(「**提早贖回權**」)及有權向基金收取巨額罰款(「**罰款**」)。

為應對規則3.5公告所披露本公司控制權的可能變動，根據合夥協議，ICBCI LP告知本集團其現時已形成堅定意向，即作為有限合夥人盡快自願退出基金(「**退出**」)。為避免向ICBCI LP支付罰款，董事會認為同意ICBCI LP盡快(即要約人、李士發先生及宇培國際投資管理有限公司之間就向要約人出售本公司股份訂立的日期為2021年9月1日的買賣協議(詳情載於規則3.5公告)完成前)有序退出將符合本集團的利益，從而使本集團可及時安排充足的流動資金以滿足對ICBCI LP的付款責任。本公司估計本集團就退出將支付的金額最高為人民幣929百萬元。

另一方面，賣方及買方自2021年1月起一直在商議出售事項。ICBCI LP擬行使其提早贖回權促使本集團決定進行出售事項及訂立買賣協議。本集團認為，鑒於項目的市場價值及當前的市況，該代價總額屬合理且由此產生的所得款項可使本集團進一步變現資源以滿足在退出的情況下向ICBCI LP支付回報的現金需求，故出售事項符合本公司及股東的整體利益。出售事項亦為本集團透過處置若干經選定資產變現投資提供寶貴的機會、可提高資金流動性及與本集團的輕資產策略相符。

於切實可行情況下，於簽訂買賣協議後，預期：(i) ICBCI LP將與Yupei LP及基金就退出訂立退出及終止契據；及(ii)於同日或其後近期內，Yupei Investment將與達鋒訂立買賣協議，據此Yupei Investment將同意以代價1美元向達鋒購買達鋒所持有的普通合夥人的50%已發行股本（「**購買事項**」），作為背對背安排。

鑒於退出的性質，其不會構成上市規則第14章或第14A章項下所界定的「交易」。由於ICBCI LP於基金（為本公司非全資附屬公司）持有49%有限合夥權益，而達鋒為ICBCI LP的聯繫人而因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士，故購買事項（倘獲實現）預期將構成上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易。由於購買事項將按一般商業條款或更佳條款進行及預期上市規則第14.07條所載有關購買事項的所有適用百分比率均低於5%且購買事項的代價低於3,000,000港元，購買事項將完全豁免遵守上市規則第14A.76(1)條的股東批准、年度審閱及所有披露規定。本公司將於必要時根據上市規則刊發進一步公告。

預計於完成後，賣方應收出售事項的現金所得款項淨額，經扣除就出售事項應付的相關稅項及印花稅估計金額後將為約人民幣1,221.9百萬元。本集團擬將約74%的出售事項所得款項淨額用於根據退出向ICBCI LP付款，餘下結餘作為本集團的一般營運資金及／或用於本集團的未來發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%，但均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下的通告及公告規定。



## 收購守則規則4的涵義

根據收購守則規則4，該等交易構成阻撓行動及除非獲得執行人員的豁免，否則均須經股東批准。就此而言，本公司已獲得要約人對該等交易的書面同意及已根據收購守則規則4註釋1申請且執行人員已批准豁免本公司於股東大會上就該等交易取得股東批准的規定。

### 釋義

除文義另有規定外，以下詞彙於本公告中具有下列涵義：

「達鋒」	指	達鋒有限公司，一家根據英屬維京群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，為工銀國際投資管理的全資附屬公司，因此為ICBCI LP的聯繫人
「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指任何直接或間接控制該等人士的實體、該等人士直接或間接控制的實體或由該等人士直接或間接共同控制的實體。「控制」指(i)直接或間接擁有任何實體的50%或以上實益權益；或(ii)控制任何實體的50%或以上的董事會組成成員；或(iii)控制或可促使其他人士控制實體的管理或決策權(不論透過證券投票權、合約或任何其他方法)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	就買方應作出付款的任何日子而言，香港、新加坡、中國及德國的商業銀行開門營業的任何日子(星期六及星期日除外)
「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(股份代號：01589)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項

「完成日期」	指	根據買賣協議於先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後的第五個營業日或訂約方書面協定的其他日期(無論如何不得遲於最後截止日期)完成出售事項
「先決條件」	指	完成的先決條件，如本公告「買賣協議的主要條款—完成的條件」一段所詳述，及各自為一項「條件」
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議下擬進行的出售待售股份
「估計資產淨值」	指	如買賣協議所載，目標集團的估計綜合資產淨值金額人民幣613,498,586元
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「固定資產貸款協議」	指	項目公司與貸款人於簽訂買賣協議前訂立的固定資產貸款協議
「基金」	指	Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership，一間根據開曼群島法例成立的獲豁免有限合伙企業
「普通合夥人」	指	Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd，一間根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「工銀國際投資管理」	指	工銀國際投資管理有限公司，為工銀國際控股有限公司的全資附屬公司，而工銀國際控股有限公司由中國工商銀行股份有限公司(一間於聯交所(股份代號：01398)及上海證券交易所(股份代號：601398)上市的商業銀行)全資擁有

「ICBCI LP」	指	秀芳有限公司，工銀國際投資管理的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「貸款人」	指	一間位於中國上海的銀行，為獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後滿三個月之日
「訂約方」	指	買賣協議的訂約方，各自為一名「訂約方」
「應付款項」	指	目標集團結欠餘下集團成員公司及其聯屬人士的款項，包括應付款項(目標公司)及應付款項(項目公司)
「應付款項結餘」	指	如買賣協議所載，應付款項減去應收款項(目標集團)的結餘，賣方估計該金額為人民幣651,734,325元
「應付款項(基金)」	指	於完成時目標公司結欠基金的款項(即部分應付款項(目標公司))
「應付款項(項目公司)」	指	於完成時項目公司結欠餘下集團成員公司及其聯屬人士的款項
「應付款項(目標公司)」	指	於完成時目標公司結欠餘下集團成員公司及其聯屬人士的款項(包括應付款項(基金)及應付款項(目標公司—賣方))
「應付款項(目標公司—賣方)」	指	於完成時目標公司結欠賣方的款項(即部分應付款項(目標公司))
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	無錫宇培倉儲發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為目標公司的全資附屬公司

「項目一」	指	無錫宇培物流園一期，該物流園位於中國江蘇省無錫市錫山區安鎮走馬塘西路與擁軍路西北角，詳情載於本公告「有關項目的詳情」一節
「項目二」	指	無錫宇培物流園二期，該物流園位於中國江蘇省無錫市錫山區安鎮擁軍路與錫東大道東北角，詳情載於本公告「有關項目的詳情」一節
「項目三」	指	無錫宇培物流園三期，該物流園位於中國江蘇省無錫市錫山區擁軍路與走馬塘西路西南角，詳情載於本公告「有關項目的詳情」一節
「項目」	指	項目一、項目二及項目三的合稱
「買方」	指	ACRE Magnolia Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「應收款項(目標集團)」	指	於完成時餘下集團成員公司及其聯屬人士結欠目標集團的款項
「餘下集團」	指	以下各方的合稱：(a)賣方、本公司及本公司不時的附屬公司；(b)不時持有或控制本公司已發行股本20% 或以上的任何人士／實體；及(c)上述(b)項中提及的任何人士／實體的附屬公司或任何控股公司以及該控股公司的任何附屬公司，但不包括目標集團的成員公司
「補救成本」	指	目標集團任何成員公司或買方就整改或補救有關項目的任何缺陷而可能遭受的虧損
「補救成本預扣金額」	指	將自代價總額預扣的金額，作為目標集團任何成員公司或買方就整改或補救有關項目的任何缺陷而可能遭受的估計虧損的現金儲備
「保留期間」	指	自完成日期起計八個月期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為2021年9月17日的買賣待售股份的協議
「待售股份」	指	目標公司的50,000股已發行普通股，相當於目標公司的全部已發行股本
「待售股份代價」	指	代價人民幣613,498,586元，可按本公告「買賣協議的主要條款—代價總額」一段所述進行調整
「賣方」	指	Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及Yupei Management的直接全資附屬公司
「購股協議」	指	基金(作為買方)與宇培發展(作為賣方)就將Yupei Management出售予基金而訂立的日期為2018年12月21日的購股協議
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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
「目標公司」	指	宇培無錫物流資產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「稅項及其他預扣金額」	指	稅項預扣金額及補救成本預扣金額
「稅項預扣金額」	指	將自代價總額預扣的金額，作為賣方就出售事項應付稅項的估計金額的現金儲備

「代價總額」	指	出售事項的代價總額199,859,316美元(相當於約人民幣12.89億元)(包括待售股份代價、應付款項結餘金額及未繳註冊資本金額)，可按本公告「買賣協議的主要條款—代價總額」一段所述進行調整
「該等交易」	指	出售事項、退出及購買事項的合稱
「未繳註冊資本」	指	於買賣協議日期項目公司註冊資本的未繳部分人民幣23,400,000元
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「保證」	指	賣方根據買賣協議向買方提供的各項陳述、保證及承諾
「宇培發展」	指	中國宇培物流資產發展有限公司，一間根據英屬維京群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Yupei Investment」	指	Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Yupei LP」	指	Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd.，一間根據英屬維京群島法例註冊成立的獲豁免有限公司
「Yupei Management」	指	Yupei Logistics Property Management 21 Co., Ltd.，一間根據英屬維京群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，於緊接購股協議中擬進行的交易完成前為宇培發展的全資附屬公司，及於購股協議中擬進行的交易完成後為基金的全資附屬公司

「%」

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，2021年9月17日

除另有指明外，於本公告內，美元兌人民幣乃按1.00美元兌人民幣6.4477元的匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

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。