

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)

**補充公告**

**(1)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**  
**及**  
**(2)須予披露及關連交易**  
**有限合夥人退出YUPEI LOGISTICS PROPERTY**  
**FUND I LIMITED PARTNERSHIP**

茲提述中國物流資產控股有限公司(「本公司」)日期為2021年9月17日的公告，內容有關(其中包括)本集團出售宇培無錫物流資產發展有限公司的100%股權(「該公告」)，以及本公司日期為2018年12月21日的公告，內容有關成立基金及將本集團若干項目公司(包括項目公司)轉讓予基金(「基金公告」，連同該公告統稱「該等公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關基金、退出及購買事項的額外資料及最新進展以及有關買方的額外資料如下：

**完成買賣協議、退出及購買事項**

本公司宣佈，買賣協議、退出及購買事項已於2021年10月5日完成。

## 有關基金、退出及購買事項的資料

誠如該等公告所披露，基金為一間由普通合夥人根據開曼群島法例於2018年12月11日成立的獲豁免有限合夥公司。普通合夥人擔任基金的普通合夥人並管理基金，而Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd. (「Yupei LP」) 及ICBCI LP為基金的有限合夥人，分別持有基金有限合夥權益的51.0%及49.0%。

基金擁有Yupei Logistics Property Management 21 Co., Ltd的全部已發行股本，而Yupei Logistics Property Management 21 Co., Ltd則擁有賣方的全部已發行股本。截至買賣協議日期，目標公司為賣方的全資附屬公司，而目標公司持有項目公司的全部股權。因此，截至買賣協議日期，目標公司及項目公司均由基金間接全資擁有。

誠如該等公告所披露，ICBCI LP希望出售其於基金的權益，因此一直與本集團就此進行討論。ICBCI LP之退出乃通過基金、Yupei LP及ICBCI LP於2021年10月5日訂立退出契據(「退出契據」)進行。

根據退出契據，ICBCI LP按合夥協議的相關條文以有限合夥人身份申請自願退出基金，及最高人民幣929百萬元金額將於退出契據簽立之日(「生效日期」)或前後支付予ICBCI LP(「還款」)。自生效日期起，ICBCI LP在基金中持有的所有有限合夥權益將悉數註銷，而ICBCI LP將就此獲免除於合夥協議項下的責任。最高人民幣929百萬元還款乃運用出售事項的所得款項淨額支付。

作為完成退出的附帶行動及另一項背對背安排，Yupei Investment與達鋒訂立一項買賣協議，以購買其持有的普通合夥人已發行股本的50%(即「購買事項」)。購買事項完成後，普通合夥人成為本公司的間接全資附屬公司。

退出完成後，ICBCI LP不再為基金的有限合夥人，及基金的總價值因還款而減少。此外，普通合夥人於購買事項後成為本公司的全資附屬公司。因此，於退出及購買事項後，本公司持有基金的全部權益。

於買賣協議、退出及購買事項完成後，本公司不再透過基金持有目標公司及項目公司的任何權益。

然而，儘管本公司間接擁有基金的100%權益(於退出及購買事項前為51%)，但鑑於基金的價值已因還款而減少，本集團在基金中的實際經濟利益預計不會有任何實質性增加。

經計及該公告所披露的出售事項的理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為退出的條款為一般商業條款，屬公平合理，及儘管退出並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，其符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於退出中擁有任何重大權益及須就批准退出契據及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 基金的財務資料

如本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表附註34(b)（披露於本公司截至2020年12月31日止年度的年報內）所披露，基金於2020年12月31日的資產淨值總額為人民幣1,670,712,000元。

基金截至2019年及2020年12月31日止年度的財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
收益 <sup>(附註)</sup>	97,075	136,181
除稅前溢利淨額	252,245	118,267
除稅後溢利淨額 <sup>(附註)</sup>	188,013	89,685

附註：有關財務資料摘錄自本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表附註34(b)（披露於本公司截至2020年12月31日止年度的年報內）。

## 有關YUPEI LP及ICBCI LP的資料

Yupei LP為一間根據英屬維京群島法例註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，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。

ICBCI LP為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司。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又由中國工商銀行股份有限公司全資擁有，而中國工商銀行股份有限公司為一間在聯交所主板（股份代號：1398）及上海證券交易所（股票代碼：601398）上市的商業銀行。

## 有關買方的資料

買方為於新加坡註冊成立的私人有限公司。其由AREAP Core I LP間接全資擁有，而AREAP Core I LP為一間於新加坡註冊的有限合夥公司，由Allianz Real Estate Asia Pacific Pte. Ltd.管理。

## 上市規則的涵義

鑒於上文所披露的退出性質，退出構成上市規則第14章或第14A章項下所界定的「交易」。由於上市規則第14.07條所載有關退出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，退出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。

由於ICBCI LP於基金（為本公司非全資附屬公司）持有49%的有限合夥權益，而達鋒為ICBCI LP的聯繫人，因此ICBCI LP為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，退出及購買事項各自構成上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易。由於董事會已批准退出，及董事（包括獨立非執行董事）亦確認，退出契據的條款屬公平合理，且退出按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，退出須遵守適用於關連交易的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。由於購買事項按一般商業條款或更佳條款進行及上市規則第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，故根據上市規則第14A.76(1)條，購買事項獲完全豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

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10月8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。