

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。



# 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)

二零二四年到期的1,109,000,000港元6.95%可換股債券(債務證券代號：5578)

## 須予披露交易 期權及擔保契據

### 期權及擔保契據

董事會宣佈，於二零二一年十一月二十二日，本公司及Yupei Wuxi BVI(本公司的間接全資附屬公司)與登記擁有人訂立期權及擔保契據，據此，Yupei Wuxi BVI已向登記擁有人授出認沽期權而登記擁有人已向Yupei Wuxi BVI授出認購期權。

### 上市規則的涵義

根據期權及擔保契據授出認購期權及認沽期權將各自視作一項交易，並按上市規則第14.04(1)(b)及14.73條參考百分比率(定義見上市規則)予以分類。

由於認購期權的行使乃由Yupei Wuxi BVI酌情決定，且認購期權金佔認購期權金與認購期權價總和的10%或以上，故相關資產的價值、有關資產應佔溢利及收益以及認購期權金與認購期權價的總和將被用於根據上市規則第14.75(1)條計算有關百分比率。由於上市規則第14.07條所載有關授出認購期權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，授出認購期權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。

由於認沽期權的行使並非由本集團酌情決定，根據上市規則第14.74(1)條，就授出認沽期權而言，有關交易將假設認沽期權已獲行使而予以分類。由於上市規則第14.07條所載有關授出認沽期權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，授出認沽期權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，執行期權及擔保契據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期權及擔保契據項下擬進行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期權及擔保契據項下擬進行交易取得股東批准的規定。

## 期權及擔保契據

茲提述出售公告。

董事會宣佈，於二零二一年十一月二十二日，本公司及Yupei Wuxi BVI (本公司的間接全資附屬公司) 與登記擁有人訂立期權及擔保契據，據此，Yupei Wuxi BVI已向登記擁有人授出認沽期權而登記擁有人已向Yupei Wuxi BVI授出認購期權。

期權及擔保契據的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二一年十一月二十二日

訂約方： (1) Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd.，本公司的間接全資附屬公司；

(2) 本公司；及

(3) ACRE Magnolia Pte. Ltd.

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

## 標的事項

根據期權及擔保契據，Yupei Wuxi BVI已向登記擁有人授出認沽期權，據此，登記擁有人有權要求Yupei Wuxi BVI以認沽期權價購買期權股份。

根據期權及擔保契據，登記擁有人已向Yupei Wuxi BVI授出認購期權，據此，Yupei Wuxi BVI有權要求登記擁有人以認購期權價出售期權股份。

### **期權金及期權價**

相等於1.00美元之認沽期權金將由登記擁有人向Yupei Wuxi BVI支付。相等於代價115%之認沽期權價將由Yupei Wuxi BVI於完成買賣期權股份後向登記擁有人支付。

相等於代價2.75%之認購期權金將由Yupei Wuxi BVI每半年向登記擁有人支付。相等於代價117.5%之認購期權價將由Yupei Wuxi BVI於完成買賣期權股份後向登記擁有人支付。

誠如出售公告所披露，經調整代價為人民幣13億元。

期權金及期權價乃由訂約各方經考慮各項因素(包括目標集團於行使期內所持相關資產之前景及預期價值)後公平磋商釐定。期權金及期權價將以本集團內部資源支付。

### **認購期權失效**

倘(i) Yupei Wuxi BVI未能根據期權及擔保契據條款在到期時支付認購期權金；(ii)項目公司與物業經理訂立之物業及租賃管理協議由或可由項目公司根據其條款及條件終止；或(iii)物業經理未能遵守有關物業及租賃管理協議所載之若干特定條文，則登記擁有人可全權酌情選擇於任何時間藉由向Yupei Wuxi BVI發出通知終止認購期權(據此認購期權將即時失效)。

### **行使期權**

Yupei Wuxi BVI可藉由於完成日期第五週年日前三個月當日為止的兩週期間任何時間發出書面通知行使認購期權。

登記擁有人可藉由(i)於完成日期第五週年日前三個月當日為止的兩週期間任何時間；及(ii)倘項目公司與物業經理訂立之物業及租賃管理協議由或可由項目公司根據其條款及條件終止，則於任何時間發出書面通知行使認沽期權。

於Yupei Wuxi BVI行使認購期權或登記擁有人行使認沽期權後(視情況而定)，Yupei Wuxi BVI及登記擁有人將於完成日期第五週年日完成買賣期權股份，或倘於項目公司與物業經理訂立之物業及租賃管理協議由或可由項目公司根據其條款及條件終止時行使，則於行使通知日期後十個營業日內完成買賣期權股份。

## **擔保**

本公司向登記擁有人擔保，Yupei Wuxi BVI將按照或根據期權及擔保契據妥善及準時履行及遵守其所有責任，並同意就Yupei Wuxi BVI對其按照或根據期權及擔保契據之責任之任何違反彌償登記擁有人。

## **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YUPEI WUXI BVI的資料**

Yupei Wuxi BVI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。

## **有關登記擁有人的資料**

登記擁有人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。有關AREAP Core I LP的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二一年十月八日的公告。

## 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，於本公告日期由登記擁有人全資擁有。目標公司主要從事投資控股並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。

於二零二一年九月三十日，目標集團的經審核綜合資產淨值為約人民幣633.5百萬元，及項目於二零二一年九月三十日的賬面值為人民幣1,914.0百萬元。目標集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣千元) 經審核	二零二零年 (人民幣千元) 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

倘認沽期權或認購期權獲行使，於根據有關行使完成買賣期權股份後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司且目標集團的財務業績(包括彼等於項目中的權益)將綜合入賬至本公司的財務報表。

## 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，於二零六五年四月九日屆滿。於二零二一年九月三十日，項目一的估值約為人民幣314.0百萬元。

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，於二零六五年十月二十七日屆滿。於二零二一年九月三十日，項目二的估值約為人民幣614.0百萬元。

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二零六七年十一月五日屆滿。於二零二一年九月三十日，項目三的估值約為人民幣986.0百萬元。

## 期權及擔保契據的理由及裨益

茲提述出售公告。誠如出售公告所披露，出售事項的所得款項已由本集團用於根據退出向ICBCI LP付款，且本集團擬將餘下結餘用作本集團的一般營運資金及／或用於本集團的未來發展。董事會認為，包括出售事項、退出、購買事項以及授出認沽期權及認購期權在內的一系列安排通過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，乃為本集團的營運成本提供資金的有效方式，同時為本集團提供按之前釐定的代價重新獲得項目所有權益的選擇權。有關安排(整體而言)使本集團能夠利用外部資本資源滿足其業務過程中的財務需求。

鑒於上文，董事(包括獨立非執行董事)認為期權及擔保契據的條款(包括期權金及期權價)為一般商業條款，屬公平合理，且期權及擔保契據項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於期權及擔保契據以及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。概無董事根據本公司的組織章程大綱及細則須就考慮及批准相同事項的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

根據期權及擔保契據授出認購期權及認沽期權將各自視作一項交易，並按上市規則第14.04(1)(b)及14.73條參考百分比率(定義見上市規則)予以分類。

由於認購期權的行使乃由Yupei Wuxi BVI酌情決定，且認購期權金佔認購期權金與認購期權價總和的10%或以上，故相關資產的價值、有關資產應佔溢利及收益以及認購期權金與認購期權價的總和將被用於根據上市規則第14.75(1)條計算有關百分比率。由於上市規則第14.07條所載有關授出認購期權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，授出認購期權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。

由於認沽期權的行使並非由本集團酌情決定，根據上市規則第14.74(1)條，就授出認沽期權而言，有關交易將假設認沽期權已獲行使而予以分類。由於上市規則第14.07條所載有關授出認沽期權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，授出認沽期權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，執行期權及擔保契據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期權及擔保契據項下擬進行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期權及擔保契據項下擬進行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
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	根據期權及擔保契據要求登記擁有人以認購期權價向 Yupei Wuxi BVI出售期權股份之權利
「認購期權金」	指	Yupei Wuxi BVI為維持認購期權的有效性而自完成日期至認購期權行使之日期期間向登記擁有人支付的溢價
「認購期權價」	指	Yupei Wuxi BVI於行使認購期權時應付予登記擁有人的代價，相當於代價的117.5%
「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	二零二一年十月五日，根據買賣協議完成出售事項的日期
「代價」	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)，可按出售公告所披露進行調整，及經調整代價為人民幣13億元

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議下擬進行的出售目標公司全部已發行股本
「出售公告」	指	本公司日期為二零二一年九月十七日、二零二一年十月八日及二零二一年十一月十九日的公告，內容有關出售事項、退出及購買事項
「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
「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夥企業
「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
「建築面積」	指	建築面積
「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
「ICBCI LP」	指	秀芳有限公司，工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「要約人」	指	JD Property Group Corporation
「期權股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「期權及擔保契據」	指	本公司、Yupei Wuxi BVI及登記擁有人就認購期權及認沽期權訂立的日期為二零二一年十一月二十二日的期權及擔保契據
「期權金」	指	認購期權金及認沽期權金的合稱
「期權價」	指	認購期權價及認沽期權價的合稱
「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「有關項目的資料」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「有關項目的資料」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「有關項目的資料」一節
「項目」	指	項目一、項目二及項目三的合稱
「購買事項」	指	誠如出售公告所披露，Yupei Investment以代價1美元購買達鋒所持有的普通合夥人的50%已發行股本
「認沽期權」	指	根據期權及擔保契據要求Yupei Wuxi BVI以認沽期權價購買期權股份之權利
「認沽期權金」	指	登記擁有人就Yupei Wuxi BVI向登記擁有人授予認沽期權而向Yupei Wuxi BVI支付的溢價
「認沽期權價」	指	Yupei Wuxi BVI於行使認沽期權時應付予登記擁有人的代價，相當於代價的115%
「登記擁有人」	指	ACRE Magnolia Pte. Ltd.
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	Yupei Wuxi BVI與登記擁有人就出售事項訂立的日期為二零二一年九月十七日的買賣協議
「股東」	指	本公司股東
「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

「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「退出」	指	誠如出售公告所披露，秀芳有限公司作為有限合夥人退出基金
「Yupei Investment」	指	Yupei Logistics Property Investment I Co., Ltd.，一間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 Wuxi BVI」	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
「%」	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

香港，二零二一年十一月二十二日

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。