

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。



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：01589)

根據一般授權認購股份

董事會欣然宣佈，於二零一八年四月二十七日(聯交所交易時段後)，本公司與京東認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而京東認購人有條件同意認購321,068,999股認購股份，認購價為每股認購股份2.80港元。

認購股份相當於(i)於本公告日期本公司現有已發行股本約10.99%及(ii)經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約9.90%(假設於認購協議日期至交割日期除配發及發行認購股份外，本公司股本並無任何變動)。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，京東認購人及其最終主要實益擁有人(根據JD.com公開披露)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

認購股份將根據一般授權予以配發及發行。

認購事項所得款項總額將為898,993,197.20港元。認購事項所得款項淨額(經扣除認購事項產生之開支後)估計將約為898,500,000港元。

股東及潛在投資者應注意，認購事項之完成須待認購協議項下之條件達成後，方可作實。由於認購事項未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一八年四月二十七日（聯交所交易時段後），本公司與京東認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而京東認購人有條件同意認購321,068,999股認購股份，認購價為每股認購股份2.80港元。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一八年四月二十七日（聯交所交易時段後）

認購協議之訂約方

- (i) 本公司（作為認購股份之發行人）；及
- (ii) 京東認購人（作為認購股份之認購人）

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，京東認購人及其最終主要實益擁有人（根據JD.com公開披露）均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

認購股份

根據認購協議，本公司有條件同意配發及發行，而京東認購人有條件同意認購321,068,999股認購股份，認購價為每股認購股份2.80港元。

假設於認購協議日期至交割日期除配發及發行認購股份外，本公司股本並無任何變動，則認購股份相當於：

- (i) 於本公告日期本公司現有已發行股本約10.99%；及
- (ii) 經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約9.90%。

認購股份之總面值為20,066.8124375美元。

認購價

認購價每股認購股份2.80港元較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股2.65港元溢價約5.66%；
- (ii) 股份於直至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.536港元溢價約10.41%；及
- (iii) 股份於直至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.559港元溢價約9.42%。

經扣除相關開支後，每股認購股份的淨認購價估計約為2.798港元。

認購價乃本公司與京東認購人經公平磋商，參考股份之現行市價、股份之成交量及本公司與京東認購人之間的未來戰略合作後達致。董事認為，認購價屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

地位

認購股份於發行及繳足時，彼此之間及與配發及發行認購股份時之所有其他股份在各方面享有同等地位。

禁售承諾

根據認購協議，京東認購人承諾在事先未經本公司書面同意前，不會於完成起計六(6)個月期間出售、轉讓或另行處置認購股份。

董事提名

根據認購協議，於簽訂協議後，京東認購人將有權向董事會提名一名候選人供委任為非執行董事。本公司將促使該候選人獲委任進入董事會，方式為促成不遲於交割日期前7日舉行董事會提名委員會會議及董事會會議以考慮及批准委任該候選人為董事，自完成起生效，前提是：

- (i) 滿足適用法例、上市規則及章程細則項下之董事資格及經驗規定；及
- (ii) 獲董事會委任之任何董事將須遵守章程細則項下之退任、重選及股東批准規定。

本公司將於適當時候根據上市規則就董事委任刊發必要公告。

倘上述獲委任進入董事會之京東認購人之候選人身故、辭任、退任或喪失行為能力而被罷免董事職務或被適用法例、上市規則或章程細則禁止擔任董事，則惟倘京東認購人及其聯屬人士實益擁有合共不少於256,855,199股股份(經調整以適當反映交割日期後影響股份類別之任何變動)，京東認購人將有權提名另一候選人獲委任進入董事會擔任非執行董事，惟受上文規定之相同條件所規限。認購協議亦規定，董事不得被禁止履行彼等各自對本公司應負之授信職責及／或於釐定委任該候選人是否符合本公司及股東之整體利益時行使彼等之判斷。

先決條件

京東認購人認購認購股份及就此付款之責任以及本公司向京東認購人發行認購股份之責任須待下列先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (a) 董事會通過決議案批准根據認購協議配發及發行認購股份，包括但不限於批准動用一般授權，而一般授權足夠配發及發行認購股份；
- (b) 須由本公司就認購事項取得之一切必要同意及批准已經取得；

- (c) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (d) 本公司於認購協議中作出之聲明及保證於交割日期在所有重大方面維持真實、準確及正確；
- (e) 自認購協議日期起並無發生對本集團成員公司之重大不利影響；
- (f) 自認購協議日期起並無發生本公司控制權變動(定義為將導致需要(在缺少執行人員豁免情況下)根據收購守則就股份提出強制性要約的收購股份行為或任何事項)；
- (g) 通過在不遲於交割日期前7日正式召開之董事會提名委員會會議及董事會會議上採取一切必要及適當措施委任京東認購人之候選人進入董事會擔任非執行董事，自完成起生效；
- (h) 京東認購人之董事會及投資委員會通過決議案批准認購事項；
- (i) 須由京東認購人就認購事項取得之一切必要同意及批准已經取得；及
- (j) 京東認購人於認購協議中作出之聲明及保證於交割日期在所有重大方面維持真實、準確及正確。

本公司可隨時通過向京東認購人發出書面通知之方式豁免上文(j)段所載之條件。京東認購人可隨時通過向本公司發出書面通知之方式豁免上文(d)至(g)段所載之任何條件。(a)、(b)、(c)、(h)及(i)段所載之條件不可由本公司或京東認購人豁免。

完成

完成將於所有先決條件(表示於交割日期達成之該等條件除外)達成(或根據認購協議獲豁免)當日後第十個營業日或本公司與京東認購人可能協定之其他日期作實。倘先決條件並無於二零一八年五月三十一日或之前達成或獲豁免或表示於交割日期達成之任何先決條件無法於交割日期達成，(i)京東認購人可通過向本公司發出書面通知之方式終止認購協議，立即生效；或(ii)於直至最後完成日期前五個營業日止任何時間，訂約方可相互協定延長最後完成日期至訂約方可能釐定之較後日期(該日不得超過最後完成日期後90日)。

戰略合作

根據認購協議，只要京東認購人提名之人士仍為董事，京東認購人須盡其合理努力就倉庫租賃與本集團合作，前提是本集團提供之條款不遜於任何其他倉庫賣方於可資比較之交易中提供之條款。

有關京東認購人之資料

京東認購人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為JD.com之子公司。JD.com為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並於納斯達克上市(股份代號：JD)。JD.com為一間領先的科技驅動電子商務公司，並為中國零售基礎設施服務供應商。截至二零一七年十二月三十一日，JD.com於中國各地經營7家配送中心及486家倉庫，由其本身僱員運營。JD.com為納斯達克100成員公司及財富環球500強公司。

發行認購股份之一般授權

認購股份將根據一般授權予以發行及配發。一般授權賦予董事權利，以發行、配發及處理最多587,798,800股股份，相當於於股東週年大會日期本公司已發行股本之20%。自股東週年大會日期至本公告日期(包括該日)，概無股份根據一般授權配發及發行。因此，一般授權足夠配發及發行認購股份，而配發及發行認購股份毋須經股東批准。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要於中國從事開發、經營及管理物流設施，於日常一般業務過程收購地塊用於開發物流園。京東認購人及其聯屬人士目前為本集團所經營物流設施之本公司主要租戶之一。董事認為，京東認購人之投資會讓本公司得以達成以下協同效益：(i)方便選址及建立網絡；(ii)確保高出租率；及(iii)改善資產負債比率及流動資金。

董事認為，認購事項符合本公司及股東的整體利益，且配發及發行認購股份是為本集團業務營運籌集額外資本的合適方法，原因為其將能夠即時為本公司提供資金，並將擴闊本公司的股東基礎。董事認為，認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

認購事項所得款項總額將為898,993,197.20港元。認購事項所得款項淨額(經扣除認購事項產生之開支後)估計將約為898,500,000港元。本公司有意將認購事項之所得款項淨額：(i) 800,000,000港元用於發展額外物流園項目及(ii) 98,500,000港元用作營運資金及其他一般公司用途。

於過往十二個月期間之股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前十二個月概無進行任何股本集資活動。

對股權架構的影響

本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後(假設本公司已發行股本自本公告日期起直至交割日期並無變動)之股權架構概述如下：

	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
宇培國際投資管理有限公司 ^(附註1)	787,600,000	26.95	787,600,000	24.29
Berkeley Asset Holding Ltd ^(附註2)	531,424,000	18.19	531,424,000	16.39
Sherlock Asset Holding Ltd ^(附註2)	12,960,000	0.44	12,960,000	0.40
公眾人士				
— 京東認購人	—	—	321,068,999	9.90
— 其他公眾股東	1,590,068,200	54.42	1,590,068,200	49.02
總計	2,922,052,200	100.00	3,243,121,199	100.00

附註：

1. 李士發先生持有李氏國際投資管理有限公司的全部已發行股本，而李氏國際投資管理有限公司則持有宇培國際投資管理有限公司的90%權益。因此，李士發先生被視為於宇培國際投資管理有限公司所持有的785,600,000股股份中擁有權益。李士發先生為一名執行董事。
2. RRJ Capital Master Fund II, L.P.持有Berkeley Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Berkeley Asset Holding Ltd持有531,424,000股股份。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 Holding Ltd的全部已發行股本；其中Sherlock Asset Holding Ltd持有12,960,000股股份。因此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.被視為於Berkeley Asset Holding Ltd所持有的531,424,000股股份中擁有權益，且RRJ Capital Master Fund II, L.P.及Travis Asset Holding Ltd均被視為於Sherlock Asset Holding Ltd所持有的12,960,000股股份中擁有權益。
3. 百分比可能存在化整差異(如有)。

股東及潛在投資者應注意，認購事項之完成須待認購協議項下之條件達成後，方可作實。由於認購事項未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「股東週年大會」	指	本公司於二零一七年六月八日舉行之股東週年大會
「章程細則」	指	本公司不時生效之章程細則
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「交割日期」	指	完成落實之日，即所有先決條件獲達成或獲豁免當日後第十個營業日，或本公司與京東認購人可能協定的有關其他日期
「本公司」	指	中國物流資產控股有限公司，一家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
「先決條件」	指	完成的先決條件，更多詳情載於「認購協議 — 先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲其轉授權力的人
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上授予董事的授權，以發行、配發及處理於股東週年大會日期本公司當時已發行股本最多20%
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其子公司的任何董事、最高行政人員或主要股東及任何彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「JD.com」	指	JD.com, Inc.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司

「京東認購人」	指	Jingdong Logistics Group Corporation，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為認購協議項下認購股份的認購人
「最後交易日」	指	二零一八年四月二十六日，為緊接訂立認購協議前的最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一八年五月三十一日
「重大不利影響」	指	任何事件、情況或影響或任何以上結合之情況，可能合理預期對(i)本集團整體之業務、營運、經營業績或財務狀況，或對(ii)本公司履行其於認購協議項下之責任或完成認購事項之能力產生重大不利影響，不包括因以下情況或以下任何結合之情況所產生之任何情況、任何事件、情形或影響： (a) 根據或遵守認購協議之條款及條件履行責任；或 (b) 流行病、地震、颶風、龍捲風或其他自然災害、或火災、戰爭、叛亂、恐怖襲擊、或類似不可抗力事件，惟任何該等事件並無對本集團任何重大方面造成不成比例之重大影響
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0000625美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	京東認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與京東認購人就認購事項訂立的日期為二零一八年四月二十七日的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份的認購價2.80港元
「認購股份」	指	本公司將根據認購協議的條款及條件向京東認購人發行及配發的合共321,068,999股新股份

「收購守則」	指 證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則
「美元」	指 美國當時之法定貨幣美元
「%」	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

中國，二零一八年四月二十七日

於本公告日期，執行董事為李士發先生、潘乃越先生、張瓏先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生及石亮華女士；非執行董事為黃旭鋒先生及李慶女士；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。