

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。



新創建 NWS

新創建集團有限公司*
NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

須予披露交易

(1)收購目標公司全部股權及股東貸款；

及

(2)通過收購GOODMAN CHINA (WESTERN)的股份成立合營企業

本公司之財務顧問



收購目標公司全部股權及股東貸款

董事會欣然宣佈，於2022年5月14日，買方A(本公司間接全資附屬公司)及本公司(作為買方A擔保人)與賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)訂立股份購買協議，據此：

- (a) 買方A同意收購及賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)同意出售各目標公司的全部股權；及
- (b) 賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)同意約務更替及買方A同意接納於完成時目標公司結欠賣方A、賣方B及賣方C(或相關賣方的附屬公司，視情況而定)的股東貸款全部金額的約務更替。

目標公司擁有目標組合於中國成都及武漢的六項物流物業的全部權益。

有關買方A將根據股份購買協議就目標公司收購事項支付的最終購買價總額(包括目標公司股權及將向買方A進行約務更替的股東貸款的代價)為以下各項總和的等值美元款額：

- (a) 初始購買價總額人民幣22.90億元(相當於約26.63億港元)；及
- (b) 目標公司及其項目公司基於其各自的期末賬目的最終經調整資產淨值(且僅就股份購買協議F而言，最終購買價亦將參考經減少租賃保證金額進行調整)。

各項收購事項須待該股份購買協議的先決條件條款已經並繼續獲滿足或以其他方式獲豁免後方可完成。各項收購事項的完成均非互為條件。於完成後，各目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

通過收購GOODMAN CHINA (WESTERN)的股份成立合營企業

作為訂約方之間整體安排的一部分，買方B(本公司間接全資附屬公司)已同意與賣方D成立合營企業，透過根據Goodman China (Western)股份購買協議收購Goodman China (Western)全部已發行股本的50%及訂立股東協議，向目標組合提供營運管理服務及作為探索本集團與嘉民集團(及其管理的基金)之間於中國進一步合作機會的平台。

於2022年5月14日，買方B與賣方D訂立Goodman China (Western)股份購買協議，據此，買方B同意收購及賣方D同意出售Goodman China (Western)的50股普通股(佔其全部已發行股本之50%)，代價為人民幣100元與Goodman China (Western)及嘉民企業管理(Goodman China (Western)的全資附屬公司)最終資產淨值50%總和的等值美元款額。

於Goodman China (Western)收購事項完成日，買方B、Goodman China (Western)及賣方D將訂立股東協議，以(其中包括)規管Goodman China (Western)及嘉民企業管理不時開展的業務營運，以及管理買方B與賣方D(作為Goodman China (Western)的股東)的權利及義務。

目標組合

目標組合由六個可出租總面積約531,000平方米的優質物流地產物業組成，當中包括五個已竣工項目、一個在建中項目及一幅待開發的地皮。目標組合位處於中國成都及武漢的中西部具戰略性地位的物流樞紐，由嘉民集團開發且目前由其管理。

本集團的目標為建立一個具有整全平台的物流生態系統，該平台以核心資產及網絡作為骨幹，亦可與本集團在該領域的現有投資產生協同效應。目標組合由全球物流市場的領導者開發及管理，具有優質規格，使本集團能夠立即實現在中國的戰略位置上擁有超過531,000平方米可出租總面積規模及擴張機遇。董事會認為，收購事項將成為本集團在中國物流業進一步擴張的可持續平台的基石，並與本集團通過把握具有強大現金流及增值潛力的機會實現長期可持續增長的願景一致。

除收購具規模的目標組合外，本集團亦將透過與賣方D成立合營企業與嘉民集團合作。董事會有信心，通過利用嘉民集團在物流領域的卓越營運專長，加上本集團在中國基建領域的悠久歷史及經驗以及網絡，本集團將得以進一步擴展、與其在物流價值鏈的其他投資創造協同價值及得以把握物流業未來巨大的增長機會。

上市規則涵義

股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議

由於股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議乃分別由買方A及買方B與基本相同的各方及彼等之聯屬人士(即賣方)於12個月內訂立，根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行的交易須為規模測試的目的合併計算。

由於有關股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議項下的代價總金額的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，因此根據股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議擬進行的交易按合併基準構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定，但豁免遵守通函及股東批准的規定。

股東協議

根據股東協議授出的認購期權及認沽期權各自將被視為一項交易，並根據上市規則第14.04(1)(b)條及第14.73條參考百分比率(定義見上市規則第14.07條)進行分類。

認購期權由買方B酌情行使。根據上市規則第14.75(1)條，於向買方B授出認購期權後，在計算相關百分比率時僅考慮期權價(為零)。本公司將於有必要時就行使或不行使認購期權(視情況而定)遵守上市規則的相關規定。認沽期權並非由買方B酌情行使。根據上市規則第14.74(1)條，於向賣方D授出認沽期權(其期權價為零)後，交易將被分類為猶如認沽期權已獲行使。

倘股份購買協議、Goodman China (Western)股份購買協議及授出認購期權及認沽期權根據上市規則第14.22條合併計算，則其一項或多項用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過5%但均少於25%，因此，就上市規則第14章而言，該等協議項下擬進行的交易仍屬一項須予披露交易。

由於股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議須待其項下若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，收購事項及Goodman China (Western)收購事項均不一定會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

1. 收購目標組合及股份購買協議

董事會欣然宣佈，於2022年5月14日，買方A(本公司間接全資附屬公司)及本公司(作為買方A擔保人)與賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)訂立股份購買協議，據此：

- (a) 買方A同意收購及賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)同意出售各目標公司的全部股權；及
- (b) 賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)同意約務更替及買方A同意接納於完成時目標公司結欠賣方A、賣方B及賣方C(或相關賣方的附屬公司，視情況而定)的股東貸款全部金額的約務更替。

目標公司擁有目標組合於中國成都及武漢的六項物流物業的全部權益，有關詳情載於下文「目標組合的資料」一節。有關買方A將根據股份購買協議就收購事項支付的最終購買價總額(包括目標公司股權及將向買方A進行約務更替的股東貸款的代價)為以下各項總和的等值美元款額：

- (a) 買方A與賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)之間協定的初始購買價總額人民幣22.90億元(相當於約26.63億港元)；及
- (b) 目標公司及其項目公司基於其各自的期末賬目的最終經調整資產淨值(及僅就股份買賣協議F而言，最終購買價將根據經減少租賃保證金額調整)。

收購事項將透過本集團的現金及／或現有銀行融資支付。

各項收購事項須待該各份股份購買協議的先決條件條款已經並繼續獲得滿足或以其他方式獲豁免後方可完成。各項收購事項的完成並非互為條件。於完成後，各目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

2. 成立合營企業、Goodman China (Western)股份購買協議及股東協議

買方B(本公司間接全資附屬公司)已同意與賣方D成立合營企業，以透過根據Goodman China (Western) 股份購買協議收購Goodman China (Western) 全部已發行股本的50%及訂立股東協議，向目標組合提供營運管理服務及作為在中國探索本集團與嘉民集團(及其管理的基金)進一步合作機會的平台(「合營企業」)，有關詳情載於下文。

於2022年5月14日，買方B與賣方D訂立股份購買協議，據此，買方B同意收購及賣方D同意出售Goodman China (Western)的50股普通股(佔其全部已發行股本之50%)，代價為人民幣100元與Goodman China (Western)及嘉民企業管理最終資產淨值50%總和的等值美元款額(「Goodman China (Western)股份購買協議」)。

於Goodman China (Western)收購事項完成日，買方B、Goodman China (Western)及賣方D將訂立股東協議，以(其中包括)規管Goodman China (Western)及嘉民企業管理不時開展的業務營運，以及管理買方B與賣方D(作為Goodman China (Western)的股東)的權利及義務(「股東協議」)。

於首項收購事項完成後，賣方A、賣方B及／或GCD(視情況而定)亦將根據ROFO函件就ROFO物業提供優先購買權予本公司，該權利將適用於自首份股份購買協議簽署之日(即2022年5月14日)至最後一項收購事項完成日期起18個月屆滿之日止期間。

股份購買協議的主要條款

1. 股份購買協議A、股份購買協議B、股份購買協議C、股份購買協議D及股份購買協議E

就物流中心A、物流中心B、物流中心C、物流中心D及物流中心E的每項收購事項而言，於2022年5月14日，本公司(作為買方A擔保人)、買方A、賣方A及賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)分別訂立股份購買協議，其形式及主要條款大致相同，並載有主要條款如下：

- 訂約方：
- (a) 賣方：
 - (i) 賣方A；及
 - (ii) 賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)
 - (b) 買方：買方A
 - (c) 買方擔保人：本公司

日期：2022年5月14日

主要付款條款：(a) 於簽立股份購買協議後支付按金：

買方A將於不遲於簽立相關股份購買協議後下一個工作日，就每個收購事項以現金支付按金，存入託管賬戶。相關按金將：

- (i) 於各項收購事項各自完成時從託管賬戶中發放，用作向賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)支付的部分代價；或
- (ii) 根據相關股份購買協議的條款及條件，於終止相關股份購買協議時，退還買方A或支付予賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)(視情況而定)。

倘若：

- (i) 由於賣方A、賣方B、賣方C或買方A(視情況而定)未能滿足相關股份購買協議項下的若干先決條件，導致相關收購事項未能完成；或
- (ii) 由於賣方A、賣方B、賣方C或買方A(視情況而定)未能於完成時根據相關股份購買協議的條款及條件履行其各自的義務，導致相關股份購買協議遭終止，

則相關按金須根據相關股份購買協議的條款及條件退還予買方A或支付予賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)(視情況而定)。

除退還按金外，倘賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)未能滿足相關股份購買協議中適用之先決條件，則賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)須向買方A支付一筆金額相等於按金之額外款項以補償買方A，另加買方A可能蒙受任何超出該補償金額之額外損失，惟上限為相關股份購買協議項下初始購買價之12.5%。

除沒收按金外，倘買方A未能滿足相關股份購買協議中適用之先決條件，則買方A須向賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)支付一筆金額相等於賣方A及／或賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)可能蒙受任何超出該沒收金額之額外損失，惟上限為相關股份購買協議項下初始購買價之12.5%。

倘由於(i)目標組合中的相關物業損毀或損壞，以致完全或基本上不能用作倉儲設施；或(ii)政府機構就目標組合中的相關物業發出收回通知，而導致買方A終止相關股份購買協議，則必須根據相關股份購買協議的條款及條件向買方A退還相關按金。

(b) 完成時付款：

於完成時，買方A將以現金向賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)支付相關目標公司及其項目公司初始購買價之95%與其估計經調整資產淨值總和的等值美元款額，惟須受限於協定稅收保留安排。

買方A根據各股份購買協議於完成時向賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)支付的款項詳情進一步載列於下表的具體條款。

為避免生疑問，賣方B(或僅就股份購買協議D而言，賣方C)作為上述款項的受款人及／或付款人(視情況而定)，將為其自身並代表賣方A收取及／或支付該等款項。

先決條件：

完成須待以下各項先決條件已並繼續獲滿足或根據相關股份購買協議的條款以其他方式獲豁免後，方可作實：

- (a) 賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)於相關股份購買協議項下的各項基本保證於截至相關股份購買協議日期及緊接完成之前於所有方面均屬真實、準確且並無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；
- (b) 買方A於相關股份購買協議項下各項保證於截至相關股份購買協議日期及緊接完成前於所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；及
- (c) 不存在任何適用法律或具有司法管轄權的任何政府機構的命令限制、責令禁止或禁止完成相關股份購買協議項下擬進行的交易。

完成後調整：

相關股份購買協議的最終購買價及相關目標公司欠付賣方B或賣方C(或相關賣方的附屬公司，視情況而定)的所有股東貸款的最終金額將根據相關股份購買協議的條款及條件按期末賬目進行完成後調整。

本公司擔保：

本公司無條件及不可撤銷地保證買方A遵守其於相關股份購買協議項下以及與之相關的義務，包括支付義務。倘買方A並無遵守其於相關股份購買協議項下的任何義務，則本公司同意並必須在賣方B(或僅就物流中心D收購事項而言，賣方C)的要求下遵守該等義務，猶如本公司為買方A。

有關物流中心A、物流中心B、物流中心C、物流中心D及物流中心E各項收購事項的具體條款詳情(包括(i)主體事項、(ii)初始購買價及(iii)估計經調整資產淨值)載列如下：

	物流中心A	物流中心B	物流中心C	物流中心D	物流中心E
收購事項的主體事項：	(a) 目標公司A的全部股權；及 (b) 目標公司A於完成時結欠賣方B的全部股東貸款。	(a) 目標公司B的全部股權；及 (b) 目標公司B於完成時結欠賣方B的全部股東貸款。	(a) 目標公司C BVI SPV及目標公司C的全部股權；及 (b) 目標公司C BVI SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款。	(a) 目標公司D開曼SPV及目標公司D的全部股權；及 (b) 目標公司D開曼SPV於完成時結欠賣方C的全部股東貸款。	(a) 目標公司E BVI SPV及目標公司E的全部股權；及 (b) 目標公司E BVI SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款。
初始購買價：	人民幣3.17億元(相當於約3.69億港元)。	人民幣3.33億元(相當於約3.87億港元)。	人民幣1.13億元(相當於約1.31億港元)。	人民幣4.01億元(相當於約4.66億港元)。	人民幣6.24億元(相當於約7.26億港元)。
估計經調整資產淨值：	人民幣500萬元(相當於約600萬港元)	人民幣-1,200萬元(相當於約-1,400萬港元)	人民幣-2,300萬元(相當於約-2,700萬港元)	人民幣1,800萬元(相當於約2,100萬港元)	人民幣2,900萬元(相當於約3,400萬港元)

2. 股份購買協議F

於2022年5月14日，本公司(作為買方A擔保人)及買方A與賣方A及賣方B訂立股份購買協議F，據此：

- (i) 買方A同意收購而賣方A及賣方B同意出售目標公司F開曼SPV及目標公司F的全部已發行股本；及
- (ii) 賣方B同意約務更替而買方A同意接受約務更替目標公司F開曼SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款。

目標公司F全資擁有項目公司F，後者直接擁有物流中心F。

股份購買協議F的主要條款載列如下：

日期： 2022年5月14日

訂約方： (a) 賣方：

- (i) 賣方A；及
- (ii) 賣方B

(b) 買方：買方A

(c) 買方擔保人：本公司

主體事項： (a) 目標公司F開曼SPV及目標公司F的全部股權；及

(b) 目標公司F開曼SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款(「股東貸款F」)

初始購買價： 人民幣5.02億元(相當於約5.84億港元)

估計經調整資產淨值： 人民幣-330萬元(相當於約-380萬港元)

主要付款條款：

(a) 於簽立股份購買協議F後支付按金：

買方A須於不遲於簽立股份購買協議F之日後下一個工作日就收購物流中心F以現金支付按金，並將其存入託管賬戶，即：

- (i) 於收購物流中心F完成時發放，用作向賣方B支付的部分代價；或
- (ii) 根據股份購買協議F的條款及條件，於股份購買協議F終止時退還予買方A或支付予賣方B(視情況而定)。

倘若：

- (i) 收購事項因賣方A、賣方B或買方A(視情況而定)未能達成股份購買協議F項下若干先決條件而未能完成；或
- (ii) 股份購買協議F因賣方A、賣方B或買方A(視情況而定)未能於完成時根據股份購買協議F的條款及條件履行其各自的義務而遭終止，

按金須根據股份購買協議F的條款及條件退還予買方A或支付予賣方B(視情況而定)。

除退還按金外，倘賣方B未能滿足股份購買協議F中適用之先決條件，則賣方B須向買方A支付一筆金額相等於按金之額外款項以補償買方A，另加買方A可能蒙受任何超出該補償金額之額外損失，惟上限為股份購買協議F項下初始購買價之12.5%。

除沒收按金外，倘買方A未能滿足股份購買協議F中適用之先決條件，則買方A須向賣方B支付一筆金額相等於賣方A及／或賣方B可能蒙受任何超出該沒收金額之額外損失，惟上限為股份購買協議F項下初始購買價之12.5%。

倘股份購買協議F因以下情況而遭買方A終止：(i)物流中心F損毀或損壞，以致完全或基本上無法用作倉庫設施；或(ii)政府機構就物流中心F發出收回通知，則必須根據股份購買協議F的條款及條件向買方A退還按金。

(b) *完成時付款：*

於完成時，買方A將以現金向賣方B支付目標公司F、目標公司F開曼SPV及項目公司F的初始購買價的85%與其估計經調整資產淨值總和的等值美元款額，惟須受限於協定稅收保留及租賃保證安排。

(c) *於獲得產權證時付款：*

於為物流中心F獲得產權證後，買方A須在合理可行情況下盡快(及無論如何於五個營業日內)向賣方B支付餘下10%初始購買價，惟須受限於協定稅收保留安排。

為避免生疑問，賣方B作為上述款項的受款人及／或付款人(視情況而定)，將為其自身並代表賣方A收取及／或支付該等款項。

先決條件： 完成須待以下各項先決條件已並繼續獲滿足或根據股份購買協議F的條款以其他方式獲豁免後，方可作實：

- (a) 物流中心F已實際落成；
- (b) 賣方A及賣方B的各項基本保證於截至股份購買協議F日期及緊接完成前於所有方面屬真實、正確及無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；
- (c) 買方A於股份購買協議F項下各項保證於截至股份購買協議F日期及緊接完成前於所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；及
- (d) 不存在任何適用法律或具有司法管轄權的任何政府機構的命令限制、責令禁止或禁止完成股份購買協議F項下擬進行的交易。

完成後調整： 股份購買協議F的最終購買價及目標公司F開曼SPV結欠賣方B所有股東貸款的最終金額將根據股份購買協議F的條款及條件按期末賬目及經減少租賃保證金額進行完成後調整。

本公司擔保： 本公司無條件及不可撤銷地擔保買方A遵守其於股份購買協議F項下及與之相關的義務，包括付款義務。倘買方A並未遵守其於股份購買協議F項下的任何義務，則本公司同意並必須在賣方B要求下遵守相關義務，猶如本公司為買方A。

租賃保證： 賣方A及賣方B將於租賃保證期內向買方A提供經減少租賃保證金額，以調整買方A根據股份購買協議F向賣方A及賣方B支付的最終代價。經減少租賃保證金額須待完成後調整方可作實，並參考物流中心F於租賃保證期內的租戶所訂立的租約而釐定。

3. 簽署股份購買協議及完成

股份購買協議全部同時訂立，除了有關目標公司F及目標公司F開曼SPV的收購事項之外，預期其他股份購買協議項下擬進行的其他各項收購事項將在買方A、本公司、賣方A及賣方B(或就物流中心D收購事項而言，賣方C)訂立股份購買協議之日起計一個月內完成。

就有關目標公司F及目標公司F開曼SPV的收購事項而言，鑑於物流中心F於本公告日期仍在興建中，完成將於物流中心F切實落成及股份購買協議F項下所有其他先決條件實際達成(或獲豁免)日期後十個營業日及在任何情況下於最後截止日期(即2023年5月13日)或之前落實。

各項收購事項的完成並非互為條件。

4. 釐定購買價的基準

收購事項的總初始購買價為人民幣22.90億元(相等於約26.63億港元)，乃為目標組合的協定物業估值及由本公司及賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)經公平磋商後釐定，並經參考獨立第三方估值師對目標組合的相關物業權益於估值日期進行的估值，即人民幣23.23億元(相等於約27.01億港元)。收入資本化法用於於估值日期已出租物業權益及發展中物業權益的估值，假定彼等於估值日期已完工及出租。市場比較法用於物流中心C待開發地塊的估值。

有關各項收購事項的購買價乃由本公司及賣方A、賣方B及賣方C(視情況而定)經公平磋商後釐定，並經參考目標組合中各物業的協定物業估值，以及各目標公司及各項目公司於完成前的財務狀況及業務前景。

董事會認為，各項收購事項的購買價屬公平合理及符合本集團及本公司股東的整體利益。

GOODMAN CHINA (WESTERN)股份購買協議的主要條款

就任何收購事項的完成而言及取決於完成，本公司同意與賣方D透過買方B自賣方D收購 Goodman China (Western)(其直接擁有嘉民企業管理)的50%全部已發行股本成立合營企業。根據合營企業的安排，嘉民企業管理將就目標組合中各項物業的管理及經營向項目公司提供經營管理服務，及合營企業將作為本公司在中國發掘本集團與嘉民集團(及其管理的基金)更多合作機會的平台。嘉民企業管理向項目公司提供經營管理服務將受各項目公司與嘉民企業管理將予訂立的若干諮詢服務協議的條款及條件規管。

於2022年5月14日，買方B與賣方D訂立Goodman China (Western)股份購買協議，據此，買方B同意收購及賣方D同意出售Goodman China (Western)的50股普通股，佔其全部已發行股本的50%。

Goodman China (Western)股份購買協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2022年5月14日
- 訂約方： (a) 賣方：賣方D；及
(b) 買方：買方B
- 主體事項： Goodman China (Western)的50股普通股，佔其全部已發行股本的50%
- 購買價： 於Goodman China (Western)收購事項完成日，買方B將就收購 Goodman China (Western) 50股普通股以現金支付人民幣100元與 Goodman China (Western)及嘉民企業管理估計資產淨值50%總和的等值美元款額，惟受限於根據Goodman China (Western)及嘉民企業管理的結算賬目作出的慣常完成後調整。
- Goodman China (Western)購買價乃經買方B、Goodman China (Western)及賣方D參考Goodman China (Western)及嘉民企業管理的估計資產淨值後釐定。
- 董事會認為，Goodman China (Western)購買價屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

Goodman China (Western) 約人民幣300萬元(相當於約350萬港元)
及嘉民企業管理
估計資產淨值的50%：

先決條件： 完成Goodman China (Western)收購事項須待以下各項先決條件已並繼續獲滿足或根據Goodman China (Western)股份購買協議的條款獲豁免後，方可作實：

- (a) 於截至Goodman China (Western)股份購買協議日期及緊接完成之前，賣方D於Goodman China (Western)股份購買協議項下的各項基本保證在所有方面均屬真實、準確且並無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；
- (b) 於截至Goodman China (Western)股份購買協議日期及緊接完成前，買方B於Goodman China (Western)股份購買協議項下各項保證於所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分，猶如於及截至該等時間作出；
- (c) 不存在任何適用法律或具有司法管轄權的任何政府機構的命令限制、責令禁止或禁止完成Goodman China (Western)股份購買協議項下擬進行的交易；
- (d) 完成已根據任何一份股份購買協議進行；及
- (e) 賣方D已向買方B提供證據使買方B合理信納，Goodman China (Western)及嘉民企業管理於Goodman China (Western)收購事項完成時概無結欠賣方D集團任何成員公司任何債項。

最後截止日期： 2022年12月31日

預期Goodman China (Western)收購事項將於第一收購事項完成後即告完成。於Goodman China (Western)收購事項完成日期，賣方A及賣方B及／或GCD(視情況而定)將訂立一份函件(「**ROFO函件**」)，據此，賣方A及賣方B及／或GCD(視情況而定)將就彼等擁有的其他物業(位於中國重慶直轄市)(「**ROFO物業**」)向本公司授予優先購買權，權利將適用於自首份股份購買協議簽署之日(即2022年5月14日)至最後一項收購事項完成日期起18個月屆滿之日止期間，並可由本公司或其附屬公司(視情況而定)行使。倘本公司及／或其附屬公司於規定期間內並無向賣方A及賣方B及／或GCD(視情況而定)作出要約，則賣方A及賣方B及／或GCD可根據ROFO函件的條款向任何第三方出售相關ROFO物業。

股東協議的主要條款

買方B、Goodman China (Western)及賣方D將於Goodman China (Western)收購事項完成日期訂立股東協議，以(其中包括)規管Goodman China (Western)及嘉民企業管理(Goodman China (Western)的全資附屬公司)不時開展的業務經營，及管理買方B及賣方D作為Goodman China (Western)股東的權利及義務。

股東協議的主要條款載列如下：

訂約方：

- (a) 賣方D；
- (b) 買方B；
- (c) Goodman China (Western)

認購期權及認沽期權： 根據股東協議的條款，除非發生任何違約事件，於首項收購事項完成日期起九個月後的任何時間：

- (a) 買方B可行使認購期權以自賣方D收購Goodman China (Western)的餘下全部50%股權(「**認購期權**」)；或
- (b) 賣方D可行使認沽期權以出售其於Goodman China (Western)的全部50%股權予買方B(「**認沽期權**」)，

在各情況下，有關認購期權或認沽期權(視情況而定)的行使價應根據代價相等於人民幣100元的美元釐定，並受限於根據於有關時間可獲得的最新賬目所示Goodman China (Western)及嘉民企業管理的資產淨值的50%(即賣方D於Goodman China (Western)的股權比例)作出的慣常調整，但如賣方D及Goodman China (Western)處於淨負債狀況則無須作扣減。認沽期權的行使價(以美元支付)受限於人民幣1,500萬元(相等於約1,700萬港元)的上限。

無須就接納認購期權或認沽期權支付期權價。

董事會組成： Goodman China (Western)董事會將包括最多4名成員，其中(i)買方B可最多委任兩名成員及(ii)賣方D可最多委任兩名成員。

買方B有權提名及委任Goodman China (Western)董事會主席，但主席並無權投決定票。

管理委員會： Goodman China (Western)董事會將成立管理委員會(「管理委員會」)，以(其中包括)監管及管理Goodman China (Western)的業務及財務事宜，以及探索本集團與嘉民集團(及其管理的基金)於中國進一步協作或合作機會。

Goodman China (Western)董事亦為管理委員會成員。管理委員會須向Goodman China (Western)董事會報告。

管理委員會保留事項： 如股東協議所載，有關Goodman China (Western)、其不時之附屬公司及其管理的業務之若干有關業務及財務事宜的保留事項，未經管理委員會事先批准不得進行。

股份轉讓及設定產權負擔的限制： Goodman China (Western)任何股東僅在以下情況下方能轉讓其於Goodman China (Western)的任何股份至第三方：

(a) 已獲得其他股東的事先書面同意；

- (b) 有關轉讓為向股東的聯屬公司轉讓其於Goodman (Western)持有的所有股份；或
- (c) 有關轉讓須於行使認購期權或認沽期權(視情況而定)時進行。

在取得其他股東之書面同意之前，Goodman China (Western)任何股東不得就其於Goodman China (Western)的股份設立任何產權負擔。

股息政策： 受限於適用法律，向Goodman China (Western)股東宣告或派付任何股息乃由Goodman China (Western)董事會全權酌情決定，並按彼等各自於Goodman China (Western)已發行股本總數不時之權益比例派付予Goodman China (Western)股東。

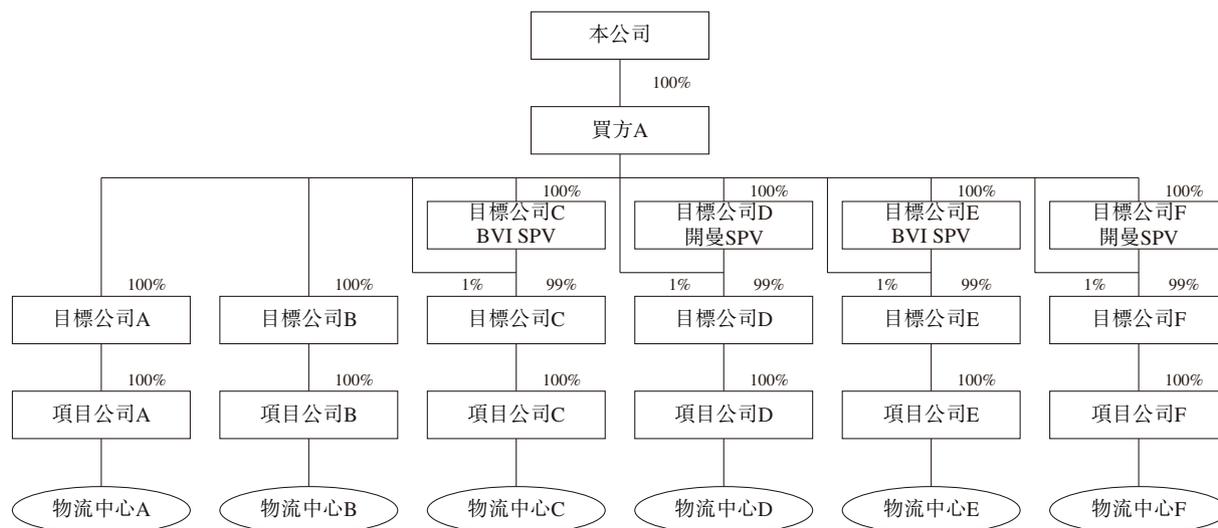
聯營品牌的安排： 於股東協議的條款及條件的規限下，項目公司將於股東協議期限內使用「新創建－嘉民」聯營品牌。

自聯營品牌的安排終止日期起，買方B須促使(i)於合理可行的情況下，且於任何情況下於該終止日期起40個工作日內，項目公司或買方B或本公司任何其他聯屬公司均不得(其中包括)使用或展示與嘉民集團任何成員公司相同或類似之任何名稱、標識或標誌，或可能與嘉民集團任何成員公司混淆或相關之任何名稱、標識或標誌；及(ii)並無項目公司或買方B或本公司任何其他聯屬公司聲稱賣方D或嘉民集團任何成員公司保留與項目公司的任何關係。

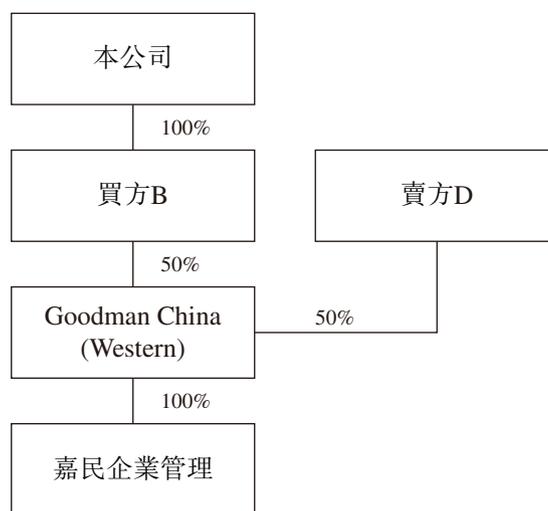
財務安排： 預期Goodman China (Western)將自行籌集資金，且股東概無任何義務向其或其附屬公司提供任何融資、資金、貸款或擔保。

於完成後目標公司及GOODMAN CHINA (WESTERN)之股權架構

目標公司於完成後之股權架構載列如下：



Goodman China (Western)於完成Goodman China (Western)收購事項後之股權架構載列如下：



收購事項及GOODMAN CHINA (WESTERN)收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，且各自的財務業績將合併計入本集團財務報表。

於完成Goodman China (Western)收購事項後，Goodman China (Western)將由本公司間接擁有50%股權，並作為本公司的合營企業入賬。

有關本集團、買方A、買方B、賣方、目標公司及GOODMAN CHINA (WESTERN)的資料

本集團、買方A及買方B

本集團主要在香港及中國投資和經營多元化業務。其核心業務包括收費公路、商務飛機租賃、建築及保險；策略組合則涵蓋物流及設施管理。

於本公告日期，買方A及買方B為根據英屬維爾京群島法律註冊成立之本公司間接全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

賣方

賣方A為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。其由嘉民物流香港(嘉民集團的受控實體)直接及全資擁有。嘉民集團為全球領先的物流物業集團，主要從事擁有、開發及管理位於全球戰略位置的最高標準的工業地產。嘉民集團於澳洲證券交易所上市(票證代碼「GMG」)，於2022年5月12日市值約為350億澳元。

賣方B為於2009年根據開曼群島法律註冊成立之公司，主要從事投資中國各地優質物流物業。其由CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.及賣方A分別擁有80%及20%，及於本公告日期總股權承諾為50億美元。截至2021年12月，賣方B實現管理總資產69億澳元及管理中國主要門戶城市共380萬平方米之39項物業。

賣方C為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。於本公告日期，其為賣方B的直接全資附屬公司及主要從事投資管理業務。

賣方D為一家根據香港法律註冊成立的公司。其由嘉民物流香港(嘉民集團的受控實體)擁有100%權益，主要從事投資控股業務。

目標公司

目標公司根據香港、開曼群島或英屬維爾京群島(視情況而定)法律註冊成立及由賣方A、賣方B及/或賣方C(視情況而言)直接或間接擁有。於本公告日期，目標公司主要從事投資控股業務及透過六間根據中國法律註冊成立的外商獨資企業間接擁有目標組合的全部權益。有關更多詳情，請參閱上文「於完成後目標公司及Goodman China (Western)之股權架構」一節的目標公司股權架構圖。

目標公司A為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方B及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資控股業務。

項目公司A為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司A全資擁有及主要從事物業投資業務。

目標公司B為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方B及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資控股業務。

項目公司B為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司B全資擁有及主要從事物業投資業務。

目標公司C BVI SPV為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方B及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資管理業務。

目標公司C為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司C BVI SPV及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事物業投資控股業務。

項目公司C為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司C全資擁有及主要從事物業投資業務。

目標公司D開曼SPV為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。於本公告日期，其為賣方C的直接全資附屬公司及主要從事投資管理業務。

目標公司D為一家根據香港法律註冊成立的公司，由目標公司D開曼SPV及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資控股業務。

項目公司D為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司D全資擁有及主要從事物業投資業務。

目標公司E BVI SPV為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方B及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資管理業務。

目標公司E為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司E BVI SPV及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資控股業務。

項目公司E為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司E全資擁有及主要從事物業投資業務。

目標公司F開曼SPV為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方B擁有100%權益及主要從事投資管理業務。

目標公司F為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司F開曼SPV及賣方A分別擁有99%及1%權益及主要從事投資控股業務。

項目公司F為一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由目標公司F全資擁有及主要從事物業投資業務。

Goodman China (Western)

Goodman China (Western)為一家根據香港法律註冊成立的公司。於本公告日期，其由賣方D擁有100%權益及主要從事投資控股業務，其為嘉民企業管理的控股公司，嘉民企業管理為目標組合提供營運管理服務。於Goodman China (Western)收購事項完成後，將採用權益法把Goodman China (Western)作為本公司的一間合營企業入賬，但不作為本公司的附屬公司。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方A、賣方B、賣方C及賣方D及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

目標組合的資料

目標組合由六個可出租總面積約531,000平方米的優質物流地產物業組成，當中包括五個已竣工項目、一個在建中項目及一幅待開發的地皮。目標組合位處於中國成都及武漢的中西部具戰略性地位的物流樞紐，由嘉民集團開發且目前由其管理。其於物流及倉儲方面擁有優越的規格，配套設施一流，如四個項目為單樓層，兩個項目為雙樓層並擁有車輛直達通道，樓層淨高一般為9.5米至10.5米，具有設施自動化的潛力。下表載列目標組合的進一步詳情。

目標組合享有強勁的租金收入、穩定的佔用率、理想的加權平均租約到期年期以及多元化的龐大藍籌租戶組合，如領先的第三方物流(3PL)、國際零售商及頂尖的電商運營商。目標組合的已竣工項目於截至2021年12月31日止年度產生逾人民幣1億元的總收益，截至2022年3月31日的平均出租率約90%及加權平均租約到期年期為3.1年。

目標設施	城市	次級市場	位置	狀況	可出租總面積(平方米)	完工年份	餘下土地使用權(年數)	規格
物流中心A	四川省成都市	成都雙流	距成都機場貨運站0.3公里 距成都市區22公里	已完工	53,042	2019年	41	雙層帶坡道
物流中心B	四川省成都市	成都龍泉驛	距成都市區25公里 距成都機場25公里	已完工	77,783	2018年	41	單層
物流中心C	四川省成都市	成都新津	距成都市區35公里 距成都機場36公里	已完工	27,599	2018年	42	單層
				待開發地塊	39,711(視乎最終設計)	不適用	44	單層
物流中心D	四川省成都市	成都新都	距成都市區29公里 距成都鐵路集裝箱中心站9公里	已完工	71,413	2016年	42	單層
物流中心E	湖北省武漢市	武漢漢南	距武漢市區40公里 距武漢鐵路集裝箱中心站45公里	已完工	169,153	1期：2016年 2期：2021年	42	單層
物流中心F	四川省成都市	成都新都	距成都市區12公里 距成都鐵路集裝箱中心站25公里	在建	92,756	預計於2022年6月底前後完工	47	雙層帶坡道

目標組合、目標公司及GOODMAN CHINA (WESTERN)的財務資料

以下所載為目標公司及Goodman China (Western)截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度之未經審核備考綜合財務資料概要，乃基於目標公司、其各自的項目公司、Goodman China (Western)及嘉民企業管理的經審核財務報表及未經審核管理賬目，並按照香港、英屬維爾京群島、開曼群島或中國(視情況而定)的公認會計準則編製。

物流中心A： (目標公司A)	2020年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
<i>截至12月31日止年度</i>		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	(3,161)	281
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	<u>(5,169)</u>	<u>(5,248)</u>
<i>於12月31日</i>		
– 資產淨值 ²	<u>204,446</u>	<u>208,581</u>
物流中心B： (目標公司B)	2020年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
<i>截至12月31日止年度</i>		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	2,722	4,535
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	<u>(1,863)</u>	<u>(6,329)</u>
<i>於12月31日</i>		
– 資產淨值 ²	<u>197,245</u>	<u>191,396</u>
物流中心C： (目標公司C及目標公司C BVI SPV)	2020年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
<i>截至12月31日止年度</i>		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	(4,280)	(1,119)
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	<u>(4,397)</u>	<u>(1,250)</u>
<i>於12月31日</i>		
– 資產淨值 ²	<u>95,586</u>	<u>94,360</u>

物流中心D： (目標公司D及目標公司D開曼SPV)	2020年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
截至12月31日止年度		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	6,850	7,451
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	5,304	5,910
於12月31日		
– 資產淨值 ²	201,720	210,874
物流中心E： (目標公司E及目標公司E BVI SPV)		
截至12月31日止年度		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	10,669	867
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	5,023	(3,574)
於12月31日		
– 資產淨值 ²	387,055	480,566
物流中心F： (目標公司F及目標公司F開曼SPV)		
截至12月31日止年度		
– 除稅前淨溢利／(虧損) ¹	(169)	(972)
– 除稅後淨溢利／(虧損) ¹	(169)	(1,820)
於12月31日		
– 資產淨值 ²	89,421	294,116
Goodman China (Western):		
截至12月31日止年度		
– 除稅前淨溢利／(虧損)	不適用 ³	3,393
– 除稅後淨溢利／(虧損)	不適用 ³	2,534
於12月31日		
– 資產淨值	不適用 ³	2,534

附註：

1. 有關實體的淨溢利/(虧損)的數字包括目標組合的年度折舊開支，因為目標組合的物業在項目公司的財務報表中確認為物業、廠房及設備。於完成後，預計目標組合將入賬列為投資物業，並按公平值列賬，因此，將不再於本集團的綜合財務報表中作出與該等設施有關的折舊開支撥備。
2. 假設欠付嘉民集團的股東貸款悉數資本化(未經考慮任何物業重估)。
3. Goodman China (Western)於2021年註冊成立。因此，並無關於Goodman China (Western)截至2020年12月31日止年度的財務資料。

進行收購事項、GOODMAN CHINA (WESTERN)收購事項及成立合營企業的理由及裨益

2003年至2021年，中國高標物流倉儲物業市場的複合年增長率為24.9%，2021年市場總規模達到7,000萬平方米。中國對優質物流物業的強勁需求乃以不斷發展的製造業、具抗跌力的消費市場、預期快速轉向消費驅動型經濟及全球最高的電子商務滲透率、跨境貿易的擴張、供應鏈現代化及多式聯運的高效使用以及政府支持政策為支撐。儘管需求快速增長，但與中國的非優質物流物業市場相比，優質物流物業僅佔總市場規模的6.3%。與其他發達市場相比，中國的優質物流物業空間供應仍然相對有限，優質倉儲物業的比例明顯較低，人均物流空間亦較低。於該等背景下，本集團近年來的戰略之一為尋找機會擴大其於優質物流領域的發展及業務。本集團的目標為建立一個具有整全平台的物流生態系統，該平台以核心資產及網絡作為骨幹，亦可與本集團在該領域的現有投資產生協同效應。

目標組合由全球物流市場的領導者開發及管理，具有優質規格，使本集團能夠立即實現在中國的戰略位置上擁有超過531,000平方米可出租總面積規模及擴張機遇。目標組合的租金收入豐厚、出租率穩健且加權平均租約到期時間穩健，再加上多樣化的藍籌租戶組合，將為本集團提供即時及穩定增長的應佔營業利潤及現金流。當賣方A及賣方B及／或GCD(如適用)出售及本公司及／或其附屬公司(如適用)收購相關ROFO物業時，ROFO函件項下擬進行的交易亦將為本集團的未來擴張提供潛在渠道。董事會認為，收購事項將成為本集團在中國物流業進一步擴張的可持續平台的基石，並與本集團通過把握具有強大現金流及增值潛力的機會實現長期可持續增長的願景一致。

除收購具規模的目標組合外，本集團亦將透過與賣方D成立合營企業與嘉民集團合作，以管理目標組合。本集團擬建立一個平台，以進一步擴展及與其在物流價值鏈上的其他投資創造協同價值，並得以把握物流業未來巨大的增長機會。董事會有信心，通過成立合營企業，並利用嘉民集團在物流領域的卓越營運專長，加上本集團在中國基建領域的悠久歷史、經驗及網絡，本集團將能夠實現其長期擴展計劃。

經考慮上述因素，董事會認為，股份購買協議(連同ROFO函件)、Goodman China (Western)股份購買協議及股東協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則涵義

股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議

由於股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議乃分別由買方A及買方B與基本相同的各方及彼等之聯屬人士(即賣方)於12個月內訂立，根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行的交易須為規模測試的目的合併計算。

由於有關股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議項下的代價總金額的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，因此根據股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議擬進行的交易按合併基準構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定，但豁免遵守通函及股東批准的規定。

股東協議

根據股東協議授出的認購期權及認沽期權各自將被視為一項交易，並根據上市規則第14.04(1)(b)條及第14.73條參考百分比率(定義見上市規則第14.07條)進行分類。

認購期權由買方B酌情行使。根據上市規則第14.75(1)條，於向買方B授出認購期權時，在計算相關百分比率時僅考慮期權價(為零)。本公司將於有必要時就行使或不行使認購期權(視情況而定)遵守上市規則的相關規定。認沽期權並非由買方B酌情行使。根據上市規則第14.74(1)條，於向賣方D授出認沽期權(其期權價為零)時，交易將被分類為猶如認沽期權已獲行使。

倘股份購買協議、Goodman China (Western)股份購買協議及授出認購期權及認沽期權各自根據上市規則第14.22條合併計算，則其一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)將超過5%但均少於25%，因此，就上市規則第14章而言，該等協議項下擬進行的交易仍屬一項須予披露交易。

由於股份購買協議及Goodman China (Western)股份購買協議須待其項下若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，收購事項及Goodman China (Western)收購事項均不一定會進行。因此，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

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

- 「收購事項」 指 (a) 買方A向賣方A、賣方B及賣方C收購各目標公司全部股權；
及
(b) 根據股份購買協議，買方A向賣方A、賣方B及／或賣方C (視情況而言)接納股東貸款的約務更替或按文義所指若干該等收購及約務更替
的統稱，而「收購事項」應指其中任何一項收購事項(如文義另有規定)
- 「經調整資產淨值」 指 就各目標公司而言，該目標公司及其項目公司之資產淨值(不計及股東貸款金額及目標組合中相關物業之賬面值)

「澳元」	指	澳元，澳洲的法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「買方A」	指	Glorious Hope Limited，本公司根據英屬維爾京群島法律註冊成立的間接全資附屬公司
「買方B」	指	Quality Vibe Limited，本公司根據英屬維爾京群島法律註冊成立的間接全資附屬公司
「認購期權」	指	具有「股東協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「本公司」	指	NWS Holdings Limited(新創建集團有限公司*)，一家於百慕達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：00659)
「完成」	指	完成收購事項，或按文義所指完成任何該等收購事項
「完成日期」	指	落實完成的日期
「先決條件」	指	載列於本公告「股份購買協議的主要條款」一節的完成的先決條件，或按文義所指若干該等先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.」	指	CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.，為一家根據加拿大法律註冊成立的公司，是加拿大養老基金投資公司的全資附屬公司。加拿大養老基金投資公司是一家專業的投資管理機構，負責為加拿大養老金計劃(CPP)的2,100萬供款人和受益人開展投資。
「按金」	指	相等於各項收購事項初始購買價5%的美元

「董事」	指	本公司董事
「託管賬戶」	指	各賣方A、賣方B及賣方C之律師金杜律師事務所的名義開立的賬戶，買方A將根據股份購買協議的條款及條件將按金存入該賬戶
「GCD」	指	Goodman China Developments，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，由嘉民物流香港直接及全資擁有
「GIT」	指	Goodman Industrial Trust，根據澳洲聯邦公司法註冊的管理投資計劃，於澳洲成立及註冊成立的信託，Goodman Funds Management Limited (一間於澳洲註冊成立的公司) 為負責實體。GIT的單位連同嘉民物流香港的證券及GL的股份合併為嘉民集團
「嘉民物流香港」	指	嘉民物流(香港)有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其證券連同GL的股份及GIT的單位合併為嘉民集團
「GL」	指	Goodman Limited，一家根據澳洲法律註冊成立的公司，其股份連同嘉民物流香港的證券及GIT的單位合併為嘉民集團
「Goodman China (Western)」	指	Goodman China (Western) Limited，一家根據香港法律註冊成立的公司，其將於Goodman China (Western)收購事項完成時成為合營企業
「Goodman China (Western)收購事項」	指	由買方B收購於Goodman China (Western)的50股普通股，佔Goodman China (Western)已發行股本總額50%
「Goodman China (Western)購買價」	指	根據Goodman China (Western)股份購買協議，買方B應付予賣方D的總代價，有關詳情載列於本公告「 <i>Goodman China (Western)股份購買協議的主要條款</i> 」一節
「Goodman China (Western)股份購買協議」	指	具有「緒言- 2.成立合營企業、 <i>Goodman China (Western)股份購買協議及股東協議</i> 」一節賦予該詞的涵義

「嘉民企業管理」	指	嘉民企業管理諮詢(成都)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的外商獨資企業並為Goodman China (Western)的全資附屬公司，為目標組合的營運經理
「嘉民集團」	指	GL、GIT及嘉民物流香港(作為於ASX Limited上市的合併實體，以票證代碼「GMG」運作，並包括其受控實體及賣方B)的統稱
「可出租總面積」	指	就目標組合的每項物業而言，租戶可租賃的總建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	具有「緒言- 2.成立合營企業、 <i>Goodman China (Western)</i> 股份購買協議及股東協議」一節賦予該詞的涵義
「公里」	指	公里
「租賃保證期」	指	自股份購買協議F完成之日起計12個月期間
「租賃保證金額」	指	保證每日租金率及每日管理費乘以(i)物流中心F相關可出租面積及(ii)租賃保證期的日數(扣除任何稅項及開支)計算
「租賃保證金額減少」	指	截至租賃保證期屆滿時的租賃保證金額，經扣減相等於租戶於租賃保證期內根據就物流中心F而訂立或生效的任何租約應付的實際租金及管理費總額(扣除任何稅項及開支)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物流中心A」	指	位於中國四川省成都市雙流區匯源路633號地塊上名為「嘉民成都機場物流中心」的設施

「物流中心B」	指	位於中國四川省成都市龍泉京開渠南四路333號地塊上名為「嘉民龍泉物流中心」的設施
「物流中心C」	指	位於中國四川省成都市新津縣普星鎮西創大道3300號地塊上名為「嘉民新津物流中心」的設施
「物流中心D」	指	位於中國四川省成都市新都區拓源路1199號地塊上名為「嘉民新都北工業園」的設施
「物流中心E」	指	位於中國湖北省武漢市漢南區通江二路北側的地塊上名為「嘉民漢南物流園」的設施
「物流中心F」	指	位於中國四川省成都市五六路西延線地塊上名為「嘉民新都物流中心」的設施
「管理委員會」	指	具有「股東協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	(a)項目公司A、(b)項目公司B、(c)項目公司C、(d)項目公司D、(e)項目公司E及(f)項目公司F的統稱
「項目公司A」	指	成都大盛物流有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心A
「項目公司B」	指	嘉龍(成都)倉儲有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心B
「項目公司C」	指	嘉新(成都)倉儲有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心C
「項目公司D」	指	成都嘉超倉儲有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心D

「項目公司E」	指	武漢嘉邁倉儲有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心E
「項目公司F」	指	嘉耀(成都)倉儲有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其直接擁有物流中心F
「認沽期權」	指	具有「股東協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「經減少租賃保證金額」	指	相等於簽立日期租賃保證金額減以租賃保證金額減少的金額
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「ROFO函件」	指	具有「 <i>Goodman China (Western)</i> 股份購買協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「ROFO物業」	指	具有「 <i>Goodman China (Western)</i> 股份購買協議的主要條款」一節賦予該詞的涵義
「賣方A」	指	Goodman Developments Asia，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，為其中一名賣方
「賣方B」	指	Goodman China Logistics Holding Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，為其中一名賣方
「賣方C」	指	GCLP Core HoldCo，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其擁有目標公司D開曼SPV的全部已發行股份並間接擁有物流中心D
「賣方D」	指	GCLAM Holdings Limited，一家根據香港法律註冊成立的公司，於Goodman China (Western)收購事項完成前為Goodman China (Western)的唯一股東，其將於Goodman China (Western)收購事項完成後擁有Goodman China (Western)的50%已發行股本
「賣方」	指	(a)賣方A；(b)賣方B；(c)賣方C；及(d)賣方D的統稱或其中任何一名賣方(倘文義另有規定)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股

「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	具有「緒言- 2.成立合營企業、 <i>Goodman China (Western)</i> 股份購買協議及股東協議」一節賦予該詞的涵義
「股東貸款F」	指	具有本公告「股份購買協議的主要條款-2.股份購買協議F」一節賦予該詞的涵義
「股東貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方A、賣方B或賣方C(或相關賣方的附屬公司，視情況而定)股東貸款的總金額
「股份購買協議A」	指	買方A、賣方A及賣方B訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方B將出售(a)目標公司A的全部股權及(b)目標公司A於完成時結欠賣方B的全部股東貸款
「股份購買協議B」	指	買方A、賣方A及賣方B訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方B將出售(a)目標公司B的全部股權及(b)目標公司B於完成時結欠賣方B的全部股東貸款
「股份購買協議C」	指	買方A、賣方A及賣方B訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方B將出售(a)目標公司C BVI SPV的全部股權、(b)目標公司C的若干股權及(c)目標公司C BVI SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款

「股份購買協議D」	指	買方A、賣方A及賣方C訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方C將出售(a)目標公司D開曼SPV的全部股權、(b)目標公司D的若干股權及(c)目標公司D開曼SPV於完成時結欠賣方C的全部股東貸款
「股份購買協議E」	指	買方A、賣方A及賣方B訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方B將出售(a)目標公司E BVI SPV的全部股權、(b)目標公司E若干股權及(c)目標公司E BVI SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款
「股份購買協議F」	指	買方A、賣方A及賣方B訂立日期為2022年5月14日的股份購買協議，據此，(其中包括)買方A將收購，而賣方A及賣方B將出售(a)目標公司F開曼SPV的全部股權、(b)目標公司F的若干股權及(c)目標公司F開曼SPV於完成時結欠賣方B的全部股東貸款
「股份購買協議」	指	(a)股份購買協議A；(b)股份購買協議B；(c)股份購買協議C；(d)股份購買協議D；(e)股份購買協議E；及(f)股份購買協議F的統稱或其中任何一份協議(倘文義另有規定)
「簽立日期租賃保證金額」	指	約人民幣12百萬元(相當於約14百萬港元)，即於簽立股份購買協議F之日的估計租賃保證金額
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	根據上市規則「附屬公司」的定義範圍內的任何實體

「目標公司」	指	(a)目標公司A；(b)目標公司B；(c)目標公司C；(d)目標公司C BVI SPV；(e)目標公司D；(f)目標公司D開曼SPV；(g)目標公司E；(h)目標公司E BVI SPV；(i)目標公司F；及(j)目標公司F開曼SPV的統稱
「目標公司A」	指	嘉民成都第三發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，間接擁有物流中心A
「目標公司B」	指	嘉民成都龍泉物流開發有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其間接擁有物流中心B
「目標公司C」	指	Goodman Chengdu Developments No.2 Limited，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其間接擁有物流中心C
「目標公司C BVI SPV」	指	GCD2 (BVI) Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其擁有目標公司C的99%股權並間接擁有物流中心C
「目標公司D」	指	勤恒嘉民港成第一發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其間接擁有物流中心D
「目標公司D開曼SPV」	指	QHGCD1 LLC，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其擁有目標公司D的99%股權並間接擁有物流中心D
「目標公司E」	指	嘉民楚港第一發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其間接擁有物流中心E
「目標公司E BVI SPV」	指	GHKHD1 (BVI) Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其擁有目標公司E的99%股權並間接擁有物流中心E
「目標公司F」	指	嘉民成都第四發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，其間接擁有物流中心F

「目標公司F開曼SPV」	指	GCD4 LLC，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其擁有目標公司F的99%股權並間接擁有物流中心F
「目標組合」	指	中國成都及武漢的物流物業目標組合，其中包括(a)物流中心A；(b)物流中心B；(c)物流中心C；(d)物流中心D；(e)物流中心E；及(f)物流中心F，均由目標公司直接或間接擁有
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「估值日期」	指	2022年2月28日
「%」	指	百分比。

僅供說明之用，於本公告內，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.86元之匯率換算。

承董事會命
鄭家純博士
主席

香港，2022年5月16日

於本公告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、馬紹祥先生、何智恒先生、鄭志剛博士、張展翔先生、鄭志明先生及鄭志亮先生；(b)非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生及杜家駒先生(杜家駒先生的替任董事：林焯瀚先生)；及(c)獨立非執行董事為鄺志強先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生及陳家強教授。

* 僅供識別