

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。如未根據美國或任何有關司法權區證券法登記或未獲資格而在美國或任何有關司法權區提呈、邀請或銷售即屬違法的情況下，本公告並非亦不擬作為要約出售或提呈購買本公司證券的要約或邀請。本公告所述證券尚未且將不會根據美國證券法登記，且不得在美國境內提呈發售或出售(定義見美國證券法S規例)，惟根據美國證券法項下的豁免或於一項毋須遵守美國證券法的交易中進行者除外。本公告及當中所載的資料並非供直接或間接於美國分發。本公告所述的證券並非亦將不會於美國進行公開發售。



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)

根據特別授權建議發行 二零二五年到期的100,000,000美元6.95%可換股債券

於二零二零年六月二十九日，本公司及附屬公司擔保人與買方就債券發行訂立認購協議。債券將不會向香港公眾人士提呈發售。

債券可根據條件轉換為換股股份。按初步換股價計算並假設債券獲悉數轉換，債券將可轉換為242,962,382股換股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約7.51%及本公司經發行該等換股股份擴大後已發行股本約6.99%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

債券轉換後將予發行之換股股份將根據特別授權予以發行，而發行債券及換股股份須經股東批准後方可作實。

債券發行之所得款項將為100,000,000美元。債券發行所得款項淨額將用於悉數償還二零二零年十一月票據，餘下款項將用作本公司的一般公司用途，如開發新項目。

上市

本公司將向聯交所申請債券以僅向專業投資者(定義見上市規則第三十七章及證券及期貨條例)進行債務發行的方式上市和批准換股股份上市及買賣。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)。本公司預期將於二零二零年七月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告。

就董事所悉、所信及所知，概無股東於認購事項及授出特別授權中擁有任何重大權益。概無董事於認購事項中擁有重大權益，須就董事會通過以批准認購事項及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

債券發行之完成須待認購協議所載先決條件達成及／或獲豁免(視乎情況而定)後方可作實，故債券發行未必會落實。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份及其他證券時務須審慎行事。

A. 緒言

於二零二零年六月二十九日，本公司及附屬公司擔保人與買方訂立認購協議。

認購協議的詳情載列如下：

B. 認購協議

日期

二零二零年六月二十九日

認購協議的訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；及
- (c) 買方。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方(包括其最終實益擁有人)均為獨立第三方且並非本公司的關連人士。

認購債券

(i)本公司已同意發行債券；(ii)附屬公司擔保人已同意提供附屬公司擔保；及(iii)買方已同意認購債券，惟須待下文「認購協議的條件」一節項下條件達成後方可作實。

如認購協議所規定，債券發行(包括債券交付)的完成將與買方向本公司支付認購款項同時發生。

債券將不會向香港公眾人士提呈發售。債券及附屬公司擔保並無亦不會根據美國證券法或美國任何州立或其他司法權區的證券法登記，且除根據美國證券法及美國任何適用的州立或地方證券法獲豁免或不受美國證券法及美國任何適用的州立或地方證券法所規限的交易外，概不得於美國境內提呈發售或出售。

債券發行的條件

買方於截止日期購買債券的責任須待本公司及各附屬公司擔保人履行彼等各自的契諾及其項下的其他責任並須待以下額外條件於先決條件達成日期或之前達成後，方可作實，除非下文另有所載：

- (a) **聲明及保證**。認購協議所載的本公司及附屬公司擔保人的聲明及保證於認購協議日期、先決條件達成日期、刊發日期及及截止日期須屬真實及正確；
- (b) **無重大不利變動及高級職員的證明**。買方應於及截至先決條件達成日期接獲本公司的確認，即本公司及其附屬公司(作為一個整體)的狀況(財務或其他)、經營業績、業務或前景無重大不利變動；

- (c) 本公司及附屬公司擔保人的美國法律顧問的意見。本公司及附屬公司擔保人的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付美國法律意見；
- (d) 本公司及附屬公司擔保人的香港法律顧問的意見。本公司及附屬公司擔保人的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付香港法律意見；
- (e) 本公司及附屬公司擔保人的開曼群島法律顧問的意見。本公司及附屬公司擔保人的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付開曼群島法律意見；
- (f) 本公司及附屬公司擔保人的英屬維爾京群島法律顧問的意見。本公司及附屬公司擔保人的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付英屬維爾京群島法律意見；
- (g) 買方的英國法律顧問的意見。買方的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付英國法律意見；
- (h) 買方的中國法律顧問的意見。買方的法律顧問已按令買方合理信納的格式及內容向買方交付中國法律意見；
- (i) 預託。債券已被宣佈符合資格透過Euroclear及Clearstream進行結算及交收；
- (j) 批准發行及出售債券。本公司須已向買方提供本公司董事會決議案(授權執行及交付認購協議、其他有關交易文件及債券，發行及配發換股股份，及由此履行本公司責任)的副本及股東決議案(批准配發及發行換股股份)的摘錄；各附屬公司擔保人須已向買方提供有關附屬公司擔保人的董事會及股東(在必要的情況下)決議案(授權執行及交付認購協議及各自的附屬公司擔保，及由此履行附屬公司擔保人責任)的副本；
- (k) 發行無法律障礙。經本公司主管人員的證明確認，任何政府或監管機構或證券交易所並無採取任何行動及制定、採取或頒發任何法令、規則、法規或命令，阻止債券發行或銷售或阻止出具附屬公司擔保；任何法院並無頒發任何禁令或命令，阻止債券發行或銷售或出具附屬公司擔保；

- (l) 信託契據、代理協議及債券。於截止日期，信託契據及代理協議應已由本公司正式授權的高級職員、各附屬公司擔保人、受託人及其中指定的代理(視情況而定)妥為簽立及交付，及債券應已由本公司正式授權的高級職員妥為簽立及交付並按信託契據規定的方式妥為認證；
- (m) 交易所上市。債券應已獲聯交所批准上市，惟須待刊發正式發行通知，及聯交所應已同意因債券隨附換股權獲行使而發行的換股股份上市；及
- (n) 國家發展改革委批准。本公司應已向買方提交由本公司主管人員簽署的證明，確認國家發展改革委經作出合理評估後的批准。

倘儘管本公司及附屬公司擔保人已真誠行事，但任何上述先決條件未於先決條件達成日期或之前達成，本公司應向買方提供一切相關資料，解釋有關先決條件無法達成的原因。買方可全權酌情書面豁免本公司或任何附屬公司擔保人達成任何上述先決條件或延長有關達成的時間。

股東的禁售承諾

李士發先生已同意承諾，於認購協議日期起至截止日期起計滿30日期間，未經買方事先書面同意，其或其代名人或任何代其行事的人士均不會(i)發行、發售、出售、訂約出售、質押、增設產權負擔或以其他方式處置或授出購股權或合約、發行認股權證或提呈權利令他人有權直接或間接認購或購買任何相關股份的任何權益，或與相關股份同級別的證券或可交換或可轉換或可行使相關股份或與相關股份同級別的證券、相關證券，或認股權證或購買相關股份或任何證券或金融產品(其價值直接或間接參考相關股份的價格，包括股權掉期、遠期銷售及相當於收取任何相關股份之權利之選擇權而釐定)的其他權利的任何證券；(ii)訂立任何掉期或其他安排以全部或部分(直接或間接)轉讓相關股份或相關證券擁有權之任何經濟後果予他人；(iii)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意進行任何上述者的交易，不論任何(i)、(ii)或(iii)項所述類型掉期或交易是以交付相關股份、相關證券或其他證券、以現金或其他方式結算或(iv)公佈或以其他方式告知公眾其進行任何上述事項的意向。

終止

倘於簽立及交付認購協議之後及於先決條件達成日期或之前，任何先決條件未達成或豁免，則買方可藉向本公司發出通知的方式全權酌情終止認購協議。

C. 債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

債券的地位：	債券將構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押責任，彼此之間於所有時間具有同等地位，無任何優先權
面值：	每份200,000美元，如超過該金額，則以1,000美元的完整倍數為單位
債券的本金額：	100,000,000美元，可轉換為本公司已發行及繳足股本中每股面值0.0000625美元的繳足普通股
到期：	除非先前已獲贖回、轉換或購買及註銷(如條件所訂明)，否則本公司將於到期日按其本金額連同有關應計及未付利息贖回每份債券
到期日：	截止日期起計五年
擔保：	債券為直接、無條件及非後償責任時，將由附屬公司擔保人提供擔保
債券持有人售回日：	截止日期起計三年
發行價：	本金額的100%
票息：	每年6.95%，須每半年期末支付一次
售回價：	本金額的100.00%
贖回價：	本金額的100.00%

初步換股價：

每股股份3.19港元，較緊接認購協議日期前20個連續交易日每日每股成交量加權平均價的算術平均值溢價2.68%

初步換股價可在出現若干預定事件(即股份合併、拆細、重新分配或重新分類、溢利或儲備資本化、分派、供股或股份期權、其他證券供股、按低於現行市價發行、按低於現行市價的其他發行、修訂換股權，在與本公司或其任何附屬公司因發行、出售或分派任何證券有關的情況下向股東提呈其他要約(惟董事會認為，向股東提出該等要約之調整對本公司而言將屬公平及合理，原因為該等調整事件乃由本公司釐定及控制)，據此，股東一般有權參與購入該等證券的安排、出現控制權變動(詳情載於下文)後作出調整，及由本公司釐定之其他事件，即因上文並無提到之一項或多項事件或情況，而須經諮詢獨立投資銀行後對換股價作出調整，而有關調整須屬公平合理，惟有關調整之每股股份價值不得超過股東於本公司股本權益因有關事件而攤薄之每股股份價值)之下作出調整。

可發行換股股份數目：

根據初步換股價，因債券所附換股權獲悉數行使而將予發行的242,962,382股換股股份

242,962,382股換股股份(根據每股股份面值0.0000625美元計算，總面值為15,185.14888美元)，佔(i)本公告日期本公司已發行股份總數約7.51%；及(ii)於配發及發行有關換股股份後本公司經擴大已發行股份總數約6.99%(假設本公司已發行股本並無其他變動)

根據來自發行債券之所得款項100,000,000美元及242,962,382股換股股份，每股換股股份之所得款項估計為約3.19港元。根據來自發行債券之估計所得款項淨額約97,000,000美元及242,962,382股換股股份，每股換股股份之淨價格估計為約3.09港元。

- 換股股份之地位： 因債券所附換股權獲行使而將予發行的換股股份將為繳足，並在所有方面與於行使債券持有人姓名／名稱於本公司股東名冊登記為相關換股股份持有人日期當時已發行的股份享有同等地位
- 轉換期： 債券持有人可選擇於截止日期或之後至到期日之前10日止期間內隨時轉換為股份，除非先前已贖回、購回及註銷或轉換（惟於條件所規定已結束期間除外）
- 重定換股價： 倘於重定日期的重定參考股價較換股價低至少10%，則於各重定日期重定換股價至相關重定參考股價，惟以初步換股價（經調整以反映可能於有關重定日期前發生之任何調整）的80.0%調整為限
- 假設本公司已發行股本並無任何其他變動，本公司因債券持有人按初步最低換股價行使債券所附的換股權而將予配發及發行最多303,702,978股換股股份，相當於(i)本公司於本公告日期之已發行股份總數約9.39%；及(ii)本公司於配發及發行該等換股股份後之經擴大已發行股份總數約8.58%。
- 重定參考股價： 緊接相關重定日期前20個連續交易日每日每股成交量加權平均價的算術平均值
- 重定日期： 二零二一年六月二十六日或二零二二年六月二十六日（各自為一個「重訂日期」）

本公司選擇贖回：

- (a) **公司催繳** — 倘股份於相關贖回通知發出日期前30個連續交易日內任何20日的收市價至少為初步換股價的130%，可於截止日期起三年屆滿後不少於30日且不多於60日的任何時間按本金額的100%另加任何應計但未付利息全部(而非部分)催繳
- (b) **稅務催繳** — 若(i)香港、開曼群島或中國境內或各相關附屬公司擔保人註冊成立的相關司法權區有關稅收的法律或規例修改(於二零二零年六月二十九日或之後生效)，而本公司已經或將會有責任支付任何額外稅額及(ii)本公司經採取可動用的合理措施後仍未能避免有關責任，則可於發出不少於30日且不多於60日的通知後任何時間按本金額的100%連同任何應計但未付利息全部(而非部分)催繳。債券持有人有權選擇債券不予贖回，但無權收取任何額外稅額
- (c) **清理催繳** — 倘於發出相關通知日期前，換股權已就原先發行債券本金總額的90%或以上獲行使及／或購買(及相應註銷)及／或贖回已生效，則可於發出不少於30日且不多於60日的通知後任何時間按本金額的100%連同任何應計但未付利息全部(而非部分)催繳

債券持有人選擇贖回：

- (a) **債券持有人售回** — 債券持有人可於債券持有人售回日要求本公司按債券本金額的100%，連同應計但未付利息(如有)，贖回全部或僅屬相關債券持有人一部份的債券
- (b) **控制權變動時的贖回** — 於發生控制權變動(定義見下文)後，債券持有人可要求本公司按債券本金額的100%，連同應計但未付利息(如有)，贖回全部或僅屬相關債券持有人一部分的債券

- (c) **除牌或停牌時的贖回** — 倘股份不再在聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或獲准買賣或停牌連續達30個交易日或以上，債券持有人可要求本公司按債券本金額的100%，連同應計但未付利息(如有)，贖回全部或僅屬相關債券持有人一部分的債券
- (d) **自願除牌時的贖回** — 倘(i)因一名或多名共同行事的人士收購本公司或其繼任實體的控制權；或(ii)自一名或多名共同行事的人士收購本公司或其繼任實體的控制權當日起六個月內，導致股份於聯交所或適用的其他證券交易所自願取消上市，債券持有人可要求本公司按債券本金額的100%另加適用溢價，連同應計但未付利息(如有)贖回全部但非屬相關債券持有人一部份的債券。

控制權變動時作出的調整：

倘發生控制權變動，本公司應於發生有關控制權變動後7日內向受託人及債券持有人就該事實發出通知(「**控制權變動通知**」)。發出控制權變動通知後，行使任何換股權致使相關轉換日期為控制權變動隨後的30日內，或(倘於較後期間)即於向受託人及債券持有人發出控制權變動通知當日後30日，則換股價將按以下算式作出調整：

$$NCP = \frac{OCP}{1+(CP \times \frac{C}{t})}$$

其中：

「NCP」指作出相關調整後的新換股價(若非因根據條件可能作出的任何其他調整，在任何情況下不得低於2.90港元，惟重定換股價的情況除外，在該情況下，相關調整後的新換股價不得低於初步換股價的85%)

「OCP」指作出相關調整前的換股價。為免生疑問，OCP應指於相關轉換日期生效的換股價

「CP」指2.68%的轉換溢價(以分數表示)

「c」指自發生控制權變動當日(包括該日)起計的日數，惟不包括到期日

「t」指自截止日期(包括該日)起計的日數，惟不包括到期日

可轉讓性：

在條件以及相關清算系統的規則(如適用)規限下，債券可自由轉讓

適用於本公司及受限附屬公司的條件項下的契據：

若干契據適用於本公司及任何受限附屬公司，限制其以下能力：

- 1) 招致或擔保額外債務及發行不合格或優先股票；
- 2) 作出投資或其他指定的受限制付款；
- 3) 就其股本派付股息或購買或贖回股本；
- 4) 發行或出售任何受限附屬公司的股本；
- 5) 擔保受限附屬公司的債務；
- 6) 與本公司若干股東及聯屬人士進行交易；
- 7) 設立留置權；
- 8) 進行售後回租交易；
- 9) 出售資產；及
- 10) 進行獲許可業務以外的任何業務

未受限附屬公司一般不受上述契據規限

上述契據符合本公司在其他已發行標準美國高收益率優先票據作出的契據。本公司認為該等契據將向離岸信貸投資者提供合理水平的保護，不會對本公司的營運及融資能力產生不利影響，並會確保本公司以貫徹一致的方式營運

D. 特別授權

本公司將在股東特別大會上尋求股東批准向董事會授出特別授權，以於行使債券所附的換股權時配發及發行換股股份。

E. 申請上市

本公司將向聯交所申請債券以僅向專業投資者(定義見上市規則第三十七章及證券及期貨條例)進行債務發行的方式上市和批准換股股份上市及買賣。

F. 有關買方的資料

買方主要從事投資控股。買方由Bain Capital Credit, LP及聯屬公司管理及擔任顧問的投資基金全資擁有。

G. 有關本公司的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司是一家投資控股公司。本集團主要在中國從事租賃儲存設施和相關管理服務。

H. 發行債券的理由及所得款項用途

發行債券將籌集所得款項淨額約97百萬美元，將用於下列目的：

1. 約90百萬美元將用於悉數償還二零二零年十一月票據；及
2. 約7百萬美元將用於本公司一般公司用途，例如開發新項目。

債券的發行價及初步換股價乃由認購協議訂約方經參考股份現行交易價格、現有債券的初步換股價及本公司財務狀況經公平磋商後釐定。董事認為，發行債券可為上述目的以較低融資成本向本公司提供額外資金。這亦會鞏固本集團的現金狀況，使本公司能夠更好地分配財務資源及進一步發展業務。

董事會將利率低於7%的債券視作減少本公司利息開支的有效融資解決方案。此外，董事會認為現時的利息開支水平相對較高，因而債券的發行(一經轉換為普通股本)可大幅降低利息開支。

本公司所發行於二零二零年八月到期的公開優先票據按約10%的收益率進行買賣，因而債券持有人所收取的利率大幅低於普通債券。債券亦有別於市場上的其他相關股份流通性充足的可換股債券，乃因為本公司股份的流通性相對較低且並無與控股股東達成任何借股安排。為補償經濟上的差額，本公司同意提供若干標準可換股債券的功能，包括重定換股價及控制權變動時的換股價調整。

本公司已考慮其他融資方案，包括與現有貸款方再融資現有債務或發行新優先債券，惟經計及現有債務的利率及現時市況，預期融資成本會大幅高於債券。此外，本公司現時因上述EBITDA利息保障倍數而並不傾向於進行純債務融資。然而，本公司仍對各類股權融資方案持開放態度，且正積極探尋其他可能的股權融資解決方案的潛在可能性。

倘股東投票否決債券發行議案，本公司可尋求替代融資解決方案，例如藉發行新優先債券再融資現有私人貸款、動用手頭現金或向核心物流基金出售資產以變現更多現金以供償還現有債務。然而，該等解決方案很可能將增加本公司的債務融資成本或減緩本公司的增長速度。

鑒於「控制權變動」事件為市場上類似可換股債券交易之慣常控制權變動事件，將為債券持有人提供擔保並確保本公司以一致的方式運作，董事會認為條件所載「控制權變動」事件並不廣泛且符合本公司及其股東的整體利益。雖然董事會出現多數成員變更可能構成「控制權變動」，鑒於任何「控制權變動」事件不會對董事會之構成強加任何限制或對股東於本公司股東大會上投票贊成或反對所提呈的董事選舉

決議案的權利產生影響，董事會認為其並不會影響董事會及股東更換或選舉董事的權利。此外，鑒於(i)初步換股價被設定為較緊接認購協議日期前20個連續交易日每日每股成交量加權平均價的算術平均值溢價；(ii)重定換股價將僅於兩個指定重定日期應用(倘於相關重定日期的重定參考股價較換股價低至少10%，並以初步換股價(經調整以反映可能於有關重定日期前發生之任何調整)的80.0%調整為限)；(iii)換股價之所有其他調整事件(「控制權變動」調整除外)均在本公司控制範圍內且由董事會酌情決定；及(iv)該等條款為市場上類似可換股債券交易之慣用條款，董事會認為調整機制(包括但不限於重定換股價、控制權變動調整、換股價的其他可能調整、債券持有人選擇贖回)屬公平合理且符合本公司及其股東的利益。

獲准許持有人目前是本公司的最大股東，負責監督本公司的營運。董事會預期於可預見將來，獲准許持有人不會出現任何重大股權百分比變動。另一方面，本公司庫務部已完全知悉債券(視情況而定)及本公司發行的其他證券所述的有關「控制權變動」事件，並將確保本公司將擁有充足的資本，以在觸發「控制權變動」事件的事件中贖回有關證券。

鑒於上文所述，故此董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及發行債券的條款及條件屬公平及合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

I. 過往十二個月的股權集資活動

本公司於緊接本公告日期前過往十二個月並無進行任何其他股權集資活動。

J. 對本公司股權架構的影響

下表列示本公司(i)於本公告日期；(ii)於債券所附換股權按初步換股價獲悉數行使後；及(iii)於債券所附換股權按初步最低換股價獲悉數行使後的股權架構。

	於本公告日期的股權		假設債券獲悉數發行 並按初步換股價 轉換為股份		假設債券獲悉數發行並分別 於各重定日期按初步最低 換股價轉換為股份 (假設並無對換股價 作出任何其他調整)	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
買方 (附註5)	—	—	242,962,382	6.99%	303,702,978	8.58%
現有股東 (附註1)						
李士發先生 (附註2)	916,488,000	28.33%	916,488,000	26.35%	916,488,000	25.90%
RRJ Capital (附註3)	753,133,000	23.28%	753,133,000	21.65%	753,133,000	21.28%
ESR Cayman Limited (附註4)	443,148,000	13.70%	443,148,000	12.74%	443,148,000	12.52%
其他現有股東	1,122,495,999	34.70%	1,122,495,999	32.27%	1,122,495,999	31.72%
總計	3,235,264,999	100%	3,478,227,381	100%	3,538,967,977	100%

附註：

- (1) 現有股東指未認購債券或參與認購事項的股東。
- (2) 本公司董事長兼執行董事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。馬小翠女士為李士發先生的妻子，根據證券及期貨條例，馬小翠女士被視為於李先生擁有權益的股份中擁有權益。除李先生所提供的禁售承諾(如本公告所披露)外，本公司尚未就獲准許持有人就維持彼等股權獲取任何協議。
- (3) RRJ Capital持有Berkeley Asset Holding Ltd的全部已發行股本，而Berkeley Asset Holding Ltd持有740,173,000股股份及現有債券的184,639,498股相關股份及208,749,000股股份(與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關)的淡倉。RRJ Capital亦全資擁有Travis Asset Holding Ltd(「Travis Asset」)，而Travis Asset則持有Sherlock Asset Holding Ltd(「Sherlock Asset」)的全部已發行股本；其中Sherlock Asset持有12,960,000股股份。因此，RRJ Capital被視為於Berkeley Asset Holding Ltd所持有的740,173,000股股份及現有債券的184,639,498股相關股份及208,749,000股股份(與本公司的非上市以實物結算的衍生工具相關)的淡倉擁有權益，且RRJ Capital及Travis Asset均被視為於Sherlock Asset所持有的12,960,000股股份中擁有權益。

- (4) ESR Cayman Limited持有持有390,151,000股股份之ESR HK Management Limited全部已發行股本。ESR Cayman Limited持有52,997,000股股份。因此，ESR Cayman Limited乃為52,997,000股股份之實益擁有人並被視為於ESR HK Management Limited持有的390,151,000股股份中擁有權益。ESR Cayman Limited由WP X Investment VI Ltd間接擁有38.35%，而WP X Investment VI Ltd由Warburg Pincus & Co.間接擁有96.90%。因此，Warburg Pincus & Co.及WP X Investment VI Ltd各自被視為於443,148,000股股份中擁有權益。
- (5) 本公司預期買方概不會因行使債券所附換股權而成為本公司之關連人士。

假設債券獲悉數發行並按初步最低換股價(假設並無就換股價作出其他調整)轉換為股份，本公司仍可符合上市規則規定的公眾持股量。條件中並無公眾持股量限制條款。

K. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)。本公司預期將於二零二零年七月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告。

債券發行之完成須待認購協議所載先決條件達成及／或獲豁免(視乎情況而定)後方可作實，故債券發行未必會落實。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份及其他證券時務須審慎行事。

L. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「經調整國債利率」 指 就任何贖回日期而言：(i)於聯邦儲備委員會(Board of Governors of the Federal Reserve System)最近期發表之「H.15(519)」每週統計數據或任何接替的公佈載列，為最近一週之平均值及美國國庫券之活躍交投所確立之收益回報，並就可資比較美國國庫券之相應到期年期按「國庫券固定年期」項下調整至固定年期(倘並無於到期日前後三(3)個月內到期，與可資比較美國國庫券相應最接近之兩項已公佈到期日之收益回報將予釐定，而經調整國債利率則按直線基準就有關收益回報作更改或推斷，並約簡至最接近月份)或(ii)倘有關公佈(或任何接替的公佈)並無於緊接計算日期前一週發表，或並無載述有關收益回報，該年率則為相當於可資比較美國國庫券半年期等值到期收益回報(假設可資比較美國國庫券價格(按其本金額之百分比列示)相當於該贖回日期可資比較國庫券價格)，於各情況下，均按緊接贖回日期前第三個營業日當日計算
- 「聯屬人士」 指 就任何人士而言，屬於(1)直接或間接控制，或受到控制，或受到該等人士直接或間接共同控制；(2)該等人士或任何該等人士的附屬公司或本釋義中(1)段所述任何人士的董事或員工，或(3)本釋義中(1)或(2)段所述人士的配偶或共同居住之配偶、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姐妹、繼兄弟或繼姐妹、配偶之父母、孫子女、祖父母、父母的兄弟姐妹、姪、甥子女的任何其他人士。就本釋義而言，「控制」(包括「控制」、「受到控制」及「受到共同控制」等具有相關涵義的詞條)用於任何人士時，即擁有(直接或間接)權力指示或促使指示該等人士之管理或政策，不論權力來自擁有投票權之證券、合約或透過其他方式獲得
- 「代理協議」 指 本公司、附屬公司擔保人、受託人及其中指定的代理所訂立日期為截止日期或前後的代理協議

「其他證券交易所」	指 於任何時候，就當時並非於聯交所上市及買賣的股份而言，為股份當時上市或掛牌或買賣的主要證券交易所或證券市場的其他國際認可證券交易所
「適用溢價」	指 於任何贖回日期就任何債券而言，以下兩項中的較大者：(1)有關債券本金額的1.00%及(2)(i)(a)有關債券本金額，加上(b)直至到期日就有關債券到期的所有規定餘下計劃利息付款(惟不包括至贖回日期的應計但未付利息)於該贖回日期的現值(採用相等於自適用贖回日期起計至到期日止經調整國債利率另加100個基點的貼現率計算)超出(ii)有關債券於有關贖回日期的本金額的部分
「董事會」	指 董事會
「債券持有人」	指 債券的持有人
「債券」	指 本公司將予發行之本金總額100,000,000美元之二零二五年到期之6.95%可換股債券
「債券發行」	指 本公司發行債券
「股本」	指 就任何人士而言，不論於截止日期是否發行在外或其後已發行之任何及全部股份、權益、參股或有關人士於股本之其他同等權利(不論如何分配及是否附帶投票權)
「控制權變動」	指 發生下列任何事件： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="644 1317 1522 1646">(i) 本公司於一項或一系列相關交易中與之合併或併入或向任何其他一名或多名共同行事的人士(一名或多名獲准許持有人除外)直接或間接出售、轉移、轉讓或另行處置(通過併入及合併方式除外)本公司及其受限附屬公司的所有或絕大多數資產或財產(當作整體)，除非合併、併入、出售、轉移、轉讓或處置不會導致其他一名或多名共同行事的人士獲得對本公司或其繼任實體的控制權；

- (ii) 獲准許持有人實益擁有的本公司具有投票權的股份佔本公司全部投票權少於20.0%；
- (iii) 任何「人士」或「集團」(具有交易法第13(d)及14(d)條所用詞彙的涵義) (RRJ Capital除外) 直接或間接為或成為本公司具有投票權股份的「實益擁有人」(具有交易法第13d-3條所用詞彙的涵義)，而該等投票權的總數多於獲准許持有人實益持有的投票權總數；
- (iv) 於截止日期構成董事會的個人連同由董事會選舉並至少經大多數當時在任的董事(身為董事或之前經過相同方式批准獲選)投票通過獲選的任何新董事因任何理由不再構成當時在任董事會的大多數；或
- (v) 本公司採納與清盤或解散有關的計劃。

為免生疑問，就「控制權變動」定義而言，於首次公開發售中向獨立第三方出售一間持有本公司及其受限附屬公司全部或絕大部分物業及資產的中國受限附屬公司的股本股份，且該中國受限附屬公司的股本股份於證券交易所上市，在該中國受限附屬公司(i)緊隨相關出售後仍為一間受限附屬公司及(ii)緊隨相關出售後，本公司直接或間接持有該中國受限附屬公司至少30.0%投票權股份的情況下，並不構成出售本公司及其受限附屬公司的絕大部分物業及資產

「截止日期」	指 發行債券的截止日期，預期為二零二零年十一月二十三日或本公司及買方將協定的其他日期
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指 債券的條款及條件

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控制權」	指	收購或控制本公司已發行股本過半數之投票權或委任及／或罷免本公司董事會或類似管轄團體之所有或大部分成員之權利(不論直接或間接獲得，及不論因擁有股本、擁有投票權、合約或其他方式獲得)
「換股股份」	指	本公司於行使債券所附的換股權時將予配發及發行的股份
「先決條件達成日期」	指	二零二零年十一月十六日或本公司、附屬公司擔保人及買方可能協定的其他日期
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東大會，以供考慮及酌情批准認購事項及其項下擬進行之交易(包括授出配發及發行換股股份之特別授權)
「交易法」	指	一九三四年美國證券交易法(經修訂)
「現有債券」	指	本公司於二零一九年六月二十五日發行的本金額為1,109,000,000港元於二零二四年到期的6.95%可換股債券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步換股價」	指	每股換股股份3.19港元，可按條件規定的方式進行調整
「初步最低換股價」	指	每股股份2.552港元，即因換股價重定而可能根據條件予以調整及重定的最低換股價，假設於有關重定日期前並無對換股價作出任何其他調整
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「重大不利影響」	指	對本公司及其附屬公司整體的業務、物業、權利、資產、管理、狀況或條件(財務或其他方面)、經營業績或前景或本公司及附屬公司擔保人於債券或與債券有關的任何交易文件項下責任的履約所造成的重大不利影響
「到期日」	指	截止日期起計五年
「國家發展改革委」	指	中國國家發展和改革委員會
「二零二零年十一月票據」	指	本公司所發行未償還本金額為84,000,000美元的於二零二零年十一月三十日到期的以美元計值優先有抵押票據
「獲准許持有人」	指	<p>(1) 李士發先生及馬小翠女士；</p> <p>(2) 第(1)段指明之人士之任何聯屬人士(不包括聯屬人士釋義中第(2)或(3)段界定之聯屬人士)或遺產信託及任何直系親屬或上述任何人士之合法代表；及</p> <p>(3) 其股本及投票權股份(或倘為信託，則當中之實益權益)均由第(1)及(2)段指明之一名或多名人士擁有80%或以上之任何人士</p>
「人士」	指	任何個人、公司、合夥公司、有限責任公司、合資企業、信託、非法人組織或政府或任何代理或政治分支機構
「中國」	指	中華人民共和國
「中國受限附屬公司」	指	一間根據中國法律成立之受限附屬公司
「刊發日期」	指	二零二零年七月三十一日或本公司、附屬公司擔保人及買方可能協定的其他日期，即債券資料備忘錄的刊發日期
「買方」	指	BCC Leap Holdco, L.P.
「相關證券」	指	於債券、股份或與之同級別的其他證券中擁有權益的任何參與證書及存款或其他收據、文據、權利或享有權

「相關股份」	指	李士發先生於李士發先生就認購協議提供承諾當天所持有的916,488,000股股份
「重定日期」	指	二零二一年六月二十六日及二零二二年六月二十六日
「受限附屬公司」	指	除未受限附屬公司之外的本公司任何附屬公司
「RRJ Capital」	指	RRJ Capital Master Fund II, L.P.，一家於開曼群島註冊成立的有限合夥企業，並為本公司、Seatown Master Fund MousseDragon L.P.及彼等聯屬人士主要股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「股東」	指	股份之不時持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元之普通股
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以授權董事會配發及發行因行使債券所附轉換權產生的可轉換股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	買方根據條件認購本金總額為100,000,000美元的債券
「認購協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及買方就發行債券所訂立日期為二零二零年六月二十九日的有條件配售及認購協議
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人根據信託契據及債券就本公司責任提供之擔保

「附屬公司擔保人」

指 根據信託契據及債券擔保債券還款的本公司若干附屬公司，於本公告日期包括宇培四川物流資產發展有限公司、宇培哈爾濱物流資產發展有限公司、宇培浙江物流資產發展有限公司、宇培南通物流資產發展有限公司、宇培江蘇物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展三有限公司、宇培廣州物流資產發展有限公司、香港宇培物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展六有限公司、宇培環球投資發展有限公司、宇培西南物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展八有限公司、宇培物流資產發展一有限公司、宇培珠江物流資產發展有限公司、宇培東北物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展七有限公司、宇培物流資產發展九有限公司、宇培物流資產發展二有限公司、宇培物流資產發展四有限公司、宇培華中物流資產發展有限公司、宇培咸陽物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展十一有限公司、宇培安徽物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展五有限公司、宇培福建物流資產發展有限公司、宇培物流資產發展十三有限公司、宇培物流資產發展十六有限公司、宇培物流資產發展十七有限公司、宇培物流資產發展十八有限公司、宇培物流資產發展十九有限公司、宇培物流資產發展二十有限公司、宇培(中國)物流資產發展有限公司、宇培四川物流資產管理有限公司、宇培哈爾濱物流資產管理有限公司、宇培浙江物流資產管理有限公司、宇培南通物流資產管理有限公司、宇培江蘇物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理三有限公司、宇培廣州物流資產管理有限公

司、宇培合肥物流資產管理有限公司、宇培環球投資管理有限公司、宇培西南物流資產管理有限公司、宇培東北物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理一有限公司、宇培珠江物流資產管理有限公司、宇培華北物流資產管理有限公司、宇培嘉興物流資產管理有限公司、宇培南方物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理二有限公司、宇培物流資產管理四有限公司、宇培華中物流資產管理有限公司、宇培咸陽物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理十一有限公司、宇培安徽物流資產管理有限公司、宇培華亭物流資產管理有限公司、宇培福建物流資產管理有限公司、宇培物流資產管理十三有限公司、宇培物流資產管理十六有限公司、宇培物流資產管理十七有限公司、宇培物流資產管理十八有限公司、宇培物流資產管理十九有限公司、宇培物流資產管理二十有限公司、中國宇培物流資產發展有限公司、宇培國際物流資產管理有限公司、中國物流資產投資管理有限公司、思德北京有限公司、思德滁州有限公司、思德武漢有限公司、思德長春有限公司、思德昆山有限公司、思德沈北有限公司、思德蕪湖有限公司、思德肥東有限公司、思德天津濱海有限公司、Seed Holding Company II, Limited、思德嘉興有限公司、思德蘇州有限公司、思德肇慶有限公司、思德南通有限公司、思德哈爾濱有限公司、思德成都有限公司及任何其他根據信託契據及債券應擔保債券還款責任之受限附屬公司

「信託契據」

指 本公司、附屬公司擔保人及受託人訂立的信託契據(經不時修訂或補充)，以載列本公司、附屬公司擔保人及受託人之間有關債券的權利及責任。除若干受託人相關及行政條款外，信託契據及條件並無衝突，且條件乃作為時間表載入信託契據

「受託人」	指 Citicorp International Limited
「美國證券法」	指 一九三三年美國證券法(經修訂)
「未受限附屬公司」	指 (1)於截止日期，BG Management Hong Kong Limited、Yupei Logistics Property Fund I Limited Partnership、Yupei Logistics Property Management 22 Co., Ltd及Yupei Logistics Property Fund Management I Co., Ltd以及其各自附屬公司；(2)於釐定時由本公司董事會按信託契據內規定之方式指定為未受限附屬公司之本公司任何附屬公司；及(3)未受限附屬公司之任何附屬公司
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「投票權股份」	指 就任何人士而言，該名人士所持一般有關投票選舉董事、經理或管轄團體的其他投票成員的任何類別或種類的股本
「成交量加權平均價」	指 成交量加權平均價
「%」	指 百分比。

附註：為作說明之用，美元按7.7505港元兌1.00美元的議定匯率換算為港元。

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，二零二零年六月二十九日

於本公告日期，執行董事為李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生、石亮華女士及謝向東先生；非執行董事為黃旭鋒先生、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。