

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。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售要約或招攬購買任何證券的要約，未根據任何該等司法權區的證券法登記或獲批准而於上述司法權區進行的相關要約、招攬或出售均屬違法。本公告所述證券將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記，且不得在美國境內提呈發售或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或在不受美國證券法登記規定所限的交易中進行者除外。在美國公開發售任何證券須以招股章程進行。該招股章程將載有有關提呈要約的公司及管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。



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)

本公司因發行新美元優先票據 就於二零二一年到期的 8.75%未償還優先票據提出交換要約

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發本公告。

於二零二零年十一月五日，本公司就美國境外非美籍人士持有的現有票據開展交換要約。交換要約乃按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈。

本公司已授權尚乘環球市場有限公司擔任交換要約的獨家交易經理。本公司已授權Morrow Sodali Limited擔任資料及交換代理。有關交換要約條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

本公司已向新交所申請批准新票據在新交所上市及掛牌。新交所對本公告所作的任何陳述、所述意見或所載報告是否正確概不負責。新票據獲原則性批准、納入新交所正式上市名單及在新交所上市及掛牌，不得視為交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的價值指標。概無申請將新票據在香港上市。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約的若干先決條件。由於交換要約不一定會進行，現有票據持有人於買賣現有票據時務請審慎行事。

重要提示－交換要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士的利益或代表其行事的人士及身處美國的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

交換要約

本公司提出按照交換要約備忘錄所載及下文「交換要約的條款概要」一節所概述的條款及條件交換由合資格持有人所持有的未償還現有票據。

交換要約受限於交換要約備忘錄所載的若干條件，包括本公司正面肯定進行交換要約乃符合其最佳利益。

新票據將自二零二零年十一月十八日(包括該日)起，以每年8.75%的利率計息，每半年於每年五月十八日及十一月十八日支付利息。新票據將於二零二二年十一月十八日到期。為交換有效提交的現有票據，將於發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)不得超過最高發行數額。因此，本公司接納提交的現有票據可能按本公告所述比例進行。

儘管本公告有任何相反的規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日期仍未達成或獲本公司豁免，本公司可酌情決定延期、撤回或終止交換要約，並修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

交換要約並非在美國提出，交換要約備忘錄亦不會在美國派發或向任何美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益進行。交換要約備忘錄並非在美國或向任何美籍人士或以其名義或為其利益(定義見S規例)或在提呈出售該等證券(包括新票據及其任何擔保)要約屬非法的任何其他司法權區作出的證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國要約、出售或交付。新票據及相關擔保概無且不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區的證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美籍人士或以其名義或為其利益進行要約、出售或交付。

交換要約的條款概要

根據交換要約備忘錄所載的條款並在其條件規限下，本公司現在要約以交換代價(定義見下文)將其未償還現有票據交換。

於交換要約中有效接納及交換的現有票據持有人，將自結算日期起(包括該日)放棄有關現有票據的任何及全部權利(惟收取適用交換代價相關部分的權利除外)，並將釋除及解除本公司遭受該等合資格持有人目前或日後可能由於或有關現有票據而作出的任何及一切申索，包括任何及全部就現有票據應計及未付的利息。

交換代價

就交換截止時間前有效呈交且獲接納交換的未償還現有票據本金額每1,000美元而言，該等現有票據的合資格持有人將收取由下列各項組成的交換代價(「交換代價」)：

- (A) 新票據本金總額1,000美元；
- (B) 資本化利息；及
- (C) 受限於在各情況下向任何合資格持有人發行任何新票據最低本金額須為200,000美元及其後每1,000美元完整倍數的規定，倘該合資格持有人有權收取本金額並非1,000美元的完整倍數的任何新票據，代替新票據零碎金額的現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元向上調整)相等於並無發行的新票據本金額(新票據金額經向下調整至最接近的1,000美元的倍數)。

最高發行數額

為交換有效提交的現有票據，將於發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)不得超過150,000,000美元。因此，我們接納提交的現有票據可能按比例進行。

按比例分配

倘有效提交的現有票據本金總額大於最高發行數額，本公司將按比例接納交換提交的現有票據，以致接納交換的現有票據的本金總額不大於最高發行數額。有關按比例申請將通過接納(就各相關指示而言)有效提交的現有票據的比例(相等於最高發行數額除以有效提交的全部現有票據的本金總額)實行，惟須按下文所述進行湊整。

倘須作出任何有關按比例分配，本公司將向下湊整(如必要)，以確保交換的所有現有票據的最低本金額為200,000美元，而超出的部分為1,000美元的完整倍數。然而，倘應用按比例分配將導致(i)本公司自任何合資格持有人接納本金額低於200,000美元的現有票據；或(ii)因按比例分配而未獲交換的現有票據的本金額低於200,000美元，則本公司可選擇悉數接納或拒絕受理所交換該等現有票據。因按比例分配而未獲接納的所有現有票據將歸還予合資格持有人。

摘要時間表

下文概述交換要約的預期時間表。請注意，交換要約的截止、新票據的結算以及下文所列的其他事件可能早於或晚於下文所示的時間。

本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出任何延期及有權於屆滿前隨時終止交換要約而變更。除另有指明外，下列時間均指香港時間。

日期

二零二零年十一月五日

事件

交換要約開始及透過聯交所網站及交換網站，並透過Euroclear或Clearstream (倘適用) 發出公告。

交換要約備忘錄將透過交換網站向現有票據的合資格持有人提供。

二零二零年十一月十三日
(倫敦時間下午四時正)

交換截止時間。這是有效呈交現有票據的現有票據合資格持有人合資格收取相關交換代價的最後日期及時間，因為這是現有票據合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間。

於交換截止時間後在切實可行
情況下盡快

公佈於交換截止時間前所收到的提交交換金額，以及將向合資格持有人發行以交換有效提交、接納及交換和按比例進行(倘適用)的現有票據的新票據的最終本金總額。

於二零二零年十一月十八日或前
後 在達成交換要約備忘錄所載條件的前提下，
結付新票據、向已有效提交現有票據並獲接
納交換的合資格持有人交付交換代價。

於二零二零年十一月十九日或前
後 新票據在新交所上市。

提交現有票據的程序

重要提示 — 交換要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及身處美國境外之投資者，而美籍人士(定義見S規例)、代表美籍人士或為其利益行事之人士及身處美國境內之人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

根據交換要約，為參與交換要約，合資格持有人必須於交換截止時間前根據交換要約備忘錄所述程序有效提交其現有票據以供交換。

呈交以供交換的各現有票據僅可按最低本金額200,000美元及其後按1,000美元的完整倍數提交。將發行予任何合資格持有人的每份新票據本金總額將為最低本金額200,000美元及其後為1,000美元的完整倍數；惟倘合資格持有人選擇交換其部分現有票據為新票據，則所保留之現有票據的本金額最低必須為200,000美元。

由於資本化利息和潛在按比例分配，須就透過Euroclear 及Clearstream 持有現有票據的每名實益擁有人作出獨立指示。合資格持有人可於交換截止時間前任何時間撤銷有關交換要約的指示。

交換要約的條件

本公司進行交換要約的責任受下列條件規限：

- 由交換要約備忘錄日期起至結算日期止期間市場並無重大不利變動；
- 本公司正面肯定接納交換、支付交換代價及進行本文所述擬進行的交易乃符合本公司的最佳利益；及
- 達成交換要約備忘錄所述的其他條件。

倘於結算日期前任何上述條件尚未達成或獲豁免，在遵守適用法律的前提下，本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約直至條件達成或獲豁免。

所得款項用途

本公司將不會從交換要約收取任何現金所得款項。

交換要約之目的

本公司擬管理到期債券規模，延長本公司部分現有債券的到期時間來為本公司提供額外的靈活性以實現其戰略目標。

新票據上市

本公司已向新交所申請將新票據在新交所上市及掛牌。新交所對本公告內所作出之任何陳述、所表達之意見或所載之報告是否正確概不負責。即使新票據獲原則上批准納入新交所正式上市名單及在新交所上市及掛牌，亦不得視為交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營公司擔保的價值指標。新票據將不會在香港尋求上市。

進一步詳情

有關交換要約條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

Morrow Sodali Limited已獲委任為資料及交換代理。Morrow Sodali Limited之聯絡資料如下。倫敦：+44 20 8089 3287；香港：+852 2158 8405；電郵地址：cnlp@investor.morrowsodali.com。

交換要約備忘錄將透過交換網站<https://bonds.morrowsodali.com/cnlp>以電子方式派發予合資格持有人。如欲索取交換要約備忘錄額外副本，應按上述聯絡方式向Morrow Sodali Limited提出。

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，本集團主要於中國從事開發及租賃倉儲設施及相關管理服務。

一般資料

本公告並非於美國或任何地方對證券的購買要約、招攬購買要約、出售要約或招攬出售要約。概無本公司或其任何附屬公司的證券現在或將會根據美國證券法或美國任何州的證券法律登記，且除根據美國證券法及任何適用的州或當地證券法律獲豁免登記或屬不受有關登記規定管轄的交易外，概無任何該等證券可於美國提呈發售或出售。概無證券現在或將會於美國或任何其他司法權區進行公開發售。由於根據S規例 閣下屬美國境外之非美國籍人士，故此向 閣下提供本公告。倘在任何司法權區提呈出售或招攬購買證券的要約屬違法，本通訊的內容概不構成在該司法權區進行有關要約或出售。

在若干司法權區派發本公告可能受到法律限制。接獲本公告的人士須自行了解及遵守任何該等限制。本公告的前瞻性陳述，其中包括，有關交換要約的該等陳述，乃基於目前預期。這些陳述並非未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定因素及假設，且難以準確預測。實際事件及結果可能由於多項因素而與本文所載描述出現重大差異，包括市場及現有票據及／或新票據價格的變動、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況的變動、資產行業的變動及整體資本市場的變動。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以換取根據交換要約有效提交及接納以進行交換之現有票據。

交換要約備忘錄的派發在若干司法權區受到法律限制。接獲交換要約備忘錄的人士須自行了解及遵守任何該等限制。倘在任何司法權區任何人士未獲授權作出現有票據或新票據的要約購買或招攬出售現有票據、或作出有關要約或招攬的人士不符合資格、或向任何人士作出要約或招攬屬違法，則交換要約備忘錄並不構成在該司法權區向該人士作出有關要約或招攬，亦不可與該人士在該司法權區作出的有關要約或招攬一併使用。本公司將不會就任何人士違反任何司法權區適用限制的行為承擔責任。

本公司概不保證交換要約將會完成，而本公司保留可全權酌情延長、撤回或終止交換要約(倘任何條件於結算日期前未達成或獲本公司豁免)以及修訂、修改或豁免交換要約任何條款及條件的權利。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約的若干先決條件。由於交換要約不一定會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	本公司董事會；
「資本化利息」	指	有效提呈及獲接納交換的現有票據至結算日期止(不包括該日)的應計未付利息，將以新票據的形式作為資本化利息而非現金支付；
「結算系統」	指	Euroclear及／或Clearstream，而「結算系統」亦指彼等任何之一；
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「合資格持有人」	指	透過Euroclear或Clearstream持有現有票據的身處美國境外之非美國籍人士(定義見S規例)，或代身處美國境外之非美國籍人士(定義見S規例)受益人持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的若干受信機構；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換截止時間」	指	二零二零年十一月十三日倫敦時間下午四時正，除非經本公司全權決定延期或提早終止；
「交換要約」	指	本公司按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈的要約；

「交換要約備忘錄」	指	日期為二零二零年十一月五日，內容關於交換要約的交換要約備忘錄；
「交換網站」	指	https://bonds.morrowsodali.com/cnlp ，由資料及交換代理就交換要約代存文件而設立的網站；
「現有票據」	指	本公司於二零二一年到期的8.75%優先票據 (ISIN: XS2055798263，通用代碼：205579826)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「持有人」	指	現有票據之持有人，或其中任何一位持有人；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「資料及交換代理」	指	Morrow Sodali Limited，乃交換要約的資料及交換代理；
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就新票據作出的有限追索權擔保；
「合營附屬公司擔保人」	指	本公司日後將提供合營附屬公司擔保的各附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最高發行金額」	指	150,000,000美元；
「新票據」	指	本公司將發行以根據交換要約交換獲接納交換的現有票據，於二零二二年到期的美元計值的8.75%優先票據；
「中國」	指	中華人民共和國；
「S規例」	指	美國證券法S規例；

「結算日期」	指	結算日期，預計為二零二零年十一月十八日或前後，除非交換要約延期或被提早終止；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「獨家交易經理」	指	尚乘環球市場有限公司，為交換要約的獨家交易經理；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人提供的擔保；
「附屬公司擔保人」	指	本集團旗下會就新票據提供擔保的若干現有附屬公司；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	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，二零二零年十一月五日

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、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。