

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證券的要約或招攬購買證券的要約，倘未有根據任何該等司法權區的證券法登記或取得資格而於有關司法權區提呈有關要約、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券將不會根據經修訂的1933年美國證券法（「證券法」）登記，亦不得在美國境內作出要約或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意在美國境內公開發售任何證券。



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)

- (1) 本公司發行在外於二零二一年到期的8.75%
優先票據交換要約結果
(ISIN:XS2055798263)
- (2) 發行於二零二二年到期的150,000,000
美元8.75%優先票據

本公告由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。茲提述本公司日期為二零二零年十一月五日內容有關交換要約的公告（「公告」）。

交換要約於倫敦時間二零二零年十一月十三日下午四時正屆滿。本公司謹此知會合資格持有人，截至交換截止時間，161,365,000美元的現有票據(佔未償還現有票據本金總額約99.32%)已有效呈交以供交換。因此，為交換有效提交的現有票據，將予發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)將為163,441,000美元，超過最高發行金額150,000,000美元。因此，本公司接納提交的現有票據按91.7152%的比例分配進行交換，以致為交換現有票據將予發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)等於最高發行數額。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。就提交作為交換的現有票據而言，在交換要約的先決條件獲達成或豁免的規限下，在交換要約中有效接納及進行交換的現有票據合資格持有人將於結算日收到交換代價。待交換要約完成後，本公司將根據交換要約發行本金總額為150,000,000美元的新票據。

新票據已獲新交所原則上批准於新交所上市及掛牌。新交所概不就本公告內任何所作陳述、所發表之意見或所載報告之正確性承擔任何責任。新票據獲原則上批准列入新交所正式上市名單及於新交所上市及掛牌不應被視為交換要約、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。新票據並無於香港尋求上市。

新票據須待條件完成後方可發行。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務須審慎行事。

本公告由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

茲提述本公司日期為二零二零年十一月五日內容有關交換要約的公告(「公告」)。除另有界定者外，本公告之詞彙將與公告所界定者具有相同涵義。有關交換要約的所有公告及文件均可於交易所網站 <https://bonds.morrowsodali.com/cnlp>查詢。

現有票據的交換要約的結果

交換要約於倫敦時間二零二零年十一月十三日下午四時正屆滿。本公司謹此知會合資格持有人，截至交換截止時間，161,365,000美元的現有票據(佔未償還現有票據本金總額約99.32%)已有效呈交以供交換。因此，為交換有效提交的現有票據，將予發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)將為163,441,000美元，超過最高發行金額150,000,000美元。因此，本公司接納提交的現有票據按91.7152%的比例分配進行交換，以致為交換現有票據將予發行的新票據的本金總額(包括資本化利息)等於最高發行數額。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。就提交作為交換的現有票據而言，在交換要約的先決條件獲達成或豁免的規限下，在交換要約中有效接納及進行交換的現有票據合資格持有人將於結算日收到交換代價。待交換要約完成後，本公司將根據交換要約發行本金總額為150,000,000美元的新票據。

新票據之主要條款

發售規模

待交換要約的先決條件獲達成或豁免後，本公司將根據交換要約發行本金總額為150,000,000美元的新票據，其將於二零二二年十一月十八日到期，除非根據有關條款獲提早贖回則另作別論。

先決條件

交換要約受下列條件規限：

- 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

利率

新票據將自二零二零年十一月十八日(包括該日)起按年利率8.75%計息，須於每年五月十八日及十一月十八日的每半年支付。

新票據的地位

新票據為本公司一般債務並將(1)較明示受償權利後償於新票據的本公司任何現有及未來債務享有優先受償權利；(2)與本公司所有其他無抵押、非後償債務在受償權利方面享有同地位(惟須視乎根據適用法律該等無抵押、非後償債務的任何優先權而定)；(3)按優先基準獲附屬公司擔保人提供擔保，惟須受若干限制所規限；(4)實際後償於本公司由並無為新票據提供抵押的財產或資產擔保的任何現有及未來債務，並以作為擔保的財產或資產價值為限；及(5)實際後償於非擔保人附屬公司的全部現有及未來債務。

違約事件

新票據的違約事件包括：

- (a) 新票據本金(或溢價，如有)於到期日、提早到期、贖回或其他情況下成為到期應付而拖欠付款；
- (b) 任何新票據利息於到期及應付時拖欠付款，且有關拖欠持續為期連續30日；

- (c) 不履行或違反有關整合、合併及出售資產的契諾條文，或本公司未能按契約規定的方式作出或完成購買的要約；
- (d) 本公司或任何受限制附屬公司不履行或違反契約內或新票據下的任何其他契諾或協議(不包括上文(a)、(b)或(c)款所述的違約事件)，而該不履行或違反情況自持有當時未償還票據本金總額25%或以上的持有人或該等持有人所指示的受托人發出書面通知後持續為期連續30日；
- (e) 本公司或任何受限制附屬公司結欠所有有關人士的任何未償還本金合共達15.0百萬美元(或其等值貨幣)或以上的所有有關債務(不論為現有或其後增設的債務)，而(A)致使債務持有人宣布有關債務到期且須於原定到期日前支付的違約事件；及／或(B)未能支付到期本金；
- (f) 對本公司或任何受限制附屬公司發出一項或多項支付款項的最終裁定或判令，且並未支付或解除，而該項最終裁定或判令作出後已連續60日，導致所有該等人士未償還及未支付或未解除的所有該等最終裁定或判令總額超過15.0百萬美元(或其美元等值金額)(超過本公司的保險公司根據適用保單同意支付的金額)，而在此期間以等候上訴或其他理由要求擱置執行並未生效；
- (g) 對本公司或任何重要受限制附屬公司本身或其債務，根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願或其他程序，以尋求就本公司或任何重要受限制附屬公司或本公司或任何重要受限制附屬公司的任何財產及資產的主要部分委任破產管理人、清盤人、受讓人、托管人、受托人、暫時扣押人或類似人員，而該等非自願或其他程序於連續60日期間仍然未被解除及未被暫緩；或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向本公司或任何重要受限制附屬公司發出寬免令；

- (h) 本公司或任何重要受限制附屬公司(i)根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律進行自願訴訟，或同意根據任何該等法律在非自願訴訟中接受寬免命令；(ii)同意為本公司或任何重要受限制附屬公司或就本公司或任何重要受限制附屬公司的所有或絕大部分物業及資產委任接管人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，或同意上述人士實施接管；或(iii)為債權人利益進行任何全面受讓(除非是，在(ii)項列舉的各種情況下，在正常業務過程中對重要受限制附屬公司進行自願清算或重組導致該重要受限制附屬公司的淨資產按比例或以對本公司更有利的方式轉移至或以其他方式歸屬於本公司或任何其他受限制附屬公司)；及
- (i) 任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保項下的責任，或除契據准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用。

倘契約項下發生及持續存在違約事件(上文(g)或(h)條款指定的違約事件除外)，則持有新票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可透過向本公司(及倘有關通知由持有人發出，則亦向受託人)發出書面通知，而受託人應有關持有人書面要求(在受託人收到滿意的彌償及／或擔保的前提下)可宣佈新票據的本金、溢價(如有)及應計且未支付的利息將即時到期及應付。倘宣佈提前償還，則該本金、溢價(如有)及應計且未支付的利息將即時到期及應付。倘發生上文(g)或(h)條款所訂明有關本公司或任何重大受限制附屬公司的違約事件時，新票據當時未償付的本金、溢價(如有)及應計且未支付的利息將自動並即時到期及應付，而受託人或任何新票據持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動。

契諾

新票據及契約將限制本公司及其受限制附屬公司進行以下活動的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外債務及發行不合格股份或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；

- (c) 作出投資或其他訂明的受限制付款；
- (d) 設置留置權；
- (e) 設立產權負擔或限制受限制附屬公司派付股息、支付債務、轉讓資產或作出公司相互貸款的能力；
- (f) 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- (g) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (h) 出售資產；
- (i) 進行售後租回交易；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；
- (k) 從事除獲許可業務以外的任何業務；及
- (l) 進行整合或合併。

可選擇贖回

新票據可於下列情況贖回：

- (1) 本公司可於二零二一年十一月十八日前任何時間自行選擇以相等於新票據本金額100%的贖回價，加上截至贖回日期(不包括當日)的適用溢價及應計及未付利息(如有)贖回全部而非部分新票據。
- (2) 本公司可於二零二二年十一月十八日前任何時間以一次或多次股本發售中出售其普通股的所得現金淨額按相等於贖回新票據本金額108.75%的贖回價，加上截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付利息(如有)贖回新票據本金額合共35%；惟於每次贖回後原本發行的新票據本金總額至少65%仍然發行在外及任何該等贖回須於相關股本發售截止後60日內進行。

- (3) 倘於下文所述期間贖回，則本公司可於二零二一年十一月十八日或之後，按下文所述贖回價加上截至(惟不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)，自行選擇贖回全部或部分新票據：

期間	贖回價
於二零二一年十一月十八日或之後但於二零二二年五月十八日前	104.3750%
於二零二二年五月十八日或之後	102.1875%

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。

新票據上市

本公司已獲原則上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。新票據獲原則上批准、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。

發行新票據須待完成後，方可作實。股東及公眾於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約仍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或完成，現有票據持有人或潛在投資者於買賣現有票據時務請審慎行事。

於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告的人士須自行了解並遵守任何有關限制。由於閣下根據S規例屬美國境外的非美籍人士，故此向閣下提供本公告。

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。

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：

「契諾」	本公司、附屬公司擔保人及受託人擬訂立的契諾，其訂明新票據的條款，包括新票據的利率及到期日；
「合營附屬公司擔保」	合營附屬公司擔保人就新票據提供的有限追索權的擔保；
「合營附屬公司擔保人」	於未來提供合營附屬公司擔保的本公司附屬公司；
「非擔保人附屬公司」	不會為新票據提供附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的本公司若干附屬公司；

「附屬公司擔保」	附屬公司擔保人提供的擔保；
「附屬公司擔保人」	為新票據提供擔保的本公司若干現有附屬公司； 及
「受託人」	萬國寶通國際有限公司。

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，二零二零年十一月十六日

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。