

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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

本公告並不構成在美國或根據有關司法權區證券法登記或合資格前作出有關要約、招攬或銷售即屬違法的任何其他司法權區提呈出售任何證券的要約或招攬購買或認購任何證券的要約，或組成其中一部分。本公告所述的證券並無亦將不會根據經修訂的一九三三年美國證券法（「美國證券法」）或美國的任何其他州證券法登記，亦不得在美國境內作出要約或出售，惟根據美國證券法進行登記或獲豁免登記或根據毋須遵守美國證券法的登記規定進行的交易者除外。本公司無意根據美國證券法登記本公告所述的任何證券或於美國境內進行證券的公開發售。本公告及本公告所載資料不得直接或間接於美國境內或向美國境內分發。



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)

獨家配售代理



根據一般授權配售新股份

於二零二一年六月九日，本公司及配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意委任配售代理，而配售代理同意擔任本公司的代理，以根據配售協議所載條款及條件盡其最大努力促使承配人按配售價認購合共220,000,000股新股份。

配售股份佔本公司於本公告日期的已發行股本約6.76%及本公司經發行配售股份而擴大的已發行股本（假設除發行配售股份外，本公司的已發行股本於本公告日期至配售事項交割日期並無變動）約6.33%。

配售股份將根據一般授權配發及發行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

由於配售事項的交割須待若干先決條件達成後方可作實及視乎配售代理的終止權利行使與否而定，配售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

於二零二一年六月九日，本公司及配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意委任配售代理，而配售代理同意擔任本公司的代理，以根據配售協議所載條款及條件盡其最大努力促使承配人按配售價認購合共220,000,000股新股份。

配售協議

日期

二零二一年六月九日

訂約方

- (1) 本公司(作為發行人)；及
- (2) Citigroup Global Markets Limited (作為配售代理)。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。

配售事項

本公司同意委任配售代理，而配售代理同意擔任本公司的配售代理，並盡其最大努力促使承配人按每股股份3.54港元的價格認購合共220,000,000股股份。

配售股份數目

配售股份包括本公司將予配發及發行的220,000,000股新股份，總面值為13,750美元，佔：

- (i) 本公司於本公告日期已發行股本約6.76%；及

(ii) 本公司經發行配售股份而擴大的已發行股本(假設除發行配售股份外，本公司的已發行股本於本公告日期至配售事項交割日期並無變動)約6.33%。

配售價

配售價每股配售股份3.54港元較：

- (1) 最後交易日聯交所所報股份收市價每股4.33港元折讓約18.24%；
- (2) 最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份平均收市價每股約4.22港元折讓約16.11%；及
- (3) 最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日聯交所所報股份平均收市價每股約4.22港元折讓約16.11%。

每股配售股份3.54港元的配售價乃由本公司與配售代理經參照市況及每股股份的近期收市價公平磋商後達致。董事認為配售價以及配售協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售股份的權利

配售股份將於配發及發行時，在各方面與其他當時已發行股份享有同等權利，並不附帶任何質押、留置權及產權負擔、股本、擔保權益或其他申索，且具備其於配售股份發行當日所附帶的所有權利，包括收取於配售股份發行當日或之後宣派、作出或派付的全部股息的權利。

承配人之獨立性

預期配售代理將向不少於六名承配人配售配售股份，該等承配人(連同其各自的最終實益擁有人)為獨立於本公司或本公司關連人士的第三方，且並無與本公司或本公司關連人士一致行動或有關連。預期不會有任何承配人於緊隨配售事項交割後將成為本公司的主要股東。

配售事項之交割

配售事項將於交割日期交割。

配售事項之條件

配售事項交割須待達成以下條件後，方可作實：

(i) 於交割前，並無發生：

- a. 本公司或本公司及其附屬公司(作為一個整體)的狀況、財務或其他方面或盈利、資產、業務、營運或前景出現任何重大不利變動或合理可能涉及重大不利變動的任何發展；或
- b. (x)聯交所暫停或限制買賣任何本公司證券(有關配售事項的任何短暫停牌除外)，或(y)聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯克達克全國市場全面暫停或限制任何本公司證券買賣；或
- c. 敵對行為爆發或升級、恐怖主義活動、香港、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國或英國(統稱為「有關司法權區」)宣佈進入緊急狀態或戰爭或其他災難或危機；或
- d. 有關司法權區的商業銀行或證券結算或清算服務發生嚴重中斷及／或有關司法權區的有關部門宣佈商業銀行活動全面暫停；或
- e. 有關司法權區的金融市場或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅項出現或受到影響的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展。

而配售代理全權判斷將令配售事項不可行、不可取或嚴重損害配售股份在二級市場的買賣。

(ii) 於配售協議日期及交割日期，本公司根據配售協議作出的陳述及保證屬真實及準確且並無誤導成分；

(iii) 於交割日期或之前，本公司已根據配售協議遵守所有協議及承諾，並滿足須遵守或滿足的所有條件；

(iv) 聯交所上市委員會已批准配售股份的上市及買賣(且其後並無撤回有關上市及買賣)；
及

(v) 配售代理已收到其要求的法律意見。

倘(a)上文條件(i)所載任何事件於配售協議日期至交割日期期間任何時間發生；或(b)本公司於交割日期未交付配售股份；或(c)條件(ii)至(v)所載任何條件未能於當中指定日期達成或以書面方式豁免，則配售代理可全權酌情選擇立即終止配售協議。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

禁售承諾

本公司已向配售代理承諾，未經配售代理事先書面同意，本公司將不會(i)直接或間接落實或安排或促使配售、配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證認購本公司任何股本證券或可轉換或可行使或可交換本公司股本證券的任何證券，或訂立旨在或可能合理預期將導致任何上述方式處置(不論是實際處置或因現金結算或其他方式而進行的有效經濟處置)的任何交易，或(ii)訂立任何掉期或類似協議轉移有關股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易是否將通過交付股份或有關其他證券、現金或其他方式結算，或(iii)公開宣佈有意於配售協議日期起至交割日期後90日屆滿當日止期間落實任何有關交易。上述承諾將不適用於(a)根據配售協議發行配售股份，(b)根據有關條款及條件發行二零二四年到期以港元計值本金額為1,109,000,000港元的利率6.95%可換股債券(「二零一九年可換股債券」)及發行二零二五年到期以港元計值本金額為775,050,000港元的利率6.95%可換股債券(「二零二零年可換股債券」)，連同二零一九年可換股債券統稱為「可換股債券」)，以及根據轉換可換股債券發行新股份，(c)根據本公司於二零一六年三月十日採納的首次公開發售前購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而發行新股份，或(d)根據本公司於二零二零年三月三十日採納的股份獎勵計劃發行新股份。

配發及發行配售股份之一般授權

配售股份將根據一般授權配發及發行，據此，董事獲授權配發及發行最多647,052,999股新股份，佔於二零二零年六月二十九日已發行股份數目的20%。

自於二零二零年六月二十九日授出一般授權起及直至本公告日期，董事並無根據一般授權行使其配發及發行任何新股份的權力。因此，配發及發行配售股份毋須經股東進一步批准。

所得款項用途

配售事項的所得款項總額預計約為779百萬港元。配售事項的所得款項淨額估計約為767百萬港元(經扣除所有適用成本及開支(包括佣金、專業費用及實付費用))，相當於每股配售股份的淨發行價約3.49港元。本公司擬將配售事項所得款項淨額(i)約50%用於投資及收購土地，尤其是位於粵港澳大灣區、長江三角洲經濟區、渤海經濟區及珠江三角洲經濟區的土地；(ii)約40%用於建設及發展本集團在建倉儲設施項目；及(iii)約10%用於本集團一般營運資金。

於本公告日期，(a)本公司尚未確定任何特定投資或收購目標；(b)本集團尚未就任何該等投資或收購訂立任何協議。本公司將在適當情況下根據上市規則的要求就任何該等投資或收購作出公告。

進行配售事項之理由及裨益

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，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。

進行配售事項旨在補充本集團擴展計劃及增長策略的長期資金。配售事項亦將為本公司提供進一步集資的機會，同時擴大本公司的股東基礎及資本基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議之條款(包括配售價)屬公平合理，並認為配售事項符合本公司及股東之整體最佳利益。

由於配售事項的完成須待若干先決條件達成後方可作實及視乎配售代理的終止權利行使與否而定，配售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

對本公司股權架構的影響

本公司於本公告日期及緊隨配售事項交割後之股權架構將如下：

股東	於本公告日期		緊隨配售事項交割後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
李士發先生(附註1)	916,488,000	28.16%	916,488,000	26.38%
RRJ Capital Master Fund II, L.P. (附註2)	759,934,000	23.35%	759,934,000	21.87%
ESR Cayman Limited(附註3)	612,235,000	18.81%	612,235,000	17.62%
承配人	—	—	220,000,000	6.33%
其他公眾股東	965,626,058	29.68%	965,626,058	27.80%
總計	3,254,283,058	100.00%	3,474,283,058	100.00%

附註：

- (1) 李士發先生為本公司董事長及執行董事，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士發先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (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747,524,000股本公司股份及184,639,498股相關股份(與本公司於聯交所上市的可換股債券相關)的好倉及208,749,000股相關股份(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 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持有本公司12,410,000股股份之好倉。因此，RRJ Capital Master Fund II, L.P.被視為於Berkeley Asset Holding Ltd所持有的747,524,000股股份及184,639,498股相關股份的好倉及208,749,000股相關股份的淡倉中擁有權益，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12,410,000股股份的好倉中擁有權益。
- (3) ESR Cayman Limited持有持有559,228,000股股份之ESR HK Management Limited的全部已發行股本。ESR Cayman Limited持有53,007,000股股份。因此，ESR Cayman Limited乃為53,007,000股股份之實益擁有人並被視為於ESR HK Management Limited持有的559,228,000股股份中擁有權益。

董事確認，緊隨配售事項交割後，本公司公眾持股量將不少於本公司已發行股本經配售事項擴大後的25%（假設本公司已發行股本自本公告日期至配售事項完成並無變動（除發行配售股份外））。

於過往十二個月之集資活動

除本公告所披露者及下文股本集資活動所述者外，本公司於緊接本公告日期前十二個月並無進行任何涉及發行股本證券之集資活動。

公告／通函日期	活動	所得款項淨額	所得款項淨額之擬定用途	於二零二一年五月三十一日之所得款項淨額之實際用途	未動用結餘之時間表
本公司日期為二零二零年六月二十九日、二零二零年七月七日、二零二零年七月三十一日、二零二零年八月十四日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十三日之公告以及本公司日期為二零二零年七月二十七日之通函	發行二零二五年到期的775,050,000港元6.95%可換股債券	97,000,000美元	(i) 約90百萬美元將用於悉數償還二零二零年十一月票據未償還本金及產生的利息；及 (ii) 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	(i) 約90百萬美元用於悉數償還二零二零年十一月票據未償還本金及產生的利息；及 (ii) 約7百萬美元用於本公司一般公司用途，包括開發新項目	不適用

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	董事會
「交割日期」	指	緊隨「配售事項之條件」項下所述條件獲達成或豁免後的第二個營業日，惟無論如何不遲於配售協議日期後五個營業日，或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期
「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的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	於二零二零年六月二十九日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的一般授權，以發行最多647,052,999股股份
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零二一年六月八日，即簽訂配售協議前的最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議合共配售220,000,000股新股份
「配售代理」	指	Citigroup Global Markets Limited
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項於二零二一年六月九日所訂立的配售協議

「配售價」	指	每股配售股份3.54港元
「配售股份」	指	配售代理根據配售協議將予配售的合共220,000,000股股份
「中國」	指	中華人民共和國，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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000625美元之普通股
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予該等詞彙的涵義。

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，二零二一年六月九日

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、石亮華女士、謝向東先生及吳國州先生；非執行董事為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。