

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，並明確表示概不就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。



China VAST Industrial Urban Development Company Limited

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

- (1) 根據一般授權建議發行2018年到期的
有抵押擔保可換股債券及
(2) 建議發行2018年到期的12%有抵押擔保票據
及
根據上市規則第13.18條作出披露

於2015年12月23日(交易時段外)，本公司等各方與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意發行本金額分別為50,000,000美元及50,000,000美元的可換股債券及該等票據，惟須待達成(或豁免)若干先決條件後方可作實。可換股債券及該等票據的詳細條款分別載於「可換股債券的主要條款」及「該等票據的主要條款」各段。

於按每股換股股份3.1港元的換股價悉數轉換可換股債券後，合共125,000,000股換股股份將予以發行，相當於本公司現有已發行股本約7.63%及本公司經發行換股股份擴大的已發行股本約7.09%。

換股股份於發行後將於所有方面與當時已發行股份至少享有同等地位。本公司將根據一般授權配發及發行換股股份。本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。本公司將不會尋求可換股債券或該等票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。

發行可換股債券及該等票據的估計所得款項淨額(經扣除所有相關開支後)將約為98.3百萬美元。本公司擬將該等所得款項淨額用作資本開支(包括與併購有關者，但不包括購回股份及任何其他保證金融資相關活動)及一般營運資金。

由於可換股債券及該等票據須待若干先決條件獲達成後方可發行，且未必進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

緒言

於2015年12月23日(交易時段外)，本公司與認購人就發行本金額分別為50,000,000美元及50,000,000美元的可換股債券及該等票據訂立認購協議。認購協議、可換股債券及該等票據的條款詳情概述如下：

認購協議

1. 訂約方及日期

日期：2015年12月23日

訂約方：

- (i) 本公司
- (ii) 控股股東
- (iii) 王先生
- (iv) 誠昌
- (v) 中國宏泰國際
- (vi) 認購人

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，認購人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

2. 可換股債券的主要條款

根據認購協議，本公司已有條件同意於完成後發行而認購人已有條件同意認購本金額為50,000,000美元的可換股債券。

可換股債券的主要條款乃經本公司與認購人公平磋商後達致，並概述如下：

本金額：	50,000,000美元
發行價：	可換股債券本金額的100%
到期日：	可換股債券發行日期(包括該日)起計三(3)個曆年的最後一日(「到期日」)
擔保及抵押：	本公司及利東有限公司就可換股債券的責任乃以股份押記及該項擔保作抵押。
利率：	年利率6%，須每半年支付一次
地位：	可換股債券於發行後將構成本公司的直接、非後償、無條件及有抵押責任，且將於所有方面一直享有同等地位，彼此之間並無任何優先級別或優先次序。
轉換：	債券持有人將有權於換股期間內任何時間要求本公司按換股價(可予調整)將可換股債券項下的全部或任何部分未償還本金額轉換為股份。
換股期間：	可換股債券發行日期(包括該日)起至到期日營業時間結束期間，惟在各情況下，倘行使換股權的最後日期並非香港及特定股份過戶登記處所在城市的營業日，則債券持有人行使換股權的期間將於緊接上述地點的營業日前結束。

換股價：

換股價為每股換股股份3.1港元並可予調整。換股價乃由本公司與認購人經參考股份於緊接認購協議日期前連續二十個交易日於聯交所所報的每股平均收市價於公平磋商後達致。換股價較：(i)股份於2015年12月23日(即於刊發本公告前的最後一個交易日)於聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約10.32%；及(ii)股份於緊接(及不包括)2015年12月23日(即認購協議日期)前連續五個交易日於聯交所所報的平均收市價每股約2.842港元溢價約9.08%。

調整：

換股價將於(其中包括)下列情況下不時予以調整：

- (i) 倘若及每當股份因合併或拆細而更改面值；
- (ii) 倘若及每當本公司以將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化的方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份；
- (iii) 倘若及每當本公司向股東派付任何股息或作出任何分派(不論以現金或實物資產作出，上文第(ii)項所述者除外)；
- (iv) 倘若及每當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行任何證券或以供股方式向本公司全體或絕大部分股東(作為一個類別)授出購股權、認股權證或其他認購或購買任何證券的權利；

- (v) 倘若及每當任何本集團成員公司或(按本公司或其任何附屬公司的指示或要求或依據與本公司或其任何附屬公司作出的任何安排)任何其他公司、人士或實體就一項要約而發行、出售或分派任何證券，而根據該項要約股東普遍有權參與可供彼等收購該等證券的安排；及
- (vi) 倘本公司或債券持有人通過特別決議案，決定應根據可換股債券文據的條款調整換股價，本公司須自費徵詢專家，以在合理切實可行情況下盡快斷定在考慮有關情況下對換股價作出何種調整(如有)方屬公平合理。

換股股份：

於按每股換股股份3.1港元的換股價悉數轉換可換股債券後，合共125,000,000股換股股份將予以發行，相當於本公司現有已發行股本約7.63%及本公司經發行換股股份擴大的已發行股本約7.09%。

贖回：

除非先前被贖回、轉換、購買及註銷，否則本公司應於到期日向每名債券持有人支付下列總和：(i)其可換股債券於到期日的未償還本金額的118%；(ii)就有關可換股債券的所有應計未付利息，及就有關可換股債券應計的未付違約利息(如有)；及(iii)本公司根據交易文件應向有關債券持有人支付的所有其他未付款項。

倘在發生違約事件後，債券持有人選擇要求本公司悉數贖回可換股債券，本公司將贖回金額相等於下列總和的所有已發行可換股債券：(i)其可換股債券的未償還本金額的118%；(ii)由可換股債券發行日期起至(及包括)本公司向有關債券持有人悉數支付贖回價當日止，就有關可換股債券累算的所有應計未付利息，及就有關可換股債券應計的未付違約利息(如有)；及(iii)本公司根據交易文件應向有關債券持有人支付的所有其他未付款項。

轉讓：可換股債券可由債券持有人(i)隨時自由轉讓予中國東方資產管理(國際)控股有限公司及／或其聯屬公司；及(ii)於違約事件發生後及持續期間隨時自由轉讓。

違約事件：請參閱下文該等票據的條款。

此外，倘(其中包括)發生下列任何事件，債券持有人應有權透過發出贖回通知，要求該等票據應即時到期償付：

- (a) 本公司於任何可換股債券轉換後須交付換股股份時未能交付所需數目的換股股份；及
- (b) 本公司按低於當時生效的換股價的發行價或換股價發行股份、可換股債券、購股權或其他衍生金融產品，惟因行使根據本公司的購股權計劃已授出或將予授出的購股權而發行股份或經債券持有人的特別決議案事先書面批准者除外。

3. 該等票據的主要條款

根據認購協議，本公司已有條件同意於完成後發行而認購人已有條件同意認購本金額為50,000,000美元的該等票據。

該等票據的主要條款乃經本公司與認購人公平磋商後達致，並概述如下：

本金額：50,000,000美元

發行價：該等票據本金額的100%

到期日：該等票據發行日期起計(包括該日)三(3)個曆年的最後一日(「到期日」)

擔保及抵押：本公司及利東有限公司就該等票據的責任乃以股份押記及該項擔保作抵押。

利率：年利率12%，須每半年支付一次

地位：該等票據於發行後將構成本公司的直接、一般、無條件、非後償及有抵押責任，並將一直享有同等地位，彼此之間並無任何優先級別。

贖回：除非先前被贖回、購買及註銷，否則本公司應於到期日向每名票據持有人支付下列總和：(i)其該等票據於到期日的未償還本金額；(ii)所有應計未付利息，及應計的未付違約利息(如有)；及(iii)本公司根據交易文件應向有關票據持有人支付的所有其他未付款項。

本公司有權於緊隨該等票據發行日期第二週年後當日至緊接到期日前最後一日的期間內隨時贖回該等票據未償還本金額的全部或任何部分，前提是本公司向票據持有人悉數支付贖回價當日或之前並無發生違約事件。本公司就有關提早贖回應支付的贖回價，金額相等於下列各項總和：(i)將贖回的該等票據的未償還本金額；(ii)由該等票據發行日期起或(倘已發生任何付息日期)最後付息日期至(及包括)本公司向相關票據持有人悉數支付贖回價當日止累算的所有應計未付利息，及應計的未付違約利息(如有)；及(iii)本公司根據交易文件應向有關票據持有人支付的所有其他未付款項。

倘在發生違約事件後，票據持有人選擇要求本公司悉數贖回該等票據，本公司將贖回金額相等於下列總和的所有已發行的該等票據：(i)其該等票據的未償還本金額；(ii)由該等票據發行日期起至(及包括)本公司向有關票據持有人悉數支付贖回價當日止累算的所有應計未付利息，及應計的未付違約利息(如有)；及(iii)本公司根據交易文件應向有關票據持有人支付的所有其他未付款項。

轉讓：

該等票據可由票據持有人(i)隨時自由轉讓予中國東方資產管理(國際)控股有限公司及／或其聯屬公司；及(ii)於違約事件發生後及持續期間隨時自由轉讓。

違約事件：

倘(其中包括)發生下列任何事件，票據持有人應有權透過發出贖回通知，要求該等票據應即時到期償付：

- (a) 本公司未能支付任何到期款項(包括但不限於支付本金、利息及溢價(如有))，而僅於未能在到期時支付利息的情況下，有關違約並未於有關到期日後五個營業日內加以糾正；
- (b) 本公司或利東有限公司於任何交易文件中作出的任何聲明或保證在任何方面為不準確、具誤導成分或失實，而有關違約乃無法糾正，或如可糾正，則並未於票據持有人向本公司發出有關違約的書面通知後十日內加以糾正；
- (c) 本公司或利東有限公司並無履行或遵守任何交易文件的任何條文(有關不遵守與任何其他違約事件所載的事件無關)，而有關違約乃無法糾正，或如可糾正，則並未於票據持有人向本公司發出有關違約的書面通知後十日內加以糾正；
- (d) 倘股份因任何原因(為審批有關根據交易文件發行該等票據及可換股債券的公告除外)於聯交所暫停買賣，包括但不限於本公司作出的重大不利市場披露或監管機構對本公司採取的任何紀律行動，而該暫停買賣持續連續三個交易日，惟經票據持有人的特別決議案批准者除外；

- (e) 股份不再於聯交所上市或准予買賣；
- (f) 倘轉讓或同意轉讓本集團整體全部或絕大部分資產；
- (g) 本集團成員公司或利東有限公司概無進軍或拓展其現有業務範圍以外的任何業務、更改本集團經營的現有主要業務範圍(包括在中國從事(i)大型產業市鎮的規劃、發展及營運；(ii)物業開發；及(iii)物業管理及租賃)或不再經營可合理預期會造成重大不利影響的業務；
- (h) 趙女士或利東有限公司已對彼等任何一方直接或間接擁有的股份或利東有限公司股份(視情況而定)設立任何產權負擔，惟根據交易文件設立及經認購人事先書面同意者除外；
- (i) 趙女士不再透過利東有限公司擔任本公司單一最大股東；
- (j) 王先生未能按該項擔保的適用法律所規定，於該等票據發出日期後二十個營業日內向中國國家外匯管理局登記該項擔保的詳情；及
- (k) 發生任何事件，而根據任何有關司法權區的法律，有關事件與上述任何段落所述的事件產生類似的影響。

4. 先決條件

本公司發行及認購人認購可換股債券及該等票據的責任，須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 其訂約方(不包括認購人)簽立及交付交易文件；

- (ii) 其訂約方(不包括認購人)作出或促使作出的一切聲明、保證及契諾在所有方面均為真實、完整及準確，於任何方面概無誤導成分，而其各訂約方(不包括認購人)已於完成之時或之前履行其於認購協議項下的所有責任；
- (iii) 認購人已履行有關本集團的所有慣常盡職審查規定，以及訂立交易文件項下擬進行的交易；
- (iv) 本公司根據適用法律刊發有關發行可換股債券及該等票據的公告(按認購協議所載的條款)；
- (v) 於認購協議日期至完成期間，不得因任何原因於聯交所暫停股份買賣(惟為審批有關(A)根據該協議發行可換股債券及該等票據；或(B)屬日常性質的任何交易的公告而暫停買賣不超過連續三個營業日者除外)或因任何原因於聯交所終止股份買賣；
- (vi) 於可換股債券項下的換股權(須符合聯交所可能施加而認購人及本公司信納的條件)獲行使時可予發行的新股份獲准於聯交所上市及買賣；及
- (vii) 於認購協議日期及完成時，概無發生可合理預期造成重大不利影響的事件。

倘所述先決條件未於2016年1月31日(或本公司與認購人可能協定的較後日期)或之前獲達成或豁免，則認購協議將告失效並成為無效，且訂約方將獲解除所有責任，惟因任何先前違反而引致的任何責任除外。

5. 完成

完成發行及認購可換股債券及該等票據，須於認購協議所述的完成條件獲達成或獲豁免的同一個營業日或雙方可能書面協定的其他日期進行。

發行新股份的一般授權

本公司將根據股東於2015年5月13日舉行的本公司股東週年大會上通過的決議案授予董事的一般授權配發及發行換股股份。根據一般授權，本公司獲授權配發及以其他方式處理最多為本公司於上述股東週年大會日期已發行股本的20%的新股份(包括發行任何可轉換為股份的證券、購股權、認股權證或認購任何股份的類似權利)，即327,528,000股新股份。於本公告日期，一般授權自獲授出起並未獲動用。待按換股價配發及發行125,000,000股換股股份後，將合共動用一般授權約38.16%。因此，發行換股股份毋須取得股東批准。

本公司將不會申請可換股債券或該等票據獲准於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

發行可換股債券及該等票據的理由及所得款項用途

本集團主要在中國從事(i)大型產業市鎮的規劃、發展及營運；(ii)物業開發；以及(iii)物業管理及租賃業務。

認購人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(其主要業務為投資控股)全資擁有。

發行可換股債券及該等票據的估計所得款項淨額(經扣除所有相關開支後)將約為98.3百萬美元。本公司擬將該等所得款項淨額用作資本開支(包括與併購相關者，但不包括購回股份及任何其他保證金融資相關活動)及一般營運資金。本公司目前尚未物色到任何合併或收購目標。

董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議及其項下擬進行的交易(包括發行可換股債券及該等票據以及配發及發行換股股份)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事認為發行可換股債券及該等票據將為本公司提供籌集額外資金的理想機會，藉以鞏固其財政狀況及擴闊其股本基礎，促進未來發展，亦可作為本集團的一般營運資金用途。

發行可換股債券對股權架構的影響

下表載列本公司於緊接可換股債券發行前後的股權架構(以換股價為基準且不計及可能作出的任何調整，並假設本公司於緊隨本公告日期後及直至可換股債券獲悉數轉換為止股權架構及股本並無其他變動)：

姓名／名稱	於本公告日期		緊隨悉數轉換時配發及 發行換股股份後	
	股份數目	佔本公司 已發行 股本總額的 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行 股本總額的 概約百分比
趙女士(附註1)	1,156,083,000	70.59%	1,156,083,000	65.59%
王先生(附註2)	1,156,083,000	70.59%	1,156,083,000	65.59%
利東有限公司	1,156,083,000	70.59%	1,156,083,000	65.59%
公眾股東	481,558,000	29.41%	481,558,000	27.32%
認購人	—	—	125,000,000	7.09%
總計	<u>1,637,641,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,762,641,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 趙女士為利東有限公司的唯一股東，被視為於利東有限公司持有的股份中擁有權益。
2. 王先生為趙女士的配偶，被視為於趙女士擁有權益的所有股份中擁有權益。

根據上市規則第13.18條作出披露

根據可換股債券及該等票據的條款，控股股東已承諾，只要可換股債券及該等票據有任何部分尚未行使，彼等仍會於本公司已發行股本中維持不少於51%的實益擁有權總額(直接或間接)，惟因可換股債券獲轉換則除外。根據可換股債券及該等票據的條款，違反有關契諾可能構成違約事件。根據上市規則第13.21條的規定，只要導致控股股東須履行的上述特定責任產生的情況繼續存在，本公司將於其後的中期報告及年度報告中作出披露。

於過去十二個月進行的集資活動

本公司於過去十二個月內概無進行任何股本集資活動。

由於可換股債券及該等票據須待若干先決條件獲達成後方可發行，且未必進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

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	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人，包括可換股債券的所有其後受讓人
「營業日」	指	香港的商業銀行一般開門經營銀行業務的日子（星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告」訊號的日子除外）
「中國宏泰國際」	指	中國宏泰國際控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「中國宏泰國際股份押記」	指	於完成日期以認購人等各方為受益人押記中國宏泰國際所有已發行股本的所有權利、享有權、權益及利益以及誠昌將作出的所有衍生權益，作為根據認購協議及其他交易文件到期應付予票據持有人及債券持有人的全部款項的抵押
「完成」	指	按照認購協議所擬定本公司完成發行可換股債券及該等票據以及認購人完成認購可換股債券及該等票據
「本公司」	指	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一間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，股份代號為6166

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	利東有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由趙女士合法及實益擁有)及趙女士
「換股期間」	指	可換股債券及該等票據的發行日期起至到期日止期間(包括首尾兩日)
「換股價」	指	每股換股股份的換股價3.1港元
「換股股份」	指	於可換股債券附帶的換股權獲行使時可能須予配發及發行的股份
「可換股債券」	指	本公司將根據認購協議向認購人發行本金總額為50,000,000美元的可換股債券
「可換股債券文據」	指	本公司及利東有限公司將予簽立的契據，其將構成可換股債券並載有可換股債券的條款及條件
「董事」	指	本公司董事
「違約事件」	指	具有票據文據及可換股債券文據賦予該詞的涵義
「一般授權」	指	根據上市規則的相關規定，股東於2015年5月13日舉行的本公司股東週年大會上授予董事以配發及發行最多佔於2015年5月13日已發行股份數目20%的股份總數的股份(即不超過327,528,000股股份)的一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」應為本集團的成員公司
「該項擔保」	指	王先生與趙女士就根據可換股債券及該等票據以及其他交易文件到期應付認購人的所有款項，將於可換股債券及該等票據的發行日期訂立的擔保契據

「香港」	指	中國香港特別行政區
「債權人相互協議」	指	認購人、Fine Process Limited及本公司將於認購協議日期或前後訂立的債權人相互協議
「兆帝股份押記」	指	於完成日期以認購人等各方為受益人押記兆帝有限公司(一間於香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司)所有已發行股本的所有權利、享有權、權益及利益以及中國宏泰國際將作出的所有衍生權益，作為根據認購協議及其他交易文件到期應付予票據持有人及債券持有人的全部款項的抵押
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王建軍先生，為董事會主席兼執行董事
「趙女士」	指	趙穎女士，為非執行董事、王先生的配偶及控股股東
「票據文據」	指	本公司及利東有限公司將予簽立的契據，其將構成該等票據並載有該等票據的條款及條件
「票據持有人」	指	票據持有人，包括該等票據的所有其後受讓人
「該等票據」	指	2018年到期的12%有抵押擔保三年期票據，本金總額為50,000,000美元，將由本公司根據認購協議向認購人發行
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「股份押記」	指	中國宏泰國際股份押記、兆帝股份押記、誠昌股份押記及盛世股份押記
「盛世股份押記」	指	於完成日期以認購人等各方為受益人押記盛世國際(香港)發展有限公司(一間於香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司)所有已發行股本的所有權利、享有權、權益及利益以及中國宏泰國際將作出的所有衍生權益，作為根據認購協議及其他交易文件到期應付予票據持有人及債券持有人的全部款項的抵押
「誠昌」	指	誠昌控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「誠昌股份押記」	指	於完成日期以認購人等各方為受益人押記誠昌所有已發行股本的所有權利、享有權、權益及利益以及本公司將作出的所有衍生權益，作為根據認購協議及其他交易文件到期應付予票據持有人及債券持有人的全部款項的抵押
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Goldmark Success Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「認購協議」	指	本公司、控股股東、誠昌、中國宏泰國際、王先生及認購人於2015年12月23日訂立的認購協議，內容有關認購本金額分別為50,000,000美元及50,000,000美元的可換股債券及該等票據
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「交易文件」	指	不時訂立的(a)認購協議；(b)可換股債券文據；(c)票據文據；(d)股份押記；(e)該項擔保；(f)債權人相互協議及有關其項下擬進行的交易的任何其他文件

「港元」 指 港元，中國香港特別行政區的法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
主席
王建軍

香港，2015年12月23日

於本公告日期，本公司執行董事為王建軍先生、楊允先生、王亞剛先生及黃培坤先生；非執行董事為趙穎女士；以及獨立非執行董事為張曉梅女士、魏宇先生及王永權博士。