

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2020年到期的6%有擔保可換股票據

及

(2) 建議發行2018年、2019年及2020年到期的6%有擔保票據

及

根據上市規則第13.18條作出披露

於2017年12月27日(交易時段後)，本公司等各方與初始投資者訂立票據認購協議，據此，初始投資者已有條件同意認購而本公司已有條件同意發行本金額最高分別為50,000,000美元及110,000,000美元的可換股票據及該等票據，惟須待達成(或豁免)若干先決條件後，方可作實。票據認購協議、可換股票據及該等票據的詳細條款分別載於「票據認購協議」、「可換股票據的主要條款」及「該等票據的主要條款」各段。

於按每股換股股份4.75港元的換股價悉數轉換可換股票據後，合共82,105,263股換股股份將予以發行，相當於本公司現有已發行股本約5.01%及本公司經發行換股股份擴大的已發行股本約4.77%。

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。本公司將向香港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票據或該等票據於香港聯交所或任何其他證券交易所上市。

發行可換股票據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157.4百萬美元。本公司擬將該等所得款項淨額用作一般營運資金。

由於可換股票據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2017年12月27日(交易時段後)，本公司等各方與初始投資者訂立票據認購協議，據此，初始投資者已有條件同意認購而本公司已有條件同意發行本金額最高分別為50,000,000美元及110,000,000美元的可換股票據及該等票據，惟須待達成(或豁免)若干先決條件後，方可作實。票據認購協議、可換股票據及該等票據的詳細條款概述如下：

票據認購協議

1. 訂約方及日期

- 日期： 2017年12月27日
- 訂約方：
- (i) 本公司
 - (ii) 利東
 - (iii) 誠昌
 - (iv) 中國宏泰國際
 - (v) 盛世國際
 - (vi) 兆帝
 - (vii) 趙女士
 - (viii) 王先生
 - (ix) 初始投資者

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，初始投資者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. 可換股票據的主要條款

根據票據認購協議，本公司已有條件同意發行而初始投資者已有條件同意於完成後認購本金額最高為50,000,000美元的可換股票據。

可換股票據的主要條款乃經本公司與初始投資者公平磋商後達致，並概述如下：

- 本金額：最高50,000,000美元。
- 行政費：就可換股票據的未償還本金總額按年利率1.5%計算。
- 最後到期日：自發行日期起計滿36個月當日(「最後到期日」)。
- 擔保：本公司就可換股票據的責任乃由該等擔保人擔保。
- 利率：年利率6%，須每半年支付一次。
- 地位：可換股票據於發行後將構成本公司的直接、一般、非後償及無條件責任，並將一直與本公司的所有其他現時及未來無抵押付款責任至少享有同等地位，惟適用法律一般強制賦予公司的責任除外。
- 轉換：可換股票據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)將全部或部分可換股票據轉換為入賬列作繳足且免於任何抵押權益的股份。
- 換股期間：發行日期(包括該日)起至緊接最後到期日前的營業日營業時間結束期間(包括首尾兩日)。

換股價：

換股價為每股換股股份4.75港元並可予調整。換股價乃由本公司與初始投資者經參考股份於緊接票據認購協議日期前連續二十個交易日在香港聯交所報每股平均收市價的120%公平磋商後達致。換股價較：

- (i) 股份於2017年12月22日(即於刊發本公告前的最後一個交易日)在香港聯交所報的收市價每股4.21港元溢價約12.83%；及
- (ii) 股份於緊接(及不包括)2017年12月27日(即票據認購協議日期)前連續五個交易日在香港聯交所報的平均收市價每股約4.13港元溢價約14.96%。

根據可換股票據同意將予發行的股份面值總額為821,052.63港元。

調整：

換股價將於(其中包括)下列情況下不時予以調整：

- (i) 倘若及每當各股股份因合併或拆細而更改面值；
- (ii) 倘若及每當本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬基金或資本贖回儲備基金)資本化方式發行(而非根據以股代息計劃代替現金股息)任何入賬列作繳足的股份；

- (iii) 倘若及每當本公司(無論就削減資本或其他)向全體股東(以其有關身份)作出任何資本分派(包括但不限於根據股本削減或贖回、股份溢價賬基金或其他的分派)或向有關股東授予權利以獲取本公司或其任何附屬公司的現金資產；
- (iv) 倘若及每當本公司須按每股新股份低於公佈提呈或授出日期市價90%的價格以供股方式向全體股東提呈新股份以供認購，或向全體股東授出任何購股權或認股權證以供認購新股份(不論有關提呈或授出是否須經該等股東或其他人士批准)；
- (v) 倘若及每當本公司或其任何附屬公司純粹為換取現金而發行任何證券，而該等證券按其條款可兌換為新股份或就新股份可予以行使或附帶認購新股份的權利，且該等證券初步應收每股新股份的實際代價總額低於公佈發行該等證券日期的市價(不論有關發行是否須經該等股東或其他人士批准)；
- (vi) 倘若及每當上文(v)段所述的任何該等證券所附的兌換或交換或認購的權利經修訂，致使該等證券初步應收每股新股份的實際代價總額低於公佈建議修訂有關兌換或交換或認購權利日期的市價；

- (vii) 倘若及每當本公司純粹為換取現金而按低於公佈有關發行日期市價90%的價格發行任何股份；
- (viii) 倘若及每當本公司純粹為換取現金而按低於換股價的價格發行任何股份；
- (ix) 倘若及每當本公司按每股新股份低於換股價的價格以供股方式向全體股東提呈新股份以供認購，或向全體股東授出任何購股權或認股權證以供認購新股份；
- (x) 倘若及每當本公司或其任何附屬公司純粹為換取現金而發行任何證券，而該等證券按其條款可兌換或可交換為新股份或附帶認購新股份的權利，且該等證券初步應收每股新股份的實際代價總額低於換股價；及
- (xi) 倘若及每當上文(x)段所述的任何該等證券所附的兌換或交換或認購的權利經修訂，致使該等證券初步應收每股新股份的實際代價總額低於換股價。

換股股份：

於按每股換股股份4.75港元的換股價悉數兌換可換股票據後，合共82,105,263股換股股份將予發行，相當於本公司現有已發行股本約5.01%及本公司透過發行換股股份經擴大的已發行股本約4.77%。

贖回：

除非之前已贖回、轉換或註銷，否則本公司將於最後到期日按以下合共價格贖回可換股票據：(a)每年可為該投資者產生8%回報的金額；(b)該投資者當時所持可換股票據的未償還本金總額；(c)該投資者當時所持未償還可換股票據應計但未付的利息總額；及(d)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

倘於發行日期起計滿24個月當日後，本公司選擇悉數贖回可換股票據，則本公司將以相等於下列各項總和的金額贖回：(a)每年可為該投資者產生8%回報的金額；(b)已贖回本金額；(c)已贖回本金額應計但未付的利息；及(d)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

倘在發生違約事件後，可換股票據持有人選擇要求本公司悉數贖回可換股票據，則本公司將以相等於下列各項總和的金額贖回所有已發行的可換股票據：(a)每年可產生18%回報的金額；(b)可換股票據有關部分未償還的本金總額；(c)當時未償還可換股票據有關部分應計但未付的利息總額；及(d)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

轉讓：

可換股票據持有人可隨時向任何其他人士轉讓全部或部分可換股票據。

3. 該等票據的主要條款

根據票據認購協議，本公司已有條件同意發行而初始投資者已有條件同意於完成後認購本金額最高為110,000,000美元的該等票據。

該等票據的主要條款乃經本公司與初始投資者公平磋商後達致，並概述如下：

- 本金額：最高110,000,000美元。
- 行政費：就該等票據的未償還本金總額按年利率1.5%計算。
- 最後到期日：就16,000,000美元票據而言，自發行日期起計滿12個月當日；就32,000,000美元票據而言，則自發行日期起計滿24個月當日；而就62,000,000美元票據而言，則自發行日期起計滿36個月當日（「最後到期日」）。
- 擔保：本公司就該等票據的責任由該等擔保人擔保。
- 利率：年利率6%，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、非後償及無條件責任，並將一直與本公司所有其他現時及未來無抵押付款責任至少享有同等地位，惟法律強制要求普遍適用於各公司的責任除外。
- 贖回：除非之前已贖回、轉換或註銷，否則本公司將於最後到期日按以下合共價格贖回該等票據：(a)每年可為該投資者產生8%回報的金額；(b)該投資者當時所持該等票據的未償還本金總額；(c)該投資者當時所持未償還該等票據應計但未付的利息總額；及(e)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

倘於發行日期起計滿24個月當日後，本公司選擇悉數贖回該等票據，則本公司將以相等於下列各項總和的金額贖回：(a)每年可為該投資者產生8%回報的金額；(b)已贖回本金額；(c)已贖回本金額應計但未付的利息；及(d)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

倘在發生違約事件後，該等票據持有人選擇要求本公司悉數贖回該等票據，則本公司將以相等於下列各項總和的金額贖回所有已發行的該等票據：(a)每年可產生18%回報的金額；(b)票據有關部分未償還的本金總額；(c)當時未償還票據有關部分應計但未付的利息總額；及(d)該等融資文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

轉讓： 票據持有人可能隨時向任何其他人士轉讓全部或部分票據。

4. 股份託管賬戶

- (i) 趙女士須確保，存入以利東名義所持有的建銀國際證券有限公司證券賬戶(「股份託管賬戶」)的股份一直不低於：
 - (a) 本公司於China Orient清償債務日期當日或之前全部已發行股本51%；及
 - (b) 本公司於China Orient清償債務日期後全部已發行股本34%
- (ii) 倘投資者於任何交易日釐定，託管股份價值與相等於該交易日該等票據及可換股票據未償還本金總額的金額比率(「託管股份價值比率」)等於或低於1.00，則投資者可隨時通知本公司而本公司須立即促使趙女士向股份託管賬戶存入充足數目股份，以令緊隨存入後託管股份價值比率等於或高於1.50。

5. 綜合有形淨值

本公司須確保其綜合資產負債表所載「本公司擁有人應佔股權」項目所示的金額(「綜合有形淨值」)於任何時間均相等於或高於人民幣3,600,000,000元(或其任何其他貨幣等值)。

6. 槓桿比率

本公司須確保其綜合資產負債表所載「總資產」項目所示的金額(「總資產」)於任何時間不得超過當時綜合有形淨值的4倍。

7. 資產負債比率

本公司須確保總借款淨額於任何時間不得超過當時綜合有形淨值的150%。

8. 先決條件

初始投資者根據票據認購協議認購該等票據或可換股票據的責任須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 初始投資者於發行日期或之前收到形式及內容均令其滿意的所有正式簽立的該等融資文件、公司文件、法律意見及票據認購協議項下規定的其他文件及憑證，或另行豁免該等文件；
- (ii) 該等融資文件所載各義務人(該等融資文件的訂約方之一)的陳述及保證自票據認購協議日期起直至發行日期為止均屬正確、準確及並無誤導成份；
- (iii) 並無未償還壞賬，而本公司向初始投資者發行票據或可換股票據亦不會導致產生此類壞賬；
- (iv) 存入股份託管賬戶的股份不得少於本公司全部已發行股本的51%；
- (v) 財務契諾條款獲達成，即：
 - (A) 綜合有形淨值相等於或高於人民幣3,600,000,000元(或其任何其他貨幣等值)；
 - (B) 總資產不超過綜合有形淨值的4倍；及
 - (C) 總借款淨額不超過綜合有形淨值的150%；
- (vi) 趙女士或利東：
 - (A) 直接或間接控制本公司；及
 - (B) 為本公司直接或間接的單一最大股東；

- (vii) 王先生為本公司董事及董事會主席；
- (viii) 初始投資者信納其就各義務人、本集團及其各自業務的商業、財務及法律盡職審查；
- (ix) 該等融資文件項下擬進行交易已獲初始投資者投資委員會批准，且該批准並無被撤回；
- (x) 初始投資者信納所有必要「了解您的客戶」規定及其他反洗錢專項檢查的結果；
- (xi) 香港聯交所已批准按票據認購協議及可換股票據文據所載條款發行可換股票據，且該批准並無被撤回；
- (xii) 已取得上市批准；及
- (xiii) 初始投資者已接獲一般授權的副本、有關於發行日期該一般授權的尚未動用部分足以補足於換股權獲悉數行使時將予發行的股份總數的憑證及有關本公司於其根據一般授權批准發行的股本中有充分已獲授權但未發行的股份可讓其於換股權獲悉數行使時履行可換股票據文據項下的義務的任何其他憑證。

9. 完成

本公司與初始投資者之間完成發行及認購票據或可換股票據，須於票據認購協議所述的完成條件獲達成或豁免後的營業日或下一個營業日落實。

10. 次級關係

於China Orient清償債務日期前，初始投資者不得於任何China Orient違約事件及該等融資文件項下任何違約事件持續或未決的期間內：

- (i) 要求或收取票據及可換股票據的所有或任何部分本金額；或
- (ii) 收取該等融資文件項下任何擔保利益。

發行新股份的一般授權

本公司將根據股東於2017年6月23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發行不超過本公司於上述股東週年大會日期已發行股份的20%的新股份，即327,528,200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82,105,263股換股股份後，將合共動用一般授權約25.07%。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票據或該等票據獲准於香港聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。本公司將向香港聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

發行可換股票據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；及(iii)物業管理及租賃業務。

初始投資者為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由CCBI Investments Limited (其主要業務為投資控股)全資擁有。

發行可換股票據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157.4百萬美元。本公司擬將該等所得款項淨額用作一般營運資金。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，票據認購協議及其項下擬進行的交易(包括發行可換股票據及該等票據以及配發及發行換股股份)的條款是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，發行可換股票據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，亦可用作本集團的一般營運資金。

發行可換股票據對股權架構的影響

下表載列本公司於緊接發行可換股票據前及隨後的股權架構(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票據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)	1,129,107,664	68.95%	1,129,107,664	65.66%
王先生(附註2)	1,129,107,664	68.95%	1,129,107,664	65.66%
利東有限公司	1,129,107,664	68.95%	1,129,107,664	65.66%
公眾股東	508,533,336	31.05%	508,533,336	29.57%
初始投資者	—	—	82,105,263	4.77%
總計	<u>1,637,641,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,719,746,263</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 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。
- 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

根據票據認購協議、可換股票據及該等票據的條款，控股股東已訂立契諾，承諾於義務人悉數履行及解除該等融資文件項下所有責任並令投資者信納前，其一直維持合共不少於(a)本公司於China Orient清償債務日期當日或之前全部已發行股本51%；及(b)本公司於China Orient清償債務日期後全部已發行股本34%的實益擁有權(直接或間接)。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報中作出披露。

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。

由於可換股票據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
「營業日」	指	香港銀行開門經營業務的日子(星期六、星期日除外)
「China Orient 可換股債券文據」	指	本公司與利東於2015年12月30日簽立構成本金總額50,000,000美元固定利息可換股債券的可換股債券文據
「China Orient債務」	指	本公司、利東、誠昌、中國宏泰國際、趙女士及王先生根據或有關China Orient可換股債券文據及China Orient票據文據結欠Goldmark Success Ltd.的所有債務

「China Orient 清償債務日期」	指	全部China Orient債務已無條件及不可撤回地解除之日
「China Orient票據文 據」	指	本公司與利東於2015年12月30日簽立構成本金總額50,000,000美元可贖回固定利息票據的票據文據
「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，並為本公司的間接全資附屬公司
「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，其股份於香港聯交所主板上市，股份代號為6166
「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
「換股價」	指	每股換股股份的換股價4.75港元
「換股股份」	指	於可換股票據附帶的換股權獲行使時可能須予配發及發行的股份
「可換股票據 持有人」	指	可換股票據的持有人，包括可換股票據的所有其後受讓人
「可換股票據文據」	指	本公司將予簽立的契據，其將構成可換股票據並載有可換股票據的條款及條件
「可換股票據」	指	本公司將根據票據認購協議向初始投資者所發行本金總額最高為50,000,000美元的6%有擔保可換股票據
「董事」	指	本公司董事

「融資文件」	指	<p>(a) 票據認購協議；</p> <p>(b) 各份票據文據；</p> <p>(c) 各份可換股票據文據；或</p> <p>(d) 本公司及票據持有人或可換股票據持有人指定的任何其他文件。</p> <p>該等融資文件則指以上全部文件。</p>
「一般授權」	指	股東於2017年6月23日舉行的本公司股東週年大會上所通過授予本公司董事會權力以發行不超過本公司於該股東週年大會日期已發行股份20% (相當於327,528,200股股份)的決議案
「本集團」	指	本公司、企業擔保人(利東除外)及其附屬公司
「該等擔保人」	指	利東、誠昌、中國宏泰國際、盛世國際及兆帝總稱為企業擔保人，而王先生及趙女士為個人擔保人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「初始投資者」	指	Chance Talent Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「兆帝」	指	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
「上市規則」	指	香港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
「票據持有人」	指	票據持有人，包括該等票據的所有其後受讓人
「票據文據」	指	本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
「該等票據」	指	本公司將根據票據認購協議向初始投資者所發行本金總額最高為110,000,000美元的6%有擔保票據
「票據認購協議」	指	本公司、控股股東、誠昌、中國宏泰國際、盛世國際、兆帝、王先生及初始投資者所訂立日期為2017年12月27日的票據認購協議，內容有關認購本金額最高分別為50,000,000美元及110,000,000美元的可換股票據及該等票據
「義務人」	指	本公司、公司擔保人或個人擔保人，而 義務人 指上述各方
「中國」	指	中華人民共和國
「利東」	指	利東有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	中國不時的法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中的任何股份
「股東」	指	股份持有人
「盛世國際」	指	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
「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

「附屬公司」	指	任何人士不時直接或間接 控制 或直接或間接擁有50%以上具投票權股本或類似擁有權權利的實體，就此而言，控制指不論透過擁有具投票權股本、以合約或其他方式指示該實體的管理及政策的權力
「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，2017年12月27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、黃培坤先生及王薇女士；非執行董事為趙穎女士；以及獨立非執行董事為謝亞芳女士、王一江教授及王永權博士。