

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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購下述股份之邀請或要約。



CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

關連交易 建議發行可換股票據

於二零一二年一月二十七日，本公司與認購人訂立有條件認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。

假設可換股票據所附轉換權按轉換價每股股份2.42港元獲悉數行使，則依據有關轉換發行的新股份總數將為206,611,570股。

發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。

鑑於認購人為本公司的主要股東，並由董事總經理汪世忠先生全資擁有，故根據上市規則，認購人訂立認購協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第13.36(1)(a)條，董事配發及發行可轉換為本公司股份的證券前須經股東於本公司的股東大會上同意。本公司將會召開股東特別大會，會上將提呈一項決議案，以批准認購協議、發行可換股票據以及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份，而認購人及其聯繫人以及汪世忠先生將放棄就該決議案投票。

董事會已委任Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生(全部均為獨立非執行董事)組成獨立董事委員會，負責就認購協議的條款是否公平合理及認購協議下的交易是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，負責就認購協議及其項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期將於二零一二年二月十七日(本公告日期後第15個營業日)前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)認購協議及可換股票據的進一步詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及股東特別大會通告。

I. 於二零一二年一月二十七日訂立的認購協議

1. 訂約方

發行人： 本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中國從事物業發展業務，專注於在中國策略性地點發展和創建優質大型住宅和商業項目。

認購人： Hillwealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司。認購人由董事總經理汪世忠先生全資擁有。認購人的主要業務為投資控股。

2. 可換股票據

依據認購協議，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。

在先決條件的規限下及完成時，認購人須認購可換股票據，並須支付或安排支付認購款項予本公司。認購款項可於完成時以向本公司支付新資金及／或結清認購人、汪世忠先生或其任何聯繫人過往墊付予本公司的資金的方式清償。

根據與國家開發銀行股份有限公司香港分行訂立的融資協議，本公司不得擁有由本公司或其任何附屬公司任何股東提供的任何未償還財務債項，惟依據屬融資協議所載形式的後償契據後償於融資的財務債項除外。認購人同意可換股票

據及據此應付的一切金額(包括利息款項)乃後償於融資，另同意於落實完成後隨即就可換股票據訂立後償契據。

3. 可換股票據的主要條款

(A) 可換股票據的條款乃由本公司與認購人磋商後達致，主要條款概述如下：

本金額：	500,000,000港元
利息：	由發行日起根據可換股票據未償還本金額逐日按年利率5厘累計，利息須於可換股票據發行日兩週年及該日後每個週年於年末支付。
到期日：	本公司須於可換股票據發行日四週年向票據持有人償還可換股票據的未償還本金額連同所有應計利息。
完成日期：	先決條件達成當日後第五個營業日或本公司與認購人就發行可換股票據可能協定的其他日期。
先決條件：	本公告「先決條件」一節所載的先決條件。(見第4節)
轉換價：	每股股份2.42港元。轉換價可就(其中包括)股份分拆或合併、溢利或儲備股本分派、供股及按低於股份市價90%的價格進行之其他發行事宜而作出調整。

轉換期：於悉數償還融資協議下的貸款本金及所有未償還應計利息或根據融資協議提供貸款首日後滿36個月當日(以較早者為準)後，票據持有人將有權隨時及不時將可換股票據全部或部分本金額轉換為股份，直至可換股票據發行日四週年為止，每次轉換的金額須為10,000,000港元或其完整倍數；然而，倘於任何時候可換股票據的未償還本金額低於10,000,000港元，則可轉換可換股票據的全部(但非僅部分)本金額，條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

轉換股份的地位：於轉換時發行的股份將於各方面與於轉換通知日期的所有其他已發行現有股份享有同地位，並有權享有記錄日期為轉換通知日期或之後的所有股息及其他分派。

可轉讓性： 在遵守聯交所任何適用規定(包括上市規則)的規限下，除向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓可換股票據外，凡轉讓或出讓可換股票據均須經本公司事先書面同意。每次出讓或轉讓可換股票據僅可以10,000,000港元或其完整倍數進行，惟倘於任何時候可換股票據的未償還本金額低於10,000,000港元，則可出讓或轉讓可換股票據的全部(但非僅部分)未償還本金額，前提為在本公司根據融資協議悉數償還及／或結清所有應付金額前，倘向屬本公司或本集團成員公司股東的人士轉讓或出讓(全部或部分)可換股票據，則須待該名人士訂立後償契據，使將予轉讓或出讓的全部或部分可換股票據及所有據此應付的一切金額(包括利息款項)後償於融資，作為有關轉讓或出讓的先決條件後，方可轉讓或出讓可換股票據。

投票： 票據持有人將無權以票據持有人身份為由出席本公司任何會議或於會上投票。

上市： 本公司將不會申請可換股票據於聯交所上市。於可換股票據所附轉換權獲行使時，本公司將申請據此獲發行的股份上市。

(B) 轉換價每股股份2.42港元乃按股份於直至二零一二年一月二十六日止連續五個交易日(包括該日)在聯交所所報的平均收市價每股2.416港元釐定，較股份於二零一二年一月二十六日在聯交所所報的收市價每股2.39港元溢價約1.26%。認購事項的所得款項淨額估計約為499,000,000港元(假設可換股票據所附轉換權按轉換價每股股份2.42港元獲悉數行使)，故對本公司而言的每股認購股份淨價約為2.4152港元。

4. 先決條件

認購可換股票據須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會(無條件地或僅於本公司與認購人均未能合理地反對的條件的規限下)批准轉換股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上批准(i)訂立認購協議、(ii)發行可換股票據以及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份、(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份及(iv)根據認購協議擬進行的一切交易；及
- (c) 就訂立認購協議及據此擬進行的交易(如有)取得其他必要批准、同意或授權。

倘上述條件未能於認購協議日期後滿三個月當日或之前或認購人與本公司可能協定的較後日期達成，則認購協議將告失效。

5. 所得款項用途及於過往十二個月的集資活動

發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。

於緊接本公告日期前過往十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

6. 訂立認購協議的理由及裨益

董事認為，在目前市況下以其他方式取得融資存在不確定性，且中國物業市場狀況低迷，故發行可換股票據實為本集團增強現金狀況的良機。經考慮上文所述，且鑑於以其他方式取得融資的成本相對較高，加上目前融資市場狀況艱難，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，認購協議的條款屬公平合理，而訂立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

7. 上市規則的涵義

鑑於認購人為本公司的主要股東，並由董事總經理汪世忠先生全資擁有，故根據上市規則，認購人訂立認購協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第13.36(1)(a)條，董事配發及發行可轉換為本公司股份的證券前須經股東於本公司的股東大會上同意。本公司將會召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，以批准(i)訂立認購協議、(ii)發行可換股票據以及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份、(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份及(iv)根據認購協議擬進行的一切交易，而認購人及其聯繫人以及汪世忠先生將放棄就該普通決議案投票。

董事會已委任Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生(全部均為獨立非執行董事)組成獨立董事委員會，負責就認購協議的條款是否公平合理及認購協議下的交易是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，負責就認購協議及其項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期將於二零一二年二月十七日(本公告日期後第15個營業日)前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)認購協議及可換股票據的進一步詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及股東特別大會通告。

II. 認購人於本公司的股權

假設可換股票據所附轉換權按轉換價每股股份2.42港元獲悉數行使，將予發行的新股份總數將為206,611,570股，相當於本公司現有已發行股本1,809,077,000股股份約11.42%，以及經發行及配發該等新股份擴大後本公司已發行股本2,015,688,570股股份約10.25%。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以尋求(其中包括)配發及發行轉換股份的特定授權。

在該情況下，認購人將直接擁有合共1,556,611,570股股份的權益，即本公司現有已發行股本1,809,077,000股股份約86.04%，以及經發行及配發該等新股份擴大後本公司已發行股本2,015,688,570股股份約77.22%。然而，務請注意，票據持有人轉換可

換股票據全部或部分本金額的權利的條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

III. 悉數轉換可換股票據的影響

下文載列本公司於(i)認購協議日期；(ii)緊隨可換股票據獲悉數轉換後(假設於認購協議日期起至可換股票據獲悉數轉換當日止，本公司的已發行股本除發行轉換股份外並無任何變動)的股權架構：

股東名稱	於認購協議日期		緊隨可換股票據獲悉數轉換後	
	所持股份數目 (股)	股權概約 百分比 (%)	所持股份數目 (股)	股權概約 百分比 (%)
認購人	1,350,000,000	74.62	1,556,611,570	77.22 (附註1)
其他股東	<u>459,077,000</u>	<u>25.38</u>	<u>459,077,000</u>	<u>22.78</u>
總計：	<u>1,809,077,000</u>	<u>100</u>	<u>2,015,688,570</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 務請注意，票據持有人轉換可換股票據全部或部分本金額的權利的條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

IV. 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。

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除週六以外，香港銀行一般開門營業的日子
「本公司」	指	China Properties Group Limited，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
「完成」	指	認購協議完成

「先決條件」	指	本公告第4節「先決條件」所載的先決條件
「可換股票據」	指	本公司將向認購人發行的500,000,000港元可換股票據
「轉換股份」	指	將於可換股票據所附轉換權獲行使時向票據持有人配發及發行的新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准認購協議及據此擬進行的交易
「融資」	指	根據融資協議提供或將予提供的有期貸款融資，可按照融資協議的條款削減、修改或註銷
「融資協議」	指	本公司(作為借方)、國家開發銀行股份有限公司香港分行(作為貸方)及附表一所列融資協議訂約方(原擔保人)於二零一零年十月二十二日訂立有關300,000,000美元有期貸款融資的融資協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獲委任為獨立董事委員會成員的獨立董事，負責就認購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司股東，認購人及其聯繫人連同汪世忠先生及(如有)擁有重大利益且依據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的任何其他股東除外
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「汪世忠先生」	指	汪世忠先生，認購人的法律上及實益擁有人及董事總經理
「票據持有人」	指	當其時為可換股票據持有人的人士
「中國」	指	中華人民共和國

「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指 Hillwealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由汪世忠先生全資擁有
「認購協議」	指 本公司與認購人於二零一二年一月二十七日就認購可換股票據訂立的有條件認購協議
「認購款項」	指 500,000,000港元，即可換股票據的認購款項
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指 證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指 百分比

承董事會命
China Properties Group Limited
 主席
Dr. Wang Shih Chang, George

香港，二零一二年一月二十七日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事*Dr. Wang Shih Chang, George*、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；以及獨立非執行董事*Warren Talbot Beckwith*先生、陸觀豪先生、*Garry Alides Willinge*先生、鄭燦焜先生及吳志高先生。