

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，並表明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。

本公告僅供參考，並非出售任何證券之要約亦非招攬購買任何證券之要約，本公告或其任何內容並非任何合約或承諾之基礎。

本公告不會直接或間接在美國刊發。如未根據有關司法權區的證券法辦理登記而要約出售或招攬購買證券即屬違法，則本公告及當中所載資料並非亦不屬於在美國或其他司法權區出售或招攬購買任何證券之要約。本公告所述證券不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)登記，不可於美國發售或出售，惟獲豁免證券法登記規定或毋須遵守證券法登記規定之交易除外。凡在美國公開發售證券，均須以招股章程的形式進行。有關招股章程須載有本公司及其管理層與財務報表的詳情。本公司不擬在美國公開發售證券。

**ZALL卓尔发展**

**Zall Development Group Ltd.**

**卓爾發展集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

**建議發行最多150百萬美元  
二零一八年到期之5.5厘可換股債券**

**聯席配售代理**

**Morgan Stanley**  
摩根士丹利

**HSBC**  **滙豐**

## 建議發行債券

董事會欣然宣佈於二零一三年六月十一日，(i)本公司、附屬公司擔保人及聯席配售代理訂立配售協議，聯席配售代理有條件同意擔任本公司代理，安排出售既定債券及任何增發債券，並且盡最大商業努力促使投資者根據認購協議的條款購買債券；及(ii)本公司、附屬公司擔保人及投資者訂立認購協議，(a)本公司同意於完成日期向投資者出售而投資者同意認購及支付本公司所發行本金總額100百萬美元的既定債券；及(b)經本公司與投資者雙方同意，本公司可發行而投資者及／或其任何聯屬人士可於完成日期後12個月期間結束當日或之前認購本金總額不超過50百萬美元的全部或任何增發債券。

債券會由附屬公司擔保人共同及個別擔保，以抵押文件所規定的抵押品擔保。

按初步換股價每股3.0799港元計算，假設按初步換股價悉數轉換既定債券，既定債券可轉換為252,073,119股新股，相當於：

(i) 本公告日期本公司現有已發行普通股股本約7.20%；及

(ii) 本公司經發行新股而擴大之普通股股本約6.72%。

按初步換股價每股3.0799港元計算，假設按初步換股價悉數轉換既定債券及增發債券，既定債券及增發債券可轉換為378,109,678股新股，相當於：

(i) 本公告日期本公司現有已發行普通股股本約10.80%；及

(ii) 本公司經發行新股而擴大之普通股股本約9.75%。

債券擬於新交所上市。債券已獲新交所原則上批准在新交所上市及報價，本公司亦會向香港聯交所申請批准新股上市及買賣。

## 本集團的最新資料

為進行債券發行，本公司會向投資者提供本集團最新的企業及財務資料，包括債務資料(早前未必已公開的資料)。本公司認為對本公司營運屬重大的最新資料載於本公告。

## 一般授權

新股會根據本公司於二零一三年五月十三日舉行的股東週年大會授予董事的一般授權配發及發行，在各方面與有關配發或轉換日期(視情況而定)當時已發行股份享有同等地位。截至本公告日期，並無根據一般授權發行任何股份。

## 所得款項用途

發行(i)既定債券；及(ii)既定債券及增發債券的所得款項，經扣除應付配售佣金及其他估計開支後的淨額分別約為97.0百萬美元及146.0百萬美元。本公司擬將所得款項淨額用作一般企業用途。

本公司或會因應市況變動而調整上述計劃，並因此重新分配所得款項用途。

配售協議及認購協議均須待達成及／或豁免協議所載先決條件後方可完成。此外，配售協議及認購協議均可於若干情況下終止。詳情請參閱下文「配售協議」及「認購協議」兩段。股東及投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 配售協議

A. 日期： 二零一三年六月十一日

B. 訂約方： 本公司、附屬公司擔保人及聯席配售代理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯席配售代理及彼等各自的最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

- C. 配售基準： 聯席配售代理將盡最大商業努力安排投資者根據認購協議的條款購買債券。
- D. 先決條件： 配售協議訂約方的責任須待以下條件達成或獲豁免後方可作實：
1. **合約**：各訂約方簽署及交付形式獲聯席配售代理認可的各份合約(包括配售協議、信託契據及抵押文件)；
  2. **認購協議**：認購協議成為無條件且無終止；
  3. **核數師函件**：於配售協議日期及完成時，本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已向聯席配售代理交付形式及內容獲聯席配售代理認可的函件；
  4. **合規**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)，本公司及附屬公司擔保人已履行彼等根據配售協議須於相關日期或之前履行的全部責任；
  5. **準確的聲明**：本公司及附屬公司擔保人作出的聲明及保證於配售協議日期以及視為重申有關聲明及保證的各個日期均為真實準確，而倘於完成日期及選擇權完成日期(如有)重申，則在基於當時的事實及情況仍為真實準確；
  6. **其他同意**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)或之前，向聯席配售代理交付與發行債券及履行本公司和附屬公司擔保人根據各份合約(包括配售協議、信託契據及抵押文件)及債券(如適用)的責任所需的一切同意書及批文副本；
  7. **無違約證明**：於配售協議日期、完成日期及選擇權完成日期(如有)，已向聯席配售代理交付經本公司董事或正式授權簽署人簽署的指定形式無違約證明；
  8. **上市**：香港聯交所已同意因轉換債券而發行的新股上市，而(倘發行債券)新交所已同意債券上市，或聯席配售代理相信上述兩項上市會獲批准；
  9. **法律意見**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)或之前，向聯席配售代理交付於完成日期及選擇權完成日期(如有)所發出形式及內容獲聯席配售代理認可的意見。

E. 禁售承諾： 於配售協議日期至完成日期後90日屆滿當日(包括首尾兩日)，在未獲聯席配售代理事先書面同意的情況下，本公司、附屬公司擔保人及任何代其行事之人士概不會(a)發行、發售、出售、質押、訂約出售或以其他方式出售或授出購股權、發行認股權證或授出賦予人士認購或購買任何股份或與債券或股份同類之證券任何權益的權利，或可兌換、交換或附有權利認購或購買債券、股份或與債券同類之證券的任何證券、代表債券、股份或與該等債券或股份同類之其他證券權益的股份或其他文據；(b)訂立任何交換或其他協議以全部或部分轉讓股份擁有權之任何經濟後果；(c)訂立具備與任何上述者相同之經濟後果或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者之任何交易，而不論任何(a)、(b)或(c)項所述類別交易以交付股份或其他證券或以現金或以其他方式結算；或(d)公佈或以其他方式知會公眾進行任何上述事項的意向，惟債券及因轉換債券及增發債券而發行新股與根據購股權計劃所授出的購股權獲行使而發行股份或根據購股權計劃授出購股權除外。

F. 終止 向本公司支付債券認購款項淨額前，如有(其中包括)以下任何情況：

1. 配售協議或認購協議所載任何保證及聲明遭違反，或發生任何事件致使配售協議或認購協議所載任何保證及聲明在任何方面為不實或不確，或本公司或任何附屬公司擔保人未能履行於配售協議或認購協議所作任何承諾或協定；
2. 本公司未能達成或獲豁免配售協議或認購協議規定的任何先決條件；
3. 聯席配售代理認為，自配售協議日期以來，全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況(包括外匯管制)有任何改變或發生可能導致該等情況轉變的任何發展，而認為可能嚴重阻礙債券發售及分銷或債券在二手市場買賣的順利進行；
4. 聯席配售代理認為已發生下列任何事項：(i)新交所或香港聯交所及／或可買賣本公司證券的任何其他證券交易所的證券買賣全面暫停或受嚴重限制；(ii)本公司證券在新交所、香港聯交所及／或買賣本公司證券的任何其他證券交易所的買賣遭全面暫停或受嚴重限制(不超過一個交易日的暫停且該暫停日並非完成日期前一個營業日或完成日期則除外)；(iii)美國、新加坡、香港及／或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或美國、香港、新加坡或英國的商業銀行服務或證券交收或結算服務受嚴重干擾；或(iv)發生影響本公司、附屬公司擔保人、債券、新股份或相關轉讓的稅務轉變或可能導致稅務轉變的事態發展；或
5. 聯席配售代理認為已發生任何個別或一連串事件(包括任何地方、國家或國際災難、敵對行為、叛亂、軍事衝突、恐怖活動、天災或疫症或情況加劇)，而認為可能嚴重阻礙債券的發行、發售及分銷或債券在二手市場買賣的順利進行，

則聯席配售代理可隨時終止配售協議。

## 認購協議

- A. 日期：二零一三年六月十一日
- B. 訂約方：本公司(發行人)、附屬公司擔保人及投資者(認購人)。
- C. 建議發行既定債券：本公司同意向投資者發行而投資者同意於完成日期認購及支付本公司發行的既定債券。
- D. 建議發行增發債券：經本公司與投資者雙方同意，本公司可發行而投資者及／或其任何聯屬人士可於完成日期後12個月結束當日或之前隨時認購全部或部分增發債券。
- E. 先決條件：投資者認購及支付債券的責任與本公司發行債券的責任，須待(其中包括)以下先決條件於完成日期或選擇權完成日期(視乎情況而定)或之前達成方可作實：
1. **合規**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)：
    - (i) 本公司及附屬公司擔保人於認購協議所作聲明及保證真實、準確及正確，並無誤導，與作出當日無異；
    - (ii) 本公司及附屬公司擔保人截至有關日期已履行彼等各自根據認購協議應履行的所有責任；及
    - (iii) 已向投資者交付本公司及附屬公司擔保人正式授權人員於上述日期以指定形式發出確認上述情況的證明書；
  2. **上市**：(i)香港聯交所批准因轉換債券而發行的新股上市，及(ii)新交所批准債券在達成投資者合理接受的條件下上市；
  3. **重大不利變動**：直至完成日期及選擇權完成日期(如有)，並無發生任何對本公司或本集團的財務或其他狀況、前景、經營業績或一般事務有重大不利影響的變動(或可能引發變動的事態或事件)；
  4. **無違約**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)，本公司、附屬公司擔保人或本集團任何成員公司概無違反或未履行身為訂約方或各自資產所受制約的任何契約、合約或文據條款(單獨或合計並無重大不利影響的違約事項除外)；
  5. **其他同意**：於完成日期或之前本公司及附屬公司擔保人向投資者交付發行債券所須全部同意書及批文副本、履行彼等根據債券所須承擔的責任以及進行認購協議所涉及本公司、附屬公司擔保人及投資者就認購協議所涉交易訂立的其他協議所涉全部交易；

6. **合約**：於完成日期或之前向投資者交付各訂約方(投資者除外)按投資者與本公司協定的形式或內容所正式簽署除認購協議以外的各合約(包括抵押文件)；
7. **法律意見**：於完成日期及選擇權完成日期(如有)之前向投資者交付於完成日期或選擇權完成日期(視情況而定)所發出形式及內容獲投資者認可的意見。

投資者可全權酌情按其認為合適的條款，豁免遵守上述全部或任何部分條件(上文第2段所述的上市條件除外)。

- F. **完成**：認購及發行既定債券將於完成日期完成。
- 認購及發行增發債券(如有)將於選擇權完成日期完成。
- G. **抵押**：債券會由附屬公司擔保人共同及個別擔保，以抵押文件所規定的抵押品擔保。
- 本公司將會自行並促使抵押人於完成日期或之前完善及保障抵押文件所附抵押權益。
- H. **終止**：向本公司支付既定債券或增發債券(如有)認購款項前如發生以下任何情況，投資者可隨時向本公司及附屬公司擔保人發出通知終止認購協議：
1. 倘投資者知悉認購協議所載任何保證、聲明及承諾遭違反，或任何事件致使認購協議所載任何保證、聲明及承諾在任何方面為不實或不確，或本公司或附屬公司擔保人未能履行或違背於認購協議所作任何承諾或協定；
  2. 完成日期或選擇權完成日期之前未能達成或未獲得投資者豁免認購協議的條件；
  3. 倘投資者合理認為，自認購協議日期起，國內或國際貨幣、金融、政治或經濟情況(包括外匯管制)出現任何變動或可能引致變動的任何狀況，而投資者認為對成功發售及分銷債券應有重大影響；
  4. 倘投資者合理認為，已發生下列任何事件：(i)新交所、香港聯交所及／或本公司證券買賣所在的任何其他證券交易所的證券買賣全面暫停或受嚴重限制；(ii)本公司證券於新交所、香港聯交所及／或本公司證券買賣所在的任何其他證券交易所的買賣遭暫停或受嚴重限制(停牌不超過一個交易日除外，而該停牌日不得為完成日期或完成日期前一個交易日)；(iii)美國、新加坡、香港及／或英國相關部門宣佈全面暫停商業銀行活動或美國、新加坡、香港或英國商業銀行或證券結算或交收服務重大中斷；或(iv)出現影響本公司、附屬公司擔保人、債券、附屬公司擔保人擔保、抵押及新股的稅項變動或涉及潛在變動的發展；

5. 倘投資者認為已發生任何事件或一系列事件(包括爆發任何地方、國家或國際災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或瘟疫或有關事件升級)，而投資者認為很可能對在二手市場成功發售及分銷或買賣債券有不利影響。

I. 轉換股份：按初步換股價每股3.0799港元計算，假設按初步換股價悉數轉換既定債券，既定債券可轉換為252,073,119股新股，相當於：

(i) 本公告日期本公司現有已發行普通股股本約7.20%；及

(ii) 本公司經發行新股而擴大之普通股股本約6.72%。

按初步換股價每股3.0799港元計算，假設按初步換股價悉數轉換既定債券及增發債券，既定債券及增發債券將可轉換為378,109,678股新股，相當於：

(i) 本公告日期本公司現有已發行普通股股本約10.80%；及

(ii) 本公司經發行新股而擴大之普通股股本約9.75%。

J. 禁售承諾：於配售協議日期至完成日期後90日屆滿當日(包括首尾兩日)，在未獲聯席配售代理事先書面同意的情況下，本公司、附屬公司擔保人及任何代其行事之人士概不會(a)發行、發售、出售、質押、訂約出售或以其他方式出售或授出購股權、發行認股權證或授出賦予人士認購或購買任何股份或與債券或股份同類之證券任何權益的權利，或可兌換、交換或附有權利認購或購買債券、股份或與債券同類之證券的任何證券、代表債券、股份或與該等債券或股份同類之其他證券權益的股份或其他文據；(b)訂立任何交換或其他協議以全部或部分轉讓股份擁有權之任何經濟後果；(c)訂立具備與任何上述者相同之經濟後果或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者之任何交易，而不論任何(a)、(b)或(c)項所述類別交易以交付股份或其他證券或以現金或其他方式結算；或(d)公佈或以其他方式知會公眾進行任何上述事項的意向，惟債券及因轉換債券及增發債券而發行新股與根據購股權計劃所授出的購股權獲行使而發行股份或根據購股權計劃授出購股權除外。

## 債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

發行人：卓爾發展集團有限公司

聯席配售代理：摩根士丹利及滙豐

本金額：既定債券：100百萬美元

增發債券：不超過50百萬美元。經本公司與投資者協定，本公司可發行而投資者及／或其任何聯屬人士可於完成日期後12個月結束當日或之前隨時認購全部或任何增發債券。

發行價：債券本金額的100%。

形式及面值：債券將以記名形式發行，每份面值200,000美元。

認購價：完成日期每份債券的應付認購金額為200,000美元。

利息：債券自二零一三年六月十九日(包括該日)起每年按債券本金額的5.5%計息，利息每半年(分別於每年十二月十九日及六月十九日)支付。

到期日：二零一八年六月十九日(「到期日」)

擔保：債券由附屬公司擔保人共同及個別擔保。該擔保構成各附屬公司擔保人直接、無條件、非後償及有抵押責任，並至少須與各附屬公司擔保人所有其他現時及未來無抵押及非後償責任擁有同等地位，惟有關法律強制條款規定者除外。

換股：按照債券條款，債券持有人有權於換股期內隨時將債券轉換為新股。

因轉換債券而發行的股份數目按轉換債券的本金額(以固定滙率7.7636港元兌1.00美元(「固定滙率」)兌換成港元)除以當時生效的換股價計算。

換股期：自二零一三年六月十九日起至到期日前第七日(包括首尾兩日)(除非債券的條款及條件另有規定，否則無論如何不得遲於該日)的營業時間結束(以交出債券憑證以供換股之地點為準)止期間；倘本公司於到期日前要求贖回債券，則截至不遲於指定贖回日期前七日之日期(包括首尾兩日)上述地點的營業時間結束止；倘有關債券持有人根據債券的條款及條件發出要求贖回通知，則截至發出有關通知前一日上述地點的營業時間結束止的任何時間。

換股價：初步換股價為每股3.0799港元，較：

(i) 股份於最後交易日在香港聯交所收市價每股2.62港元高約17.55%；



(ii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日的加權平均成交價每股2.5784港元高約19.45%；及

(iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日的加權平均成交價每股2.5807港元高約19.34%。

初步換股價由本公司與投資者參考截至最後交易日止30個連續交易日的股份加權平均成交價公平磋商釐定。

換股價或會基於多種情況而調整，包括股份拆細、股份重新分類或股份合併、溢利或儲備資本化、資本分派(惟該等分派不多於本公司最近刊發的綜合業績核心利潤40%則除外)、供股、按低於當時市價92.5%的價格發行股份或購股權、認股權證或收購股份的其他權利、按低於當時市價95%的價格發行其他證券、修改換股權利、分派及債券條款及條件所述的其他攤薄事件，惟換股價下調幅度不得致使轉換債券時會按低於面值的價格發行股份。

重定換股價： 換股價可於完成日期滿一週年及兩週年當日重定。

於首次重定日，倘該日前30個連續交易日的股份加權平均成交價之算術平均值(須按當時匯率由港元兌換為美元)低於該日的換股價(須按固定匯率兌換為美元)，則會按特定算式調減換股價，惟經調整的換股價不得低於初步換股價的80%。

於第二次重定日，倘該日前30個連續交易日的股份加權平均成交價之算術平均值(須按當時匯率由港元兌換為美元)低於該日的換股價(須按固定匯率兌換為美元)，則會以同樣方式調減換股價，惟經調整的換股價不得低於初步換股價的68.10%。

本公司承諾不會採取會導致債券換股價以違反任何相關開曼群島法律或適用上市規則的方式調整或導致本公司無法按照換股價調整規定的任何企業或其他行動。

公眾持股量規定： 倘若就債券的換股權發行新股會使本公司未能履行上市規則所規定一直維持有指定百分比或香港聯交所酌情所許可較低百分比的股份由公眾(定義見上市規則)持有的責任，則有關債券的換股權視為未有行使。

現金結算選擇權： 儘管各債券持有人就各債券擁有換股權，但倘本公司接獲轉換通知，須應要求交付新股，惟無法在不違反開曼群島相關法律或有關交易所相關上市規則的情況下進行時，本公司可選擇向相關債券持有人支付相當於現金結算金額(定義見下文)的美元現金，以結算可能導致本公司違反開曼群島相關法律或有關交易所相關上市規則所涉的換股權相關部分(換股權餘下部分將以交付股份方式結算)(「現金結算選擇權」)。

「現金結算金額」指(i)按換股通知行使債券的換股權而須交付的股份以及本公司選擇行使現金結算選擇權所涉部分的相關股份數目乘以(ii)於現金結算通知日期後三個連續交易日各日股份加權平均成交價之算術平均值(須按當時匯率由港元兌換為美元)的積。

新股地位：因轉換債券而發行的新股在各方面與有關轉換日期當時已發行股份享有同等地位。

財務契諾：凡有債券尚未贖回，本公司不得直接或間接允許：

(i) 相關期末的綜合負債淨額佔該期末的股東應佔總權益比例超過75%；或

(ii) 相關期末的股東應佔總權益少於人民幣4,000,000,000元。

其他契諾：凡有債券尚未贖回，則閻志先生須一直直接或間接擁有本公司已發行股本的投票權不少於51%。

此外，除具備若干資格及在若干例外情況外，債券條款限制本公司及其若干附屬公司（「受限制附屬公司」）進行（其中包括）以下事項：

- 宣佈以股本派付股息或購買或贖回股本；
- 作出投資或其他特定受限制付款；
- 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- 為受限制附屬公司債務提供擔保；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立售後租回交易；
- 訂立約束受限制附屬公司支付股息、轉讓資產或提供公司間貸款的協議；
- 與股東或聯屬人士進行交易；及
- 進行整合或合併。

最終贖回：除非之前已按債券的條款及條件贖回、轉換或購買及註銷，否則本公司將於二零一八年六月十九日贖回各債券，贖回價相當於本金的135.40722%、截至到期日的未付累計利息及不轉換溢價付款。

本公司選擇贖回：向債券持有人及受託人發出不少於30日但不超過90日的不可撤回通知後，本公司可於到期日前隨時按相當於提前贖回金額、截至指定贖回日期的累計利息及不轉換溢價付款的金額贖回全部（而非部分）當時尚未贖回的債券，惟原已發行的債券的本金額中至少90%須已於通知日期前轉換、贖回或購買及註銷。

提早贖回金額：指按以下算式就本金額每200,000美元債券計算的金額，以四捨五入的方式約整(如有需要)至兩個小數位，惟倘若指定贖回日期為下文所列的利息支付日期，則提前贖回金額即下表所列該利息支付日期的相關數額：

$$\text{提前贖回金額} = (\text{上次贖回金額} \times (1 + r/2)^{dp}) - \text{AI}$$

上次贖回金額 = 下文所列指定贖回日期之前最近的利息支付日期每200,000美元本金額債券的提前贖回金額(如債券在首次利息支付日期前贖回，則為200,000美元)：

利息支付日期	提前贖回金額 (美元)
二零一三年十二月十九日	205,500.00
二零一四年六月十九日	211,302.50
二零一四年十二月十九日	217,424.14
二零一五年六月十九日	223,882.47
二零一五年十二月十九日	230,696.00
二零一六年六月十九日	237,884.28
二零一六年十二月十九日	245,467.92
二零一七年六月十九日	253,468.65
二零一七年十二月十九日	261,909.43

$$r = 11.0\% \text{ (分子)}$$

d = 之前最近一次利息支付日期(如在首次利息支付日期或之前贖回債券，則為發行日期)起(包括該日)至(但不包括)指定贖回日期的日數，以一年有360天和12個月及每月有30天計。

$$p = 180$$

AI = 之前最近一次利息支付日期(如在首次利息支付日期或之前贖回債券，則為發行日期)起(包括該日)至(但不包括)指定贖回日期有關債券本金額的應計利息

稅務贖回及  
不贖回權利：

倘(i)本公司由於中國、香港或開曼群島或對稅務有管轄權之任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規之一般應用或官方詮釋變更(有關變動或修訂乃於二零一三年六月十一日或之後生效)而已經或將有責任支付額外稅款；且(ii)本公司採取可行之合理措施仍無法避免該責任，則本公司向債券持有人發出不少於30日但不超過60日的不可撤回通知(「稅務贖回通知」)後，可隨時行使選擇權按相當於提前贖回金額、截至指定贖回日期的未付累計利息及不轉換溢價付款的金額贖回全部(而非部分)債券，惟不得在早於本公司有責任就當時到期的債券支付有關額外稅款之最早日期前90日發出稅務贖回通知。

- 債券持有人  
選擇贖回： 本公司會根據任何債券持有人之選擇於二零一六年六月十九日（「出售期權日期」）按相當於提前贖回金額、截至出售期權日期之累計利息及不轉換溢價付款的金額贖回有關持有人之全部或部分債券。
- 除牌、停牌或控制  
權變動時之贖回： 倘發生有關事項，各債券持有人有權行使其選擇權，要求本公司於有關事項贖回日期（定義見下文）按相當於提前贖回金額、截至指定贖回日期之累計利息及不轉換溢價付款的金額贖回該債券持有人全部（而非部分）債券。為行使該項權利，有關債券持有人須不遲於發生有關事項後60日或（倘於其後）本公司根據債券之條款及條件向債券持有人發出有關通知之日後60日內，將已正式填妥及簽署之贖回通知（「有關事項贖回通知」）連同證明該等將予贖回債券之證明書，送交任何付款代理之指定辦事處，有關通知之形式以當時可於任何付款代理之指定辦事處索取者為準，並列明將贖回之債券數目及已發生的有關事項。「有關事項贖回日期」須為上述60日屆滿後第十四日。
- 上市： 債券原則上已獲批准在新交所上市及報價。債券將僅以美元買賣及結算。
- 結算系統： 債券將以統一證書代表，而統一證書將以歐洲結算系統及盧森堡結算系統之代名人義登記，並於完成日期寄存於歐洲結算系統及盧森堡結算系統之共同存管處。統一證書之權益將呈列於歐洲結算系統及盧森堡結算系統存置之紀錄，僅可透過歐洲結算系統及盧森堡結算系統過戶。除統一證書所述者外，本公司不會發行債券證書交換統一證書之實際權益。
- 投票權： 除非及直至轉換債券而獲發股份，否則債券持有人不會享有股份附帶之權利，包括投票權或收取有關股份之定期股息或其他分派之權利。
- 轉讓： 在辦理登記並遵守相關轉讓程序情況下，債券可自由轉讓。

地位： 債券屬於本公司直接、無條件、非後償及有擔保責任，債券之間一直享有同等地位且並無任何優先權或特權。本公司根據債券承擔之付款責任與本公司的所有其他現時及未來無抵押及非後償責任至少一直有同等地位，惟有關法律的強制條款另有規定除外。

董事認為配售協議、認購協議及債券的條款及條件公平合理，屬一般商業條款，符合本公司及其股東的整體利益。

## 轉換對本公司股本的影響

下表說明假設(a)本公司股本自本公告日期至完成債券悉數轉換(因悉數轉換債券而發行新股(視情況而定)除外)不會有其他變動；及(b)債券持有人並無亦不會持有因轉換債券而發行的新股以外的任何股份的情況下，(1)於本公告日期的現有股權架構；(2)假設既定債券按初步換股價每股3.0799港元悉數轉換為新股時的股權架構；及(3)假設既定債券和增發債券同樣按初步換股價每股3.0799港元悉數轉換為新股的股權架構。

股東	現時(本公告日期)		假設既定債券按初步換股價 每股3.0799港元悉數轉換為股份		假設既定債券和增發債券 同樣按初步換股價 每股3.0799港元悉數轉換為股份	
	股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比	股份數目	佔本公司 經擴大 股本百分比	股份數目	佔本公司 經擴大 股本百分比
卓爾發展投資有限公司	2,975,000,000	85.00%	2,975,000,000	79.29%	2,975,000,000	76.71%
公眾	525,000,000	15.00%	525,000,000	13.99%	525,000,000	13.54%
債券持有人	0	0%	252,073,119	6.72%	378,109,678	9.75%
	<b>3,500,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,752,073,119</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,878,109,678</b>	<b>100.00%</b>

換股價或會按照「債券的主要條款」所概述而重定。然而，本公司承諾不會採取會導致債券換股價以違反任何相關開曼群島法律或適用上市規則的方式調整或導致本公司無法按照換股價調整的任何企業或其他行動。

## 本集團的最新資料

為進行債券發行，本公司會向投資者提供本集團最新的企業及財務資料，包括債務資料(早前未必已公開的資料)。本公司認為對本公司營運屬重大的最新資料載於下文。

## 資本及債務

下表載列我們截至二零一二年十二月三十一日既定債券發行後扣除本公司應付的既定債券配售佣金及其他估計開支的實際及經調整借貸及資本。下表應與本公司刊發的經審核財務報表及其附註一併細閱。

	二零一二年十二月三十一日			
	實際		經調整	
	(人民幣千元)	(千美元)	(人民幣千元)	(千美元)
即期銀行貸款及其他				
金融機構貸款	545,160	87,504	545,160	87,504
長期借貸 <sup>(1)</sup>				
— 非即期銀行貸款及				
其他金融機構貸款	2,426,540	389,487	2,426,540	389,487
— 將予發行的既定債券(扣除				
配售佣金及其他估計開支)	—	—	604,345	97,004
小計	<u>2,426,540</u>	<u>389,487</u>	<u>3,030,885</u>	<u>486,491</u>
權益總額 <sup>(2)</sup>	<u>5,418,913</u>	<u>869,795</u>	<u>5,418,913</u>	<u>869,795</u>
資本總額 <sup>(3)</sup>	<u>7,845,453</u>	<u>1,259,282</u>	<u>8,449,798</u>	<u>1,356,286</u>

附註：

- (1) 本公司自二零一二年十二月三十一日以來在一般業務過程中曾訂立其他融資安排，為一般企業用途的物業發展提供資金。截至二零一三年四月三十日，本公司的銀行貸款及其他金融機構貸款(包括即期及非即期部分)約為人民幣38億元。
- (2) 權益總額包括股本、儲備及非控股權益。
- (3) 資本總額包括長期借貸總額及權益總額。

## 投資者的資料

投資者為Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.全資擁有的私營公司，而Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.為Pacific Alliance Investment Management Limited所管理的投資基金與亞洲另類投資基金管理集團PAG的聯屬人士。PAG擁有豐富的地區資本市場及物業分部經驗。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，投資者獨立於本公司及其關連人士。

## 所得款項用途

發行(i)既定債券；及(ii)既定債券及增發債券的所得款項，經扣除應付配售佣金及其他估計開支後的淨額分別約為97.0百萬美元及146.0百萬美元。本公司擬將所得款項淨額用作一般企業用途。

本公司或會因應市況變動而調整上述計劃，並因此重新分配所得款項用途。

## 發行債券的理由及裨益

董事會認為，發行債券是加強本公司資本基礎及流動資金狀況的良機。因此，董事認為配售協議及認購協議的條款公平合理，符合股東及本公司的整體利益。

### 一般授權

根據股東於二零一三年五月十三日舉行的股東週年大會通過的決議案，本公司授予董事配發及發行不超過本公司已發行普通股股本20%（即700,000,000股股份）的一般授權。新股將根據一般授權發行。截至本公告日期，並無根據一般授權發行任何股份。

本公司將會向香港聯交所申請批准新股上市及買賣。

### 本公司過往十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內概無進行任何股本集資活動。

配售協議及認購協議均須待達成及／或豁免協議所載先決條件後方可完成。此外，配售協議及認購協議均可於若干情況下終止。詳情請參閱上文「配售協議」及「認購協議」兩段。股東及投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 一般資料

本集團是中國大型消費品批發商場的領先發展商及營運商之一，亦開發若干其他商業、住宅及混合用途的物業項目，作為本公司批發商場的配套。本集團目前在中國武漢、長沙及瀋陽有八個處於不同發展階段的項目。於二零一二年十二月三十一日，本集團的土地儲備共約5.1百萬平方米，均已取得土地使用權。

### 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士的其他人士或受特定人士控制的其他人士，或與特定人士共同受直接或間接控制的其他人士；
「其他交易所」	指	股份不時上市或報價或買賣的主要交易所或證券市場（倘股份當時並非在聯交所上市買賣）；
「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	不時的債券持有人；

「債券」	指	既定債券與增發債券的統稱；
「債券發行」	指	發行既定債券及增發債券；
「營業日」	指	認購協議所指倫敦及香港的銀行開放營業的日子；
「控制權變更」	指	<p>(i) 於債券的信託契據日期並無亦不視作擁有本公司控制權的一名或多名人士共同取得本公司的控制權；</p> <p>(ii) 闔志先生不再直接或間接擁有本公司51%或以上已發行股本的投票權；</p> <p>(iii) 本公司與任何其他人士合併、被任何其他人士兼併或向任何其他人士出售或轉讓本公司全部或絕大部分資產；</p> <p>(iv) 於信託契據日期身為董事會成員加上董事會經當時至少三分之二在任董事(原任董事或按相同方式推選的董事)投票批准所推選的新董事因任何理由而不再為當時董事會的大部分在任成員；或</p> <p>(v) 採納清算或解散本公司的計劃；</p>
「抵押人」	指	根據抵押文件於信託契據日期後提供額外抵押的附屬公司擔保人；
「完成日期」	指	二零一三年六月十九日或本公司與投資者可能協定的其他日期，惟不遲於二零一三年六月二十八日；
「收市價」	指	任何交易日香港聯交所每日報價表或(視情況而定)其他交易所同等報價表所載股份價格；
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例；
「本公司」	指	卓爾發展集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在香港聯交所主板上市；
「關連人士」	指	上市規則所定義者；
「控制權」	指	透過擁有附投票權的證券、合約或以其他方式取得或控制本公司已發行股本投票權或委任權50%以上及／或直接或間接擁有可指示或左右本公司管理及政策的權力；
「換股價」	指	因轉換債券而發行新股的價格，初步定為每股3.0799港元，或會按債券條款及條件規定的方式調整；
「董事」	指	本公司董事；



「提前贖回金額」	指	按債券條款及條件所規定公式計算的債券本金額；
「既定債券」	指	二零一八年到期以美元計值初始本金總額為100百萬美元之5.5厘可換股債券；
「額外抵押」	指	擔保任何人士之責任的按揭、押記、質押、留置權或其他產權負擔或抵押權益，或具有相若經濟作用的任何其他安排；
「一般授權」	指	股東於二零一三年五月十三日舉行的股東週年大會通過決議案授予董事配發及發行股份的一般授權；
「統一證書」	指	代表所發行債券的統一證書；
「本集團」	指	本公司及本公司的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣；
「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；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司；
「投資者」	指	PA Prominent Opportunity VIII Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司；
「聯席配售代理」	指	摩根士丹利與滙豐；
「最後交易日」	指	二零一三年六月十一日，即簽署認購協議前最近的完整交易日；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc；
「新股」	指	債券轉換時本公司配發及發行的股份；
「不轉換溢價付款」	指	債券本金每200,000美元須付13,160美元，須於贖回任何債券時按債券條款及條件支付；
「增發債券」	指	二零一八年到期以美元計值50百萬美元之5.5厘可換股債券；
「選擇權完成日期」	指	本公司基於增發債券的付款而發行增發債券當日；

「人士」	指	包括任何個人、公司、法團、商號、合夥企業、合營企業、企業、協會、組織、信託、國家或國家機關，而不論是否屬獨立法律實體，但不包括(i)本公司董事會或任何其他管治組織的成員，或(ii)本公司的直接或間接全資附屬公司；
「配售協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及聯席配售代理於二零一三年六月十一日訂立的債券配售協議；
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告的含義不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣；
「有關事項」	指	(i) 股份終止在香港聯交所或(如適用)其他交易所上市或不再獲准買賣或暫停買賣45個連續交易日或以上；或  (ii) 控制權變更；
「有關債務」	指	以債權證、貸款股、債券、票據、不記名分紅股票、存託證、存款證或其他同類證券或文據，或用作籌集資金的提款或承兌滙票為形式或代表的未來或現有債務，而有關債務現時或可以於任何證券交易所或以場外交易方式或於任何其他證券市場(不論最初是否以私人配售方式分銷)報價、上市、進行常規交易或買賣；
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；
「抵押文件」	指	股份抵押協議及任何可證明或規定將部分或所有質押品抵押予擔保受託人滙豐(或其繼承人或受讓人)(為其本身及債券持有人)的其他協議或文據的統稱；
「新交所」	指	Singapore Exchange Securities Trading Limited；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「購股權計劃」	指	本公司根據二零一一年六月二十日本公司唯一股東決議案而採納的購股權計劃，詳情載於本公司二零一二年度報告；
「認購協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及投資者於二零一三年六月十一日就發行債券訂立的認購協議；
「主要股東」	指	上市規則所定義者；

「附屬公司」	指	任何人士(直接或透過一間或多間附屬公司)擁有或控制已發行股本或其他擁有權超過50%而有一般投票權可選舉董事、經理或受託人的公司或其他業務實體，或於任何時間與該人士的賬目合併入賬的公司或其他業務實體，或根據香港或開曼群島法例、法規或不時的公認會計原則應與該人士的賬目合併入賬的公司或其他業務實體；
「附屬公司擔保人」	指	於信託契據日期後擔保債券的本公司附屬公司；
「交易日」	指	香港聯交所或(視情況而定)其他交易所開放辦理交易業務的日子，惟倘其中一個或多個連續交易日並無報收市價，則在進行相關計算及確定交易日期間時不予考慮；
「信託契據」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人將於二零一三年六月十九日或前後訂立的信託契據，為債券的一部分；
「受託人」	指	滙豐；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
卓爾發展集團有限公司  
主席  
閻志

香港，二零一三年六月十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；非執行董事傅高潮先生；以及獨立非執行董事楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。