

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公布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。

本公布僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



**發行可換股債券
及
控股股東發行可轉換債券**

發行可換股債券

於二零一三年十二月二十四日(交易時段結束後)，本公司、擔保人及認購方就發行本金額為550,000,000港元於二零一七年到期的可換股債券訂立可換股債券認購協議。可換股債券認購的交割須視乎下文「先決條件」一段所載條件而定。可換股債券的詳細條款載於「可換股債券之主要條款」一段。

發行可換股債券的所得款項淨額約為549百萬港元，將用作為唐山鐵西勒泰項目提供資金。

控股股東發行可轉換債券

於二零一三年十二月二十四日(交易時段結束後)，中國勒泰(作為發行人)、擔保人(中國勒泰除外，作為擔保人)及認購方就發行本金額為250,000,000港元於二零一七年到期的可轉換債券訂立可轉換債券認購協議。可轉換債券的基本資料載於「可轉換債券之主要條款」一段。

唐山鐵西勒泰項目

於本公布日期，本集團擬參與唐山鐵西勒泰項目，當中涉及一個位於中國河北省唐山市的物業開發項目。

唐山鐵西勒泰項目(倘落實)將會構成本公司一項須予公布交易。本公司將會遵照上市規則適時作出進一步公布。

可換股債券認購協議

1) 訂約方及日期

日期 : 二零一三年十二月二十四日(交易時段結束後)

發行人 : 本公司

認購方 : 認購方

擔保人 : 擔保人

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，認購方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。認購方及其最終實益擁有人於可換股債券認購協議日期並無持有任何股份或本公司其他證券，亦無於本公布日期就本公司與任何本公司股東行動一致。

認購方乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。

擔保人包括楊先生、中國勒泰、嘉寶控股有限公司(「嘉寶」)、唐山遠洋城房地產開發有限公司(「中國唐山」)及勒泰國際控股有限公司(「勒泰國際」)。楊先生為本公司主席兼執行董事，並實益擁有中國勒泰全部已發行股本。中國勒泰乃254,055,888股股份(佔本公司已發行股本約75%)之實益擁有人。

根據可換股債券認購協議，擔保人同意以認購方為受益人，並作出可換股債券認購協議所載的陳述、保證、承諾及彌償。

2) 可換股債券之主要條款

本金額： 550,000,000 港元

利息及額外利息： 可換股債券自可換股債券發行日期(包括當日)起按相關利率計息。

有關利息須於每季度末分期等額支付。

「利率」指：

- (a) 就自可換股債券發行日期(包括當日)開始至該期間期末之日期(不包括當日)(「首個週年日期」)一年期間(「首年」)，可換股債券項下未贖回之所有相應相關本金額按每年之三個月香港銀行同業拆息另加年利率12厘之總額；
- (b) 就自首個週年日期(包括當日)開始至該期間期末之日期(不包括該日)(「第二個週年日期」)一年期間(「第二年」)，可換股債券項下未贖回之所有相應相關本金額按每年之三個月期香港銀行同業拆息另加年利率12厘之總額；及
- (c) 就自第二個週年日期(包括當日)開始至到期日(不包括當日)一年期間(「最後一年」)，可換股債券項下未贖回之所有相應相關本金額按每年之三個月香港銀行同業拆息另加年利率12厘之總額。

倘每份可換股債券將於緊隨各贖回日期或到期日(各自為「額外利息支付日期」)前應計之利息金額(按可換股債券於額外利息支付日期(不包括該等日期)的相關本金額所適用之相關利率而定)(「應計利息」)少於該等可換股債券相關本金額回報利率15%之金額(「保證回報額」)，則各可換股債券持有人有權，且本公司須向各債券持有人支付額外利息，且「額外利息」指相等於：(i)保證回報額；減(ii)應計利息；其後乘以(iii)相關可換股債券持有人於相關贖回日期、兌換日期或到期日(視情況而定)營業時間結束時所持有之可換股債券數目。

到期日： 除非先前獲贖回、購回及註銷或兌換，任何未贖回可換股債券須於可換股債券發行日期之第三個週年之日期贖回。

地位： 可換股債券將構成對本公司之高級、直接、非後償、無條件及抵押責任，須始終具有同等地位，且互相之間並無任何優待權或優先權。

兌換及贖回： (A) 首個要求贖回日期

(a) 於可換股債券發行日期第一個週年日期(「首個要求贖回日期」)，本公司必須及有責任贖回可換股債券之最多該等本金額(「首個要求贖回金額」)，以使據此贖回之可換股債券本金額，在與先前根據可轉換債券所附條款及條件(視情況而定)已兌換或轉換(視情況而定)或註銷(如有)之可轉換債券當時之本金額合併計算時，將於緊隨該贖回完成後合共相等於80,000,000港元。

- (b) 於首個要求贖回日期前之營業日或之前，可換股債券持有人可以但並無責任行使彼等之換股權，以按換股價全部或部分(首個要求贖回金額之部分(「首個要求贖回兌換金額」))兌換成股份，該等股份合共最多為(I) 3,353,790股股份；或(II)相當於緊隨因相關換股權獲行使而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行總股本之0.98%之股份數目(以較高者為準)

(「首次要求贖回換股權」)。

倘可換股債券持有人行使首次要求贖回換股權，則於首個要求贖回日期贖回之可換股債券本金額須扣除因首次要求贖回換股權獲行使而兌換成換股股份之首個要求贖回兌換金額(「首個已兌換要求贖回金額」)。

- (c) 於首個要求贖回日期，本公司須向可換股債券持有人支付一筆可換股債券本金額，其相等於：(i) 首個要求贖回金額；減去(ii)首個已兌換要求贖回金額(如有)，加上(iii)應計利息(包括適用額外利息(如有))，除非根據可換股債券之條款及條件有關付款被延期)。

- (d) 於首個要求贖回日期後第三十日或之前，本公司須書面通知可換股債券持有人，以向可換股債券持有人聲明及證明，就自可換股債券發行日期起計一年期而言，是否已於首個要求贖回日期前達致唐山鐵西勒泰項目目標及唐山市項目目標，並提交令可換股債券持有人信納之書面憑證以證實相關證明（「首份目標證明」）。其後，可換股債券持有人有三十日審閱、核證及同意或不同意首份目標證明，且任何債券持有人可於該三十日期限內書面通知本公司，表示其不同意首份目標證明，而有關書面意見一旦作出，將為最終決定並對本公司具約束力。
- (e) 倘可換股債券持有人於首個要求贖回日期起三十日內未接獲首份目標證明，或倘任何債券持有人不同意首份目標證明，則於首個要求贖回日期後第六十日（「首個要求額外贖回日期」），本公司必須並有責任贖回可換股債券之最多該等額外本金額（「首個要求額外贖回金額」），以使據此贖回之可換股債券額外本金額，在與先前根據該等條件及可轉換債券所附條款及條件（視情況而定）已贖回、兌換或轉換（視情況而定）或註銷（如有）之可換股債券及中國勒泰債券之本金額（為避免生疑，包括於首個要求贖回日期已贖回之可換股債券本金額）合併計算時，將於緊隨該贖回完成後合共相等於160,000,000港元。

(f) 於首個要求額外贖回日期前之營業日或之前，可換股債券持有人可以但無責任行使彼等之換股權，以按換股價全部或部分(首個要求額外贖回金額之部分(「首個要求額外贖回兌換金額」))兌換成股份(與因首次要求贖回換股權獲行使(如有)及任何選擇性贖回換股權獲提前行使而發行之股份數目合併計算時)，該等股份合共最多為：

(i) (I) 6,707,580股股份；或(II)相當於緊隨因相關換股權獲行使而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行總股本之1.94%之股份數目(以較高者為準)；及扣除

(ii) 於該換股權獲行使後自相當於可換股債券持有人於首個要求額外贖回日期之前實際收取之自首個要求贖回日期起計至緊接首個要求額外贖回日期前一日期間之應計額外利息總額(如有)之金額而將可按換股價發行之股份數目

(「首次要求額外贖回換股權」)。

倘可換股債券持有人行使首次要求額外贖回換股權，則於首個要求額外贖回日期贖回之可換股債券本金額須扣除因首次要求額外贖回換股權獲行使而兌換成換股股份之首個要求額外贖回兌換金額(「首個要求額外已兌換贖回金額」)。

(g) 於首個要求額外贖回日期，本公司須向可換股債券持有人支付一筆可換股債券本金額，其相等於：(i)首個要求額外贖回金額；減去(ii)首個要求額外已兌換贖回金額(如有)，加上(iii)應計利息(包括適用額外利息(如有)，除非有關付款被延期)。

(B) 第二個要求贖回日期

(a) 於可換股債券發行日期第二個週年日期(「第二個要求贖回日期」)，本公司必須及有責任贖回可換股債券之最多該等本金額(「第二個要求贖回金額」)，以使據此贖回之可換股債券本金額，在與先前根據該等條件及可轉換債券所附條款及條件(視情況而定)已贖回、兌換或轉換(視情況而定)或註銷(如有)之可換股債券及可轉換債券之本金額合併計算時，將於緊隨該贖回完成後合共相等於240,000,000港元。

(b) 於第二個要求贖回日期前之營業日或之前，可換股債券持有人可以但並無責任行使彼等之換股權，以按換股價全部或部分(第二個要求贖回金額之部分(「第二個要求贖回兌換金額」))兌換成股份(與因首次要求贖回換股權及首次要求額外贖回換股權(如有)獲行使及任何選擇性贖回換股權獲提前行使而發行之股份數目合併計算時)，該等股份合共最高為：

(i) (I) 10,061,370股股份；或(II)相當於緊隨因相關換股權獲行使而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之2.88%之股份數目(以較高者為準)；及扣除

(ii) 於相關換股權獲行使後自相當於可換股債券持有人於第二個要求贖回日期之前實際收取之第二年應計額外利息總額(如有)之金額而將可按換股價發行之股份數目

(「第二次要求贖回換股權」)。

倘可換股債券持有人行使第二次要求贖回換股權，則於第二個要求贖回日期贖回之可換股債券本金額須扣除因第二次要求贖回換股權獲行使而兌換成換股股份之第二個要求贖回兌換金額「第二個已兌換要求贖回金額」。

(c) 於第二個要求贖回日期(即可換股債券發行日期之第二個週年)，本公司須向可換股債券持有人支付一筆可換股債券本金額，其相等於：(i)第二個要求贖回金額；減去(ii)第二個已兌換要求贖回金額(如有)，加上(iii)應計利息(包括適用額外利息(如有)，除非有關付款被延期)。

(d) 於第二個要求贖回日期後第三十日或之前，本公司須書面通知可換股債券持有人，以向可換股債券持有人聲明及證明，就自可換股債券發行日期起計兩年期而言，是否已於第二個要求贖回日期前達致唐山鐵西勒泰項目目標及唐山市項目目標，並提交令可換股債券持有人信納之書面憑證以證實相關證明(「第二份目標證明」)。其後，可換股債券持有人擁有三十日審閱、核證及同意或不同意第二份目標證明，且任何債券持有人可於該三十日期限內書面通知本公司，表示其不同意第二份目標證明，而有關書面意見一旦作出，將為最終決定並對本公司具約束力。

- (e) 倘可換股債券持有人於第二個要求贖回日期起三十日內未接獲第二份目標證明，或倘任何債券持有人不同意第二份目標證明，則於第二個要求贖回日期後第六十日（「第二個要求額外贖回日期」），本公司必須並有責任贖回可換股債券之最多該等額外本金額（「第二個要求額外贖回金額」），以使據此贖回之可換股債券額外本金額，在與先前根據該等條件及可轉換債券所附條款及條件（視情況而定）已贖回、兌換或轉換（視情況而定）或註銷（如有）之可換股債券及可轉換債券之本金額（為避免生疑，包括根據上述條文於第二個要求贖回日期已贖回之可換股債券本金額）合併計算時，將於緊隨該贖回完成後合共相等於480,000,000港元。
- (f) 於第二個要求額外贖回日期前之營業日或之前，可換股債券持有人可以但並無責任行使彼等之換股權，以按換股價全部或部分（第二個要求額外贖回金額之部分（「第二個要求額外贖回兌換金額」））兌換成股份（與因首次要求贖回換股權、首次要求額外贖回換股權及第二次要求贖回換股權獲行使（如有）及任何選擇性贖回換股權獲提前行使而發行之股份數目合併計算時），該等股份合共最多為：
- (i) (I) 20,122,740股股份；或(II)相當於緊隨因相關換股權獲行使而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之5.61%之股份數目（以較高者為準）；及扣除

- (ii) 於相關換股權獲行使後自相當於可換股債券持有人於第二個要求額外贖回日期之前實際收取之自第二個要求贖回日期起計至緊接第二個要求額外贖回日期前一日期間之應計額外利息總額(如有)之金額而將可按換股價發行之股份數目

(「第二次要求額外贖回換股權」)。

倘可換股債券持有人行使第二次要求額外贖回換股權，則於第二個要求額外贖回日期贖回之可換股債券本金額須扣除因第二次要求額外贖回換股權獲行使而兌換成換股股份之第二個要求額外贖回兌換金額(「第二個要求額外已兌換贖回金額」)。

- (g) 於第二個要求額外贖回日期，本公司須向可換股債券持有人支付一筆可換股債券本金額，其相等於：(i)第二個要求額外贖回金額；減去(ii)第二個要求額外已兌換贖回金額(如有)，加上(iii)應計利息(包括適用額外利息(如有)，除非有關付款被延期)。

(C) 於到期日贖回

- (a) 於到期日(「最後要求贖回日期」)，本公司必須並有責任按相當於總贖回金額之價格贖回各債券(「最後要求贖回金額」)，除非有關債券根據該等條件先前已贖回、兌換或註銷。

(b) 於最後贖回日期前之營業日或之前，可換股債券持有人可以但並無責任行使彼等之換股權，以按換股價全部或部分(最後要求贖回金額之部分(「最後要求贖回兌換金額」))兌換成股份(與因首次要求贖回換股權、首次要求額外贖回換股權、第二次要求贖回換股權及第二次要求額外贖回換股權(倘各情況均適用)獲行使及任何選擇性贖回換股權獲提前行使而於最後要求贖回日期前發行之股份數目合併計算時)，該等股份合共最多為：

(i) (I) 33,537,900股股份；或(II)相當於緊隨因相關換股權獲行使而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之9.01%之股份數目(以較高者為準)；及扣除

(ii) 於相關換股權獲行使後自相當於可換股債券持有人於最後要求贖回日期之前實際收取之最後年度應計額外利息總額(如有)之金額而將可按換股價發行之股份數目

(「最後要求贖回換股權」)。

倘可換股債券持有人行使最後要求贖回換股權，則於最後要求贖回日期贖回之可換股債券本金額須扣除因最後要求贖回換股權獲行使而兌換成換股股份之最後要求贖回兌換金額(「最後已兌換要求贖回金額」)。

- (c) 於最後要求贖回日期(即到日期)，本公司須向可換股債券持有人支付一筆可換股債券本金額，其相等於：(i)最後要求贖回金額；減去(ii)最後已兌換要求贖回金額(如有)，加上(iii)應計利息(包括適用額外利息(如有)，除非有關付款被延期)。

「唐山鐵西勒泰項目目標」指本集團將就本集團出售唐山鐵西勒泰項目下包含之物業訂立具法律約束力之銷售或預售合約，該等合約對有關買賣雙方均屬無條件及不可撤回，而本集團於有關出售完成後已收及應收合約代價總額為：(a) 至少人民幣150,000,000元(就可換股債券發行日期起計一年期而言)；及(b) 至少人民幣600,000,000元(就可換股債券發行日期起計兩年期而言)。

「唐山市項目目標」指就任何一年期間，中國唐山可自中國唐山於唐山市項目所包含物業之租賃獲得租金收入總額目標合共人民幣200,000,000元。

提前贖回權及

選擇性贖回換股權：

自可換股債券發行日期首個週年日期後直至到期日之間的任何時間，並在取得可換股債券持有人事先書面同意之情況下，本公司可贖回任何可換股債券，惟於各情況下因此贖回之本金額不得少於下述較低者：(i) 50,000,000港元；及(ii)可換股債券當時未贖回本金額。

倘本公司行使提前贖回權，則可換股債券持有人可以但並無責任行使彼等之換股權(「選擇性贖回換股權」)，以按當時之換股價將可換股債券之本金額全部或部分兌換成換股股份，惟須符合兌換限制。

倘債券持有人行使選擇性贖回換股權，則將予贖回的可換股債券本金額須作相應扣減。

兌換限制：

任何行使換股權均須確保有關行使不得直接導致：

- (i) 本公司違反其於規管行使可兌換為股份之證券的上市規則項下之責任；及
- (ii) 本公司由公眾人士持有的當時已發行總股本低於上市規則就此目的定義的25% (或根據規管聯交所上市公司規定公眾持股量之上市規則不時規定之其他最低百分比)；

本公司確認，倘換股權獲行使，均不會導致超出根據一般授權授予董事的授權。

換股價：

換股價初步為每股換股股份2.6701港元，可根據(其中包括)股份拆細或合併、供股、公開發售、非經常性股票或現金分派，及其他具攤薄影響之事件(為標準反攤薄調整)而予以調整。初步換股價較：

- (i) 股份於二零一三年十二月二十四日(即股份於緊接訂立可換股債券認購協議前在聯交所主板之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股2.77港元折讓約3.61%；及
- (ii) 股份於截至二零一三年十二月二十四日(即股份於緊接訂立可換股債券認購協議前在聯交所主板之最後交易日)止最後五個交易日之平均收市價每股2.712港元折讓約1.54%。

換股價乃本公司及認購方經參考(其中包括)股份市價公平磋商後達致。

投票：

認購方將無權僅以其為可換股債券持有人為由出席本公司任何股東大會或於會上投票。

轉讓： 可換股債券可予轉讓，惟可換股債券僅可於以下情況方可轉讓：

- (a) 該轉讓須符合可換股債券認購協議之條款及條件；及
- (b) 該轉讓須進一步符合法(如適用)上市規則及收購守則項下之條件、批准、規定及任何其他條文。

違約事件 可換股債券將於(其中包括)構成可換股債券之文據所載各類違約事件發生時即時到期且須予償還，當中包括但不限於(a)拖欠支付可換股債券之本金或利息；(b)本公司拒絕履行或遵守可換股債券之任何其他契據、條件或條文；(c)本公司嚴重違反上市規則；或(d)連帶拖欠可轉換股份。

不抵押保證 倘仍有可換股債券尚未贖回，則除非取得可換股債券持有人的事先書面同意，否則本公司將不會且將促使其附屬公司不會(其中包括)：

- (i) 訂立(a)任何各自涉資300,000,000港元或以上之任何集資活動、收購事項或出售事項；(b)資本承擔涉資300,000,000港元或以上之合營企業、財團或合夥企業；或(c)任何與聯屬公司涉資50,000,000港元或以上之關連或關聯方交易；
- (ii) 變更(a)股本的任何方法，(b)股份或換股股份隨附之權利，(c)其業務之性質或範圍(以任何重要方式)，包括停止任何業務營運或(d)其董事會之規模或其財政年度結算日；
- (iii) 採取任何將會調整換股價之行動，惟根據可換股債券之條款及條件所調整者除外，或任何可對該等可換股債券之條款及條件所載經濟、權利、可換股債券之優先權或特權產生重大不利變動之行動；

- (iv) 開展或解決任何對本集團整體業務而言屬重大的訴訟、仲裁或其他法律程序；及
- (v) 直接或間接從事股份、衍生工具、購股權或其他證券之買賣（惟就不時於一個星期期間進行的任何及所有交易，或就旨在對沖利率或貨幣風險通常訂立的對沖安排，並於發行人之一般業務過程中進行，且每宗交易所涉的交易金額不多於1,000,000港元及交易總額合共不多於5,000,000港元之活動除外）。

抵押

可換股債券須由（其中包括）以下各項作抵押：

- (a) 中國勒泰就中國勒泰所持的全部254,055,888股本公司股份（佔本公司已發行股本約74.99%）作出的本公司第一優先股份抵押；
- (b) 楊先生就中國勒泰的全部已發行股本所作的中國勒泰第一優先股份按揭；
- (c) 楊先生就嘉寶的全部已發行股本所作的嘉寶第一優先股份按揭；
- (d) 嘉寶所作的中國唐山第一優先股權質押；
- (e) 本公司指定賬戶之第一優先賬戶抵押；及
- (f) 中國勒泰償債儲備賬戶之第一優先抵押。

額外抵押

本公司及擔保人承諾並與可換股債券持有人協定，於整個可換股債券存續期間且只要仍有可換股債券尚未贖回，倘於任何時間贖回抵押比率A等於或低於2:1，則可換股債券持有人須通知及要求(依其唯一全權酌情權而選擇)擔保人(及／或本公司，僅在擔保人於中國勒泰交易項下之責任獲悉數免除及解除的情況下)，而擔保人(及／或本公司，僅在擔保人於中國勒泰交易項下之責任獲悉數免除及解除的情況下)其後須於不遲於接獲通知後第十個營業日之香港營業時間結束時：

- (a) 作為對該等尚未贖回可換股債券項下之全部付款責任之抵押，按可換股債券持有人接納之形式及金額或估值就額外資產設立或構成產權負擔(「額外抵押」)(將由擔保人提供)，該額外抵押須同時予以設立、構建及延伸，作為可轉換債券及相關交易文件項下已發行及／或可發行之任何及全部債務證券的全部付款責任之抵押，並按平等基準分別以可換股債券持有人及可轉換債券持有人為受益人而作出；或
- (b) 在不影響可換股債券之任何其他條文的情況下，贖回該等可換股債券，

於各情況下，須按照可換股債券持有人作出的指示行事，以於緊隨上文(a)或(b)項完成後將贖回抵押比率A恢復至2:1以上。

本公司及擔保人進一步承諾並與可換股債券持有人協定，於整個可換股債券存續期間且只要仍有債券尚未贖回，倘於任何時間贖回抵押比率B等於或低於2:1，則可換股債券持有人須通知及要求擔保人(及／或本公司，僅在擔保人於中國勒泰交易文件項下之責任獲悉數解除的情況下)，而擔保人(及／或本公司，僅在擔保人於中國勒泰交易文件項下之責任獲悉數解除的情況下)其後須於不遲於接獲通知後第十個營業日之香港營業時間結束時：

- (a) 作為對該等尚未贖回債券項下及可轉換債券及相關交易文件項下已發行及／或可發行之任何及全部債務證券的全部付款責任之抵押，設立或構建或促使設立或構建額外抵押(將由擔保人提供)；或
- (b) 在不影響該等條件之任何其他條文及／或相關債務證券之條款及條件的情況下，按該等可換股債券及債務證券項下當時付款責任之比例分別贖回或促使贖回該等可換股債券及／或相關債務證券，

於各情況下，須按照可換股債券持有人作出的指示行事，以於緊隨上文(a)或(b)項完成後將贖回抵押比率B恢復至2:1以上。

「贖回抵押比率A」指，於任何債券仍未贖回期間之任何日期，唐山市項目於該日期之最新估值(該估值須由債券持有人委聘之估值師進行或核證，不存在明顯錯誤，且為最終決定並對本公司有約束力)除以以下兩項之和：(a)可換股債券當時尚未贖回之本金額；及(b)就有關、涉及或相關唐山市項目的任何及全部已籌措貸款及／或已發行債務證券(「債務證券」)(包括相關人士、公司或實體(該等實體為楊先生之附屬公司或以其他方式受其控制)之間的所有關聯方及／或集團內借款、墊款或類似安排)項下之所有當時未贖回本金總額。

「贖回抵押比率B」指，於任何債券仍未贖回期間之任何日期，(a)以下兩項之和：(i) 根據交易文件及／或中國勒泰交易文件不時作出抵押的本公司部分已發行股本於該日期之市值及(ii) 唐山市項目於該日期之最新估值(該估值須由債券持有人委聘之估值師進行或核證，不存在明顯錯誤，且為最終決定並對本公司有約束力)；除以(b)以下兩項之和：(i)可換股債券及可轉換債券當時尚未贖回之本金額及(ii)就有關、涉及或相關唐山市項目的任何及全部已籌措貸款及／或已發行債務證券(包括相關人士、公司或實體(該等實體為楊先生之附屬公司或以其他方式受其控制)之間的所有關聯方及／或集團內借款、墊款或類似安排)項下之所有當時未贖回本金總額。

根據可換股債券之條款及條件及假設按初步換股價，於可換股債券隨附之換股權獲行使後將予以配發及發行33,537,000股換股股份，相當於：(i) 本公司於本公布日期之已發行股本約9.90%；及(ii)經可換股債券隨附之換股權獲悉數行使後將予配發及發行之換股股份而擴大之本公司已發行股本約9.01%。

換股股份將於所有方面與於配發及發行換股股份日期之已發行股份享有同等地位。

本公司不會向聯交所或任何其他證券交易所申請可換股債券之上市及買賣。本公司將向聯交所申請換股股份之上市及買賣。

3) 先決條件

交割須待以下先決條件達成後，方告作實：

- (a) *唐山市項目估值*：認購方已信納獨立專業估值師於二零一三年十二月就唐山市項目估值所編制的估值報告，而該報告所示的估值金額將逾人民幣3,000,000,000元；

- (b) **盡職審查**：認購方已信納有關審查及調查的結果，有關審查及調查乃由認購方或認購方代表就本集團及所有其他資產（其乃抵押文件所設立或構建的抵押權益項下的資產）的事件及與其相關事項而進行；
- (c) **發行人的償還債務儲備金額**：本公司已將總額為17,500,000港元（或本公司與認購方可能於交割日期前以書面釐定的其他總額，即根據可換股債券，自首個付息日（包括當日）起至下一個付息日為止的完整計息期，按有關利率計算所產生的可換股債券利息金額）（「償還債務儲備金額」）存入指定銀行賬戶，且認購方已接獲本公司的書面憑據（按認購方信納的形式及內容）以核實及證明已存入該款項；
- (d) **抵押文件**：所有正式抵押文件（中國唐山股權質押除外）（均按認購方信納的形式及內容）已獲所有相關方簽立，而所有該等文件所載列的全部條件（如有）已獲達成；
- (e) **中國唐山之法律代表、主席及總經理**：認購方已接獲：(i) 中國唐山法律代表、主席及總經理所發出未註日期的辭任函件（按認購方信納的形式及內容），有關辭任於交割日期起生效；及(ii) 中國唐山法律代表、主席及總經理所簽立惟未註日期的所有文件（按認購方信納的形式及內容），有關文件乃讓認購方可提名有關人士填補辭任的中國唐山法律代表、主席及總經理職位而致使有關替換生效所需的文件；
- (f) **嘉寶之董事**：認購方已接獲嘉寶董事各自發出未註日期的辭任函件（按認購方信納的形式及內容），有關辭任於交割日期起生效；以及未註日期的嘉寶董事會決議案（按認購方信納的形式及內容），藉此接納有關辭任並委任認購方可能提名的有關人士為嘉寶董事；
- (g) **其他合約**：於交割日期，所有相關方於交割日期當日或之前簽立及交付的其他合約（各自按認購方信納的形式及內容）；

(h) 合規情況：於交割日期：

- (i) 本公司及擔保人於可換股債券認購協議作出的陳述及保證，於各方面均屬真實、準確且無誤導成分，且猶如於該日期所作出；
- (ii) 本公司及擔保人已履行彼等各自於可換股債券認購協議（以及將於該日期或之前履行的其他附帶合約）項下的所有責任；
- (iii) 發行可換股債券（及可換股債券項下的有關所得款項之應用）生效後，概無違約或違約事件（載列於可換股債券）將予發生及持續；以及自可換股債券認購協議日期起，概無有關事件發生或事項出現而（倘可換股債券於可換股債券認購協議日期已獲發行）可能（不論發出通知及／或隨時間過去及／或達成任何其他要求與否）構成違約或違約事件，則可能，或需要調整適用於可換股債券的換股價；及
- (iv) 證明書已送呈認購方，其形式乃載列於就上述事項於該日期所訂立的可換股債券認購協議；

- (i) **重大不利變動**：認購方合理地認為，概無變動（或涉及潛在變動的任何發展或事項）可能對任何本公司、本集團任何成員公司、擔保人或彼等各自任何附屬公司的業務、營運、資產、負債（包括或然負債）、狀況（財務或其他）、業績、前景或日常事務構成重大不利影響（各為「**重大不利變動**」）；
- (j) **充足股本及公司批文**：發行人擁有充足的法定股本以發行換股股份，且於交割日期或之前，就發行可換股債券、於可換股債券獲悉數兌換後發行換股股份以及發行人履行其於合約項下之責任之各類型（不論是上市規則或其他規則所規定）的一切必要批文均已取得；

- (k) *其他同意書*: 於交割日期當日或之前, 認購方已接獲有關發行可換股債券及本公司履行可換股債券及合約項下的責任的必要及適用同意書及批文副本(包括但不限於來自聯交所、股東、政府及監管機構的批文);
- (l) *上市*: 香港聯交所已同意(不論為無條件或僅待認購方接納的條件達成後)換股股份於兌換可換股債券後可在聯交所主板上市, 而於交割日期當日或之前, 有關上市批准未被撤回或撤銷;
- (m) *法律意見*: 於交割日期當日或之前, 日期為交割日期的法律意見(各自按認購方信納的形式及內容)以及認購方可能合理要求的有關發行可換股債券的該等其他決議案、同意書、授權及文件均已送呈認購方; 及
- (n) *合法性*: 經作出合理查詢後, 香港或英屬處女群島概無適用的法規、法律、規則或規例或判決或監管決定將合理地預期禁止、限制或嚴重延誤合約(包括發行可換股債券, 或達成該等協議項下的交易)的簽立、交付或執行。

倘任何上述條件未能自可換股債券認購協議日期或本公司及認購方可能協定的其他日期後兩個月當日或之前達成, 則可換股債券認購協議將會結束及終止, 惟就任何先前違反而須承擔之責任除外。

4) 交割

交割應於上述先決條件獲達成當日(或訂約各方協定的其他日期)起第三個營業日或之前發生。

於交割時, 認購方將支付或促使他人支付可換股債券之認購款項淨額予本公司, 有關款項應存入本公司與認購方開立及存置之賬戶。

5) 為唐山市項目重新籌集資金之承諾

根據可換股債券認購協議，擔保人及本公司已向認購方作出各項陳述及承諾。尤其是，各擔保人與認購方共同及個別承諾(其中包括)，於交割日期後於切實可行情況下儘快：(a)悉數償還及解除或促使悉數償還或解除由東亞銀行(中國)有限公司天津分行及石家莊分行向中國唐山所提供為數人民幣750,000,000元之貸款融資(「東亞銀行貸款」)，並促使東亞銀行不可撤銷及無條件解除中國唐山日期為二零一一年十二月十二日之唐山遠洋城物業質押(作為中國唐山就東亞銀行貸款付款責任及履行其他全部責任之抵押)；(b)取得由中國工商銀行股份有限公司唐山分行向中國唐山所提供為數不少於人民幣750,000,000元之有抵押貸款融資(「工商銀行唐山貸款」)，藉此為東亞銀行貸款再提供資金，並確保該工商銀行唐山貸款之首次提取得以進行；(c)由嘉寶設立及構建中國唐山之股權質押(各方面均按認購方信納的形式及內容)，以作為本公司於可換股債券項下及中國勒泰於可轉換債券項下之付款責任及履行全部其他責任之抵押(「中國唐山股權質押」)；就中國唐山股權質押之批文(「中國唐山股權質押批文」)向中國商務部或其當地主管部門提交或促使提交申請；促使中國商務部及其當地主管部門將批准相關申請；並就於中國唐山市當地工商行政管理局完成中國唐山股權質押登記向認購方提供書面憑據(按認購方信納的形式及內容)。

6) 終止

認購方可於下列情況下，於向本公司支付可換股債券之認購款項淨額前，隨時向本公司發出通知，以終止可換股債券認購協議：

- (a) 倘任何先決條件未能於交割日期或之前達成或獲豁免；
- (b) 倘認購方得悉有任何違約或任何事件導致合約所載任何保證或其他陳述、保證、協議、承諾、契約及彌償失實或不確或出現誤導，或本公司或擔保人無法履行其於合約內任何責任；

- (c) 倘國家或國際貨幣、金融、政治或經濟情況或匯率或外匯管制出現任何變動或有關預期變動之任何發展，而認購方認為，該等情況很可能會對可換股債券之發行或轉讓構成重大不利影響；
- (d) 倘任何香港、中國、英國、美國聯邦或紐約州當局對香港、中國、英國或美國作出任何全面性禁止商業活動，令認購方認為很可能會對可換股債券之發行或轉讓構成重大不利影響；
- (e) 倘認購方認為發生任何事件或一連串事件(包括任何地方、國家或國際的災難爆發或升級、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病的發生)，而認購方認為很可能會對可換股債券之發行或轉讓構成重大不利影響；或
- (f) 倘於可換股債券認購協議日期或之後發生任何下列情況：(i)聯交所全面暫停或嚴重限制證券買賣；或(ii)聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克股票市場暫停本公司證券買賣，而認購方合理認為很可能會對可換股債券之發行或轉讓構成重大不利影響。

7) 楊先生(作為控股股東)就本公司股權所作的承諾

根據可換股債券認購協議，除擔保人所作的其他承諾及保證外，楊先生向認購方承諾，倘仍有任何可換股債券或可轉換債券尚未償還，以及除合約項下者外，楊先生已經及將會按經擴大、已兌換及已轉換及悉數攤薄基準(即假設可兌換或轉換為股份或本公司其他證券(如有)的所有未贖回可換股債券、可轉換債券及所有其他證券已獲悉數兌換或轉換)，隨時及不時繼續擁有及維持於本公司已發行總股本合共65%或以上的直接及／或間接的股權權益，因此楊先生現時及將會一直繼續為本公司控股股東(定義見上市規則)。

違反任何可換股債券認購協議項下的承諾及保證，則可構成違約及將賦予可換股債券持有人權利，以要求即時贖回可換股債券。

發行可換股債券之理由及所得款項用途

經考慮近期有利市況，董事認為，透過發行可換股債券集資乃屬合理，亦為本公司提高其營運資金以及為開發唐山鐵西勒泰項目加強資本基礎及財務狀況之機遇。董事認為，由於發行可換股債券對現有股東之股權不會產生即時攤薄影響，故此乃本公司籌集額外資金的合適方法。

董事認為，經本公司及認購方公平磋商達致的可換股債券認購協議條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。發行可換股債券之所得款項淨額約為549百萬港元，將用作為唐山鐵西勒泰項目提供資金。

一般授權

換股股份將根據一般授權予以配發及發行。根據一般授權，董事獲准配發、發行及處理最多67,753,197股股份。於本公布日期，概無股份已根據一般授權而發行。因此，發行換股股份毋須股東進一步批准。

可轉換債券認購協議

於二零一三年十二月二十四日(交易時段結束後)中國勒泰(作為發行人)、擔保人(作為擔保人，中國勒泰除外)及認購方就發行本金額為250,000,000港元及於二零一七年到期之可轉換債券訂立有條件可轉換債券認購協議。

可轉換債券之主要條款

本金額： 250,000,000 港元

利息、額外利息
及安排費用： 可轉換債券自可轉換債券發行日期(包括該日)起按相關可轉換債券利率計息。

有關利息須於每季度分期等額支付。

「利率」指：

- (a) 就自可轉換債券發行日期(包括當日)開始至該期間期末之日期(不包括當日)(「首個週年日期」)一年期間(「首年」)，於可轉換債券項下未贖回之所有相應相關本金額按每年可轉換債券發行日期之三個月香港銀行同業拆息另加年利率10厘之總額；及
- (b) 就自首個週年日期(包括當日)開始之後續期間，可轉換債券項下未贖回之所有相應相關本金額按每年之三個月香港銀行同業拆息另加年利率12厘之總額。

中國勒泰亦須就可轉換債券之相關本金額按內部回報率15%支付額外利息，作為可轉換債券持有人之保證回報。

安排費用相等於可轉換債券本金額之2%，須由中國勒泰於可轉換債券發行時支付予認購方。

到期日： 除非先前已贖回、回購及註銷或兌換，任何尚未贖回之可轉換債券將於可轉換債券發行日期第三個週年日期贖回。

地位： 可轉換債券將構成對中國勒泰之高級、直接、非後償、無條件及抵押責任，須始終具有同等地位，且相互之間並無任何優待權或優先權。

轉換權及轉換限制： 可轉換債券可於轉換期間直至可轉換債券到期日按轉換價每股股份2.6701港元轉換為股份，惟任何行使轉換權均須確保有關行使不得直接導致本公司由公眾人士持有的當時已發行總股本低於上市規則就此目的定義的25%(或根據規管聯交所上市公司規定公眾持股量之上市規則不時規定之其他最低百分比)。

根據可轉換債券及按初步轉換價，最多(I)15,244,500股股份；或(II)緊隨有關轉換權獲行使而轉讓股份後佔本公司當時已發行股本4.25%之股份數目(以較高者為準)可轉讓予可轉換債券持有人。

投票： 認購方將無權僅以其為可轉換債券持有人為由出席本公司任何股東大會或於會上投票。

轉讓： 可轉換債券可予轉讓，惟可轉換債券僅可於以下情況方可轉讓：

- (a) 該轉讓須符合可轉換債券認購協議之條款及條件；及
- (b) 該轉讓須進一步符合法(如適用)上市規則及收購守則項下之條件、批准、規定及任何其他條文。

根據可轉換債券之條款，本集團並無就發行可轉換債券而作出或提供以中國勒泰及擔保人為受益人的任何抵押、擔保、保證或承諾。

股權架構

本公司於本公布日期，緊隨兌換可換股債券而配發及發行換股股份後，以及緊隨可轉換債券項下的轉換權及可換股債券項下的換股權獲行使後的股權架構如下：

股東	於本公布日期		緊隨兌換 可換股債券而 配發及發行 換股股份後		緊隨可轉換債券 項下的轉換權 及可換股債券項下 的換股權獲行使後	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
中國勒泰(附註1)	254,055,888	74.99%	254,055,888	68.24%	238,232,973	63.99%
認購方(附註2)	-	-	33,537,900	9.01%	49,360,815	13.26%
公眾股東	84,710,099	25.01%	84,710,099	22.75%	84,710,099	22.75%
總計	338,765,987	100%	372,303,887	100%	372,303,887	100%

附註：

1. 中國勒泰由本公司主席兼執行董事楊先生全資實益擁有。
2. 根據可轉換債券項下轉換權之行使乃假設可轉換債券項下轉換權獲行使後將會轉讓最多4.25%股權。

過去十二個月內的集資活動

於本公布日期前十二個月內，本公司並無進行任何其他集資活動。

唐山鐵西勒泰項目

於本公布日期，本集團擬參與唐山鐵西勒泰項目，當中涉及一個位於中國河北省唐山市路北區的住宅及商業物業開發項目。

唐山鐵西勒泰項目(倘落實)將會構成本公司一項須予公布交易。本公司將會遵照上市規則於適時作出進一步公布。

一般事項

本集團主要從事證券投資及融資，以及物業投資及開發。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「可換股債券認購協議」	指	日期為二零一三年十二月二十四日的有條件認購協議，並由本公司、擔保人與認購方就發行可換股債券而訂立
「可換股債券發行日期」	指	發行可換股債券之日期
「中國勒泰」	指	中國勒泰商業地產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之控股股東
「中國勒泰交易」	指	可轉換債券、可轉換債券認購協議及附帶合約項下擬進行之交易
「本公司」	指	勒泰控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「交割」	指	可換股債券認購協議之交割，而「交割日期」之涵義亦須按此詮釋
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合約」	指	附帶合約包括可換股債券認購協議項下之抵押文件

「換股權」	指	可換股債券隨附的換股權
「換股股份」	指	於可換股債券隨附的換股權獲行使後可予配發及發行之股份
「可換股債券」	指	根據可換股債券認購協議，本公司將向認購方發行本金額為550百萬港元的可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「可轉換債券認購協議」	指	日期為二零一三年十二月二十四日的有條件認購協議，並由擔保人(包括中國勒泰(作為發行人))與認購方就發行可轉換債券而訂立
「可轉換債券」	指	根據可轉換債券認購協議，中國勒泰將向認購方發行本金額為250百萬港元之可轉換債券
「一般授權」	指	股東藉於二零一三年六月十一日舉行之本公司股東週年大會之普通決議案向董事授出之配發及發行股份之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	楊先生、中國勒泰及嘉寶控股有限公司(「嘉寶」)、唐山遠洋城房地產開發有限公司(「中國唐山」)及勒泰國際控股有限公司(「勒泰國際」)之統稱
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，根據上市規則獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

「上市委員會」	指	負責考慮上市申請及批准上市之聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊先生」	指	楊龍飛先生，本公司之主席兼執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「抵押文件」	指	可換股債券認購協議項下之抵押文件
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Success Victory Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為獨立第三方
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「唐山鐵西勒泰項目」	指	本公司將於中國河北省唐山市路北區進行的住宅及商業物業開發項目
「唐山市項目」	指	一個涉及位於中國河北省唐山市商業物業發展的物業開發項目

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

代表董事會
勒泰控股有限公司
主席兼執行董事
楊龍飛先生

香港，二零一三年十二月二十四日

於本公布日期，本公司執行董事為楊龍飛先生、戴輝女士及陳迪生先生，本公司非執行董事為李君豪先生、林光蔚先生及楊少星先生，以及本公司獨立非執行董事為范仁達先生、范駿華先生及劉裕豐先生。