

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之內容概不負責，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。



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

勒泰商業地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

須予披露及關連交易

出售LT INTERNATIONAL全部已發行股本及其結欠的貸款

出售協議

董事會宣佈，於2018年10月23日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與楊先生(作為買方)訂立出售協議，據此，楊先生有條件同意購買，而本公司有條件同意出售待售股份(相當於LT International之全部已發行股本)及待售貸款，總代價為247,369,000港元。LT International透過其全資附屬公司 – LTG Platinum及LTG South Hills主要於美國從事物業發展及投資。於完成後，LT International將由楊先生全資實益擁有而出售集團將不再為本公司之附屬公司。

上市規則涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

楊先生，即本公司執行董事、主席及控股股東，為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，出售事項構成本公司之一項關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東之批准規定。楊先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即盧偉雄先生及石蓓女士)組成之獨立董事委員會，以就出售事項及其項下擬進行之交易以及出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情以投票表決方式批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則，一份載有(其中包括)(a)出售事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會就出售事項之推薦建議；(c)本公司所委任之獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(d)美國物業之估值報告；及(e)股東特別大會通告之通函將於2018年11月30日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函之相關資料。

出售事項

於2018年10月23日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與楊先生(作為買方)訂立出售協議，據此，楊先生有條件同意購買，而本公司有條件同意出售待售股份(相當於LT International之全部已發行股本)及待售貸款，總代價為247,369,000港元。於完成後，LT International將由楊先生全資實益擁有而出售集團將不再為本公司之附屬公司。

出售協議

日期

2018年10月23日

訂約方

賣方： 本公司

買方： 楊龍飛先生，即本公司執行董事、主席及控股股東，為本公司於上市規則項下之關連人士。

將予出售之資產

LT International為本公司之全資附屬公司。待售股份相當於LT International之全部已發行股本，而待售貸款相當於LT International於完成時或之前任何時間對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延，且不論其是否於完成時到期應付)。於出售協議日期，待售貸款為約366,453,000港元。出售集團之主要資產為美國物業。

代價

出售事項之代價為247,369,000港元，將由楊先生以下列方式支付：

- (i) 其中7,800,000港元(「按金」)須由楊先生於簽署出售協議後三個營業日內以現金支付予本公司；及
- (ii) 餘額239,569,000港元須由楊先生於完成時透過向本公司發行承兌票據支付。

承兌票據之詳情載於下文「承兌票據」一節。

代價基準

出售事項之代價乃由本公司與楊先生參考(i)出售集團之資產總值約471,300,000港元(包括根據獨立專業物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用直接比較法進行之估值計算，於2018年9月25日之美國物業為58,500,000美元(相當於約459,000,000港元))；減(ii)出售集團之負債總額約590,400,000港元；及加(iii)LT International於出售協議日期結欠本公司之待售貸款金額約366,500,000港元，經公平磋商後達致。

先決條件

完成須待達成下列條件後，方可作實：

- a. 獨立股東於股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行之交易之相關決議案；
- b. 重組已經完成；
- c. 本公司為支持出售集團之財務安排所授予之所有擔保已獲解除；

- d. 各訂約方協定之獨立物業估值師將予發出之物業估值報告(形式及內容令楊先生及本公司信納，當中表明美國物業於2018年9月25日之公平值不少於58,000,000美元)已經取得；及
- e. 本公司、LT International及楊先生已獲得有關出售事項之所有必要批准及同意(如適用)。

上述條件概不可獲豁免。倘任何上述條件未能於2018年12月31日或之前或本公司與楊先生可能另行協定之有關較後日期達成，則出售協議將告失效而按金將於收到楊先生之書面通知後三個營業日內由本公司不計利息付還予楊先生。概無出售協議之訂約方須對其他訂約方承擔出售協議項下之任何責任(有關任何先前之違反除外)。

完成

完成將於所有上述條件獲達成後第三個營業日或本公司與楊先生可能另行協定之有關較後日期進行。

倘僅因楊先生違約而未能完成，則本公司可隨即以書面向楊先生發出終止通知終止出售協議，在此情況下，本公司將全權沒收按金，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

倘僅因本公司違約而未能完成，則楊先生可隨即以書面向本公司發出終止通知終止出售協議，在此情況下，本公司將隨即向楊先生退還按金(不計利息)，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

倘並非僅因楊先生或本公司違約而未能完成，出售協議將告失效及終止，以及本公司將向楊先生退還按金(不計利息)，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於完成後，LT International將不再為本公司之全資附屬公司。因此，出售集團之財務業績將不再綜合計入本集團之業績內。

承兌票據

239,569,000港元(即出售事項之代價餘額)將由楊先生透過向本公司發行承兌票據支付。承兌票據之主要條款如下：

- 發行人： 楊先生
- 本金額： 239,569,000港元
- 到期日： 自承兌票據發行日期起計六個月
- 票息率： 6.0%
- 抵押品： 待售股份將於完成後由楊先生就彼於承兌票據項下之責任抵押予本公司。
- 贖回： 楊先生可於發行承兌票據之日期起至緊接承兌票據之到期日前一日止期間隨時及不時選擇以不少於1,000,000港元之金額(惟如尚未償還金額少於1,000,000港元，則其全數金額)贖回當時尚未償還之全部或任何部份承兌票據。
- 出讓： 承兌票據可由承兌票據之持有人轉讓或出讓予任何人士。

票息率乃由本公司與楊先生經公平磋商後達致，並將令本公司賺取較美國物業產生之經營收入更多的利息收入。

出售集團之資料

LT International乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。待售股份相當於LT International之全部已發行股本。於本公告日期及完成前，LT International為本公司之全資附屬公司。

於出售協議日期，LT Commercial持有本公司多間附屬公司即LT Global、LTG South Hills、LTG Platinum及勒泰投資。勒泰投資將不予出售而仍為本公司之附屬公司。於重組完成後及緊接完成前，出售集團將包括LT International、LT Global、LTG South Hills及LTG Platinum。LT International為LT Global之控股公司，而LT Global

為LTG South Hills及LTG Platinum之控股公司。出售集團主要於美國從事物業發展及投資。LTG South Hills及LTG Platinum分別為South Hills物業及Anaheim物業之註冊擁有人。

以下載列出售集團截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料概要：

	截至2016年 12月31日 止年度 港元 (未經審核)	截至2017年 12月31日 止年度 港元 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 港元 (未經審核)
收益	12,560,000	13,402,000	7,575,000
除稅前(虧損)/溢利	(56,986,000)	23,153,000	13,741,000
除稅後(虧損)/溢利	(57,666,000)	10,798,000	9,163,000

於2018年6月30日，出售集團之未經審核綜合負債淨額約為79,000,000港元。

進行出售事項之原因及裨益

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。連同附屬公司，本公司透過四個分部經營業務：美國物業投資分部；中國物業投資分部；中國物業發展及美國物業發展。本公司主要於中國及美國投資、發展、擁有及管理混合用途項目，包括大型區域商場、豪華住宅單位、甲級辦公室樓面、國際優質酒店、服務式公寓、戲院、溜冰場、百貨公司、劇院、大型超市、娛樂綜合建築群及停車場。

出售事項的具體原因如下：

1. 戰略考量

本集團看好當前中國大陸大量不良商業資產的資管問題和可改造的升值空間，短期內將重點放在集團核心業務投資及管理。於完成後，本集團於美國之物業投資分部將停止運營。

2. 投資環境及管道

隨著中美貿易戰的加劇，中資對美國的投資環境不穩定，風險增加，香港上市公司不再是持有美國物業的高效平台，風險與回報不匹配。

3. 資金配置不高效

美國開發項目需要前期大額投入，短期內並不是集團最佳的投資途徑。

4. 有利於集團的現金流

承兌票據的利息高於美國物業當下的收益率，出售事項定金增加本集團的現金流量。

5. 降低本集團負債率

出售事項完成後，可降低本集團負債率，騰出更多資金用於營運及把握任何可帶來更高回報之潛在嶄新投資機會，從而提升股東價值。

董事會(不包括獨立董事委員會成員，其意見將於獲得獨立財務顧問意見後載入本公司將予寄發之通函內)認為，出售協議之條款乃屬公平合理並按正常商業條款訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

楊先生及楊少星先生(楊先生之子)被視為於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等已就批准出售協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

出售事項之財務影響及所得款項用途

預期本集團將不會自出售事項錄得任何收益或虧損。有關出售事項之實際財務影響將於完成後評估並進行審核。

經扣除出售事項將產生之所有相關費用後，收取出售事項之所得款項淨額約246,500,000港元擬用作本集團之一般營運資金。

上市規則涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

楊先生，即本公司執行董事、主席及控股股東，為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，出售事項構成本公司之一項關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東之批准規定。楊先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即盧偉雄先生及石蓓女士)組成之獨立董事委員會，以就出售事項及其項下擬進行之交易以及出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情以投票表決方式批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(a)出售事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會就出售事項之推薦建議；(c)本公司所委任之獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(d)美國物業之估值報告；及(e)股東特別大會通告之通函將於2018年11月30日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函之相關資料。

釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「Anaheim物業」	指	一幅位於State College Blvd. and Orangewood Avenue, Anaheim, Orange County, California 92806, USA東北角之10.84淨英畝地塊，連同其上建造的104,292平方呎工業樓宇，由LTG Platinum持有
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	勒泰商業地產有限公司，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(股份代號：112)
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議之條款建議出售待售股份及待售貸款
「出售協議」	指	本公司與楊先生就出售事項訂立之日期為2018年10月23日之協議
「出售集團」	指	緊隨重組完成後之LT International及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之由全體獨立非執行董事盧偉雄先生及石蓓女士組成之董事會獨立委員會以就出售事項向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，一間根據證券及期貨條例（香港法例第571章）進行第1類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除楊先生及其聯繫人（定義見上市規則）以及涉及出售協議及其項下擬進行之交易或於當中擁有權益之所有其他股東（如有）以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LT Global」	指	LT Global Investment，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT International之全資附屬公司
「LT International」	指	LT International Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「勒泰投資」	指	勒泰投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於重組完成前為LT International之全資附屬公司及於完成後將仍為LT International之附屬公司
「LTG Platinum」	指	LTG Platinum LLC，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT Global之全資附屬公司
「LTG South Hills」	指	LTG South Hills LLC，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT Global之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	楊先生根據出售協議將於完成時以本公司為受益人發行之自發行日期起計六個月到期之本金總額為239,569,000港元之6%票息承兌票據，作為出售事項之部份代價

「重組」	指	LT International將予實施之公司重組，致使於完成有關重組後，出售集團將僅包括LT International、LT Global、LTG South Hills及LTG Platinum
「待售貸款」	指	於完成時或之前任何時間由LT International對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延且不論其是否於完成時到期應付)
「待售股份」	指	一(1)股LT International普通股，相當於其全部已發行股本
「股東」	指	已發行股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「South Hills物業」	指	一項位於1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, Los Angeles County, California, USA，名為South Hills Plaza之多租戶購物中心，由LTG South Hills持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國物業」	指	Anaheim物業及South Hills物業之統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
勒泰商業地產有限公司
 主席及行政總裁
楊龍飛

香港，2018年10月23日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生、楊少星先生及張妍女士，以及獨立非執行董事為盧偉雄先生及石蓓女士。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>