

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的中國宏泰產業市鎮發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**VAST 宏泰**

**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) 建議修訂可換股票據的條款及  
授出特別授權以發行換股股份  
及  
(2) 股東特別大會通告**

---

本公司董事會函件載於本通函第5至21頁。

本公司將於2021年12月30日上午10時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3707-08室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第22至23頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示將其填妥，並儘快交回本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2021年12月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
股東特別大會通告.....	22

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「修訂」	指	建議根據第四項修訂契據的條款修訂可換股票據的條款及條件
「該等公告」	指	本公司日期為2017年12月27日、2018年1月9日、2021年1月8日、2021年1月18日及2021年10月4日的公告，內容有關(其中包括)發行可換股票據及該等票據、延長其項下到期日及修訂其條款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為817，為本公司的主要股東
「本公司」	指	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一家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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「換股期」	指	可換股票據可轉換為換股股份的期間
「換股價」	指	換股價為每股換股股份2.82港元，可根據可換股票據的條款不時調整
「換股股份」	指	本公司於可換投票據獲轉換時將予配發及發行的股份

---

## 釋 義

---

「可換股票據」	指	本公司根據票據認購協議(經修訂契據修訂)於初始發行日期向初始投資者發行的初始本金總額為50,000,000美元的6%有擔保可換股票據
「修訂契據」	指	第一項修訂契據、第二項修訂契據、第三項修訂契據及第四項修訂契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開的股東特別大會，以供股東考慮及批准修訂及授出特別授權
「第一項修訂契據」	指	本公司、擔保人及初始投資者於2019年7月16日訂立的修訂契據
「第四項修訂契據」	指	本公司、擔保人及初始投資者於2021年12月11日就修訂訂立的第四項修訂契據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	(i)附屬公司擔保人；(ii)本公司控股股東(即利東有限公司和趙穎女士)；及(iii)王建軍先生(執行董事及趙穎女士的配偶)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始投資者」	指	Chance Talent Management Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「初始發行日期」	指	2018年1月9日，即首次向初始投資者發行可換股票據及該等票據的日期

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2021年12月13日，即本通函就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	可換股票據的到期日
「該等票據」	指	本公司根據票據認購協議(經修訂契據修訂)於初始發行日期向初始投資者發行的初始本金總額為110,000,000美元的有擔保票據
「票據認購協議」	指	本公司、擔保人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，內容有關認購初始本金額分別為50,000,000美元及110,000,000美元的可換股票據及該等票據，經修訂契據修訂及補充
「第二項修訂契據」	指	本公司、擔保人及初始投資者於2021年1月8日訂立的修訂契據
「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
「特別授權」	指	擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以批准(其中包括)於悉數轉換時配發及發行換股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	誠昌控股有限公司、中國宏泰國際控股有限公司、盛世國際(香港)發展有限公司及兆帝有限公司，均為本公司的全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港收購及合併守則

---

## 釋 義

---

「第三項修訂契據」	指	本公司、擔保人及初始投資者於2021年10月4日訂立的修訂契據
「交易文件」	指	票據認購協議、可換股票據的條款及條件、該等票據的條款及條件、修訂契據及其他有關可換股票據及該等票據的交易文件
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅作說明用途，美元兌港元匯率為1美元兌7.8港元，概不表示任何美元或港元金額可能已經或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換。



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)

非執行董事：

宋鏐毅先生(主席)

執行董事：

王建軍先生(總裁)

趙磊先生(首席財務官)

楊允先生(副總裁)

王亞剛先生(副總裁)

王薇女士

獨立非執行董事：

王永權博士

謝亞芳女士

王一江教授

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點及總辦事處：

中國北京市

朝陽區

宏泰東二路

中國宏泰發展大廈

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

37樓3707-08室

敬啟者：

(1) 建議修訂可換股票據的條款及  
授出特別授權以發行換股股份  
及  
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2021年12月12日的公告，內容有關本公司與初始投資者訂立有條件第四項修訂契據，以(其中包括)修訂可換股票據的若干條款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據第四項修訂契據擬進行的建議修訂詳情及召開股東特別大會的通告。

## 背景

茲提述本公司日期為2017年12月27日及2018年1月9日的公告，內容有關發行本金額為50,000,000美元於2021年到期的6%有擔保可換股票據以及本金額為110,000,000美元於2019年、2020年及2021年到期的6%有擔保票據。可換股票據及該等票據於2018年1月9日向初始投資者發行。

於2019年7月16日，本公司、擔保人及初始投資者訂立第一項修訂契據以部分贖回本金額為16百萬美元的該等票據。

於2021年1月8日，本公司、擔保人及初始投資者訂立第二項修訂契據，以延長有關可換股票據及該等票據(未償還本金額分別為50百萬美元及46百萬美元)的到期日一年至2022年1月10日，並修訂可換股票據及該等票據的贖回溢價、管理費比率及可換股票據的換股價，而交易文件的條款已相應作出更新以反映有關變動，有關詳情載於本公司日期為2021年1月8日的公告。

於2021年10月4日，本公司、擔保人及初始投資者訂立第三項修訂契據，以修訂可換股票據及該等票據的到期日，由自可換股票據及該等票據(如適用)的發行日期起滿48個月之日重訂為2021年12月31日，而交易文件的條款已相應作出更新以反映有關變動，有關詳情載於本公司日期為2021年10月4日的公告。

於2021年12月11日，本公司、擔保人及初始投資者訂立第四項修訂契據，據此，訂約方有條件同意延長有關可換股票據及該等票據(未償還本金額分別為50百萬美元及16百萬美元)的到期日至2022年12月31日，並如本公司日期為2021年12月12日的公告及下文所載，修訂交易文件的若干條款。

## 第四項修訂契據

日期： 2021年12月11日

訂約方： (i) 本公司  
(ii) 擔保人  
(iii) 初始投資者

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，初始投資者為中國建設銀行股份有限公司(其H股在香港聯交所主板上市(股份代號：939)及其A股在上海證券交易所上市(股票代碼：601939))的間接全資附屬公司，而初始投資者及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。



## 修訂

根據第四項修訂契據，可換股票據條款修訂如下：

到期日	:	2022年12月31日
換股價	:	每股換股股份2.82港元，可根據可換股票據的條款予以調整
擔保	:	本公司就可換股票據的責任由(i)附屬公司擔保人共同及個別提供全額擔保，(ii)由本公司控股股東(即利東有限公司及趙穎女士)與王建軍先生共同及個別提供70.1%的擔保，及(iii)由中國金茂個別提供29.9%的擔保。

除上述者外，該等公告所披露的可換股票據的所有其他重大條款及條件均維持不變，並將繼續具有十足效力及作用。

## 換股價

換股價每股換股股份2.82港元較：

- (a) 股份於2021年12月10日(即訂立第四項修訂契據前的最後交易日)在香港聯交所所報收市價每股1.62港元溢價約74.07%；
- (b) 股份於最後實際可行日期在香港聯交所所報收市價每股1.68港元溢價約67.86%；
- (c) 股份於緊接第四項修訂契據日期前最後五個連續交易日在香港聯交所所報平均收市價每股1.66港元溢價約69.88%；及
- (d) 股份於緊接第四項修訂契據日期前最後十個連續交易日在香港聯交所所報平均收市價每股1.66港元溢價約69.88%。

可換股票據的當前換股價乃根據可換股票據條款由3.54港元(即本公司與初始投資者於2021年1月8日訂立第二項修訂契據時經公平磋商後達成的換股價，較當時股份市價溢價約17%)調整至3.33港元。根據修訂，換股價2.82港元為經計及當前每股市價及本公司於2021年7月所發行本金額為123,275,892美元的可換股債券的換股價(因分派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.18港元於2021年10月由可換股債券的初始換股價3.05港元調整至2.82港元，該初始換股價較2021年6月28日訂立有關可換股債券的認購協議時股份市價溢價約0.66%)後公平磋商達致。

---

## 董事會函件

---

經計及上述因素及修訂項下的換股價為現時每股市價溢價約67.9%至74.1%（遠高於上文所載於2021年1月及6月的溢價），董事認為換股價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 換股股份

於最後實際可行日期，可換股票據的未償還本金額為50百萬美元（或390百萬港元）。按換股價2.82港元（可予調整）計算，於可換股票據獲悉數轉換後，將發行138,297,873股換股股份（總面值為1,382,978.73港元），佔本公司現有已發行股本約8.38%及經發行換股股份擴大的本公司已發行股本約7.73%。

換股股份於配發及發行後將在所有方面與已發行股份享有同等地位，並將根據可換股票據項下換股權獲行使時以擬於股東特別大會上尋求的特別授權配發及發行。特別授權（倘授出）的有效期限將直至2022年12月31日（即可換股票據的到期日）為止。

### 先決條件

建議修訂須待於2021年12月31日前達成下列條件後方可作實：

- (1) 香港聯交所已根據上市規則第28.05條批准修訂可換股票據；
- (2) 股東於股東特別大會上通過一切必要決議案以批准建議修訂及授出於可換股票據獲轉換後配發及發行換股股份的特別授權；
- (3) 香港聯交所上市委員會批准於可換股票據獲悉數轉換後本公司將予發行的換股股份上市及買賣；
- (4) 初始投資者已接獲相關交易文件（如有關可換股票據的平邊契據及該等票據文據）及公司文件（如本公司及企業擔保人各自批准第四項修訂契據擬進行的交易的董事會決議案副本）；
- (5) 初始投資者已就第四項修訂契據擬進行的交易完成其內部審批程序；及
- (6) 中國金茂已簽立並交付擔保人加入契據。

於最後實際可行日期，概無達成任何上述條件。

可換股票據的主要條款概要

除上述修訂外，可換股票據的所有其他主要條款(包括下文所載各項)維持不變：

- 發行人                         :        本公司
- 未償還本金額               :        50,000,000 美元
- 票面利率                    :        就可換股票據的未償還本金額按年利率6%計算，須每半年支付一次
- 地位                         :        可換股票據構成本公司的直接、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則除外。
- 調整事件                    :        換股價將於(其中包括)下列情況下不時予以調整：

- (i) 倘若及每當每股股份因任何合併或拆細而更改面值，則緊接該合併或拆細前生效的換股價須按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 緊隨有關更改後一股股份的面值；及

B = 緊接有關更改前一股股份的面值。

- (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，則緊接有關發行前生效的換股價須按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{C}{C + D}$$

其中：

C = 緊接有關發行前已發行股份的總面值；及

D = 與此類資本化相關並因此類資本化而發行的股份總面值。

- (iii) 倘若及每當本公司(無論就削減資本或其他事宜)向全體股東(以其股東身份)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事宜的分派)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，則緊接有關資本分派或授出前生效的換股價須按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E = 每股股份於緊接公告資本分派或(視情況而定)授出(不論有關資本分派或授出是否須待股份持有人或其他人士批准)之日期前或(倘並無有關公告)緊接股份於有關資本分派或(視情況而定)授出除淨交易日期前的交易日(「有關日期」)在聯交所的收市價(或倘於該交易日並無收市價，則為緊接相關日期前有收市價的交易日的收市價)；及

F = 一股股份應佔的資本分派或權利於有關公告日期或(視情況所需)緊接股份於有關資本分派或(視情況而定)授出除淨交易日期前一日的公平市值(經認可投資銀行真誠釐定)。

- (iv) 倘若及每當本公司須按每股新股份低於所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股東或其他人士批准)，則緊接有關提呈或授出前生效的換股價按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{G + H}{G + I}$$

其中：

G = 緊接作出或宣佈(視情況而定)有關提呈或授出日期前的已發行股份數目；

H = 按該市價90%以下列兩項金額的總額所購買的股份數目：(a)本公司就提呈或授出的權利、購股權或認股權證應付的總額(如有)；及(b)就以供股方式而提呈以供認購或包含在已授出購股權或認股權證中的所有新股份應付的總額；及

I = 提呈以供認購或包含在已授出購股權或認股權證中的股份之總數。

- (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轉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所公佈發行該等證券日期的市價（不論有關發行是否須經股東或其他人士批准），則緊接有關發行前生效的換股價按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{J + K}{J + L}$$

其中：

J = 緊接該等證券發行日期前的已發行股份數目；

K = 按該市價以可就該等證券收取的實際代價總額（不包括就此產生的任何開支或支出）所購買的股份數目；及

L = 於悉數轉換或交換或悉數行使該等證券所授認購權時按有關初步轉換或交換率或認購價將予發行的最高新股份數目。

- (vi) 倘若及每當上文(v)段所述的任何該等證券所附帶的轉換或交換或認購的權利經修訂，致使就該等證券初步應收每股新股份的實際代價總額低於所公佈建議修訂有關轉換或交換或認購權利日期的市價，則緊接有關發行前生效的換股價按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{M + N}{M + O}$$

---

## 董事會函件

---

其中：

M = 緊接有關修訂日期前的已發行股份數目；

N = 按該市價以可就該等經修訂轉換或交換率或認購價的證券收取的實際代價總額所購買的股份數目；及

O = 於悉數轉換或交換或悉數行使該等證券所附認購權時按相關經修訂轉換或交換率或認購價將予發行的最高新股份數目。

- (vii) 倘若及每當本公司純粹為換取現金而按低於所公佈有關發行日期市價90%的價格發行任何股份，則緊接有關發行前生效的換股價按乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{P + Q}{P + R}$$

其中：

P = 緊接該公告日期前的已發行股份數目；

Q = 按該市價(不包括就此產生的任何開支及支出)的90%以根據該項發行配發的股份之應付總額所購買的股份數目；及

R = 根據該項發行所配發的股份數目。

- (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，換股價應予調低以匹配每股新股份的價格。

---

## 董事會函件

---

- (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，換股價應予調低以匹配每股新股份的價格。
- (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轉換或可交換為新股份或附帶認購新股份的權利，且就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，換股價應予調低以匹配每股新股份的實際代價總額。
- (xi) 倘若及每當上文(x)段所述的任何該等證券所附帶的轉換或交換或認購的權利經修訂，致使就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，換股價應予調低以匹配每股新股份的實際代價總額。

換股期間 : 由發行日期(包括該日)起計至緊接到期日前營業日(包括首尾兩日)的營業時間結束止期間。

換股權及限制 : 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換股股份。

只要有任何可換股票據仍然未償還及可行使，則本公司須確保於任何連續30個營業日期間內已轉換或將轉換的可換股票據總額不得超過20,000,000美元。



---

## 董事會函件

---

贖回 : 除非之前已贖回、轉換或註銷，否則本公司將於到期日按以下各項的總價格贖回可換股票據：(a) 每年可為該投資者產生8.5%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) 該投資者當時所持有未償還可換股票據應計但未付的利息總額；及(d) 交易文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

倘可換股票據持有人在發生違約事件後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未償還可換股票據：(a) 每年可產生18%回報的金額；(b) 可換股票據有關部分的未償還本金總額；(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) 交易文件項下的費用、開支及任何其他到期應付金額。

違約事件 : 交易文件載有若干慣常違約事件，其中包括以下各項：

- (i) 不支付本金或利息
- (ii) 違反可換股票據的條款
- (iii) 根據交易文件作出的任何聲明或保證屬不正確或有誤導成份
- (iv) 交叉違約
- (v) 無力償債或無力償債法律程序或債權人程序
- (vi) 停業
- (vii) 交易文件失效或對其中任何一方履行其各自於交易文件項下的責任而言成為不合法
- (viii) 本公司核數師對本公司經審核年度綜合財務報表的任何部分提出保留意見或表示不承擔責任

---

## 董事會函件

---

- (ix) 利東有限公司或趙穎女士不再為本公司單一最大直接或間接股東，或合共不再維持本公司已發行股份總數不少於34%的實益擁有權
- (x) 任何附屬公司擔保人不再為本公司的全資附屬公司
- (xi) 股份因本集團或股價受到任何負面影響而在香港聯交所主板暫停買賣或停牌
- (xii) 股份退市
- (xiii) 可換股票據的過半數持有人合理認為已經或可能將造成重大不利影響的事件或一連串事件

如發生違約事件，所有未付金額(包括由此產生的利息)可能成為即時到期及應付。

- 可轉讓性 : 可換股票據可全部或部分自由轉讓。
- 上市 : 本公司不會申請可換股票據上市。本公司將申請換股股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 股權架構

以下股權表格載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於可換股票據獲悉數轉換後(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期以來概無其他變動)的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		於可換股票據獲悉數轉換後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
利東有限公司及趙穎女士 <sup>(1)</sup>	727,845,654	44.08	727,845,654	40.67
中國金茂	493,720,010	29.90	493,720,010	27.59
初始投資者 <sup>(2)</sup>	10,293,000	0.62	148,590,873	8.30
其他公眾股東	419,378,827	25.40	419,378,827	23.44
總計：	<u>1,651,237,491</u>	<u>100.00</u>	<u>1,789,535,364</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 指利東有限公司直接持有的723,092,654股股份及由趙穎女士間接全資擁有的泰誠國際投資有限公司直接持有的4,753,000股股份。
2. 可換股票據的轉換乃基於(i)概無調整換股價2.82港元；及(ii)概無根據可換股票據的條款及條件贖回可換股票據的假設作出。

### 修訂的理由

若無修訂，可換股票據將於2021年12月31日到期，屆時本公司須調撥其現金儲備以贖回可換股票據。修訂生效後，本公司將可再融資其於可換股票據項下的債務。此舉將為本公司的營運資金管理提供靈活性。

於考慮可換股票據延期及修訂時，本公司已審視其來年業務計劃及資金需求。儘管截至最後實際可行日期，本公司有足夠現金儲備贖回可換股票據，但由於新冠肺炎疫情及房地產的限購政策，泛京地區的房地產市場自年初以來整體低迷；因此龍河高新區的土地出讓不如預期。為提升龍河高新區的整體價值及吸引力，本公司計劃投入更多資源發展及建設龍河高新區。本公司一直積極尋求及探索籌集資金的方式(如股本集資及其他債務融資)，以支持未來業務發展的資金需求及償還其現有債務，並已與

## 董事會函件

多家金融機構接觸。然而，該等金融機構提供的條款較不優厚且更為嚴格，如利率更高及擔保與抵押要求更加嚴格。此外，完成新股本集資及新債務融資可能需要耗費較長時間(通常需要3至4個月(其中包括)編製新文件、新投資者及融資人進行盡職調查及就一系列新條款進行磋商)且可能涉及較高成本(如律師就編製新文件及盡職調查報告的法律費用)。再者，根據修訂，換股價較現時股份每股市場價格溢價74%，而新股本融資的發行價通常十分接近市場價或較市場價有折讓。經考慮上文所述、當前市況、本集團的當前業務計劃及未來資金需求，董事會認為，修訂乃再融資可換股票據項下現有債務及支持其未來業務發展的較佳選擇。

修訂乃本公司(作為發行人)、初始投資者(作為可換股票據持有人)及其他有關訂約方(作為擔保人)參考(其中包括)本集團的財務狀況、當前市況及本集團的營運資金需求經公平磋商後達致。特別是，有關擔保的修訂乃由有關各方計及本公司於2021年6月的股權架構變動(即中國金茂添列為本公司主要股東，持有本公司約29.9%股權，以及利東有限公司所持本公司股權減少)經公平磋商後達致。

基於上文所述，董事認為修訂的條款及條件屬公平、合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 所得款項用途

誠如本公司日期為2017年12月27日的公告所披露，發行可換股票據的所得款項淨額約49.2百萬美元已悉數用作本公司的一般營運資金。

本公司將不會因修訂而進一步收取所得款項。

### 於過去十二個月進行的集資活動

除下文所披露者外，本公司及其附屬公司於過去十二個月內概無進行任何股本集資活動。

公告日期	事件	所得款項淨額及擬定用途	所得款項實際用途
2021年1月8日	延長於2018年1月9日發行予初始投資者本金額為50,000,000美元的可換股票據的到期日	所得款項淨額約49.2百萬美元擬用作本公司的一般營運資金。	所得款項淨額已悉數用作本公司的一般營運資金。

## 董事會函件

公告日期	事件	所得款項淨額及擬定用途	所得款項實際用途
2021年6月28日	向中國金茂發行本金額為123,275,892美元的可換股債券，該事件已於2021年7月16日完成	所得款項淨額約122.3百萬美元擬用作為償還其現有未償還債務提供資金、為其現有債務再融資、履行其投資項目的現時資本承擔、分派股息及一般營運資金。	截至最後實際可行日期，所得款項淨額約38.1百萬美元已用於分派股息及約0.5百萬美元已用作一般營運資金(包括用作支付薪金的約0.3百萬美元、用作支付租金的約0.1百萬美元及用作其他經營開支的約0.1百萬美元)。餘下所得款項淨額預期用於日期為2021年6月28日的公告所披露的如下用途：(i) 30百萬美元於2021年12月用作支付該等票據本金；(ii) 10.6百萬美元於2022年上半年用作支付利息付款；(iii) 41百萬美元於2022年上半年用作償還銀行及其他借款；及(iv) 2.1百萬美元用作一般營運資金。

### 根據上市規則第13.18條作出披露

根據交易文件的條款，利東有限公司及趙穎女士應於其悉數履行及解除交易文件項下所有責任前，(a)直接或間接持有合共不少於本公司全部已發行股本34%的實益擁有權；及(b)繼續為本公司單一最大直接或間接股東。違反任何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上述特定責任的情況繼續存在，本公司將於其後的中期報告及年報中作出披露。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第28.05條，可轉換債務證券的條款於發行後如有任何更改，必須經香港聯交所批准，惟若有關更改乃按照該等可轉換債務證券的現行條款而自動生效則當別論。本公司已根據上市規則第28.05條向香港聯交所申請批准修訂。

可換股票據由本公司控股股東、執行董事及主要股東個別擔保，構成本公司關連人士提供的財務資助。由於(i)有關擔保並無以本集團資產作為抵押，及(ii)董事認為有關擔保按正常商業條款訂立或對本集團更有利的條款進行，故根據上市規則第14A.90條，本公司控股股東、執行董事及主要股東根據修訂提供的擔保獲全面豁免遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

換股股份將根據將於股東特別大會上尋求批准的特別授權配發及發行。

由於修訂須待第四項修訂契據所載條件獲達成後方可作實，故修訂不一定會生效。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2021年12月30日上午10時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3707-08室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第22至23頁，相關決議案將於該大會上提呈以供股東考慮及酌情批准修訂及授出特別授權。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示將其填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前儘快交回本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後實際可行日期，初始投資者直接持有及控制10,293,000股股份的表決權，佔已發行股份總數約0.62%，而除該等10,293,000股股份外，初始投資者或其聯繫人概無控制或有權控制有關任何其他股份的表決權。初始投資者被視作於修訂中擁有重大權益並須於股東特別大會上放棄投票。除初始投資者外，概無其他股東被視作於修訂或第四項修訂契據中擁有重大權益並須於股東特別大會上就批准修訂及授出特別授權放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將自2021年12月29日(星期三)起至2021年12月30日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。於2021年12月30日名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年12月28日下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

### 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

### 推薦建議

董事會認為，修訂及其條款及條件均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國宏泰產業市鎮發展有限公司  
主席  
宋鏐毅  
謹啟

2021年12月14日



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)

茲通告中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)謹訂於2021年12月30日上午10時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3707-08室舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(無論有否修訂)：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認寄發予本公司股東日期為2021年12月14日通函(「通函」)所界定及第四項修訂契據(定義見通函)項下擬進行的修訂(一份註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此授予本公司董事會一項特別授權，以根據經第四項修訂契據修改的可換股票據(定義見通函)條款及條件，於可換股票據所附帶換股權獲行使後配發及發行可由本公司發行的換股股份；及
- (c) 謹此授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)簽署、簽立、完善、交付及作出彼等酌情認為就全面執行及落實第四項修訂契據項下擬進行的修訂所必需、適宜或權宜的一切有關文件、契據、行動、事宜及事項(視情況而定)，以及同意董事合理認為符合本公司及其股東整體利益的修改、修訂或豁免，惟該修改、修訂或豁免不得與第四項修訂契據所載條款存在本質差異。」

承董事會命

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

主席

宋鏐毅

香港，2021年12月14日



## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

37樓3707-08室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的任何股東，均有權委任其他人士為受委代表，代其出席及投票。受委代表毋須為股東。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目及類別。
2. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
3. 如屬聯名股東，則任何一位聯名股東均可親身或委派受委代表就有關股份表決，猶如其為唯一有權就該等股份表決者，惟倘超過一名聯名股東親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅會接納排名較先者的表決，其他聯名股東的表決則不獲接納，就此而言，排名先後按本公司股東名冊所示有關聯名持有股份的排名決定。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件的核證副本，須儘快交回本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自2021年12月29日至2021年12月30日止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理股份過戶登記手續。
6. 如欲合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2021年12月28日下午4時30分前送交本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
7. **惡劣天氣安排：**倘大會當日上午8時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將延期舉行，而股東將透過於本公司及香港聯交所網站刊載的公告獲通知延期的大會的日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，大會將如期舉行，股東將透過於本公司及香港聯交所網站刊載的公告獲通知延期的大會的日期、時間及地點。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
8. 本公司將就股東特別大會採取下列預防措施以防止新冠肺炎疫情擴散：(i)強制體溫檢測；(ii)會議全程必須佩戴外科口罩；及(iii)不會提供茶點及紀念品。如有任何人士不遵守預防措施，或不得進入會議場地。謹此鼓勵股東委任大會主席為其受委代表，於會上就相關決議案投票，而毋須親身出席會議。由於香港的新冠肺炎疫情形勢不斷變化，本公司或須臨時通知更改該會議安排。務請股東查閱本公司日後或會刊發的任何公告。
9. 於本通告日期，本公司非執行董事為宋鏐毅先生；本公司執行董事為王建軍先生、趙磊先生、楊允先生、王亞剛先生及王薇女士；以及本公司獨立非執行董事為王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授。