

## 不得在美國分發

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，並明確表示，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，並不構成邀請或游說收購、購買或認購證券的要約，或邀請訂約作出任何上述行動，亦無意作為邀請任何收購、購買或認購任何證券的要約。

本公告並非於美國提呈證券以供銷售或招攬以購買證券的要約或於根據任何該等國家或司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該發售建議、招攬或出售即屬違法的任何國家或司法權區提呈證券以供銷售或招攬以購買證券的要約。本公告及其任何印本不得送往美國或於該地分發。在並無登記或不獲豁免登記下，證券不可在美國提呈發售或出售。本公司並無亦不擬在美國登記任何票據。



方興地產

FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED

方興地產（中國）有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：00817）

### 發行500,000,000美元於二零一七年到期年息4.70%的擔保票據

謹此提述本公司日期為二零一二年十月十九日有關票據發行的公告。

於二零一二年十月十九日，本公司及發行人與聯席牽頭經辦人就票據發行訂立購買協議。

票據發行的估計所得款項淨額（經扣除承銷佣金及其他估計開支後）約為498,000,000美元。本公司計劃將所得款項淨額用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。本公司將尋求票據在聯交所上市。已接獲聯交所確認票據具備上市資格。票據獲准在聯交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

謹此提述本公司日期為二零一二年十月十九日有關票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於二零一二年十月十九日，本公司連同發行人，與聯席牽頭經辦人就發行本金總額為500,000,000美元的票據而訂立購買協議。

## **購買協議**

日期：二零一二年十月十九日

### **購買協議的訂約方**

- (a) 發行人（作為發行人）；
- (b) 本公司（作為擔保發行人履行票據項下責任的擔保人）；
- (c) 聯席牽頭經辦人（作為初始購買者）。

聯席牽頭經辦人為票據發行及銷售的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初始購買者。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，各聯席牽頭經辦人均為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據未曾及將不會根據證券法或美國任何州證券法登記，且即使就此登記，亦將不會在美國境內發行或銷售，而僅可根據證券法S規例在美國境外發行、銷售或交付。票據概不會向香港公眾人士發售，亦不會向本公司任何關連人士配售。

### **票據的主要條款**

#### **提呈發售的票據**

在交割條件的規限下，發行人將發行本金總額為500,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零一七年十月二十六日到期。

#### **發售價**

票據的發售價將為票據本金額的100%。

#### **到期日**

二零一七年十月二十六日

#### **利息**

按年利率4.70%計算，每半年支付，由二零一三年四月二十六日起，於每年四月二十六日及十月二十六日支付。

## 票據地位

票據將構成發行人的直接、無條件、無抵押及非從屬責任，票據之間於任何時間均享有同等權益及無任何優先權。除適用法例可能規定的例外情況之外，發行人於票據項下的付款責任將於任何時間至少與其他目前及日後無抵押及非從屬責任享有同地位。

## 擔保

本公司將向每名票據持有人全面及無條件擔保（「擔保」）將根據有關票據及契約的條款如期準時支付該等票據的本金及利息。擔保構成本公司的直接、無條件、無抵押及非從屬責任，並於受償權利方面與本公司的無抵押責任享有同地位（惟在適用法律下該等無抵押責任享有任何優先權則另當別論）。

## 違約事件

票據的違約事件包括（其中包括）：

- (a) 於任何票據的利息到期應付之日拖欠有關金額，且拖欠期持續30日；
- (b) 在選擇性贖回、要求回購、提前到期或其他情況下，於任何票據的本金或溢價（如有）到期應付之日拖欠有關金額；
- (c) 發行人或本公司未能遵守其於若干承諾下的有關兼併、合併及資產出售的限制性責任；
- (d) 持有未償還票據本金總額25%或以上的票據持有人，發出書面通知後45日，發行人未能遵守其於票據內所述承諾項下的任何責任；
- (e) 持有未償還票據本金總額25%或以上的票據持有人，發出書面通知後60日，發行人或本公司未能遵守其於契約所載的其他約定；
- (f) 發行人、本公司或本公司的任何主要附屬公司未能遵守任何債項義務（或由本公司或本公司的任何主要附屬公司對有關付款提供的擔保），則無論該債項或擔保現時已存在或於契約生效後增設，倘該等違約致使於到期日前須提早償還，且任何該等債項下的本金金額連同償還期被提前的任何其他債項下的本金金額，等於或超過20,000,000美元（或其他貨幣等值）與本公司有形資產淨值的2.5%的較高者；

- (g) (i)發行人、本公司或本公司的任何主要附屬公司(a)根據任何適用的破產法，啟動自願清盤或法律程序，(b)根據任何適用的破產法，承認針對其作出的判決、判令或司法救濟令，而進行非自願清盤或法律程序，(c)同意委任接管人管理其或其任何絕大部分財產及資產，(d)為其債權人的利益進行全部財產的轉讓，(e)同意或默許針對其提出的破產或資不抵債法律程序，或(f)採取任何法人行動以授權上述任何一項事宜或使其生效；或(ii)任何具有司法管轄權的法院根據任何破產法作出的法院命令或判令以下內容(x)為針對發行人、本公司或該主要附屬公司（視情況而定）的非自願清盤的破產救濟，(y)為就發行人、本公司或該主要附屬公司（視情況而定）的所有或絕大部分財產及資產委任接管人；或(z)命令發行人、本公司或該主要附屬公司（視情況而定）清盤；且根據本第(ii)條各情況而言，該法院命令、判決或司法救濟令於90日的期限內並未被解除或延期；
- (h) 發行人、本公司或本公司的任何主要附屬公司未能履行中國、英屬處女群島、香港或經濟合作發展組織會員國的具有司法管轄權的法院所作出的最終判決，且金額合計已超過20,000,000美元（或其他貨幣等值）與本公司有形資產淨值的2.5%（扣除任何具有償付能力的承保人發出的保單所承保的金額）之較高者，且該判決於60日期限內未獲支付、解除或延期；或
- (i) 擔保不再全部生效或具有完全的效力或本公司否認或取消其於擔保項下之責任。

## 承諾

發行人及本公司已同意遵守若干承諾，包括發行人及本公司就其財產或資產增設擔保物權的若干限制，以及發行人兼併或合併或出售或轉讓或租賃其基本上全部資產予任何其他實體的若干限制。此外，本公司須確保發行人隨時仍為本公司的全資附屬公司，而發行人不得進行任何與發行票據及向本公司轉付發行所得款項淨額相關以外的任何業務。只要票據仍未償還完畢，於發生若干事件後，本公司須向受託人提供若干財務報告及文件。

## 選擇性贖回

發行人可選擇，在發出不少於30日及不多於60日的事先通知後，隨時贖回全部或部份票據，贖回金額相當於下列兩者中的較高者：(1)將予贖回票據的100%本金額另加直至贖回日期止將予贖回票據的應計而未付的利息（如有）；及(2)「提前贖回金額」指於本公司贖回日期前第五個紐約營業日釐定的金額，相等於(i)票據本金額現值（假設於到期日準時償還有關金額），另加(ii)計至到期日（包括該日）的其餘準時償還利息的現值，於上述兩種情況下，乃按國庫息率加0.50%貼現至贖回日的金額。

## 有關本公司的資料及建議票據發行的理由

本公司為中國大型高端商業地產的主要發展商及營運商，致力於在中國主要城市及渡假勝地的黃金地段興建及營運大型及高級商用物業、高級住宅物業、豪華酒店及商用綜合物業。本公司的最終控股公司，中國中化集團公司，是目前獲得國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）批准的以房地產為主業的21家中央國有企業（「中央國有企業」）之一，同時也是獲得國資委批准的以酒店經營為主業的6家中央國有企業之一。

本公司現時計劃將票據所得款項用作尚未償還債項的再融資、營運資金及其他一般公司用途。

## 上市與評級

本公司已申請票據在聯交所上市。聯交所已確認票據具備上市資格。票據獲准在聯交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

預期票據將獲穆迪（Moody's）評為「Ba1」級、標準普爾評級服務（Standard & Poor's Rating Services）評為「BB」級及Fitch評定為「BBB-」級。證券評級並非買入、出售或持有票據的建議，並可能隨時被評級機構修訂或撤回。

由於完成購買協議的先決條件可能會亦可能不會達成，且購買協議可能因發生若干事件而被終止，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公司將於有需要時就票據發行刊發進一步公告。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	方興地產（中國）有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	由（其中包括）本公司及發行人訂立的契約，據此，（其中包括）本公司將就票據發行作出擔保
「發行人」	指	方興投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「聯席牽頭經辦人」	指	蘇格蘭皇家銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根大通及渣打銀行
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「票據」	指	將由發行人發行的500,000,000美元於二零一七年到期年息4.70%的擔保票據
「票據發行」	指	由發行人發行票據
「發售價」	指	票據本金額的100%，票據將按此價格銷售
「中國」	指	中華人民共和國
「購買協議」	指	由發行人、本公司及聯席牽頭經辦人就票據發行所訂立日期為二零一二年十月十九日的協議
「證券法」	指	經修訂的一九三三年美國證券法
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元

承董事會命  
方興地產（中國）有限公司  
主席  
羅東江

香港，二零一二年十月十九日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生（副主席）、李從瑞先生及賀斌吾先生；非執行董事羅東江先生（主席）、李雪花女士（副主席）及李昕先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生。