

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

**贖回部份可換股債券
及退還部份認股權證；及
修訂可換股債券的條款及條件**

謹此提述本公司於2009年8月5日及2009年8月31日刊發的公告，內容關於(其中包括)發行及認購(i)本金額765百萬港元的可換股債券；及(ii)賦予投資者權利認購最多76,097,561股股份的認股權證。可換股債券及認股權證已於2009年8月31日發行予投資者。

贖回部份可換股債券及退還部份認股權證

根據可換股債券文據，投資者有權於提早贖回期內任何時間要求本公司贖回可換股債券，提早贖回期於2012年9月1日開始。

於2012年11月1日，West Hill向本公司送達贖回通知，要求本公司贖回本金額78百萬港元的West Hill可換股債券，另向本公司退還West Hill認股權證。根據可換股債券文據的條款及條件，本公司須於送達該通知起計30個營業日內贖回West Hill可換股債券。

修訂可換股債券的條款及條件

FV Green Alpha II為FountainVest及其聯屬公司全資擁有的特別目的機構。本公司認為，FountainVest為有名聲的私募基金，而其持續投資於本公司直至餘下可換股債券到期，將合乎本公司的利益。因此，本公司與投資者經廣泛公平磋商後達成可換股債券修訂。於2012年11月1日，投資者通過書面特別決議案批准可換股債券修訂，包括但不限於取消投資者的提早贖回權利。

換股股份將根據一般授權予以配發及發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

背景

謹此提述本公司於2009年8月5日及2009年8月31日刊發關於(其中包括)發行及認購可換股債券的公告。如上述公告所述，本公司於2009年8月31日向投資者發行本金額765百萬港元的可換股債券加上認股權證。

可換股債券票面息率為每年4.9%，可按每股換股股份的初步換股價3.10港元轉換為換股股份。如本公司於2011年6月27日刊發的公告中披露，換股價因供股而調整為每股換股股份2.984港元。根據每股換股股份2.984港元的換股價，可換股債券最多可轉換256,367,292股換股股份。

於本公告日期，

- (1) FV Green Alpha II為(i)本金額687百萬港元的可換股債券及(ii)賦予其權利認購最多68,338,594股股份的68,338,594份認股權證之登記持有人，該等可換股債券最多可轉換為230,227,882股換股股份；及
- (2) West Hill為(i)本金額78百萬港元的West Hill可換股債券及(ii)賦予其權利認購最多7,758,967股股份的West Hill認股權證之登記持有人，該等可換股債券最多可轉換為26,139,410股換股股份。

根據可換股債券文據，投資者有權於提早贖回期內任何時間要求本公司按提早贖回額加上任何應計但未付利息贖回可換股債券，提早贖回期於可換股債券發行日三周年之後一日，即2012年9月1日開始。

贖回部分可換股債券及退還部份認股權證

於2012年11月1日，West Hill向本公司送達贖回通知，要求本公司贖回本金額78百萬港元的West Hill可換股債券，另向本公司退還West Hill認股權證。

根據可換股債券文據的條款及條件，本公司須於送達該通知起計30個營業日內按提早贖回額贖回West Hill可換股債券。

本公司將於指定時限內清償提早贖回額及贖回West Hill可換股債券。提早贖回額將以本集團內部資源撥付。在完成贖回West Hill可換股債券後，可換股債券將有全由FV Green Alpha II持有的687百萬港元未償還本金額。

West Hill就退還West Hill認股權證並無收納任何代價，而於退還當日，所有West Hill認股權證均未行使。

董事認為，贖回West Hill可換股債券以及獲退還West Hill認股權證將不會對本集團的財務狀況造成任何不利影響。相反，此舉將為本集團提供良機，削減負債及利息付款承擔，並且改善財務狀況。因此，董事認為贖回West Hill可換股債券及獲退還West Hill認股權證為公平合理，合乎本公司及股東的整體利益。

本公司贖回的West Hill可換股債券以及獲退還West Hill認股權證將隨即註銷。

修訂可換股債券的條款及條件

計及投資者均是有名聲的私募基金，致力長期投資本公司，本公司認為投資者持續投資於本公司直至可換股債券到期，將合乎本公司的利益。因此，本公司與投資者廣泛公平磋商，達成可換股債券條款及條件的若干修訂(即可換股債券修訂)。

2012年11月1日，投資者通過書面特別決議案，批准可換股債券修訂，其摘要如下：

1. 於2012年9月1日提早贖回期開始前，根據可換股債券文據，取消可換股債券持有人及本公司的提早贖回權利

根據可換股債券文據條款，每名投資者可於2012年9月1日開始的提早贖回期內任何時間要求本公司按提早贖回額，另加任何應計但未付利息贖回可換股債券。本公司亦可按其選擇於提早贖回期內任何時間按提早贖回額，另加任何應計但未付利息贖回可換股債券，惟贖回前連續三十(30)個交易日之股份平均收市價為不低於換股價之130%。

投資者及本公司均同意取消其各自之提早贖回權利。

2. 調整可換股債券文據內若干財務條款

可換股債券文據第11.5(a)(ii)條條件(因違反財務條款而贖回)原來規定，倘若於截至每年6月30日及12月31日止各半年度，本公司未能將其綜合EBITDA對利息之比率保持在500%或以上，投資者將有權要求本公司贖回其可換股債券。正如投資者根據2010年10月5日的書面特別決議案所批准，條件第11.5(a)(ii)條已經修訂，以使投資者將在本公司未能保持其綜合EBITDA對利息之比率於以下水平的情況下，方有權要求本公司贖回其可換股債券：(A)於截至2010年12月31日止半年度不少於500%；(B)於截至2011年6月30日及2011年12月31日止各半年度不少於300%；及(C)於截至2012年6月30日、2012年12月31日、2013年6月30日、2013年12月31日及2014年6月30日止各半年度不少於400%。

投資者與本公司已協定修訂第11.5(a)(ii)條條件，以使投資者將在本公司未能保持其綜合EBITDA對利息之比率於以下水平的情況下，方有權要求本公司贖回其可換股債券：(A)於截至2010年12月31日止半年度不少於500%；及(B)於截至2011年6月30日、2011年12月31日、2012年6月30日、2012年12月31日、2013年6月30日、2013年12月31日及2014年6月30日止半年度不少於300%。

3. 自2012年9月1日起，到期收益率由每年8%增至10.5%

「到期收益」於可換股債券文據定義為「根據截至任何釐定日期止任何尚未贖回之可換股債券，為下列兩者之餘額(a)每年到期總收益之8%(由可換股

債券發行日期(包括該日)至該釐定日期(不包括該日)期間內之本金額按年複合基準計算，四捨五入(如有必要)調整至小數點後兩個位，凡0.005向上調整)，減(b)於該釐定日期或之前所支付之全部利息」。

投資者及本公司均同意自2012年9月1日起將到期收益率由每年8%增至10.5%。

除上述者外，可換股債券的所有其他條款及條件將維持不變。

可換股債券修訂的先決條件

可換股債券修訂須待下列條件達成後(不遲於書面特別決議案日期後六十(60)日)方告作實：

1. 本公司訂立可換股債券文據之補充契據以證明可換股債券修訂；
2. 聯交所已書面批准可換股債券修訂；
3. 聯交所上市委員會已批准換股股份上市及買賣；及
4. 本公司已取得關於可換股債券修訂的所有其他必要同意書及批文(如有)。

根據上述條件獲達成後，可換股債券修訂須於投資者以書面向本公司確認彼等已接獲所有條件已獲達成的證明文件，並接納證明文件形式及內容之日期起生效。

本公司將於2012年12月31日或以前向FV Green Alpha II支付相當於餘下可換股債券1%本金額的同意費6,870,000港元作為其贊成可換股債券修訂的代價。

餘下可換股債券項下的換股股份將根據本公司於2012年5月24日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權予以配發及發行。

進行可換股債券修訂的原因及裨益

本集團主要於中國河南省從事房地產發展與銷售。

正如可換股債券文據所規定，投資者有權於提早贖回期內任何時間要求本公司按提早贖回額加上任何應計但未付利息贖回可換股債券。提早贖回期於可換股債券發行日期三周年之後一日，即2012年9月1日開始。

由於股份現行市價大幅低於換股價，West Hill亦已行使提早贖回權利，本公司預期若未能達成可換股債券修訂，FV Green Alpha II亦將有很大機會行使其提早贖回權利。

FV Green Alpha II為Fountain Vest及其聯屬公司全資擁有的特別目的機構。計及Fountain Vest為有名聲的私募基金，致力長期投資本公司，為本公司帶來顯著的增值服務，其中包括進行定期財務審閱、提供有關本集團日常營運及管理的策略及財務建議，本公司認為FV Green Alpha II持續投資於本公司直至餘下可換股債券到期，將合乎本公司的利益。

可換股債券修訂乃由本公司與投資者經廣泛公平磋商後達成。6,870,000港元的同意費作為換取FV Green Alpha II同意以下兩項事項之代價：(i)撤回其於可換股債券文據項下的提早贖回權利；及(ii)贊成調低由2012年6月30日起每半年度期間的綜合EBITDA對利息比率。

本公司認為，可換股債券修訂將有助維持其與FV Green Alpha II的關係，確保鼓勵FV Green Alpha II持續向本公司提供增值服務。此外，可換股債券修訂能有效使本集團保留更多資金，以供日後收購土地及一般營運資本之用，因為於2014年到期前，本集團將無須安排贖回餘下可換股債券。董事會認為，可換股債券修訂符合且出於為本公司及股東之整體利益，而可換股債券修訂將不會對本集團之營運造成任何重大影響。

對本公司股權架構之影響

下表概述(i)於本公告日期；(ii)餘下可換股債券獲悉數轉換後；(iii)認股權證獲悉數行使後；(iv)餘下可換股債券獲悉數轉換及認股權證獲悉數行使後，本公司之股權架構：

股東	於本公告日期		假設餘下可換股債券 獲悉數轉換		假設認股權證 獲悉數行使		假設餘下可換股債券 獲悉數轉換及認股權證 獲悉數行使	
	股份數目	估已發行 股本的 概約 百分比 (%)	股份數目	估已發行 股本的 概約 百分比 (%)	股份數目	估已發行 股本的 概約 百分比 (%)	股份數目	估已發行 股本的 概約 百分比 (%)
恩輝(附註1)	1,146,315,639	47.21	1,146,315,639	43.12	1,146,315,639	45.92	1,146,315,639	42.04
CapitalLand Cayman (附註2)	658,116,228	27.11	658,116,228	24.76	658,116,228	26.36	658,116,228	24.14
卓愉國際有限公司 (附註3)	16,568,131	0.68	16,568,131	0.62	16,568,131	0.66	16,568,131	0.61
FV Green Alpha II (附註4)	—	—	230,227,882	8.66	68,338,594	2.74	298,566,476	10.95
其他公眾股東	607,000,002	25.00	607,000,002	22.83	607,000,002	24.32	607,000,002	22.26
總計	<u>2,428,000,000</u>	<u>100</u>	<u>2,658,227,882</u>	<u>100</u>	<u>2,496,338,594</u>	<u>100</u>	<u>2,726,566,476</u>	<u>100</u>

附註：

1. 本公司主席兼執行董事胡先生持有恩輝全部已發行股本，根據證券及期貨條例被視為於恩輝所持股份中擁有權益。
2. CapitaLand Cayman 由CapitaLand China Holdings Pte Ltd直接全資擁有。CapitaLand China Holdings Pte Ltd由CapitaLand Residential Limited直接全資擁有，而CapitaLand Residential Limited由CapitaLand Limited直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有CapitaLand Limited已發行股本中約40.42%權益。因此，根據證券及期貨條例，CapitaLand China Holdings Pte Ltd、CapitaLand Residential Limited、CapitaLand Limited及Temasek Holdings (Private) Limited均被視為或當作於CapitaLand (Cayman) Holdings Co., Ltd.所擁有的全部股份中擁有權益。
3. 16,568,131股股份以卓愉國際有限公司(「卓愉國際」)名義註冊並由卓愉國際實益擁有。王天也先生(彼於2012年6月26日起辭任本公司執行董事兼行政總裁)於卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例被視為擁有卓愉國際所持的16,568,131股股份權益。
4. FV Green Alpha II已於認購協議承諾，有關(其中包括)日期為2009年8月5日的可換股債券，倘若轉換可轉換債券後，其將在股份中持有的權益將使其有權於本公司股東大會上行使或控制行使10%或以上表決權，則其將不會(無論全部或部分)轉換可換股債券。因此，FV Green Alpha II將不會成為本公司之主要股東及關連人士。FV Green Alpha II將成為公眾股東，而本公司將能遵守上市規則第8.08(1)(a)條有關公眾持股量之規定。
5. 待完成贖回West Hill可換股債券及獲得退還West Hill認股權證後，West Hill可換股債券及West Hill認股權證將隨即註銷，而West Hill於本公司股本將並無任何權益。

本公司於過去十二個月內進行之籌資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何股本籌資活動。

上市規則之涵義

根據上市規則第28.05條，可換股債券之條款於發行後的任何改動，必須獲得聯交所批准，除根據該等可換股債券之現時條款，改動可自動生效者外。另外，根據上市規則第28.05條，本公司已就批准可換股債券修訂向聯交所提交申請，並獲批准。

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；

「營業日」 指 香港商業銀行開門辦公的日子(星期六或星期日除外)；

「CapitaLand Cayman」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為一名主要股東(定義見上市規則)；
「可換股債券修訂」	指	本公告「建議修訂可換股債券的條款及條件」一段所載將向可換股債券文據所作出的修訂；
「可換股債券文據」	指	由本公司於2009年8月31日簽立構成可換股債券契據的文據；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「綜合EBITDA」	指	具有可換股債券文據所定義的涵義；
「換股價」	指	投資者可將其可換股債券轉換為換股股份的價格；
「換股股份」	指	可換股債券獲悉數轉換後本公司將配發及發行予投資者的256,367,292股新股份，亦指當中任何一股，其中230,227,882股股份及26,139,410股股份將分別配發及發行予FV Green Alpha II及West Hill；
「可換股債券」	指	由本公司於2009年8月31日發行予投資者以港元計值，於2014年到期，本金總額為765百萬港元及年息率為4.9%的可換股債券，亦指當中任何一份；
「董事」	指	本公司的董事；
「提早贖回額」	指	可換股債券本金額加到期收益；
「提早贖回期」	指	可換股債券發行日三周年後至到期日不少於14個營業日前的任何時間；
「FountainVest」	指	FountainVest China Growth Fund；
「FV Green Alpha II」	指	FV Green Alpha Two Limited，根據開曼群島法律註冊成立的公司；

「一般授權」	指	本公司授予董事的一般授權，董事藉此可行使本公司權力發行最多達本公司於2012年5月24日舉行的股東週年大會當日已發行股本20%的證券；
「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；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「利息」	指	具有可換股債券文據所定義的涵義；
「投資者」	指	FV Green Alpha II及West Hill及其中之一；
「恩輝」	指	恩輝投資有限公司，於2006年5月11日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由胡先生全資擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「到期日」	指	自可換股債券發行日起計第五周年當日；
「胡先生」	指	胡葆森先生，於本公告日期，為本公司執行董事兼主席及控股股東(定義見上市規則)；
「中國」	指	中華人民共和國；
「餘下可換股債券」	指	FV Green Alpha II在本公司已贖回West Hill可換股債券後持有的本金額687百萬港元的餘下可換股債券；
「供股」	指	按每股1.71港元以於2011年6月7日每持100股股份獲配發21.4股供股股份，供股發行428,000,000股供股股份；
「供股股份」	指	根據供股，本公司配發及發行的428,000,000股新股份；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認股權證」	指	76,097,561份非上市認股權證，附帶權利按行使價每股股份3.947港元認購76,097,561股新股份；
「West Hill」	指	West Hill Asia Limited；
「West Hill可換股債券」	指	以West Hill名義登記的本金額78百萬港元可換股債券，最多可轉換為26,139,410股換股股份；
「West Hill認股權證」	指	以West Hill名義登記賦予其權利認購最多7,758,967股股份的7,758,967份認股權證；
「書面特別決議案」	指	根據可換股債券文據的要求，於2012年11月1日由投資者書面通過的特別決議案；
「到期收益」	指	具有可換股債券文據所定義的涵義；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2012年11月2日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閆穎春女士；非執行董事林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、王石先生及辛羅林先生。

* 僅供識別