

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份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。

在美國或未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行下述建議、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公告並不構成提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議。本公告所述之證券將不會根據經修訂的一九三三年美國證券法登記。如無登記或獲恰當豁免登記規定，不得在美國提呈或出售證券。於美國公開發售任何證券均須以招股章程形式作出。上述招股章程將載有提出有關發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行任何公開證券發售。



**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)

**發行200,000,000美元二零二零年到期票息8.0%優先票據**

於二零一三年一月二十一日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀，就發行200,000,000美元二零二零年到期票息8.0%票據訂立購買協議。

票據將根據美國證券法S規例在美國境外發售。本公司擬使用所得款項作新增及現有物業項目資金(包括土地出讓金)、償還現有債務，餘額則用作一般企業用途。本公司可能會根據市況變化調整收購與發展計劃，因此可能會重新分配所得款項用途。

票據原則上已獲批准在新加坡交易所上市及於正式名單報價。票據獲納入新加坡交易所正式名單及票據在新加坡交易所報價，不應視為本公司或票據價值的指標。新加坡交易所對本公告作出、發表或列載的任何陳述、意見或報告的正確性概不負責。本公司並未在香港尋求票據上市。

茲提述本公司於二零一三年一月二十一日刊發有關票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於二零一三年一月二十一日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀，就本金總額200,000,000美元的票據發行訂立購買協議。

## 購買協議

日期 二零一三年一月二十一日

訂約方 (a) 本公司，作為發行人；

(b) 附屬公司擔保人，作為本公司履行票據責任的擔保人；

(c) 附屬公司擔保出質人，作為他們持有抵押品的出質人；及

(d) 滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀，作為原始買家（「原始買家」）。

滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀是票據發售及銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，也是票據的原始買家。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀各自均為獨立第三方，並非本公司及其關連人士（按上市規則定義）的關連人士。

票據將僅於美國境外依照美國證券法S規例提呈發售。票據概不會於香港向公眾人士提呈發售。

## 票據主要條款

下列為票據及契約若干條文的概要。本概要並非旨在提供完整內容，概要所有內容皆以契約、票據、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人提供的擔保（如有），以及債權人協議的條文為準。

## 提呈發售的票據

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額200,000,000美元的票據，於二零二零年一月二十八日到期，倘根據票據條款提早贖回則作別論。

## 發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

## 利率

票據由二零一三年一月二十八日起(包括該日)計息，年息率為8.0%，自二零一三年七月二十八日起每屆半年期滿付息。

## 結算日期

二零一三年一月二十八日或本公司與原始買家將協定的其他日期。

## 票據等級

票據(i)是本公司的一般責任；(ii)受償權利優先於明顯落後於票據受償的本公司任何現有及未來責任；(iii)至少與本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟倘根據適用法律該等非後償債務具有任何優先權，則須符合該等優先權)；(iv)由附屬公司擔保人給予優先擔保，惟受契約若干限制規限；(v)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人的其他有抵押責任(如有)，惟以抵押資產(抵押品除外)的價值為限；及(vi)實際次於非擔保人附屬公司的附屬公司的所有現有及未來責任。

於本公司及附屬公司擔保出質人延長抵押品的抵押權益作為票據及附屬公司擔保出質人之附屬公司擔保的抵押後，除若干限制情況外，票據將：(i)於本公司及附屬公司擔保出質人所質押的抵押品中享有優先留置權(惟須符合任何已獲准留置權及同等共享原則)；(ii)就本公司質押的票據抵押品的價值而言，較本公司無抵押責任實際享有優先受償權利(惟倘根據適用法律該等無抵押責任具有任何優先權，則須符合該等優先權)；及(iii)就各附屬公司擔保出質人質押的票據抵押品的價值而言，較附屬公司擔保出質人無抵押責任實際享有優先受償權利(惟倘根據適用法律該等無抵押責任具有任何優先權，則須符合該等優先權)。

## 將授出的抵押

本公司已同意延長或促使各初步附屬公司擔保出質人延長(視乎情況而定)抵押品予票據持有人，作為本公司履行票據與契約責任及該初步附屬公司擔保出質人履行其附屬公司擔保責任的抵押。

抵押品由票據持有人及其他有抵押債務持有人(包括二零零九年附認股權證的可換股債券持有人、二零一零年票據持有人、二零一二年票據持有人及野村(二零一二年ISDA總協議的訂約方))同等共享。因此，若票據或其他有抵押債務發生違約事件，以致抵押品被沒收，沒收抵押品所得任何款項將根據各類別有抵押債務的未償餘額，由有抵押債務持有人按比例攤分。

## 債權人協議

受託人將於票據發行日期同意債權人協議。待受託人成為債權人協議的訂約方後，債權人協議將規定，對抵押品的抵押權益將由下列各方同等共享：(i)票據持有人，(ii)二零零九年附認股權證的可換股債券持有人，(iii)二零一零年票據持有人，(iv)二零一二年票據持有人，(v)野村(二零一二年ISDA總協議的訂約方)，及(vi)本公告日期後發生的同等有抵押債務的持有人(如有)。

## 違約事件

票據的違約事件其中包括：

- (i) 拖欠本金付款；
- (ii) 拖欠利息付款；
- (iii) 不履行或違反契約或票據任何其他契諾或協議；
- (iv) 本公司或任何受限附屬公司不履行或違反契約或票據任何其他契諾或協議(上文第(i)、(ii)或(iii)條訂明的違約除外)，而有關違約或違反自受託人或持有票據本金總額25%或以上的人士發出書面通知起持續連續30天；
- (v) 就本公司或任何受限附屬公司拖欠任何債項合計未償還本金總額達750萬美元或以上，(a)導致相關持有人宣佈其債項於所示到期日前到期及須予償還的違約事件；及/或(b)無法於本金額到期時償還本金額；
- (vi) 對本公司或其任何受限附屬公司作出一項或多項最終判決或付款命令，而付款仍未作出或清還；

- (vii) 對本公司或任何受限附屬公司的債務提出的非自願破產或無力償債程序；
- (viii) 本公司或任何受限附屬公司提出自願破產或無力償債程序；
- (ix) 任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人以書面否認或否定其附屬公司擔保的責任，或任何附屬公司擔保被確定為不可執行或無效；
- (x) 本公司或任何附屬公司擔保出質人不履行其任何票據抵押責任；及
- (xi) 本公司或任何附屬公司擔保出質人以書面否認或否定其票據抵押責任。

倘契約項下的違約事件(上文第(vii)或(viii)條訂明的違約事件除外)出現及持續存在，受託人或持有當時未償還票據本金總額至少25%的持有人向本公司發出書面通知(若該通知由票據持有人發出，則亦向受託人發出)後，可(而受託人若應前述票據持有人要求則必須)宣佈票據的本金、溢價(如有)以及應付未付的利息即時到期應予償還。於宣佈加速清還後，該等票據的本金、溢價(如有)及應付未付的利息，即為即時到期應予償還。

倘本公司或任何受限附屬公司發生上文第(vii)或(viii)條訂明的違約事件，則無須受託人或任何票據持有人作出任何宣佈或其他行動，當時未償還票據本金、溢價(如有)及應付未付的利息，也將自動成為即時到期應付款項。

### 契諾

票據、規管票據的契約及附屬公司擔保，將限制本公司及其受限附屬公司在(其中包括)以下方面的能力：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他訂明的受限制付款；
- (d) 發行及出售受限附屬公司的股本；
- (e) 擔保受限附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 設立留置權；
- (h) 進行銷售及回租交易；

- (i) 訂立協議以限制受限附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款的能力；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 實行整合或合併。

### 選擇性贖回

本公司可於二零一七年一月二十八日或以後，隨時及不時按相等於下文所載本金額百分比的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計未支付利息(如有)(如在下文所示各年度一月二十八日開始的十二個月內贖回)贖回全部或部分票據：

年份	贖回價
二零一七年	104%
二零一八年	102%
二零一九年及其後	100%

於二零一七年一月二十八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的適用溢價及應計未支付利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)票據。本公司將發出不少於30天或不多於60天的贖回通知。

於二零一七年一月二十八日前，本公司可隨時及不時運用股本發售中一宗或以上的本公司普通股銷售的現金所得款項淨額，按相等於票據本金額108%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計未支付利息(如有)，贖回票據本金總額最多35%；惟每次贖回後必須有於原發行日期原已發行票據本金總額最少65%仍未贖回，且贖回須於相關股本發售截止當日起計60日內進行。

### 進行票據發行的理由

本集團是中國河南省領先的住宅房地產發展商。根據中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈的《2012中國房地產開發企業500強測評研究報告》，本公司在中國房地產開發企業500強中排名28位，並名列「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是唯一一家進入前30強的華中房地產開發企業。

本公司相信，票據發行將進一步提升本公司的國際形象，增強其利用國際債務資本市場支持日後發展的能力。

## 所得款項建議用途

本公司擬使用票據發行所得款項作新增及現有物業項目資金(包括土地出讓金)、償還現有債務，餘額則用作一般企業用途。

本公司可能會根據市況變化調整收購與發展計劃，因此可能會重新分配票據發行所得款項用途。

## 上市

票據原則上已獲批准在新加坡交易所上市及於正式名單報價。票據獲納入新加坡交易所正式名單及票據在新加坡交易所報價，不應視為本公司或票據價值的指標。新加坡交易所對本公告作出、發表或列載的任何陳述、意見或報告的正確性概不負責。本公司並未在香港尋求票據上市。

## 評級

預期票據獲標準普爾評級服務公司給予「B+」評級，並獲穆迪投資者服務公司給予「B1」評級。

## 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：

- |                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「二零零九年附認股權證的可換股債券」 | 指 | 本公司於二零零九年八月三十一日發行的本金總額765,000,000港元二零一四年到期可換股債券以及76,097,561份認股權證，其中一名二零零九年附認股權證的可換股債券持有人於二零一二年十一月完成贖回部份可換股債券及退還部份認股權證後，可換股債券的本金額減至867,000,000港元，認股權證的數目亦降至68,338,594份； |
| 「二零一零年票據」          | 指 | 本公司於二零一零年十月二十日發行的本金總額300,000,000美元二零一五年到期票息12.25%優先票據；   |
| 「二零一二年ISDA總協議」     | 指 | 於二零一二年八月八日訂立的ISDA總協議(二零一二年)連同本公司與野村於二零一二年五月二十八日訂立的確認書；   |
| 「二零一二年票據」          | 指 | 本公司於二零一二年四月十二日發行的本金總額175,000,000新加坡元二零一六年到期票息10.75%優先票據；   |

「適用溢價」	指	就任何票據於任何贖回日期而言，指下列兩者之中的較高者：(1)有關票據本金額1.00%；與(2) (A) (x)票據於二零一七年一月二十八日的贖回價(即本公告「選擇性贖回」一段所載的贖回價)加(y)至二零一七年一月二十八日為止該票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期應付未付的利息)於有關贖回日期的現值(按相等於經調整國庫債券利率加100個基點折讓率計算)超出(B)贖回日期票據本金額的差價；
「董事會」	指	本公司董事會；
「抵押品」	指	根據抵押文件為票據、任何附屬公司擔保或任何合營附屬公司擔保直接或間接提供抵押或被視為提供抵押的一切抵押品；初步包括初步附屬公司擔保人的股本；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，票據發售與銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「契約」	指	規管票據的契約；
「債權人協議」	指	本公司、附屬公司擔保出質人、二零一零年票據受託人、二零一二年票據受託人、二零零九年附認股權證的可換股債券持有人、野村及全球抵押代理於二零一零年十月二十日訂立的協議(經本公告日期修訂及補充)，協議於票據發行日期將獲受託人同意；
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據發出的有限追索權擔保；



「合營附屬公司擔保人」	指	日後提供合營附屬公司擔保的本公司附屬公司；
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc.，票據發售與銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利國際有限公司，票據發售與銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「野村」	指	Nomura International plc，為二零一二年ISDA總協議的訂約方；
「非擔保人附屬公司」	指	並無擔保票據的受限附屬公司；
「票據」	指	本公司將發行的200,000,000美元二零二零年到期票息8.0%優先票據；
「票據發行」	指	本公司進行的票據發行；
「中國」	指	中華人民共和國；
「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人、附屬公司擔保出質人與滙豐、摩根大通、摩根士丹利及瑞銀即將訂立的有關建議票據發行的協議；
「受限附屬公司」	指	本公司任何不受限附屬公司以外的附屬公司；
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元；
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司擔保」	指	將由附屬公司擔保人提供的擔保；
「附屬公司擔保人」	指	為票據作出擔保的本公司若干境外附屬公司；

「附屬公司擔保 出質人」	指	以其持有附屬公司擔保人的股票提供質押的本公司若干境外附屬公司；
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司；
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，票據發售與銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「不受限附屬公司」	指	於釐定之時，由董事會按照契約規定的方式指定為不受限附屬公司的任何本公司附屬公司，以及不受限附屬公司的任何附屬公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	經修訂的一九三三年美國證券法；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，二零一三年一月二十二日

\* 僅供識別

於本公告日期，本公司董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閔穎春女士；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。