

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。

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。本公告所述證券並無且將不會根據美國證券法登記。在未辦理登記的情況下，不得在美國提呈或出售證券，惟獲豁免登記或進行不受限於該等登記規定的交易則除外。於美國公開發售任何證券均須以招股章程形式作出，而招股章程可從發行人或出售證券的持有人取得。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2021年到期票息6.75%優先票據

於2016年11月1日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村就發行200,000,000美元2021年到期票息6.75%優先票據訂立購買協議。

票據將依據美國證券法S規例在美國境外發售。本公司擬運用票據發行所得款項償還現有債項(包括悉數贖回或購回2014年票據)。

本公司或會因應業務需要及市況變動調整其計劃，並因而重新分配票據發行所得款項用途。

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。本公司並未尋求票據在香港上市。

茲提述本公司日期為2016年10月31日有關建議票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於2016年11月1日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村就本金總額200,000,000美元的票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期： 2016年11月1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，作為其所持抵押品的出質人；及
- (d) 瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村，作為原始買家(「原始買家」)。

瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村為票據發售與銷售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，亦為票據的原始買家。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村各自為獨立第三方，並非本公司及其關連人士(定義見上市規則)的關連人士。

票據將依據美國證券法S規例在美國境外發售，概不會於香港向公眾人士提呈發售。

票據主要條款

以下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2021年11月8日到期，惟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

票據將由2016年11月8日(包括該日)起計息，年息率為6.75%，於每年5月8日及11月8日以後償方式支付，由2017年5月8日開始。

結算日期

2016年11月8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的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

本公司已同意提供或促使各初步附屬公司擔保出質人提供(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。

抵押品將由票據持有人及其他有抵押債務持有人(包括2013年1月票據持有人、2013年6月票據持有人、2014年票據持有人及2015年票據持有人)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)2013年1月票據持有人；(iii)2013年6月票據持有人；(iv)2014年票據持有人；(v)2015年票據持有人；及(vi)本公告日期後產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) 不履行或違反若干契諾條文、本公司未能提出或完成購買要約或本公司未能根據該契約所述條文增設，或促使其若干受限附屬公司就抵押品增設第一優先留置權(惟受任何允許留置權所規限)；
- (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7,500,000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超過7,500,000美元付款命令，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，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；
- (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或合營附屬公司擔保的責任，或(契約允許者除外)任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用；
- (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而於任何重大方面，對抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；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或，除根據該契約及根據票據提供的相關抵押文件外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人於抵押品中不再享有第一優先留置權(惟受任何獲准留置權所規限)。

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2019年11月8日或之後隨時及不時選擇按相等於下表所列本金額之百分比另加截至(但不包括)贖回日期的應計未支付利息(如有)的贖回價(倘於下表所示任何年度11月8日開始的十二個月贖回)，贖回全部或部分票據。

年度	贖回價
2019年	103.3750%
2020年及其後	101.6875%

於2019年11月8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。本公司可於2019年11月8日前隨時及不時以股權發售中進行的一次或多次銷售本公

司普通股的所得現金款項淨額，按相等於票據本金額的106.75%另加截至(但不包括)贖回日期)的應計未支付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額最多35%；惟在各次贖回後，須有於原發行日期已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售完成後60天內進行。

所得款項建議用途

本公司擬運用票據發行所得款項償還現有債項(包括悉數贖回或購回2014年票據)。

本公司或會因應業務需要及市況變動調整其計劃，並因而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。本公司並未尋求票據在香港上市。

評級

票據預期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「Ba3」評級。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2014年票據」	指	本公司於2014年5月26日發行的本金總額200,000,000新加坡元2017年到期票息6.5%優先票據；
「2015年票據」	指	本公司於2015年4月23日發行的本金總額300,000,000美元2021年到期票息8.75%優先票據；

「附屬成員」	指	就任何人士而言，指(1)直接或間接控制該人士、由該人士直接或間接控制，或直接或間接與該人士受共同控制之任何其他人士；(2)身為該人士或該人士任何附屬公司或本釋義第(1)項所指任何人士之任何附屬公司之董事或高級職員之任何其他人士；或(3)身為第(1)或第(2)項所述一名人士之配偶或任何如配偶般同居之人士、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姊妹、繼兄弟或繼姊妹、配偶之父母、孫子女、祖父母、叔父(姑丈、伯父)、嬸嬸(姑母、伯母)、侄兒(外甥)、侄女(外甥女)之任何其他人士。就本釋義而言，「控制」(包括「控制」、「受控制」及「受共同控制」等詞之涵義)一詞於應用在任何人士身上時，指直接或間接擁有權力指示或指令指示管理層及有關人士之政策(不論為透過擁有具投票權之證券、合約或其他方式)；
「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2019年11月8日的贖回價加(y)至票據於2019年11月8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)(按相等於經調整國庫債券利率加100個基點的折讓率計算)之總和於有關贖回日期的現值超出(B)贖回日期票據本金額的差價。為免生疑，適用溢價將由本公司或該人士經本公司指定代表本公司計算；惟有關計算或正確與否並非受託人或任何代理之職責或責任；
「董事會」	指	董事會；
「資本股份」	指	就任何人士而言，任何人士之權益中之任何及所有股份、權益、參與或其他等同項目(不論指定作何種用途及是否具投票權)(不論為於原發行日期時已發行或於其後已發行)，包括但不限於所有普通股及優先股，但不包括可轉換為有關權益之債務證券；
「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資本股份；

「普通股」	指	就任何人士而言，任何人士之普通股中之任何及所有股份、權益、其他參與或其他等同項目(不論指定作何種用途及是否具投票權)(不論為於契約日期是否已發行)，包括但不限於該等普通股的所有系列及類別；
「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；
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「星展」	指	星展銀行有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「董事」	指	本公司董事；
「美元等值」	指	就以美元以外的貨幣為單位的任何金額而言，為隨時釐定其金額，按照紐約聯邦儲備銀行於釐定日期所報以適用外幣購入美元所用的基本匯率，將有關計算所涉及的外幣兌換為美元而取得的美元金額；
「股權發售」	指	(i)原發行日期後任何獲包銷首次公開發售或私人配售本公司普通股；或(ii)原發行日期後任何獲包銷二級公開發售或二級私人配售許可持有人實益擁有本公司普通股，惟以許可持有人或許可持有人控制的公司同時於有關公開發售或私人配售中以現金按公開發售或私人配售的相同價格向本公司收購相同數量普通股為限；前提是(A)第(i)項所述的發售或配售；(B)第(ii)項所述的發售或配售；或(C)合併第(i)與第(ii)項所述的發售或配售，本公司所得的總現金須不少於20,000,000美元(或美元等值)；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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、2013年1月票據受託人、2013年6月票據受託人、2014年票據受託人、2015年票據受託人及全球抵押代理所訂立日期為2010年10月20日的協議(於本公告日期修訂及補充)，協議於原發行日期將獲受託人同意；
「2013年1月票據」	指	本公司於2013年1月28日發行的本金總額200,000,000美元2020年到期票息8.00%優先票據；
「2013年6月票據」	指	本公司於2013年6月4日發行的總額400,000,000美元2018年到期票息6.5%優先票據；
「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；
「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，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「胡葆森先生」	指	本公司主席兼創辦人；
「野村」	指	野村國際(香港)有限公司，票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「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2021年到期票息6.75%優先票據；
「票據發行」	指	本公司發行票據；

「原發行日期」	指	根據契約原發行票據的日期；
「許可持有人」	指	(1)胡葆森先生及其子女；(2)任何附屬成員(附屬成員釋義中第(2)項所界定的附屬成員除外)或第(1)項所指定的人士之遺產代理人或法律代表；及(3)其資本股份及具投票權股份(或如為信託，則於當中之實益權益)由第(1)及第(2)項所指定一名或多名人士擁有80%或以上之任何人士；
「人士」	指	任何個人、公司、合夥公司、有限責任公司、合營公司、信託、非註冊成立機構或政府或其任何機關或政治分部；
「中國」	指	中華人民共和國；
「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與瑞信、星展、德意志銀行、摩根士丹利及野村所訂立有關票據發售與銷售的協議；
「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	附屬公司擔保人將提供的擔保；
「附屬公司擔保出質人」	指	以其持有附屬公司擔保人的股份提供質押的本公司若干非中國附屬公司；
「附屬公司擔保人」	指	為票據作出擔保的本公司若干非中國附屬公司；
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司；
「不受限附屬公司」	指	於釐定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；

「美國」	指	美利堅合眾國；
「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1933年美國證券法；
「具投票權股份」	指	就任何人士而言，該名人士所持一般有權投票選舉董事、經理或管理機構的其他投票成員的任何類別或種類的資本股份；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，2016年11月1日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閆穎春女士；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別