

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。

本公告及有關據此提呈發行優先票據的任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》（經修訂）（「**金融服務與市場法**」）第21條所界定的認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年（財務推廣）命令（經修訂）（「**財務推廣命令**」）第19(5)條所界定的投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍的人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士（所有上述人士統稱為「**有關人士**」）發佈。於英國，據此提呈發售的優先票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及的任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非為有關人士的人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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2億美元2023年到期票息7.9%優先票據

於2019年10月31日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀就發行2億美元2023年到期票息7.9%優先票據訂立購買協議。

票據將依據美國證券法S規例在美國境外提呈發售。本公司擬主要運用建議票據發行所得款項償還現有債項。

本公司或會因應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。

本公司將向新加坡證券交易所提交申請，申請票據在新加坡證券交易所上市及於正式名單報價。票據獲納入新加坡證券交易所正式名單及票據在新加坡證券交易所報價，不應視為本公司或票據價值的指標。新加坡證券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。

茲提述本公司先前日期為2019年10月31日有關建議票據發行的公告。董事會欣然宣佈，於2019年10月31日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保出質人與美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀就本金總額2億美元的建議票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期： 2019年10月31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) 美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀，作為原始買家（「原始買家」）。

美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀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，美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀各自為獨立第三方，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規例在美國境外提呈發售，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2億美元的票據，於2023年11月7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2019年11月7日（包括該日）起計息，年息率為7.9%，自2020年5月7日起於每年的5月7日及11月7日以半年度受償方式支付。

結算日期

2019年11月7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權利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權利地位（惟根據適用法律受該等非後償債務的任何優先權規限）；(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)就本公司質押的抵押票據的抵押品價值而言，較本公司無抵押責任實際享有優先受償權利（惟根據適用法律受該等無抵押責任的任何優先權規限）；及(iii)就各附屬公司擔保出質人質押的抵押票據的抵押品價值而言，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（惟根據適用法律受該等無抵押責任的優先權規限）。

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，以抵押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。

抵押品將由票據持有人及其他有抵押債務（包括現有票據）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及抵押品被沒收，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，抵押品產生的抵押權益將由下列各方同等共享：(i)票據持有人；(ii)各系列現有票據持有人，及(iii)本公告日期後產生的同等有抵押債務（如有）的持有人。

違約事件

票據的違約事件包括（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契約所述條文增設，或促使其受限附屬公司就抵押品增設優先留置權（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後持續連續30天；
- (v) 就本公司或任何受限附屬公司的任何債項產生的合計未償還本金額達7,500,000美元或以上的所有該等債項而言，(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或其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債權人為受益人作出任何全面轉讓；
- (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規定的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；或

- (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規定的抵押責任或，除根據契約及根據票據規定的相關抵押文件外，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優先留置權（惟受任何允許留置權所規限）。

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）發生及持續存在，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）以及應付及未付的利息即時到期及應予償還。於宣佈加速清還後，該等票據的本金、溢價（如有）以及應付及未付的利息，即為即時到期及應予償還。

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）以及應付及未付的利息，也將自動成為即時到期及應予償還。

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

於2021年11月7日或其後任何時間，本公司可不時選擇按相等於已贖回票據本金額103.95%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回全部或部分票據。

於2021年11月7日前任何時間，本公司可不時按票據本金額107.9%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金淨額，贖回最多35%的票據本金總額。

於2021年11月7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，另加截至贖回日期的適用溢價及截至贖回日期（但不包括當日）的應計及未付利息（如有），贖回全部（但並非部分）票據。

所得款項建議用途

本公司擬將所得款項淨額（經扣除佣金及其他開支）用於現有中長期債項再融資。

本公司或會因應其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

本公司將向新加坡證券交易所提交申請，申請票據在新加坡證券交易所上市及於正式名單報價。票據獲納入新加坡證券交易所正式名單及票據在新加坡證券交易所報價，不應視為本公司或票據價值的指標。新加坡證券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

票據預期將被惠譽評為「BB-」。

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：

- | | | |
|-----------|---|--|
| 「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； |
| 「2016年票據」 | 指 | 本公司於2016年11月8日及2019年10月8日發行的本金總額400,000,000美元2021年到期票息6.75%優先票據； |

「2018年4月票據」	指	本公司於2018年4月23日及2018年6月5日發行的本金總額386,000,000美元2020年到期票息6.875%優先票據；
「2019年4月票據」	指	本公司於2019年4月24日發行的本金總額300,000,000美元2023年到期票息7.25%優先票據；
「2019年8月票據」	指	本公司於2019年8月8日發行的本金總額300,000,000美元2022年到期票息6.875%優先票據；
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行，一間於法國註冊成立、成員責任有限的公共有限公司(S.A.)，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「董事會」	指	董事會；
「美銀證券」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「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，有關人士之普通股中之任何及所有股份、權益或其他參與及其他等同項目（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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
「星展」	指	星展銀行有限公司，建議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；
「現有票據」	指	2015年票據、2016年票據、2018年3月票據、2018年4月票據、2018年5月票據、2019年1月票據、2019年4月票據及2019年8月票據；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，建議票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一；
「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、各系列現有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；
「2019年1月票據」	指	本公司於2019年1月29日發行的本金總額200,000,000美元2020年到期票息7.325%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；
「2018年3月票據」	指	本公司於2018年3月5日發行的本金總額300,000,000美元2021年到期票息6.50%優先票據；
「2018年5月票據」	指	本公司於2018年5月2日發行的本金總額150,000,000新加坡元2020年到期票息6.25%優先票據；
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，建議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2億美元2023年到期票息7.9%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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據；
「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美銀證券、法國巴黎銀行、星展、海通國際、摩根士丹利及瑞銀於2019年10月31日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；
「新加坡證券交易所」	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；
「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；

「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，建議票據發行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；
「%」	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，2019年11月1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、劉衛星先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別