

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，並表明不會就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之任何損失承擔任何責任。

本公告不得直接或間接在美國境內刊發。於美國或任何倘未根據任何有關司法權區的證券法例登記或合格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區，本公告並不構成提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程的方式進行，而招股章程須載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不會在美國公開發售證券。



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

發行於二零一七年期之 125,000,000 美元
13.875% 優先票據

茲提述本公司於二零一二年十一月八日就發行票據刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月十四日，本公司及附屬公司擔保人與瑞銀就發行於二零一七年期之 125,000,000 美元 13.875% 優先票據訂立購買協議。

發行票據的估計所得款項淨額（經扣除就本發售的包銷折扣及其他估計開支）將約為 118,000,000 美元，本公司擬將所得款項淨額主要用作撥支現有及新物業項目、土地收購以及再融資本集團之現有債務及一般公司用途。

本公司將向香港聯交所提出申請，以批准票據以僅向專業投資者發行債務證券的形式上市及買賣。票據獲准在香港聯交所上市及掛牌不可被視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司（如有）之價值指標。

購買協議

日期：二零一二年十一月十四日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；及
- (c) 瑞銀

瑞銀為提呈發售及出售票據的獨家牽頭經辦人兼獨家賬簿管理人。瑞銀亦為票據的初始買家。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，瑞銀為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據及附屬公司擔保並未亦將不會根據美國證券法或任何州證券法例登記，除非進行所述登記，否則概不得於美國境內或向任何該等美國人士(美國證券法S規例所界定者)、或為彼等的利益提呈發售或出售。因此，票據僅依據S規例在美國境外提呈發售及出售予非美國人士。票據將不會向香港公眾人士提呈發售，亦概不會配售票據予本公司任何關連人士。

票據的主要條款

提呈發售的票據

待若干條件達致完成後，本公司將發行本金總額為125,000,000美元之票據，於二零一七年十一月二十三日到期(惟根據其條款提早贖回除外)。

發售價

票據的發售價將為票據本金額的97.830%。

利息

票據將自二零一二年十一月二十三日(包括該日)起按年利率13.875%計息，須在每半年期末支付。

票據的地位

票據是本公司的一般責任，並由附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟須受該契約所述的若干限制所規限。票據(1)在受償權利上較列明次於票據受償的本公司任何未來責任有優先受償權；(2)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(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(3)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的其他有抵押責任(如有)，惟以作為抵押品的資產價值為限；及(4)實際次於本公司附屬公司(並非附屬公司擔保人)的所有現有及未來責任。

失責事件

票據的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息且拖欠期持續30日；(c)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契諾就抵押品增設，或促使其若干附屬公司增設第一優先留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反該契約內或票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)項所指的失責事件除外)，且於書面通知後，該拖欠或違返持續30日；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠償還未償還本金總額超過七百五十萬美元的債務；(f)就向本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除的一項或多項超過七百五十萬美元的金錢付款最終裁決或頒令；(g)針對本公司或其任何附屬公司提出非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干附屬公司自願提出破產或清盤程序，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；(i)任何附屬公司擔保人拒絕或否認於其作擔保票據之項下責任，或除該契約准許外，任何該等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；(j)本公司或任何附屬公司擔保人質押人於履行其根據票據或該契約提供抵押任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據票據增設的抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完整性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(k)本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其根據票據提供的抵押文件項下的責任，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，或受託人於根據票據提供的抵押品中不再享有第一優先抵押權益(惟受任何獲准留置權及相互債權人協議所規限)。

倘失責事件出現及持續存在，受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計但未支付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

契諾

票據、該契約以及附屬公司擔保將限制本公司及其若干附屬公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格股票或優先股；
- (b) 就其股本宣派股息或購回或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (d) 發行及出售其若干附屬公司的股本；
- (e) 擔保其若干附屬公司債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 訂立銷售及售後租回交易；
- (i) 訂立協議限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或進行公司間貸款的能力；
- (j) 與股權持有人或聯屬公司訂立交易；或
- (k) 進行綜合或合併。

選擇性贖回

票據可在下列情況下贖回：

- (1) 於二零一五年十一月二十三日或其後任何時間，倘自下文所示任何年度十一月二十三日開始的十二個月內贖回，本公司可按相等於下述本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期（不包括該日）的應計但未支付的利息（如有）贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零一五年	106.93750%
二零一六年	103.46875%

- (2) 於二零一五年十一月二十三日前任何時間，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的應計但未支付的利息(如有)，贖回全部而非部分票據。
- (3) 於二零一五年十一月二十三日前任何時間，本公司可以遵照若干條件，以出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按票據本金額113.875%的贖回價另加應計但未支付的利息(如有)，贖回最多35%的票據本金總額。

本公司將發出不少於30天但不超過60天的贖回通知。

於發生導致控股權變動事件時購回票據

倘出現導致控股權變動事件(該契約所界定者)，本公司須按本金額101%的購買價，另加截至贖回日期(不包括該日)的應計而未付利息(如有)，贖回全部未贖回票據。

發行票據之理由

本公司擬將票據所得款項主要用作撥支現有及新物業項目、土地收購，以及用於再融資本集團之現有債務及一般公司用途。本公司可能會調整上述計劃以回應市場狀況的變化，並因而重新分配所得款項用途。

上市

本公司將向香港聯交所提出申請，以批准票據以僅向專業投資者發行債務證券的形式上市及買賣。票據獲准在香港聯交所上市及掛牌不可被視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司(如有)之價值指標。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該契約」	指	本公司(作為票據發行人)、初始附屬公司擔保人(作為擔保人)及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)訂立的書面協議，當中列明票據的條款，包括票據的利率及到期日
「合營附屬公司擔保人」	指	作擔保票據之本公司若干日後合營附屬公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將按照購買協議之條款及條件發行之美元優先票據
「發行票據」	指	本公司建議發行票據
「發售價」	指	票據將予出售的最終價格
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人及瑞銀就發行票據訂立之日期為二零一二年十一月十四日的協議
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就發行票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	於票據發行日期或其後30個工作日內將擔保票據之本公司的若干附屬公司
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以為本公司於票據及該契約項下的責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任作擔保的任何附屬公司擔保人
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，就提呈發售及出售票據之獨家牽頭經辦人兼獨家賬簿管理人

「美元」 指 美元

「美國證券法」 指 一九三三年美國證券法（經修訂）

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一二年十一月十五日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；本公司非執行董事為武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；本公司獨立非執行董事為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。