

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。



**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)

**須予披露交易**  
**收購建業恆新45.45%股權**

**收購協議**

於2019年1月29日（交易時段後），建業中國與百瑞信託訂立收購協議，據此建業中國同意向百瑞信託收購建業恆新45.45%股權，代價為人民幣709,685,373.94元（相等於約823,235,000港元）。於收購協議日期，建業中國及百瑞信託分別擁有建業恆新的54.55%及45.45%股權。完成後，建業中國將擁有建業恆新的100%股權，而建業恆新將由本公司的共同控制實體變為本公司間接全資附屬公司。

## 上市規則的涵義

由於有關收購協議項下擬進行之交易合計之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立收購協議構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

## 收購協議

於2019年1月29日（交易時段後），建業中國與百瑞信託訂立收購協議，據此建業中國同意向百瑞信託收購建業恆新45.45%股權，代價為人民幣709,685,373.94元（相等於約823,235,000港元）。於收購協議日期，建業中國及百瑞信託分別擁有建業恆新的54.55%及45.45%股權。完成後，建業中國將擁有建業恆新的100%股權，而建業恆新將由本公司的共同控制實體變為本公司間接全資附屬公司。

收購協議的主要條款載列如下：

### 1. 日期

2019年1月29日（交易時段後）

### 2. 訂約方

賣方： 百瑞信託

買方： 建業中國

董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，百瑞信託及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 3. 標的股權

根據收購協議，建業中國同意收購，而百瑞信託則同意出售其持有建業恆新45.45%股權。

### 4. 代價

訂約各方協定收購事項的代價為人民幣709,685,373.94元（相等於約823,235,000港元），將由建業中國於收購協議簽訂後以現金支付。訂約各方經公平磋商且參照（其中包括）建業恆新的過往財務表現及前景及目標地塊的多項特色（包括其位置、允許用途及發展潛力），以及目標地塊的預期投資與發展成本及發展完成後預期從目標地塊所產生的物業銷售，加上建業恆新的財務業績將於完成後合併計入本集團的財務業績而釐定代價。

收購協議項下的代價將以本集團內部資源撥付。

## 有關建業恆新的資料

建業恆新為於2009年11月10日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期的註冊資本為人民幣220,000,000.00元。建業恆新主營業務為位於河南省鄭州市惠濟區英才街與香山路、開元路合圍區域的目標地塊的物業發展，詳情載列如下：

地塊編號	地點	面積 (平方米)	用途	土地證使用期限	收購事項 完成後本公司 持有的權益
n1	河南省鄭州市惠濟區英才街與香山路、開元路合圍區域	14904.46	城鎮住宅用地	2018.5.8-2088.5.7	100%
n2		34607.56	城鎮住宅、批發零售、 住宿餐飲	住宅用地2015.12.12- 2085.12.22 商業地塊2015.12.12- 2055.12.22	100%
n3		19077.05	城鎮住宅用地	2016.1.21-2086.1.29	100%
n4		27699.94	城鎮住宅用地	2018.5.2-2088.5.1	100%
n5		13851.12	城鎮住宅用地	2018.5.2-2088.5.1	100%
n6		28887.55	城鎮住宅、批發零售、 住宿餐飲	住宅用地2016.4.25- 2086.4.30 商業地塊2016.4.25- 2086.4.30	100%
n7		40418.356	城鎮住宅用地	土地證正在辦理	100%
n8		45330.42	城鎮住宅用地	2016.4.25-2086.4.30	100%
n9		15745.65	城鎮住宅用地	2016.4.25-2086.4.30	100%

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度各年，建業恆新錄得2017年度經審核及2018年度未經審核(i)收益分別為約人民幣1,881.3百萬元及約人民幣272.9百萬元；(ii)稅前利潤及稅前虧損分別為約人民幣204.9百萬元及約人民幣38.1百萬元；(iii)溢利淨額及虧損淨額分別為約人民幣153.7百萬元及約人民幣40.2百萬元。建業恆新於2018年12月31日的未經審核資產淨值為約人民幣818.9百萬元。

## 有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

百瑞信託為一家非銀行金融機構，擁有人為獨立第三方。其持有中國銀行業監督管理委員會簽發的牌照，主要向客戶提供信託相關產品和服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，百瑞信託及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 訂立收購協議的理由及裨益

建業恆新為目標地塊的法定及實益擁有人，目標地塊將發展為住宅及商業項目。目標地塊位於河南省鄭州市惠濟區的黃金地段，由9幅地塊組成，總面積約240,522平方米。預期項目發展完成後將對本集團溢利作出重大貢獻。完成後，本集團將全面控制目標地塊的未來發展。此外，建業恆新將成為本集團的全資附屬公司，並將作為本集團的附屬公司入賬，因此本集團可全面受益於建業恆新的財務業績。

鑒於河南省商業物業市場之潛在回報，眾多房地產開發商已進入市場。本集團主要關注開發住宅物業，而開發商業物業及酒店亦構成本集團策略之一部分。截至2017年12月31日，本集團土地儲備之72.9%、8.0%及0.8%分別分配予住宅、商業及酒店開發項目。收購事項及後續將目標地塊開發為住宅及商業開發項目將提升本集團之投資組合及拓寬其對河南省商業物業市場的參與度。

董事認為，收購協議的條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購協議項下擬進行之交易合計之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立收購協議構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

## 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：

「收購事項」	指	根據收購協議之條款建業中國向百瑞信託收購建業恆新45.45%股權；
「收購協議」	指	建業中國（以買方身分）與百瑞信託（以賣方身分）就收購事項訂立日期為2019年1月29日的股權轉讓協議；
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期持有建業恆新45.45%股權；
「董事會」	指	董事會；
「建業中國」	指	建業住宅集團（中國）有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；

「建業恆新」	指	河南建業恆新置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並於本公告日期為建業中國持有54.55%股權的本公司共同控制實體；
「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；
「完成」	指	完成收購事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所述的百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「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；
「目標地塊」	指	位於河南省鄭州市惠濟區英才街與香山路、開元路合圍區域的地塊，詳情載於本公告「有關建業恆新的資料」一段；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，2019年1月29日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.16港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率（倘適用）僅供說明之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

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、劉衛星先生及王俊先生；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、辛羅林先生及孫煜揚博士。

\* 僅供識別