

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

收購目標公司40%股權

股權轉讓協議

董事會宣佈，於2019年7月2日，建業中國與平安信託訂立股權轉讓協議，據此，建業中國同意收購而平安信託同意出售目標公司之40%股權，代價為人民幣606,458,333.33元。於股權轉讓協議日期，建業中國及平安信託分別擁有目標公司的60%及40%股權。完成後，目標公司將由本公司的共同控制實體變為本公司的間接全資附屬公司。其財務報表將於本集團的財務報表內合併入賬。

上市規則的涵義

由於有關股權轉讓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%，故訂立股權轉讓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。

股權轉讓協議

董事會宣佈，於2019年7月2日，建業中國與平安信託訂立股權轉讓協議，據此，建業中國同意收購而平安信託同意出售目標公司之40%股權，代價為人民幣606,458,333.33元。於股權轉讓協議日期，建業中國及平安信託分別擁有目標公司的60%及40%股權。完成後，目標公司將由本公司的共同控制實體變為本公司的間接全資附屬公司。其財務報表將於本集團的財務報表內合併入賬。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

1. 日期

2019年7月2日（交易時段後）

2. 訂約方

買方： 建業中國

賣方： 平安信託

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

3. 股權轉讓

根據股權轉讓協議，建業中國同意收購，而平安信託同意出售其持有的目標公司40%股權。

4. 代價及支付

本公司就收購事項應付的代價為人民幣606,458,333.33元，訂約各方經公平磋商且參照（其中包括）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而釐定。代價將於交易完成時以現金一次性支付。股權轉讓協議項下的代價將以本集團內部資源撥付。

有關目標公司的資料

目標公司為於2007年8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100,000,000元。目標公司主營業務為位於中國河南省開封市鼓樓區及龍亭區的目標地塊的物業發展，詳情載列如下：

| 宗地位置 | 宗地權屬公司 | 宗地面積 約平方米 | 用途 | 規劃設計條件 | | |
|--------------|------------|--------------|-----------------|--------|-------------|--------|
| | | | | 容積率 | 建築密度 (%) | 綠地率(%) |
| 開封市龍亭區龍亭西路南側 | 開封建業地產有限公司 | 24,621 | 公共服務設施、 綠化用地 | ≤0.6 | ≤25.0% | ≥20.0% |
| 開封市鼓樓區萬善街 | 開封建業地產有限公司 | 9,810 | 商業 | ≤0.6 | ≤40.0% | ≥20.0% |
| 開封市龍亭區西門大街南側 | 開封建業地產有限公司 | 4,306 | 商業 | ≤1 | ≤38.5% | ≥20.0% |
| 開封市龍亭區西門大街南側 | 開封建業地產有限公司 | 3,990 | 商業 | ≤0.8 | ≤38.5% | ≥20.0% |

| 宗地位置 | 宗地權屬公司 | 宗地面積 約平方米 | 用途 | 規劃設計條件 | | |
|-------------------------------------|------------|--------------|-----------------|--------|-------------|-----------------------|
| | | | | 容積率 | 建築密度 (%) | 綠地率(%) |
| 開封市法院街以北， 龍亭西路以西， 水系二期河道以南，以東 | 開封建業地產有限公司 | 57,952 | 公共服務設施、 綠化用地 | ≤0.6 | ≤25.0% | ≥20.0% |
| 開封市龍亭區孝嚴寺街 | 開封建業地產有限公司 | 11,789 | 公共服務設施 | ≤0.9 | - | ≥20.0% |
| 開封市龍亭區玉皇廟街 | 開封建業地產有限公司 | 4,402 | 商業 | ≤1.2 | ≤40.0% | ≥20.0% |
| 開封市龍亭區北仁義胡同 | 開封建業地產有限公司 | 652 | 商住 | ≤1.3 | ≤35.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市鼓樓區丁角街 | 開封建業地產有限公司 | 407 | 商住 | ≤1.5 | ≤30.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市鼓樓區西司門街 | 開封建業地產有限公司 | 942 | 商住 | ≤1.0 | ≤48.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市鼓樓區萬善街 | 開封建業地產有限公司 | 1,524 | 商住 | ≤1.5 | ≤35.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市龍亭區城隍廟後街 | 開封建業地產有限公司 | 3,922 | 商住 | ≤1.2 | ≤40.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市龍亭區西門大街 | 開封建業地產有限公司 | 646 | 商住 | ≤1.3 | ≤35.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市金奎巷西側、 大興西街北側 | 開封建業地產有限公司 | 2,929 | 商住 | ≤1.5 | ≤35.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |
| 開封市鼓樓區 水系二期河道東側、 成功街南側 | 開封建業地產有限公司 | 72,645 | 商住 | ≤1.4 | ≤36.0% | 商業≥20.0%； 住宅≥25.0% |

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度，目標公司錄得經審核(i)收益分別為約人民幣130百萬元及約人民幣15百萬元；(ii)稅前利潤／(虧損)分別為約人民幣23百萬元及約人民幣(41百萬元)；(iii)溢利／(虧損)淨額分別為約人民幣17百萬元及約人民幣(32百萬元)。目標公司於2018年12月31日的經審核資產淨值及資產總值為約人民幣1,196百萬元及人民幣1,717百萬元。

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。

平安信託為非銀行金融機構，持有中國銀監會發出的牌照，主要從事向客戶提供信託相關產品及服務、企業資產重組、併購、項目融資、企業理財、財務諮詢及中國銀監會批准的其他業務活動。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，平安信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

目標集團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。預期項目發展完成後將對本集團溢利作出重大貢獻。

董事認為，股權轉讓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

由於有關股權轉讓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%，故訂立股權轉讓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 | 根據股權轉讓協議之條款建業中國向平安信託收購目標公司40%股權 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中國銀監會」 | 指 | 中國銀行業監督管理委員會 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 建業中國(以買方身分)與平安信託(以賣方身分)就收購事項訂立日期為2019年7月2日的股權轉讓協議 |
| 「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 |
| 「平安信託」 | 指 | 平安信託有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期持有目標公司40%股權 |
| 「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 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 開封建業地產有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並於本公告日期分別由建業中國及平安信託持有其60%及40%股權 |

「目標地塊」 指 位於河南省開封市鼓樓區及龍亭區的地塊，詳情載於本公告「有關目標公司的資料」一段

「%」 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7月2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