
此乃要件 請即處理

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。



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)

主要交易
股權債權出售安排

董事會函件載於本通函第5至14頁。

本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

2019年7月8日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團的財務資料.....	15
附錄二 – 一般資料.....	18
附錄三 – 估值報告.....	26

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股權債權出售安排」	指	河南龍宇、項目公司、建業建材及百瑞信託於股權轉讓協議、債權轉讓協議及項目公司的經修訂及重列章程項下關於（其中包括）股權出售事項及債權出售事項的安排
「董事會」	指	董事會
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「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
「建業建材」	指	河南建業建材商貿有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，本公司的間接非全資附屬公司
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「債權出售事項」	指	根據債權轉讓協議由建業建材（作為債權人）向百瑞信託（作為受讓人）出售標的債權的事項
「債權轉讓協議」	指	於股權債權出售安排下，建業建材、項目公司及百瑞信託就（其中包括）債權出售事項訂立日期為2019年5月24日的債權確認、轉讓及重組協議
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股權出售事項」	指	根據股權轉讓協議由河南龍宇（作為賣方）向百瑞信託（作為買方）出售標的股權的事項
「股權轉讓協議」	指	於股權債權出售安排下，河南龍宇、項目公司及百瑞信託就（其中包括）股權出售事項訂立日期為2019年5月24日的股權轉讓協議
「前股權債權出售安排」	指	河南龍宇、智慧置業、建業建材及百瑞信託於前股權轉讓協議、前債權轉讓協議及其他相關附屬協議項下關於（其中包括）前股權出售事項及前債權出售事項的安排，並構成本公司一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為2019年4月18日的公告
「前債權出售事項」	指	根據前債權轉讓協議由建業建材（作為債權人）向百瑞信託（作為受讓人）出售前標的債權的事項
「前債權轉讓協議」	指	於前股權債權出售安排下，建業建材、智慧置業及百瑞信託就（其中包括）前債權出售事項訂立日期為2019年4月18日的債權確認、轉讓及重組協議
「前股權出售事項」	指	根據前股權轉讓協議由河南龍宇（作為賣方）向百瑞信託（作為買方）出售前標的股權的事項
「前股權轉讓協議」	指	於前股權債權出售安排下，河南龍宇、智慧置業及百瑞信託就（其中包括）前股權出售事項訂立日期為2019年4月18日的股權轉讓協議

釋 義

「前標的債權」	指	建業建材對智慧置業擁有之人民幣1,320,000,000元債權
「前標的股權」	指	智慧置業的49%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南龍宇」	指	河南龍宇房地產開發有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士的第三方
「建業恆新」	指	河南建業恆新置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，於建業恆新收購事項後，其為本公司的間接全資附屬公司
「建業恆新收購事項」	指	誠如本公司日期為2019年1月29日的公告所詳述，建業中國根據日期為2019年1月29日的股權轉讓協議條款，自百瑞信託收購建業恆新45.45%股權
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由胡先生直接持有全部權益
「最後實際可行日期」	指	2019年7月8日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「胡先生」	指	胡葆森先生，控股股東，透過恩輝投資有限公司持有1,386,315,639股股份（佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約50.75%）
「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
「項目公司」	指	鄭州建澤置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「智慧置業」	指	鄭州建業智慧置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，於前股權出售事項完成後為河南龍宇及百瑞信託共同擁有之共同控制實體
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的債權」	指	建業建材對項目公司擁有之其中人民幣800,000,000元債權
「標的股權」	指	項目公司的30%股權
「目標地塊」	指	位於北龍湖27號的北三環路南、九如東路東地塊項目，佔地面積約43,000平方米
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

胡葆森先生 (主席)
劉衛星先生
王俊先生

非執行董事：

羅臻毓先生 (副主席)
潘子翔先生
李樺女士

獨立非執行董事：

張石麟先生
辛羅林先生
孫煜揚博士

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港營業地址：

香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701B-7702A室

敬啟者：

主要交易
股權債權出售安排

緒言

茲提述本公司日期為2019年4月18日、2019年5月24日及2019年5月27日的公告，內容有關前股權債權出售安排及股權債權出售安排。

* 僅供識別

董事會函件

於2019年5月24日，河南龍宇、項目公司、建業建材及百瑞信託訂立股權債權出售安排，據此，(i)河南龍宇（作為賣方）同意出售及百瑞信託（作為買方）同意購買標的股權；及(ii)建業建材（作為債權人）同意出售及百瑞信託（作為受讓人）同意購買標的債權，總代價為人民幣815,000,000元。

本通函旨在向閣下提供有關股權債權出售安排的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

(1) 股權出售事項－股權轉讓協議

日期： 2019年5月24日

訂約方： 1. 河南龍宇；
2. 項目公司；及
3. 百瑞信託。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，百瑞信託及彼的最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項： 根據股權轉讓協議的條款及條件，河南龍宇同意出售而百瑞信託同意購買標的股權，即項目公司的30%股權。

代價： 股權出售事項的現金代價為人民幣15,000,000元。代價參照標的股權的對應實繳出資額人民幣15,000,000元（相當於標的股權的對應資產淨值）而釐定。

董事會函件

河南龍宇及項目公司應在股權轉讓協議日期10個工作日內辦理完畢股權出售事項的工商變更登記手續、變更項目公司董事、監事及修改公司章程等一切相關程序。股權出售事項的代價應於完成後由百瑞信託悉數支付。

股權結構： 股權出售事項完成後，項目公司的股權結構如下：

股東	認繳出資額 (人民幣)	實繳出資額 (人民幣)	股權比例
河南龍宇	35,000,000	35,000,000	70%
百瑞信託	15,000,000	15,000,000	30%
合計	50,000,000	50,000,000	100%

交易完成後，河南龍宇及百瑞信託將分別擁有項目公司70%及30%股權。誠如下文「項目公司管理架構」一段所載，於股權出售事項完成後，由於董事會決議案需要一致同意，河南龍宇將失去對項目公司董事會的控制權。根據適用會計準則，項目公司將不再為本公司的間接附屬公司，而成為由河南龍宇及百瑞信託共同擁有之合營企業，項目公司的財務業績將不再併入本集團的財務業績。

利潤分攤安排及
融資承諾： 項目公司的利潤（或虧損）將由河南龍宇及百瑞信託於股權出售事項完成後按彼等各自於項目公司的股權比例分攤。根據股權債權出售安排，河南龍宇及百瑞信託對項目公司並無日後融資承諾。

董事會函件

項目公司
管理架構： 於股權出售事項完成後，項目公司之管理架構將有以下變更：

項目公司設董事會，董事會成員3人，其中百瑞信託委派1人，河南龍宇委派2人，董事長為公司法定代表人。項目公司不設監事會，設監事1人，由百瑞信託委派人員擔任監事。河南龍宇委派具體經營管理團隊。

項目公司董事會的職權包括但不限於：

- (1) 向股東會報告工作；
- (2) 執行股東會決議；
- (3) 審議項目公司年度經營計劃和預算方案；
- (4) 制訂項目公司的利潤分配方案、決算方案、虧損彌補方案；
- (5) 擬訂項目公司增加或者減少註冊資本的方案；
- (6) 擬訂項目公司合併、分立、變更公司形式、解散的方案；
- (7) 決定項目公司內部管理機構的設置；
- (8) 聘任或解聘項目公司總經理、財務總監，決定其報酬事項，根據總經理的提名，聘任或者解聘公司其他副總經理，決定其報酬事項；

董事會函件

- (9) 制定項目公司的基本管理制度；
- (10) 決定目標項目銷售方案（包括售價、銷售計劃等）；
- (11) 決定公司的金融機構融資限額及規模，以及公司向境內外金融機構借款有關事宜；
- (12) 審議通過公司的資產抵押、質押和其他形式的對外擔保，公司以自身名義對外提供保證擔保（為購房者辦理按揭貸款提供的擔保除外，授權總經理決定）；及
- (13) 項目公司股東會授予的其他職權。

項目公司的董事會會議應由全體董事出席方可舉行。董事會作出決議，必須經全體董事一致表決通過。

項目公司股東會的職權包括：

- (1) 決定項目公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 審議批准項目公司的年度財務預算方案及決算方案；
- (3) 審議批准項目公司的利潤分配方案和彌補虧損的方案；
- (4) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；

董事會函件

- (5) 審議批准董事會的報告；
- (6) 審議批准監事的報告；
- (7) 對項目公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (8) 對發行項目公司債券作出決議；
- (9) 對項目公司合併、分立、變更項目公司組織形式、解散和清算等事項作出決議；
- (10) 制定和修改項目公司章程；及
- (11) 編製和修改項目公司章程。

所有上述項目公司的股東會相關決議案須經全體股東一致同意批准方會生效。

項目公司的上述管理架構以及董事會及股東大會決議案需要一致同意的安排已由河南龍宇及百瑞信託公平磋商協定，旨在令百瑞信託在持少數股權情況下，作為少數股東的權利得到合理的保護。鑒於該安排同時與股權債權出售安排公平磋商協定，董事認為該安排符合本公司及股東的整體利益。

項目公司將於股權出售事項完成後採納經修訂及重列章程以反映該等管理架構變動。

董事會函件

(2) 債權出售事項－債權轉讓協議

日期： 2019年5月24日

訂約方： 1. 河南龍宇；
2. 項目公司；及
3. 百瑞信託。

標的事項： 根據債權轉讓協議的條款及條件，建業建材同意出售及百瑞信託同意購買標的債權，即從項目公司應收的人民幣800,000,000元之債權。

代價及支付方式： 債權出售事項的代價為人民幣800,000,000元。代價參照項目公司於2019年4月26日尚欠建業建材的相應部分金額人民幣800,000,000元而釐定。

訂立股權債權出售安排的理由及裨益

目標地塊乃本集團於2019年2月26日透過公開投標方式購入，代價為人民幣1,680,000,000元。其地盤面積約為43,000平方米，強制性詳細規劃地積比率為1.7。其擬用於開發約72,000平方米的住宅物業及約1,600平方米的相關設施。

本公司透過項目公司擁有位於鄭州市鄭東新區附近的目標地塊，項目公司作為位於目標地塊的開發主體，引入百瑞信託及其資金可協助發展目標地塊。根據目前的發展計劃，預計目標地塊的發展及建設可能需要融資或投資至多人民幣1,100,000,000元。為此，訂約方計劃項目公司將主要尋求外部融資來源，因此河南龍宇或百瑞信託均無作出固定未來融資承擔。本公司認為，引入百瑞信託（中國信託相關產品及服務供應商）將有助項目公司更容易獲得百瑞信託、其基金或其其他業務夥伴額外融資來源，或甚至可接洽潛在投資者。倘項目公司無法透過外部市場按合理費率籌集充足資金，在不考慮僅倚賴本集團進行出資的情況下，引入百瑞信託將為目標地塊的日後發展提供靈活性。

董事會函件

訂約各方權衡資金的必要性後，考慮目標地塊未來發展潛力及規模，經公平磋商並參照項目公司實繳出資額及實際尚欠建業建材的金額釐定股權出售事項及債權出售事項的代價及項目公司的管理架構。本公司透過出售股權債權安排所得的資金，可投放於本集團其他具有不下於目標地塊未來發展潛力的項目，使本集團能更有效地運用本集團現有資本，以開拓更多具發展潛力的項目，為股東帶來更大利潤。

董事認為，訂立股權債權出售安排乃按正常商業條款訂立，而股權債權出售安排的條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

股權債權出售安排各方的資料

本公司主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

河南龍宇為在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售以及房地產投資。

項目公司為在中國註冊成立的有限責任公司，股權出售事項前為本公司的間接全資附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發與經營以及房屋租賃。於最後實際可行日期項目公司尚未開始營運。

於最後實際可行日期項目公司尚未開始營運。項目公司於2019年3月31日之未經審核資產淨值及總資產值分別約為人民幣50,000,000元及人民幣1,170,000,000元。目標地塊於2019年3月31日之未經審核賬面淨值為人民幣1,170,000,000元。於本集團於2019年4月悉數償付目標地塊代價後，項目公司之資產總值已增至人民幣1,680,000,000元。於最後實際可行日期項目公司並無未償還經營及融資租賃。

建業建材為在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要在中國河南省從事貨物 and 技術的進出口業務及企業管理諮詢。

董事會函件

百瑞信託為一家非銀行金融機構，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。

出售事項對本集團的財務影響

於完成後，項目公司將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再併入本集團的財務報表。

股權出售事項的代價相當於標的股權的對應實繳出資額及債權出售事項的代價亦相當於對應債權金額。因此，本公司預期將不會就股權出售事項及債權出售事項於本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表內確認重大收益或虧損。於完成後，預計本集團的總資產將減少約人民幣1,680,000,000元及本集團的總負債將減少約人民幣1,680,000,000元。在任何情況下，董事會並無預計股權出售事項及債權出售事項將對本集團的財務狀況及盈利產生任何重大不利影響。

所得款項用途

股權債權出售安排將令本集團可變現。將自股權債權出售安排收取的所得款項淨額約為人民幣814,000,000元（扣除交易成本），並將用於本集團的營運資金需求。

上市規則的涵義

如於本公司日期為2019年4月18日的公告所述，河南龍宇、智慧置業、建業建材及百瑞信託於同一天訂立前股權債權出售安排。根據上市規則第14.22條，前股權債權出售安排及股權債權出售安排均於12個月期間內訂立而項下交易將予合併計算。

由於前股權債權出售安排與股權債權出售安排合併計算後涉及之最高適用百分比率（定義見上市規則）高於25%但低於75%，因此前股權債權出售安排與股權債權出售安排構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下通知及公告之規定，且股權債權出售安排須遵守股東批准規定。

董事會函件

由於概無董事於股權債權出售安排中擁有重大權益，故概無董事須就批准股權債權出售安排的董事會決議案放棄投票。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權債權出售安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准股權債權出售安排，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，為取代舉行股東大會，已於股權債權出售安排日期自胡先生（控股股東，於上述股東書面批准日期透過恩輝投資持有1,386,315,639股股份（佔本公司已發行股本約50.75%））取得股東書面批准及恩輝投資批准股權債權出售安排。因此，本公司無須就此召開股東特別大會。

額外資料

務請閣下垂注載列於本通函附錄的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司
主席
胡葆森
謹啟

2019年7月8日

1. 本集團的綜合財務報表

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度的綜合財務資料詳情於下列文件披露：

本公司截至2016年12月31日止年度的年報，可於聯交所網站(<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0412/LTN201704121230.pdf>)查閱；

本公司截至2017年12月31日止年度的年報，可於聯交所網站(<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0316/LTN201803161018.pdf>)查閱；及

本公司截至2018年12月31日止年度的年報，可於聯交所網站(<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0412/LTN20190412011.pdf>)查閱。

2. 債務聲明

於2019年4月30日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團及建業恆新有如下借款：

	於2019年 4月30日 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款	
— 有抵押	10,049,320
— 無抵押	3,705,670
	<hr/>
小計	13,754,990
優先票據	13,201,553
公司債券	288,382
應付合營企業及聯營公司款項	4,172,884
租賃負債	366,618
	<hr/>
總計	<u>31,784,427</u>

銀行貸款及其他貸款人民幣10,049,320,000元由發展中物業、持作待售的已竣工物業及本公司附屬公司及合營企業的若干股權抵押或共同抵押。

無抵押銀行貸款及其他貸款由本集團擔保或僅為信用貸款。

本集團就若干銀行就本集團及合營企業的物業買方訂立的按揭貸款授出的按揭融資額度提供擔保。建業恆新就若干銀行就建業恆新的物業買方訂立的按揭貸款授出的按揭融資額度提供擔保。然而，由於本集團、建業恆新及合營企業並未為該等買家申請個人樓宇產權證，並可接收相關物業業權並出售物業，以抵銷本集團、建業恆新及合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及建業恆新不大可能因該等擔保遭受損失。

本集團向合營企業的銀行貸款及其他貸款約人民幣5,723,575,000元提供擔保。然而，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。本集團亦就合作協議規定的預期最低回報向合營企業的信託管理人提供擔保。於2019年4月30日，本集團向信託管理人延長最低回報人民幣64,971,000元，乃應收合營企業款項。董事認為拖欠付款及按公平值計量的財務擔保的可能性極小。

除上文所披露及本通函其他部分所述者，以及集團內負債外，本集團成員公司或建業恆新於2019年4月30日營業時間結束時，概無任何未償還按揭、押記、債權證、已發行及未償還或同意發行貸款資本、銀行貸款及透支，或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸，或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認，自2018年12月31日（即編製本集團最近期已刊發的經審核綜合財務報表的日期）起直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團目前可動用的財務資源（包括內部產生的資金）、現時可用的融資額及股權債權出售安排及建業恆新收購事項的影響後，本集團自本通函日期起計未來至少十二個月為其正常業務提供充足營運資金。

5. 餘下集團的財務及貿易前景

本公司堅定實現「在轉型中發展」，將繼續利用自身品牌信譽與獨特商業模式的綜合優勢，加快資源整合與創新土地獲取方式，進一步升級產品和服務標準；進一步圍繞地產主業強化「建業+」商業生態系統的協同效應；繼續踐行「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，努力實現「共識、共創、共擔、共贏、共用」的管理目標。

本集團會在加快標準化產品體系建設的基礎上不斷創新營銷方式，通過多種資源整合，打造第五代產品，提升產品競爭力。進一步完善成本管理體系，確保產品成本適配，提升成本管理精細化水平。同時，本集團將優化組織管理結構，增加費用效率管控，提升管理效益，降本增效。同時，本公司會推進投資結構優化，充分挖掘存量業務價值，完善存量資產投資和運營管理體系，促進增量與存量業務協調發展，加速提升公司盈利能力，務求行穩致遠。

2019年，本公司將繼續加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水平，實現有質量規模增長。同時，本公司繼續以創新的營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述的登記冊；或(c)根據上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份中的好倉：

董事或主要 行政人員姓名	身份及 權益性質	所持 購股權數目	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	–	2,044,431,867 ^{1,5}	74.91%
	實益擁有人	2,050,400 ²	–	0.08%
王俊先生	實益擁有人	27,000,000 ²	–	0.99%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000 ²	1,000,000	0.73%
李樺女士 ³	配偶之權益	8,500,000 ²	–	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000 ²	–	0.73%

(b) 於債券中的好倉：

於2013年發行本金總額200,000,000美元2020年到期票息8.0%優先票據（「2013年發行2億美元優先票據」）

姓名	身份	所持債券金額	權益佔2013年發行2億美元優先票據的概約百分比 ⁶
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 2,044,431,867股股份登記於恩輝投資（由胡葆森先生全資擁有的公司）名下並由其實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為擁有2,044,431,867股股份權益。
- 有關股份權益乃根據本公司購股權計劃授出的購股權而持有。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份總數2,731,762,560股計算。
- CapitaLand (Cayman)與恩輝投資於2019年6月29日訂立股份購買協議，據此，恩輝投資同意購買及CapitaLand (Cayman)同意出售CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份。於上述交易完成後，恩輝投資將持有2,044,431,867股股份，而CapitaLand (Cayman)將不會持有任何股份。
- 權益佔2013年發行2億美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後實際可行日期及就本公司董事及主要行政人員所知，於本公司股份、相關股份及債券中擁有5%或以上根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露及須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益及淡倉登記冊內的權益及淡倉的人士如下：

於股份中的好倉：

股東名稱	身份及 權益性質	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	2,044,431,867 ^{2,4}	74.84%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ^{3,4}	24.10%
凱德置地中國控股 私人有限公司(「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ^{3,4}	24.10%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 ^{3,4}	24.10%
凱德置地有限公司 (「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ^{3,4}	24.10%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ^{3,4}	24.10%

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按最後實際可行日期已發行股份總數2,731,762,560股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持2,044,431,867股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本約40.011%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。
4. CapitaLand (Cayman)與恩輝投資於2019年6月29日訂立股份購買協議，據此，恩輝投資同意購買及CapitaLand (Cayman)同意出售CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份。於上述交易完成後，恩輝投資將持有2,044,431,867股股份，而CapitaLand (Cayman)將不會持有任何股份。

於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立且對本集團整體業務而言乃屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即編製本公司最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償（法定賠償除外）的合約）。

於其他競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之其他業務中擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

4. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立之重大或可能重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

1. 於2017年8月3日，建業中國與其他合資夥伴訂立合資協議，內容有關組建合資公司。詳情請參閱本公司日期為2017年8月3日的公告。
2. 於2017年8月23日，建業中國（作為擔保人）、河南置騰商務服務有限公司（「河南置騰」）（作為買方）與盧玉波及吳蘊華（共同作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，河南置騰同意向賣方收購公司集團100%的股權。詳情請參閱本公司日期為2017年8月23日的公告。
3. 於2017年12月12日，建業中國與鄭州金融島建設發展有限公司（「鄭州金融島」）訂立股東借款合同，據此，建業中國須向鄭州金融島提供股東借款。鄭州金融島為本公司之聯營公司。詳情請參閱本公司日期為2017年12月12日的公告。
4. 於2017年12月28日，建業中國與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）訂立保證合同，據此，建業中國同意向百瑞信託提供河南龍宇房地產開發有限公司（「河南龍宇」）根據借款合同向百瑞信託借入貸款的償還責任保證。詳情請參閱本公司日期為2017年12月28日的公告。
5. 於2017年12月29日，建業中國與百瑞信託訂立保證合同，據此，建業中國同意向百瑞信託提供鄭州建業天明置業有限公司（「建業天明」）根據借款合同向百瑞信託借入貸款的償還責任保證。詳情請參閱本公司日期為2017年12月29日的公告。

6. 於2018年3月26日，本公司與恩輝投資有限公司（「恩輝投資」）訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行而恩輝投資有條件同意認購股份。詳情請參閱本公司日期為2018年3月27日、2018年5月30日及2018年6月5日的公告及本公司日期為2018年5月10日的通函。
7. 於2018年4月4日，建業中國與上海置城投資中心（「上海置城」）訂立收購協議，據此，建業中國同意向上海置城收購建業天明33.34%股權。詳情請參閱本公司日期為2018年4月4日的公告。
8. 於2018年5月18日，建業中國與平安銀行股份有限公司（「平安銀行」）訂立保證合同，據此，建業中國同意向平安銀行提供鄭州建業泰宏置業有限公司（「建業泰宏」）就平安銀行授出的貸款的償還責任保證。詳情請參閱本公司日期為2018年5月18日的公告。
9. 於2018年7月4日，(i)河南置騰與平安信託股份有限公司鄭州隴西支行（「平安信託」）訂立質押合同，(ii)河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司（「建業華誼」）與平安信託訂立抵押合同，(iii)建業中國與平安信託訂立保證合同，而河南建業恆新置業有限公司（「建業恆新」）與平安信託訂立信託貸款合同，據此，河南置騰同意提供質押予平安信託，建業華誼同意提供質押予平安信託，建業中國同意向平安信託提供建業恆新就平安信託授出的信託貸款的償還責任保證。詳情請參閱本公司日期為2018年7月4日的公告。
10. 於2018年9月24日，昇熹控股有限公司（「昇熹控股」）與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此，昇熹控股同意收購一間公司100%股權。詳情請參閱本公司日期為2018年9月24日的公告及本公司日期為2019年1月15日的通函。
11. 於2018年12月14日，昇熹控股與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此，昇熹控股同意收購一間公司100%股權。詳情請參閱本公司日期為2018年12月14日的公告。

12. 於2019年1月29日，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。詳情請參閱本公司日期為2019年1月29日的公告。
13. 於2019年4月18日，河南龍宇、鄭州建業智慧置業有限公司、河南建業建材商貿有限公司及百瑞信託訂立股權債權出售安排。詳情請參閱本公司日期為2019年4月18日的公告。
14. 於2019年5月3日，華源管理有限公司（「華源管理」）與香港南湖投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，華源管理同意收購一間公司10%股權。詳情請參閱本公司日期為2019年5月3日的公告。
15. 於2019年5月24日，河南龍宇、河南建業建材商貿有限公司（「建業建材」）及百瑞信託（其中包括）訂立股權債權出售安排，據此，(i)河南龍宇（作為賣方）同意出售及百瑞信託（作為買方）同意購買一間公司30%股權；及(ii)建業建材（作為債權人）同意出售及百瑞信託（作為受讓人）同意購買債權。詳情請參閱本公司日期為2019年5月24日的公告。
16. 於2019年6月24日，建業中國與北京住總房地產開發有限責任公司（「北京住總」）訂立產權交易合同，據此，建業中國同意向北京住總收購一間公司60%股權。詳情請參閱本公司日期為2019年6月24日的公告。

5. 專家及同意書

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（作為獨立專業估值師）已就刊發本通函發出書面同意，並確認以本通函所載形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意。其進一步確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。其並無於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即編製本公司最近期經審核財務報表的日期）以來購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

6. 一般資料

- (a) 本公司秘書楊偉樑先生為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 備查文件

以下文件之副本將於直至自本通函日期起14日（包括該日）正常營業時間（星期六及公眾假期除外）內，在本公司辦事處（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 本公司日期為2019年1月19日的通函及本通函；及
- (e) 本通函附錄三的估值報告。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其關於項目公司持有之該物業於2019年4月30日之價值的意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港英皇道 1111 號
太古城中心第 1 期 1208 室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區北三環路南、九如路東的一幅地塊
(地塊編號：鄭政東出 <2018> 27號(網)) (「該物業」)

緒言

吾等根據建業地產股份有限公司(「貴公司」)之指示，對鄭州建澤置業有限公司(「項目公司」)持有及位於中華人民共和國(「中國」)的該物業以100%權益基準進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以就該物業於2019年4月30日(「估值日」)之市場價值向 貴公司提供意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2017年版）（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事，並為一名於中國物業估值具備逾26年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值工作之前，第一太平戴維斯在過去十二個月內未曾就該物業作出估值。

吾等獨立於貴公司及項目公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

該物業由項目公司持作未來開發用途。吾等進行估值時，乃採用直接比較法，並參考市場上可資比較物業之交易案例。

就本次估值而言，持作未來開發用途物業乃建設工程施工許可證並未發出，而不動產權證則已獲取。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認並無列於提供予吾等之副本的任何修訂。吾等在估值過程中，頗大程度上就該物業於中國之業權依賴 貴公司所提供的資料及 貴公司中國法律顧問通商律師事務所出具的法律意見。

資料來源

吾等在估值過程中，頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件內的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料（對吾等之估值屬重大）的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

估值假設

於估值過程中，除另有指明外，吾等已假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。吾等亦假設該物業擁有人對該物業擁有完好合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該物業擁有自由及不受干擾佔用、使用、轉讓、租賃或抵押的權利。

吾等之估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。實地視察乃由周志鵬先生（中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估價師，擁有逾15年中國物業估值經驗）於2019年6月24日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。此外，吾等並無進行結構測量，故吾等未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。並無對任何該等服務進行測試。吾等亦無到實地調查以確定地面狀況的穩定程度及任何未來發展服務。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。

貨幣

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

77樓7701B-7702A室

建業地產股份有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2019年7月8日

附註：劉振權先生是專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年4月30日現 況下的市場價值
位於中國河南省 鄭州市鄭東新區 北三環路南、九如 路東的一幅地塊 (地塊編號：鄭政 東出<2018>27號 (網))	<p>該物業包括一幅佔地面積約43,232.88平方米的地塊。</p> <p>該物業位於鄭東新區北三環路南、九如路東。開發項目鄰近地區主要為不同高檔住宅開發項目及公共設施。該物業距離鄭州市中心約15分鐘車程。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業的許可建築面積約為73,495.896平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2089年4月16日屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置土地，有待未來開發。	<p>人民幣 1,680,000,000元 (人民幣拾陸億捌仟 萬元)</p>

附註：

- 根據2019年3月18日編號為鄭國土資出讓-ZD-2019403之國有土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)以及日期為2019年4月10日之土地出讓合同之變更協議，項目公司已獲授佔地面積約為43,232.88平方米的該物業土地使用權，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣1,680,000,000元。上述土地出讓合同所載主要條件(其中包括)概述如下：

用途	:	住宅
容積率	:	小於1.7及大於1.0
建築密度	:	小於28%
綠地率	:	大於35%
建築期限要求	:	建設工程須於2020年3月18日前開工，並於2022年3月18日前竣工

2. 根據日期為2019年5月30日之不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0192482號，項目公司已獲授佔地面積約為43,232.88平方米的該物業土地使用權作住宅用途，使用年期於2089年4月16日屆滿。
3. 根據鄭州市城鄉規劃局鄭東新區規劃分局發出之日期為2019年4月19日之建設用地規劃許可證—鄭規地字第410100201939015號，項目公司已獲准使用一幅佔地面積約為43,232.88平方米的地塊作住宅(二類)開發。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該物業業權的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - i. 項目公司已取得不動產權證；
 - ii. 項目公司已取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一合法擁有人；
 - iii. 項目公司有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他法定方式處分該物業之土地使用權；及
 - iv. 該物業並無任何查封、抵押、其他權利限制或其他第三方權利。
5. 吾等對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點之各宗土地交易。該等土地交易的樓面地價介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元。為達致主要假設，該等交易之單價已進行調整，以反映交通暢達程度、地點、用途、規模及時間等因素。

吾等的估值中，已採納每平方米約人民幣22,858元之樓面地價，與相關可比較案例一致。

* * * *