

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份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。

本公告概不構成在美國境內或未有根據任何有關司法管轄區證券法登記或合資格前作出有關要約、邀請或出售則屬違法的任何司法管轄區出售任何證券的要約或購買任何證券的要約邀請。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈發售或出售任何證券。任何將在美國進行的證券公開發售，將通過招股章程作出。該招股章程將載述有關提呈發售的公司，其管理層以及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國登記發售的任何部份，或在美國進行證券公開發售。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



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)

**建議分拆中原建業有限公司及將其於香港聯合交易所有限公司
主板獨立上市**

須予披露交易

**刊發中原建業有限公司發行的招股章程
及
全球發售的預期規模及發售價範圍**

本公司及中原建業之獨家財務顧問



中原建業已於2021年5月18日就建議分拆、全球發售(包括優先發售)及分派刊發招股章程。

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的中原建業股份總數將為328,172,000股(假設超額配股權並無獲行使)，相當於緊隨全球發售完成後已發行中原建業股份總數約10.0%，以及377,396,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，相當於緊隨全球發售完成後已發行中原建業股份總數約11.3%。

全球發售中中原建業股份的發售價預期將不低於每股中原建業股份2.40港元及不超過每股中原建業股份3.20港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

建議分拆將以實物形式分派中原建業全部已發行股本及全球發售新中原建業股份之方式進行。分派並不構成上市規則第十四章項下本公司之交易，而全球發售一經實現，則將會構成上市規則第14.29條項下被視為出售本公司附屬公司之權益。由於建議分拆根據上市規則第14.07條之一個或多個適用百分比率將為不低於5%但全部將低於25%，建議分拆將構成上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易。

本公司股東及有意投資者務請留意，概不保證建議分拆將會落實或何時將會落實。故此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

緒言

茲提述本公司日期為2020年11月10日、2021年4月7日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月4日及2021年5月12日之公告，內容有關建議分拆中原建業及將中原建業股份於聯交所主板獨立上市。除非本公告另有界定者外，本公告所用詞彙具有該等公告所界定之相同涵義。

刊發招股章程

中原建業已於2021年5月18日就建議分拆、全球發售(包括優先發售)及分派刊發招股章程。招股章程載有(其中包括):(a)全球發售(包括優先發售)的詳情;(b)分派的詳情;及(c)有關中原建業集團的若干業務及財務資料。

招股章程自2021年5月18日起可於中原建業網站(www.centralchinamgt.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽及下載。招股章程印刷本可於2021年5月18日(星期二)上午九時正至2021年5月24日(星期一)中午十二時正的正常營業時間內於:(a)中原建業於2021年5月18日刊發的正式通告;及(b)招股章程訂明的指定地點免費索取。

優先發售

合資格股東將獲提供優先發售中合共32,818,000股預留股份的保證配額(相當於全球發售項下初步可供認購的中原建業股份約10.0%(任何超額配股權獲行使前)),而保證配額基準為合資格股東於2021年5月14日(即記錄日期)下午四時三十分每持有90股股份的完整倍數可認購一(1)股預留股份。預留股份將於國際發售項下初步提呈可供認購及購買的中原建業股份中劃撥發售,且不予重新分配。

各合資格股東已獲寄發藍色申請表格。此外，合資格股東將按彼等根據本公司的公司通訊政策選擇(或被視作選擇)收取公司通訊的形式收取招股章程副本。倘合資格股東已選擇從本公司收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取本公司的公司通訊的方式，則招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)將寄發予該名合資格股東。

分派

於2021年5月12日，董事會以實物分派所有中原建業股份的方式宣派特別股息。

按董事會宣佈，分派須待(其中包括)上市委員會批准中原建業股份上市及買賣，且有關批准於中原建業股份於聯交所主板開始買賣當日上午八時正(香港時間)前不被撤回，方始作實。倘此條件未獲達成，則分派將不會作出，且建議分拆將不會進行。

倘分派成為無條件，其將全數透過按於記錄日期名列本公司股東名冊的合資格股東於記錄日期所持本公司的股權比例向彼等實物分派合共2,967,116,120股中原建業股份(相當於中原建業全部已發行股本)的方式宣派，基準為合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發一(1)股中原建業股份。

全球發售的預期規模及發售價範圍

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的中原建業股份總數將為328,172,000股(假設超額配股權並無獲行使)，相當於緊隨全球發售完成後已發行中原建業股份總數約10.0%，以及377,396,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，相當於緊隨全球發售完成後已發行中原建業股份總數約11.3%。

全球發售中中原建業股份的發售價預期將不低於每股中原建業股份2.40港元及不超過每股中原建業股份3.20港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

按照根據全球發售將予提呈發售的中原建業股份數目(假設超額配股權不獲行使)及上述預期發售價範圍，倘全球發售進行：

- (a) 中原建業的市值將介乎約79.087億港元至約105.449億港元；及
- (b) 於全球發售完成後，本公司將不會保留任何中原建業已發行股本權益。

建議分拆及全球發售的條件

建議分拆及全球發售(包括優先發售)須待(其中包括)以下條件達成後，方始作實：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售將予發行的中原建業股份(包括中原建業因超額配股權獲行使而可能發行的任何中原建業股份)上市及買賣；
- (b) 中原建業與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)已正式協定全球發售中中原建業股份的最終發售價；
- (c) 於定價日簽立及交付國際包銷協議；及

- (d) 香港包銷商於香港包銷協議下的責任及國際包銷商於國際包銷協議下的責任成為無條件且並無根據各協議的條款終止，以上各情況均須於香港包銷協議及／或國際包銷協議（視乎情況而定）指定的日期及時間或之前達成（除非及倘若有關條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免），惟無論如何不遲於招股章程日期後30日。

本公司已向聯交所申請批准中原建業股份上市及買賣。

有關全球發售條件的詳情，請參閱招股章程。倘該等條件於招股章程所指定的時間或之前尚未達成，則建議分拆及全球發售將不會進行，而本公司將於其後在切實可行情況下盡快刊發公告。

所得款項用途

經扣除包銷佣金、酌情獎勵費（假設全球發售項下的所有發售股份的總發售價0.5%的酌情獎勵費全數支付）及有關全球發售的估計開支（假設超額配股權並無獲行使）後，假設發售價為2.80港元（即發售價範圍的中位數），中原建業預期將從全球發售收取的所得款項淨額約為852.6百萬港元。

中原建業擬將全球發售（假設超額配股權並無獲行使）的所得款項淨額用作以下用途：

所得款項淨額百分比及金額	擬定用途
約40.0%或341.0百萬港元	擴展至「大中原」地區的新市場並豐富中原建業服務種類
約36.0%或306.9百萬港元	潛在收購房地產代建價值鏈的其他產業參與者

所得款項淨額百分比及金額

擬定用途

約14.0%或119.4百萬港元

進一步提升信息技術系統及基礎設施

約10.0%或85.3百萬港元

一般公司及營運資金用途

有關詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

有關本集團及中原建業集團的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

中原建業集團主要於中國從事提供物業開發項目所有階段的房地產代建服務。

下表載列招股章程所披露有關中原建業集團截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度的若干資料：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	858,224	912,337
所得稅	<u>(217,127)</u>	<u>(230,867)</u>
年內溢利	<u>641,097</u>	<u>681,470</u>

中原建業於2020年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣1,007,392,000元。

除招股章程所披露本集團須承擔的若干上市開支外，概不會於本集團損益內確認視為本公司出售全球發售項下其於中原建業的權益所產生的收益或虧損。

建議分拆之理由及裨益

基於以下原因，董事會認為建議分拆符合本公司及中原建業以及彼等各自股東之整體利益：

- (i) **更明確的業務及投資者重心：**中原建業建議分拆及上市將為中原建業集團及本集團建立更明確的業務重心，繼而將進一步提升品牌知名度，讓投資者投資於各集團時有更高的專注度；
- (ii) **提高企業形象及為投資者提供更佳透明度：**建議分拆將提高中原建業集團的企業形象及品牌知名度，同時增加中原建業集團的營運及財務透明度，並使投資者、市場及評級機構更清楚中原建業集團的業務及財務狀況；
- (iii) **管理層目標更清晰及專注：**建議分拆將使中原建業集團及本集團各自的管理層改善資源分配，更好地專注於彼等各自的業務，並加強彼等的決策過程及對市場變化的應對；及
- (iv) **進入資本市場的機會更多及增加財務靈活性：**建議分拆將使中原建業集團直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以撥付其現有營運及未來拓展而無需倚賴本公司，繼而加速其拓展及提升其營運及財務表現。

董事會認為，建議分拆屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

上市規則涵義

建議分拆將以實物形式分派中原建業全部已發行股本及全球發售新中原建業股份之方式進行。分派並不構成上市規則第十四章項下本公司之交易，而全球發售一經實現，則將會構成上市規則第14.29條項下被視為出售本公司附屬公司之權益。由於建議分拆根據上市規則第14.07條之一個或多個適用百分比率將為不低於5%但全部將低於25%，建議分拆將構成上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易。

一般事項

就全球發售(包括優先發售)而言，中原建業股份的價格可根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則予以穩定。有關任何擬進行的穩定價格行動以及其如何受香港法例第571章證券及期貨條例規管的詳情將載於招股章程。

全球發售(包括優先發售)須待(其中包括)：(i)聯交所上市委員會批准根據全球發售將予發行的中原建業股份(包括中原建業因超額配股權獲行使而可能發行的任何中原建業股份)上市及買賣；(ii)中原建業與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於2021年5月24日(星期一)或前後且無論如何不遲於2021年5月27日(星期四)（「定價日」）已正式協定全球發售中中原建業股份的最終發售價；(iii)於定價日簽立及交付國際包銷協議；及(iv)香港包銷商於香港包銷協議下的責任及國際包銷商於國際包銷協議下的責任成為無條件且並無根據各協議的條款終止，以上各情況均須於香港包銷協議及／或國際包銷協議(視乎情況而定)指定的日期及時間或之前達成(除非及倘若有關條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免)，惟無論如何不遲於招股章程日期後30日，方始作實。

本公司股東及有意投資者務請留意，概不保證建議分拆將會落實或何時將會落實。故此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

本公告不擬亦不構成有關全球發售（包括優先發售）及分派或其他情況下任何中原建業股份的出售要約或認購或購買要約的邀請。任何該等要約或邀請僅透過招股章程或為遵守適用法律而可能刊發的其他發售文件而作出，且認購或購買有關全球發售（包括優先發售）及分派或其他情況下的中原建業股份的任何決定，僅應依據招股章程及該等其他發售文件所載的資料而作出。本公司並無亦不會在任何司法管轄區（香港除外）採取行動，以令全球發售（包括優先發售）及分派中將予提呈發售的中原建業股份可獲准在任何須就此採取行動的司法管轄區進行公開發售。

本公司將於適當時就建議分拆、全球發售（包括優先發售）及分派另行刊發公告。

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：

「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）中原建業與香港包銷商於2021年5月17日就香港公開發售所訂立的包銷協議
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商

「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)中原建業與國際包銷商於定價日就國際發售所訂立的包銷協議
「聯席全球協調人」	指	全球發售的聯席全球協調人
「超額配股權」	指	預期將由中原建業授予國際包銷商的購股權，可由全球發售的聯席全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，中原建業可能須按發售價配發及發行最多合共49,224,000股額外中原建業股份，以補足國際發售的超額分配(如有)
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

承董事會命
建業地產股份有限公司*
 主席
胡葆森

香港，2021年5月18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、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；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