

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不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份
內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

須予披露交易及關連交易
收購目標公司49%股權

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2021年6月28日(交易時段後)，河南龍宇(作為買方)、嘉興乾緣(作為賣方)等就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意向嘉興乾緣收購銷售股權，總代價為約人民幣400,962,388元。

河南龍宇及嘉興乾緣於本公告日期分別擁有目標公司51%及49%股權，於收購事項完成後，河南龍宇將擁有目標公司全部股權，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之交易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。

由於嘉興乾緣為目標公司（於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司）之主要股東，嘉興乾緣為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准收購事項；及(ii)董事（包括獨立非執行董事）已確認收購事項之條款乃一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，收購事項須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年6月28日（交易時段後），河南龍宇（作為買方）、嘉興乾緣（作為賣方）等就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意向嘉興乾緣收購銷售股權，總代價為人民幣400,962,388元。

河南龍宇及嘉興乾緣於本公告日期分別擁有目標公司51%及49%股權，於收購事項完成後，河南龍宇將擁有目標公司全部股權，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將繼續於本集團之財務業績綜合入賬。

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

股權轉讓協議

日期： 2021年6月28日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 河南龍宇（作為買方）
- (2) 嘉興乾緣（作為賣方）；
- (3) 目標公司；及
- (4) 建業中國

代價

本集團就銷售股權應付予嘉興乾緣之總代價合共為人民幣400,962,388元。

代價乃經河南龍宇與嘉興乾緣公平磋商後按正常商務條款釐定，當中已考慮（其中包括）(i)目標公司的資產淨值及總值；(ii)目標公司之過往財務表現；(iii)目標地塊的發展及前景；及(iv)本公告「一進行收購事項之理由及裨益」部分所載的其他因素。

本集團擬透過內部資源撥付收購事項的代價。

交割及付款

就收購事項的付款而言，河南龍宇需在2021年6月30日前向嘉興乾緣支付第一期交易對價約人民幣263,013,734元，並在2021年7月2日前由河南龍宇或建業中國向嘉興乾緣支付第二期交易對價約人民幣137,948,654元予嘉興乾緣。

就收購事項的交割而言，在河南龍宇按照股權轉讓協議付清第一期交易對價之日起5個工作日內，嘉興乾緣應配合河南龍宇及目標公司完成本次轉讓涉及的工商變更登記。

第二期交易對價的支付之日為收購事項的交割日（「交割日」）。在交割日前，嘉興乾緣仍作為銷售股權的股東，享有相關的股東權利，並承擔相應的股東義務；於交割日後，河南龍宇作為銷售股權的股東，享有相關的股東權利，並承擔相應的股東義務。嘉興乾緣在交割日之前，作為目標公司股東應享有的股東權利、權益以及承擔的股東財產性質義務、責任和風險，均已包含在銷售股權代價中；河南龍宇及／或目標公司不得另行向嘉興乾緣主張股東分紅及／或其它財產性質的權利、權益，亦不得要求嘉興乾緣承擔其他財產性質的義務、責任或風險。

有關目標公司之資料

目標公司為於2020年7月10日在中國成立之有限責任公司，於本公告日期的註冊資本金為人民幣771,428,571元，主要於河南省鄭州市從事房地產開發經營及租賃。就本公司所盡悉，嘉興乾緣於2020年9月25日認購人民幣298.2百萬元目標公司的新增註冊資本，並於2020年12月22日認購人民幣79.8百萬元目標公司的新增註冊資本。

目標集團目前主要為發展一個大型住宅項目，並定名為《君鄰大院·松苑》。該項目整盤佔地123畝，預計於2021年下半年開發，並於2022年開始銷售。

目標公司於2020年12月31日之經審核資產淨值及資產總值分別載列如下：

	於2020年 12月31日 人民幣(元)
淨資產	771,359,000
總資產	2,666,287,000

截至2020年12月31日止年度除稅前後之經審核淨虧損載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣(元)
虧損(除稅前)	70,000
虧損(除稅後)	70,000

於本公告日期目標公司持有目標地塊，其詳情載列如下：

地塊類別	地塊名稱	國有土地 使用權證 證號	土地座落	用途	土地使用 權終止日期	土地使用權 面積 (平方米)	收購事項 完成後 本公司持有 的權益
二類居住用 地(R2)	鄭政東出 [2018]25 號	豫(2019) 鄭州市 不動產權 第0288892 號	九如東路 東、如意 河東二街 南	城鎮住宅	2089年6月9日	64,692.24	100%

進行收購事項之理由及裨益

目標集團為目標地塊的法定及實益擁有人，目標地塊將發展為一個大型住宅物業項目。預計總規劃建築面積約110,000平方米，總佔地面積約123畝。本集團主要關注開發住宅物業項目，而開發住宅及商業項目亦構成本集團策略之一部分。截至2020年12月31日，本集團土地儲備之68.48%已分配予住宅物業項目用途。收購事項及後續發展將目標地塊開發為住宅物業項目將進一步提升本集團之投資組合及拓寬其對河南省物業市場的參與度。同時，由於目標地塊位於河南省省會鄭州市主要地段之一，且董事認為河南省物業市場之潛在回報展望良好，收購事項可透過目標公司提高本集團於目標地塊持有的權益，從而維護本集團於河南省內住宅地產領域的競爭力，對本集團未來發展及戰略部署帶有積極意義。董事認為，透過收購事項對目標公司權益進行增持可令本集團分佔更多目標公司未來業務發展所帶來的經濟利益。

經考慮上述事項，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體利益。

有關股權轉讓協議各方之資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

河南龍宇主要於於中國河南省從事房地產開發與經營及房屋租賃，並為本集團之間接全資附屬公司。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期：(i)嘉興乾緣的執行事務合夥人為上海中城年代股權投資基金管理有限公司，其由上海中城未來投資有限公司全資擁有。上海中城未來投資有限公司由上海中城聯盟投資管理股份有限公司持有約83.33%股權。上海中城聯盟投資管理股份有限公司的最大股東為江西益達投資發展集團有限公司，持有其4.71%股權。江西益達投資發展集團有限公司的最大股東為夏剛，持有其65%股權；(ii)嘉興乾緣的有限合夥人為上海中城榮耀股權投資基金管理有限公司(持有99.8747%的份額)，其為上海中城未來投資有限公司全資擁有。由於嘉興乾緣為目標公司(於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東，嘉興乾緣為本公司附屬公司層面之關連人士。除上文所述外，董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，嘉興乾緣的最終實益擁有人夏剛為獨立第三方。

建業中國主要在中國河南省從事房地產開發及銷售和房地產投資，並為本集團之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之交易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。

由於嘉興乾緣為目標公司(於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東，嘉興乾緣為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准收購事項；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認收購事項之條款乃一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，收購事項須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益。概無董事須就批准收購事項之本公司董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「收購事項」	指	河南龍宇根據股權轉讓協議之條款及條件從嘉興乾緣收購銷售股權
「董事會」	指	本公司董事會
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，一間在中國註冊成公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

「股權轉讓協議」	指	河南龍宇(作為買方)、嘉興乾緣(作為賣方)、建業中國及目標公司就收購事項訂立日期為2021年6月28日之股權轉讓協議
「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，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)的人士
「嘉興乾緣」	指	嘉興乾緣股權投資合夥企業(有限合夥)，根據中國法律註冊成立的有限合夥
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股權」	指	在本公告日期由嘉興乾緣所持有目標公司其中49%之股權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	鄭州建永置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其51%及49%股權在本公告日期分別由河南龍宇及嘉興乾緣持有，為本公司之間接非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標地塊」	指	位於河南省鄭州市的地塊，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，2021年6月28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