

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並非收購、購買或認購證券的要約或邀請。本公佈並非亦不擬作為在美國銷售建業地產股份有限公司(「本公司」)證券的要約。本公司證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)登記，且在並無根據證券法獲豁免遵守有關登記規定的情況下，不得在美國(定義見證券法S規例)提呈或銷售。有意投資者應細閱本公司於二零零八年五月二十六日刊發的招股章程(「招股章程」)，以取得有關下述全球發售的詳情，方決定是否投資於當中提呈發售的本公司股份。除文義另有所指者外，本公佈所用專有詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

就全球發售而言，摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士(作為穩定價格經辦人)均可代表包銷商超額配股或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市場價格，使其高於股份在上市日期後的一段限定期間內原應出現的價格水平。摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代其行事的任何人士可採取的穩定價格措施可包括主要及輔助穩定價格措施，例如購買或同意購買任何股份、借股、建立股份的淡倉、清除股份的好倉，或提呈或意圖進行任何該等行動。然而，摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士均無責任進行此等穩定價格活動。該等穩定價格措施在獲准許進行的情況下可在所有司法管轄區進行，但在各情況下均須遵從所有適用法律和監管規定，包括根據《證券及期貨條例》制定的《證券及期貨(穩定價格)規則》。如開始該等穩定價格措施，將由摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士全權酌情進行，亦可隨時終止，並且須於一段有限期間後停止。穩定價格行動和《證券及期貨條例》對該行動的監管情況詳情載於招股章程中「有關本招股章程及全球發售的資料 — 超額配發及穩定價格行動」一節內。就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由全球協調人代表國際包銷商行使。根據超額配股權，國際包銷商有權(可在香港公開發售指定的遞交申請截止日期起計三十日內行使該項權利)要求本公司按根據國際發售同等的每股發售股份價格配發和發行最多達75,000,000股額外新股(相當於根據全球發售初步發售的股份15%)以(其中包括)補足國際發售中的任何超額分配(如有)。如超額配股權獲行使，本公司將會在報章刊登公佈。



建業地產
Central China Real Estate

Central China Real Estate Limited

建業地產股份有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目 : 500,000,000股股份(或會調整及因行使超額配股權而更改)
- 國際發售股份數目 : 450,000,000股股份(或會調整及因行使超額配股權而更改)
- 公開發售股份數目 : 50,000,000股股份(或會調整)
- 最高發售價 : 不高於每股發售股份3.80港元(須於申請時以港元繳足，多繳股款會於最終定價後退還，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)及預期不低於每股發售股份2.75港元
- 面值 : 每股股份0.10港元
- 股份代號 : 832

唯一全球協調人、保薦人兼賬簿管理人

Morgan Stanley

摩根士丹利

聯席牽頭經辦人

Morgan Stanley

摩根士丹利



中銀國際

BOC INTERNATIONAL

本公司已向聯交所上市委員會申請批准將已發行及根據全球發售將發行的股份(包括可能根據超額配股權行使而發行的額外股份)以及可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市買賣。股份預計於二零零八年六月六日星期五開始在聯交所買賣。待股份獲准在聯交所上市和買賣,以及符合香港結算的證券收納規定後,股份將獲香港結算接納為合資格證券,由上市日期或香港結算所決定的任何其他日期起,於中央結算系統內寄存、結算和交收。中央結算系統的所有活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》和《中央結算系統運作程序規則》進行。

全球發售包括初步提呈50,000,000股股份的香港公開發售和初步提呈450,000,000股股份的國際發售。根據香港公開發售初步提呈以供認購的公開發售股份總數將平均分為兩組:甲組和乙組。甲組中的25,000,000股公開發售股份將平均分配予有效申請公開發售股份而認購價總額為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)或以下的申請人;而乙組中的25,000,000股公開發售股份將平均分配予有效申請公開發售股份而認購價總額為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)以上的申請人。申請人應注意,甲組和乙組申請之間的分配比例可能有所不同。如任何一組(並非兩組)的公開發售股份出現認購不足的情況,則未獲認購的公開發售股份將轉撥往另一組,以滿足該組的需求,並作出適當分配。僅就本段而言,公開發售股份的「價格」指申請認購公開發售股份須繳付的價格(而不理會最終釐定的發售價)。申請人只能從甲組或乙組獲得公開發售股份的分配,而非同時從兩組中獲得股份。公開發售股份的申請僅將根據招股章程、白色及/或黃色申請表格以及白表eIPO指定網站所載基準考慮。重複或疑屬重複申請及任何認購超過初步分配至各組的發售股份數量(即25,000,000股股份)的申請將不予受理。只可以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示的方式或透過白表eIPO服務於白表eIPO服務供應商的指定網站(www.eipo.com.hk)為任何人士的利益提交一份申請。此外,每名申請人須於所遞交的申請表格及以白表eIPO遞交的申請中承諾和確認,其本身和受益於其申請的(一名或多名)人士並無曾經申請或認購或表示有興趣認購,和將不會申請或認購,或表示有興趣認購,也未曾收取或獲配售或配發(包括有條件或暫時性)國際發售項下任何發售股份或以其他方式參與國際發售。如支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現,申請均不會受理。

就全球發售而言,預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權,可由全球協調人代表國際包銷商行使。根據超額配股權,國際包銷商有權(可自香港公開發售遞交申請截止日期起計三十日內行使該項權利)要求本公司按根據國際發售同等的每股發售股份價格配發和發行最多達75,000,000股額外新股(相當於根據全球發售初步發售的股份15%)以(其中包括)補足國際發售中的任何超額分配(如有)。如超額配股權獲行使,本公司將會在報章刊登公佈。

就全球發售而言，摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士(作為穩定價格經辦人)均可代表包銷商超額配發股份或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市場價格，使其高於股份在上市日期後的一段限定期間內原應出現的價格水平。摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代其行事的任何人士可採取的穩定價格措施可包括主要及輔助穩定價格措施，例如購買或同意購買任何股份、借股、建立股份的淡倉、清除股份的好倉，或提呈或意圖進行任何該等行動。然而，摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士均無責任進行此等穩定價格活動。該等穩定價格措施在獲准許進行的情況下可在所有司法管轄區進行，但在各情況下均須遵從所有適用法律和監管規定，包括根據《證券及期貨條例》制定的《證券及期貨(穩定價格)規則》。如開始該等穩定價格措施，將由摩根士丹利亞洲有限公司、其聯屬公司或代表其行事的任何人士全權酌情進行，亦可隨時終止，並且須於一段有限期間後停止。穩定價格行動和《證券及期貨條例》對該行動的監管情況詳情載於招股章程中「有關本招股章程及全球發售的資料 — 超額配發及穩定價格行動」一節內。

所有根據香港公開發售的發售股份申請的接納須待招股章程「全球發售安排 — 香港公開發售的條件」一節所載的條件達成後，方可作實。如該等條件未能在列明的時間和日期前達成或獲得豁免，則已收取香港公開發售申請人的所有申請款項將按載於申請表格「退還申請款項」和招股章程「如何申請公開發售股份 — 寄發／領取股票及退還支票」等節的條款不計利息退還。

發售價預期由全球協調人(代表包銷商)及本公司在二零零八年五月三十日星期五或前後協定，且在任何情況下均不得遲於二零零八年六月四日星期三下午五時正協定。公開發售股份的申請人於申請時須支付每股股份最高發售價3.80港元，連同1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費和0.004%證監會交易徵費。全球協調人(代表包銷商)經本公司同意後，可在香港公開發售指定的遞交申請截止日期上午或之前任何時間，將全球發售下提呈之發售股份數目及／或指示性發售價範圍調整至低於招股章程所述的水平(即每股發售股份2.75港元至3.80港元)。在此情況下，調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知將在決定進行調低後盡快刊登於南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)，惟在任何情況下不得遲於香港公開發售指定的遞交申請截止日期上午。倘根據香港公開發售提出的申請在香港公開發售指定的遞交申請截止日期之前已遞交，則即使發售股份數目及／或發售價範圍如上文所述調低，該等申請其後亦不能撤銷。倘全球協調人(代表包銷商)及本公司基於任何原因未能就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行。

有意以本身名義登記獲配發及發行公開發售股份的申請人，請(i)填妥和簽署**白色**申請表格或(ii)透過**白表eIPO**服務於白表eIPO服務供應商的指定網站(www.eipo.com.hk)申請。有意以香港結算代理人的名義登記獲配發及發行公開發售股份，以及將該等股份直接存入其在中央結算系統內開設的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或其指定的中央結算系統參與者股份賬戶的申請人，則須：(i)填妥和簽署**黃色**申請表格，而**黃色**申請表格連同招股章程，可在二零零八年五月二十六日星期一上午九時正至二零零八年五月二十九日星期四中午十二時正期間的一般營業時間內，在香港德輔道中199號維德廣場2樓的香港結算存管處服務櫃檯或向閣下可能備有相關申請表格及招股章程的股票經紀索取；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。

招股章程連同白色申請表格可於同一期間的一般辦公時間內在下列地點索取：

1. 下列任何香港包銷商的地址：

摩根士丹利亞洲有限公司，地址為香港中環交易廣場三期30樓

中銀國際亞洲有限公司，地址為香港花園道1號中銀大廈26樓

建銀國際金融有限公司，地址為香港金鐘金鐘道88號太古廣場2座34樓3408室

國泰君安證券(香港)有限公司，地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場低座26樓2601-2604室

派杰亞洲證券有限公司，地址為香港金鐘道89號力寶中心1期39樓

大福證券有限公司，地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓

2. 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

港島區	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	太古城分行	太古城海星閣G1006-7
	英皇道分行	北角英皇道131-133號
九龍區	開源道分行	觀塘開源道55號
	旺角分行	旺角彌敦道589號
	九龍廣場分行	青山道485號九龍廣場1號
新界區	東港城分行	將軍澳東港城101號
	荃灣青山道分行	荃灣青山道201-207號
	教育路分行	元朗教育路18-24號

或中國工商銀行(亞洲)有限公司下列任何一間分行：

港島區	中環分行	中環皇后大道中9號1字樓
	上環分行	上環德輔道中317-319號啓德商業大廈地下F舖
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道117-123號
	灣仔道分行	灣仔灣仔道103-103A號地下
	西環分行	西營盤皇后大道西242-244號
九龍區	紅磡分行	紅磡德民街2-34E號紅磡商場地下2A舖
	太子分行	旺角彌敦道777號
	美孚分行	美孚美孚新村萬事達廣場1樓N95A號舖
	尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖
新界區	沙田分行	沙田沙田中心3樓22J號舖

已填妥的**白色**及**黃色**申請表格須連同緊釘於其上的支票或銀行本票，於下列日期和時間投入上述中國銀行(香港)有限公司或中國工商銀行(亞洲)有限公司任何分行的特備收集箱內：

- 二零零八年五月二十六日星期一 — 上午九時正至下午五時正
- 二零零八年五月二十七日星期二 — 上午九時正至下午五時正
- 二零零八年五月二十八日星期三 — 上午九時正至下午五時正
- 二零零八年五月二十九日星期四 — 上午九時正至中午十二時正

以**白表eIPO**申請的申請人可於二零零八年五月二十六日星期一上午九時正至二零零八年五月二十九日星期四上午十一時三十分(每日二十四小時，申請截止日期除外)，通過指定網站(www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交申請。完成全數繳付有關申請的申請股款之截止時間為二零零八年五月二十九日星期四(即申請截止日期)中午十二時正。於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，申請人不得通過白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請並已通過網站取得申請參考編號，則閣下獲准在遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理認購申請登記前繼續辦理申請手續(即完成支付申請股款手續)。

投資者亦可以下述方式向香港結算發出**電子認購指示**，申請認購公開發售股份：

1. 中央結算系統投資者戶口持有人可致電 2979 7888 透過「結算通」電話系統，或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據當時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序) 向香港結算發出**電子認購指示**。如中央結算系統投資者戶口持有人前往香港結算的客戶服務中心(地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)和填妥輸入申請表格，則香港結算可代中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。招股章程在香港結算的客戶服務中心亦可供索閱；和
2. 如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示其經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)，透過中央結算系統終端機代表其向香港結算發出**電子認購指示**，申請認購公開發售股份。

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期和時間輸入**電子認購指示**：

二零零八年五月二十六日星期一	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零八年五月二十七日星期二	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零八年五月二十八日星期三	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零零八年五月二十九日星期四	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

1. 上述時間可由香港結算不時決定且向中央結算系統結算／託管商參與者事先發出通知而更改。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零零八年五月二十六日星期一上午九時正至二零零八年五月二十九日星期四中午十二時正期間(每日二十四小時，最後認購日除外)輸入**電子認購指示**。

根據招股章程和申請表格所載的條款和條件，已填妥的**白色**和**黃色**申請表格或向香港結算發出的**電子認購指示**或透過**白表eIPO**遞交的申請交易必須最遲於二零零八年五月二十九日星期四(或如招股章程「如何申請公開發售股份—向香港結算發出電子認購指示提出申請—惡劣天氣對辦理申請登記的影響」及「如何申請公開發售股份—惡劣天氣對開始申請登記的影響」兩節所述香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則為適用的較後日期)中午十二時正前交回。本公司預期將於二零零八年六月五日星期四在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)及聯交所網站 www.hkex.com.hk 宣佈及公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的踴躍程度和香港公開發售股份的配發基準。

香港公開發售分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼(如適用)將於二零零八年六月五日星期四透過多種途徑公佈，詳情載於招股章程「如何申請公開發售股份—公佈分配結果」一節。

閣下如以**白色**或**黃色**申請表格或**白表eIPO**申請認購1,000,000股或以上的公開發售股份，並於閣下的申請表格或**白表eIPO**申請表格上表明於香港中央證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及／或(如以**白色**申請表格或**白表eIPO**申請)股票(如適用)，並提供申請表格或**白表eIPO**申請表格所列一切所需資料，閣下可於二零零八年六月五日星期四上午九時正至下午一時正或本公司於報章指定為領取／寄發退款支票／股票的任何其他日子，親臨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17樓1712—1716室)領取退款支票(如適用)及股票(如適用)。如果閣下未有於指定領取時間內親身領取退款支票(如適用)及股票(如適用)，則該等退款支票及股票將隨即以平郵方式寄往閣下申請表格或**白表eIPO**申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

閣下如以**白色**或**黃色**申請表格或**白表eIPO**申請認購1,000,000股以下的公開發售股份，或申請認購1,000,000股或以上的公開發售股份，但未有於閣下的**白色**或**黃色**申請表格或**白表eIPO**申請表格上表明閣下將親身領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)將於二零零八年六月五日星期四以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下以**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**申請公開發售股份，而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於二零零八年六月五日星期四營業時間結束時，或在特殊情況下，由香港結算或香港結算代理人所決定的其他日期，存入中央結算系統，以記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，或代表閣下發出**電子認購指示**的任何指定中央結算系統參與者的股份賬戶，或閣下在**黃色**申請表格所指示的中央結算系統參與者的股份賬戶內。如閣下通過指定中央結算系統參與者(而非中央結算系統投資者戶口持有人)申請認購公開發售股份(記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶(而非中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶))，則閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的公開發售股份數目(及(倘閣下指示中央結算系統結算／託管商參與者代表閣下發出**電子認購指示**)應退還予閣下的款項)。如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下應根據上文及招股章程「如何申請公開發售股份—公佈分配結果」一節所述方式查閱本公司於二零零八年六月五日星期四刊登的香港公開發售結果公佈，並且於二零零八年六月五日星期四或香港結算或香港結算代理人所決定的其他日期下午五時正之前向香港結算報告任何差異情況。閣下亦可於緊隨公開發售股份存入閣下的投資者戶口持有人股份賬戶後使用「結算通」電話系統和中央結算系統互聯網系統(根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)，查核閣下的最新戶

口結餘。香港結算亦會向閣下提供一份列明已記入閣下的股份賬戶的公開發售股份數目的股份活動結算單，並將退還款項存入閣下的指定銀行戶口(倘閣下向香港結算發出**電子認購指示**申請)。

只有在全球發售在所有方面成為無條件及「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止的理由」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，股票才可於上市日期上午八時正成為有效所有權證明。

如閣下的申請全部或部分不獲接納，本公司將不計利息全部或部分(如適用)退還閣下的申請股款(包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費)予閣下。就使用**白色或黃色**申請表格或**白表eIPO**的申請人而言，所有退款將根據申請表格上「退還申請股款」一節及招股章程「如何申請公開發售股份—寄發／領取股票及退款支票」一節所載的條款以支票發還，退款支票將劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」，並以閣下作為抬頭人，或如閣下為聯名申請人，則以閣下的申請表格或閣下**白表eIPO**申請表格上排名首位的申請人為抬頭人。退款支票將於二零零八年六月五日星期四以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，或如為聯名申請人，則寄往閣下的申請表格或閣下**白表eIPO**申請表格上排名首位的申請人的地址，郵誤風險概由閣下承擔。如閣下透過中央結算系統向中央結算發出**電子認購指示**，退款(如有)將於二零零八年六月五日星期四存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人指定的銀行戶口或閣下提出認購申請時所透過的指定中央結算系統參與者的指定銀行戶口。如閣下透過中央結算系統結算／託管商參與者向香港結算發出**電子認購指示**，閣下可透過其指定代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者查詢應付予閣下的退款金額。

發售股份並無且不會根據證券法登記，亦不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可依據第144A條規則或證券法項下其他登記豁免或根據證券法S規例在美國境外向合資格機構投資者發售、出售或交付。

於本公佈日期，執行董事為胡葆森先生、王天也先生及閔穎春女士；非執行董事為林明彥先生、廖茸桐先生及李樺女士；及獨立非執行董事為張石麟先生、方風雷先生及王石先生。

承董事會命
主席
胡葆森

香港，二零零八年五月二十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。