

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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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：832)

- (1) 擬發行附認股權證之可換股債券；**
(2) 本集團業務最新資料；
及
(3) 恢復買賣

(1) 擬發行附認股權證之可換股債券

於二零零九年八月五日，本公司與各認購人訂立認購協議，內容有關按本金總額765百萬港元發行及認購可換股債券，且可換股債券將與認股權證一併發行。

按初步換股價每股換股股份3.10港元計算，並假設可換股債券按初步換股價悉數轉換，則可換股債券將可轉換為246,774,193股換股股份，佔截至本公告日期止本公司已發行股本約12.34%及本公司經擴大已發行股本(假設可換股債券悉數轉換)約10.98%。

認股權證賦予認購人有權按每股權證股份4.10港元的初步行使價最多認購76,097,561股權證股份。假設認股權證獲悉數行使，且認股權證獲悉數行使前並無另外發行股份，則76,097,561股權證股份約佔截至本公告日期止本公司已發行股本約3.80%及本公司經擴大已發行股本約3.67%。

換股股份及權證股份將根據本公司於二零零九年五月十二日舉行的本公司股東周年大會上授予董事的一般授權而配發及發行，並將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。截至本公告日期止，董事並未根據所授予的一般授權行使權力配發及發行任何股份。

估計發行可換股債券之所得款項淨額約為762百萬港元，將用於收購少數股東權益、購買土地儲備及一般營運資金。

各認購協議須待滿足及／或豁免各協議所載先決條件後方告完成。此外，認購協議可於若干情況下終止。進一步詳情請參閱下文「認購協議」一節。

(2) 本集團業務最新資料

董事會謹此向股東及潛在投資者提供本集團業務之最新資料。

載於本公告「本集團業務最新資料」部分之資料僅基於本集團目前可獲得之資料及本公司管理層對本集團管理賬目之初步評估，而並非基於經本公司核數師確認或審核之任何數據或資料，仍有待落實及進行必要的調整。本集團財務數據之詳情將於本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績公告中披露。該公告將於二零零九年九月底前刊發。

(3) 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零九年八月五日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向香港聯交所申請於二零零九年八月五日下午二時三十分起恢復股份於香港聯交所買賣。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

認購協議

日期： 二零零九年八月五日

發行人： 本公司

認購人：

(I) FV Green Alpha II，認購本金額為687百萬港元之可換股債券

(II) West Hill，認購本金額為78百萬港元之可換股債券

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各認購人及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士，乃獨立於本公司關連人士(定義見上市規則)並與彼等概無關連之第三方，且並非任何關連人士之一致行動人士，而彼此之間亦非一致行動人士。

發行規模：

可換股債券之本金總額為765百萬港元。

按初步換股價每股換股股份3.10港元計算，並假設可換股債券按初步換股價悉數轉換，則可換股債券將可轉換為246,774,193股換股股份，佔截至本公告日期止本公司已發行股本約12.34%及本公司經擴大已發行股本(假設可換股債券悉數轉換)約10.98%。

換股股份將根據本公司於二零零九年五月十二日舉行的股東周年大會上授予董事的一般授權而配發及發行。換股股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。發行可換股債券毋須獲得股東的批准。

先決條件

各認購協議須待下列條件達成後方告完成：

1. 本公司於各認購協議所載之陳述及保證於成交日期在所有重大方面乃真實、準確及無誤，猶如該等陳述及保證於成交日期作出一樣；
2. 本公司於成交日期或之前已獲得香港聯交所有關新股份的上市批准；
3. 本公司已履行其於認購協議項下表明將於成交日期或之前履行之所有義務；
4. 本公司並無出現控制權變動；及
5. 除於本公告所披露的內容，並無發生任何變動、或發展或事件極可能涉及本集團於財務或其他狀況、或盈利、前景、經營、貿易狀況、業務或一般性事務(包括本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表披露的內容)之預期變動，而認購人認為，就發行可換股債券而言屬重大及不利因素。

倘上述任何條件於各自認購協議的成交日期尚未達成或於成交日期或之前未獲認購人豁免，本公司及各認購人將獲免除及解除彼等於各自的認購協議項下的義務。

終止

倘發生下列任何情況，認購人可於各自的成交日期前隨時向本公司發出書面通知終止各自的認購協議：

1. 本公司於認購協議中作出的任何保證及聲明遭違反，或任何事件導致其於任何重大方面不實或不準確，或未能履行本公司於認購協議中所作的任何承諾或協定；
2. 認購協議指明的任何先決條件未獲達成或未獲相關認購人豁免；
3. 發生任何變化或發展涉及國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況或匯率或外匯管制之預期改變，而極可能嚴重妨礙認購協議項下擬進行交易的成功；
4. 敵對行動或恐怖活動爆發或升級，而認購人認為很可能嚴重損害可換股債券在二級市場的分銷；
5. 於認購協議日期或之後發生以下任何情況：
 - (a) 紐約證券交易所、納斯達克證券市場有限公司、倫敦證券交易所公眾有限公司或香港聯交所的證券買賣全面暫停或受重大限制；或
 - (b) 於認購協議日期後，本公司的證券連續五個營業日在香港聯交所暫停買賣，而認購人認為很可能嚴重損害認購協議項下擬進行交易的成功。

發出該通知後，相關認購協議將告終止及不再具有其他效力，且任何訂約方毋須就相關認購協議向任何其他訂約方承當任何義務，惟本公司及相關認購人各自仍須就之前違反認購協議的規定而承擔責任。

成交

各認購協議須於各自的成交日期完成。各認購協議並非互為條件，且互相獨立。

董事會代表(僅就FV Green Alpha II而言)

自與FV Green Alpha II訂立的認購協議成交日期(包括該日)起及於FV Green Alpha II(連同其聯屬公司)直接或間接持有管治權比例時，FV Green Alpha II在適用法律、香港證券及期貨事務檢察委員會頒布的公司收購、合併及股份購回守則及不時修訂之上市規則允許的範圍內，有權通過書面通知本公司，不時提名委任及續任一名非執行董事(該等人士為「投資者董事」)，惟該等人士須滿足適用法律、公司章程及上市規則有關董事委任之規定，且FV Green Alpha II將不會因委任投資者董事而被視為上市規則項下本公司之關連人士。FV Green Alpha II將保證其不會成為投資者董事之聯繫人，亦即不會於投資者董事任職期間成為本公司之關連人士。

認購人的限制條款

各認購人同意並向本公司承諾，倘轉換可換股債券或行使認股權證後，其將在本公司已發行股本中持有的權益使其有權於本公司股東大會上行使或控制行使10%或以上表決權，其將不會(無論全部或部分)行使其轉換權以將可換股債券轉換為換股股份，或行使其認股權證。各認購人亦向本公司承諾，倘其無論因何種原因成為本公司之關連人士，其將儘快通知本公司。

禁售承諾

本公司(根據各認購協議的條款)向各認購人承諾，自認購協議訂立日期起及於成交日期後180日期內，其將不會在未事先獲得認購人書面批准前發行、發售、借出、出售、訂約出售、抵押、授出任何購股權或以其他方式出售任何股份(或可轉換為或可交換為股份之任何證券)，或訂立經濟效果類似出售之交易(包括衍生工具交易)，或訂立任何掉期或類似協議，以轉讓(全部或部份)股份所有權之經濟風險，不論上文所述任何該交易是否將以交付股份或該等其他證券、以現金或以其他方式償付代價；或公開公告有意發行、發售、借出、出售、訂約出售、抵押、授出購股權以購買或以其他方式出售任何股份(或可轉換為或可交換為股份或附帶權利認購或購買股份之任何證券)，或訂立任何掉期或與上文所述類似之協議或於任何預託證券設施存入任何股份(或可轉換為或交換為股份之任何證券)。

上述承諾不適用於按照下述方案或計劃向本公司或任何附屬公司僱員、前僱員，合約方或前合約方(包括現任或前任之執行董事)發行的證券(包括供股、認股權證或購股權)：

- (a) 首次公開發售前購股權計劃；或
- (b) 本公司根據上市規則正式採納的任何購股權方案或計劃，惟根據該購股權方案或計劃發行的股份或其他證券最多不超過本公司當時已發行股本的1%，以及根據本公司的任何購股權方案或計劃發行股份或其他證券的次數不得超過每12個月一次。

可換股債券的主要條款

除各認購人之身份及各認購人分別認購的可換股債券本金額及悉數轉換可換股債券後將向各認購人配發及發行的換股股份的數量外，擬向兩位認購人發行的可換股債券的主要條款相同，概述如下：

發行人：	本公司。
可換股債券的本金額：	765百萬港元，其中FV Green Alpha II將認購687百萬港元，而West Hill將認購78百萬港元。
到期日：	自發行日起計第五周年當日。
發行價格：	可換股債券本金額的100%。
票面息率：	年利率4.9%。
到期收益 (僅適用於提早贖回)	對於截至任何釐定日期止尚未贖回之可換股債券，為(a)直至到期日每年8%的毛收益，按自發行日期(包括該日)至釐定日期(不包括該日)止期間的本金額以年複合基準計算，四捨五入(如有必要)調整至小數點後兩位，減去(b)於該等釐定日期或之前就此支付的所有利息之餘額。
換股期：	根據限制條款，任何可換股債券附帶之換股權可由債券持有人選擇，於發行日期或之後六(6)個月至到期日營業時間結束的任何時間，或倘可換股債券於發行日期或之後任何時間被要求贖回，則於指定贖回日期前不少於五(5)個營業日營業時間結束前行使。

初步換股價：

初步換股價為每股換股股份3.10港元。

根據債券文據之條款及條件，初步換股價將在下列若干規定情況下予以調整，包括但不限於股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分配、供股或設置購股權，其他證券之供股以及按低於現行市價發行。換股價不可調低以致於轉換可換股債券時按低於面值之價格發行換股股份，或使換股股份在適用法律不許可之任何其他情況下發行。

倘按照本公司根據上市規則正式採納之任何購股權計劃或方案，向本公司或其任何附屬公司僱員、前僱員，合約方或前合約方(包括現任或前任之執行董事)發行、發售、行使、配發、核撥，修訂或授予股份或其他證券(包括供股、認股權證或購股權)，則不可對換股價作出任何調整，惟(i)根據該購股權方案或計劃發行、發售、行使、配發、核撥，修訂或授予的股份或其他證券最多不超過本公司當時已發行股本的1%，且(ii)根據本公司任何該等購股權方案或計劃發行、發售、行使、配發、核撥，修訂或授予股份或其他證券的次數不得超過每12個月一次外。儘管有上述規定，倘因行使首次公開發售前購股權計劃授予的購股權而發行股份，則不得對換股價作出調整。

換股股份：

246,774,193股換股股份，佔截至本公告日期止本公司已發行股本約12.34%及本公司經擴大已發行股本(假設可換股債券獲悉數轉換)約10.98%。

因稅項原因而贖回：

倘發生下列情況，本公司可根據債券文據的條款及條件向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知（「**稅項贖回通知**」）（該通知應為不可撤銷）後，於稅項贖回通知所指定的贖回日期（「**稅項贖回日期**」）按相等於提早贖回額加應計未付利息的贖回價贖回全部（並非部分）可換股債券：(A)本公司向債券持有人證實，緊接發出該通知之前，因開曼群島、香港或任何政治分部或屬下任何有權力徵稅的監管機構的法律或規例有任何變動、或修訂，或該等法律或規例的一般應用或正式詮釋之變動（該等變動或修訂於首個發行日或之後生效），而令本公司已經或將按債券文據之條款及條件所述支付額外款項；及(B)本公司即使採取合理措施亦無法避免有關義務，惟稅項贖回通知不得於本公司須支付額外款項（倘有關於可換股債券之款項到期應付）之最早日期前90日前發出。

根據債券文據的條件及條款，本公司有責任於稅項贖回日期按相當於本金額加到期收益的金額贖回可換股債券。

倘若本公司根據債券文據的條款發出稅項贖回通知，則各債券持有人將有權選擇不贖回彼所持債券及債券文據相關規定不得應用於就相關稅項贖回日期後到期的相關債券擬支付的本金，據此，毋須就此根據債券文據的相關規定支付額外款項，而支付的全數款項須於扣除須予扣除或預扣的任何稅項被扣減或預扣後支付。相關債券持有人如要根據債文據行使權力，須填妥、簽署並最遲於稅項贖回日期10天前當日自行於一般營業時間將正式填妥及簽署的行使通知書（現時適用的通知書可自本公司香港主要營業地點索取）連同證明可換股債券的債券證明書一併交予本公司香港主要營業地點。

本公司選擇贖回：

向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知後，本公司可於提早贖回期的任何時間，按提早贖回額加贖回日的應計未支付利息，贖回所有（而非部分）可換股債券，惟於任何連續30個交易日（該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內）的股份收市價（取自香港聯交所每日報價表）須最少為換股價的130%。

債券持有人選擇贖回：	在任何情況下，在提早贖回期內的任何時間，本公司將根據債券持有人的選擇，按提早贖回額加應計未支付利息，贖回全部或部分該等認購人的可換股債券。
因撤銷上市地位及 控制權變動而贖回：	<p>當發生下列情況：</p> <p>(1) 股份不再於香港聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或獲准買賣；或</p> <p>(2) 控制權變動時，</p> <p>各債券持有人將有權選擇要求本公司按提早贖回額加應計未支付利息，贖回其所持有之全部或部份可換股債券。</p>
因違反財務條款而贖回：	<p>倘出現以下情況，債券持有人將有權選擇要求本公司按提早贖回額加應計未支付利息，贖回其所持有之任何可換股債券：</p> <p>(a) 截至每年六月三十日及十二月三十一日止，本公司未能將其負債淨值(定義見債券文據)股本(定義見債券文據)比例保持在75%或以下；及</p> <p>(b) 於截至每年六月三十日及十二月三十一日的每半年度，本公司未能將其綜合EBITDA(定義見債券文據)與利息(定義見債券文據)之比率保持在500%或以上。</p>
可轉讓性：	可換股債券可根據債券文據所載可換股債券的條款及條件自由轉讓。
面額：	每份100,000港元或其整數倍。
表決權：	在轉換可換股債券之前，債券持有人無權參加本公司的任何股東大會或在會上投票。
上市：	可換股債券將不會在香港聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將會向香港聯交所申請批准換股股份在香港聯交所上市及買賣。

換股價比較

3.10港元之初步換股價：

- (1) 較股份於最後交易日在香港聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約29.7%；
- (2) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日之加權平均收市價每股2.35港元溢價約31.9%；及
- (3) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日之加權平均收市價每股2.40港元溢價約29.2%。

換股價乃經本公司與各認購人參考股份於最後交易日在香港聯交所所報之收市價及經公平協商後釐定。

認股權證之主要條款

除各認購人之身份、各認購人分別認購的認股權證本金額及悉數行使認股權證後將向各認購人配發及發行的權證股份的數量外，擬向兩位認購人發行的認股權證的主要條款相同，概述如下：

發行人： 本公司。

認股權證數目： 76,097,561份認股權證，其中68,338,594份由FV Green Alpha II認購，而7,758,967份則由West Hill認購。

發行價格及代價： 認股權證將以未繳股款認股權證之形式發行，認購人毋須就認股權證支付任何代價。

初步行使價：

初步行使價為每股4.10港元。

根據權證文據之條款及條件，初步行使價將在下列若干規定情況下予以調整，包括但不限於股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分配、供股或設置購股權，其他證券之供股以及按低於現行市價發行。初步行使價不可調低以致於行使認股權證時，權證股份將按其面值之折讓發行，或將使權證股份在適用法律不許可之其他情形下發行。

倘按照本公司根據上市規則正式採納之任何購股權計劃或方案，向本公司或其任何附屬公司僱員、前僱員，合約方或前合約方(包括現任或前任之執行董事)發行、發售、行使、配發、核撥，修訂或授予股份或其他證券(包括供股、認股權證或購股權)，則不可對初步行使價作出任何調整，惟(i)根據該購股權方案或計劃發行、發售、行使、配發、核撥、修訂或授予的股份或其他證券最多不超過本公司當時已發行股本的1%；及(ii)根據本公司的任何購股權方案或計劃發行、發售、行使、配發、核撥、修訂或授予的股份或其他證券的次數不得超過每12個月一次。儘管上文所述，倘股份乃經行使本公司於二零零八年五月十四日採納的首次公開發售前購股權計劃項下授予的購股權發行，則不得調整行使價。

行使期：

各權證持有人可自發行認股權證之日起至發行認股權證五周年屆滿之日止期間行使其認股權證。

權證股份：

假設認股權證獲悉數行使，且認股權證獲悉數行使前並無另外發行股份，則認股權證可賦予權證持有人權力最多認購76,097,561股權證股份，佔截至本公告日期止本公司已發行股本約3.80%及本公司經擴大已發行股本約3.67%。

可轉讓性：

認股權證可根據權證文據之條款及條件自由轉讓。

上市：

認股權證將不會於香港聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向香港聯交所申請批准權證股份上市及買賣。

行使價比較

4.10港元的初步行使價：

- (1) 較股份於最後交易日在香港聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約71.5%；
- (2) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日之加權平均收市價每股2.35港元溢價約74.5%；及
- (3) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日之加權平均收市價每股2.40港元溢價約70.8%。

恩輝投資及胡先生向各認購人作出的禁售承諾

胡先生及恩輝投資共同及個別向各認購人承諾，自各自的認購協議訂立日期起及各自有關的成交日期後360天期內，彼等或任何彼等控制的人士或彼等任何代表將不會在未事先獲得認購人書面批准前，發售、借出、出售、訂約出售、抵押、授出任何購股權以購買或以其他方式出售任何股份(或可轉換為或可交換為股份之任何證券)，或訂立經濟效果類似出售之交易(包括衍生工具交易)，或訂立任何掉期或類似協議，以轉讓(全部或部份)股份所有權之經濟風險，不論上文所述任何該交易是否將以交付股份或該等其他證券、以現金或以其他方式償付代價；或公開公告有意發售、借出、出售、抵押、訂約出售、授出購股權以購買或以其他方式出售任何股份(或可轉換為或可交換為股份或附帶權利認購或購買股份之任何證券)，或訂立任何掉期或與上文所述類似之協議或於任何預託證券設施存入任何股份(或可轉換為或交換為股份之任何證券)。

一般授權

根據本公司股東於二零零九年五月十二日舉行的股東周年大會上通過的一項決議，本公司授予董事一般授權，以配發及發行不超過本公司已發行股本20%的股份，即400,000,000股股份。董事尚未根據獲授予的一般授權配發及發行任何新股份。截至本公告日期，根據該等一般授權，本公司有權發行不超過400,000,000股股份。本公司擬根據該一般授權配發及發行換股股份及權證股份。

發行附認股權證之可換股債券之理由及利益

董事會認為，訂立認購協議以及發行可換股債券及認股權證將擴大及多樣化本公司的資本基礎，亦提供機會籌集短期資金用於下文「所得款項用途」一段所載之用途。董事會認為，各認購協議之條款乃屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

所得款項用途

扣除佣金及管理費用後，估計發行可換股債券之所得款項淨額將約為762百萬港元。董事會擬將該等所得款項淨額用於收購少數股東權益、購買土地儲備及一般營運資金。

對本公司股權架構之影響

下表概列了(i)於本公告日期；(ii)可換股債券獲悉數轉換後；及(iii)認股權證獲悉數行使後；及(iv)可換股債券獲悉數轉換及認股權證獲悉數行使後，本公司之股權架構：

股東	於本公告日期		假設可換股債券 按每股換股股份3.10港元 的換股價獲悉數轉換		假設認股權證 按每股權證股份4.10港元 的行使價獲悉數行使		假設可換股債券按 每股換股股份3.10港元的 換股價獲悉數轉換及認股權證 按每股權證股份4.10港元的 行使價獲悉數行使	
	估已發行股本 股份數目	的概約百分比 (%)	估已發行股本 股份數目	的概約百分比 (%)	估已發行股本 股份數目	的概約百分比 (%)	估已發行股本 股份數目	的概約百分比 (%)
恩輝投資 ^{附註1}	944,246,820	47.21	944,246,820	42.03	944,246,820	45.48	944,246,820	40.65
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. ^{附註2}	542,105,625	27.11	542,105,625	24.13	542,105,625	26.11	542,105,625	23.34
卓愉國際 ^{附註3}	13,647,555	0.68	13,647,555	0.61	13,647,555	0.66	13,647,555	0.59
FV Green Alpha II ^{附註4}	—	—	221,612,903	9.86	68,338,594	3.29	289,951,497	12.48
West Hill	—	—	25,161,290	1.12	7,758,967	0.37	32,920,257	1.42
其他公眾股東	500,000,000	25.00	500,000,000	22.25	500,000,000	24.08	500,000,000	21.53
總計	2,000,000,000	100	2,246,774,193	100	2,076,097,561	100	2,322,871,754	100

附註：

1. 本公司主席胡先生持有恩輝投資全部已發行股本，根據證券及期貨條例被視為於恩輝投資所持股份中擁有權益。
2. CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.由CapitaLand China Holdings Pte Ltd直接全資擁有。CapitaLand China Holdings Pte Ltd由CapitaLand Residential Limited直接全資擁有，而CapitaLand Residential Limited由CapitaLand Limited直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有CapitaLand Limited已發行股本中約41.5%權益。因此，根據證券及期貨條例，CapitaLand China Holdings Pte Ltd、CapitaLand Residential Limited、CapitaLand Limited及Temasek Holdings (Private) Limited被視為或當作於CapitaLand (Cayman) Holdings Co., Ltd.所擁有的全部股份中擁有權益。
3. 執行董事王天也先生持有卓愉國際全部已發行股本，根據證券及期貨條例被視為於卓愉國際所持股份中擁有權益。
4. FV Green Alpha II於認購協議已作出特別承諾，倘若轉換可轉換債券或行使認股權證後，其將在股份中持有的權益將使其有權於本公司股東大會上行使或控制行使10%或以上表決權，則其將不會（無論全部或部分）轉換其可換股債券或行使其認股權證。因此，FV Green Alpha II將不會成為本公司之主要股東及關連人士。FV Green Alpha II及West Hill將成為公眾股東，而本公司將能遵守上市規則第8.08(1)(a)條有關公眾持股量之規定。

本公司於過去12個月內進行之籌資活動

本公司自其股份於二零零八年六月六日在香港聯交所主板上市以來並無進行任何籌資活動。

有關FV Green Alpha II的資料

FV Green Alpha II是一個在開曼群島成立的特殊目的公司，由FountainVest China Growth Fund及其相關附屬公司（「**方源資本**」）全資控股。

方源資本是專注於投資中國市場的最大規模的私募股權投資基金之一。方源資本背靠全球一批大型知名機構投資者，致力於支持中國的領先企業或未來領袖，並與這些企業及其優秀管理團隊建立長期合作關係。

一般事項

各認購協議須待滿足及／或豁免各協議所載先決條件後方告完成。此外，認購協議可於若干情況下終止。進一步詳情請參閱上文「認購協議」一段。

本集團業務最新資料

雖然董事會對河南省經濟發展的長遠前景以及本集團於未來數年的強勁增長潛力充滿信心，但謹此知會股東及潛在投資者，預計本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績及截至二零零九年十二月三十一日止的年度業績與二零零八年同期相較將有一定程度的下滑。董事會認為下滑的原因如下：1)全球金融危機對河南房地產市場的重大不利影響；2)鑒於市場低迷，本公司之前採取審慎決策，推遲了若干項目的推出及竣工時間；及3)二零零九年商業物業收入貢獻比例下降，導致利潤率下滑。

董事會預計，截至二零零九年六月三十日止六個月及二零零九年全年將交付的總建築面積（「**總建築面積**」）將分別約為166,000平方米及800,000平方米，相比2008年同期分別為307,734平方米及722,930平方米。按全年基準計，董事會預計二零零九年每平方米平均售價（「**平均售價**」）將介於人民幣3,700元至人民幣3,900元之間，而2008年為人民幣4,151元。由於二零零八年大型商業物業鄭州置地廣場的成功銷售，二零零八年的平均售價及利潤率將高於二零零九年本公司預期價格。展望未來，本集團將繼續重點發展住宅項目。

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司訂立的銷售合同總值約人民幣13.4億元。與二零零八年同期約人民幣14.4億元相比，合同銷售總額下降了7.5%。下降的原因主要由於不利的市況令若干項目的發展計劃推遲。因此，董事會將二零零九年的銷售合同總值目標修訂為人民幣30億元。

董事會擬將發行可換股債券所得款項淨額部分用於購買本集團當前經營的若干合資公司的全部少數股東權益。董事會相信成功收購上述少數股東權益，應可對本公司二零零九年及之後年度的盈利有較大貢獻。

董事會認為預期二零零九年利潤下滑只是暫時的。本集團手頭現有項目令人滿意，藉此本集團可進一步加強其在河南省的領先地位，於二零零九年後在收入及淨利潤方面取得可持續增長。

本集團將繼續專注於國內生產總值及城市化增速高於全國平均水平的河南省。而其房屋價格的波動遠小於中國主要及沿海城市。董事會欣然看到河南房地產市場復甦的有力證據，並認為此市場頗具吸引力，將為本集團的長期可持續發展提供支持。

本公司仍在最終確實本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績。載於本公告「本集團業務最新資料」部分之資料僅為董事會對本集團綜合管理賬目之初步評估，該等賬目尚未經本公司核數師審閱或審核。

務請本公司股東及潛在投資者仔細閱讀本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績公告。該公告預計將於二零零九年九月底前刊發。

前瞻性陳述

本公告內之前瞻性陳述乃基於當前預測作出。該等陳述並非未來事件或結果之保證。未來事件及結果涉及若干難以預測之風險、不確定性以及假設。實際事件及結果可能由於各種因素而導致與本公告所載說明出現重大分歧，包括市場變動、本公司及其附屬公司業務及財務狀況之變動。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零九年八月五日上午九時三十分起暫停於香港聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向香港聯交所申請於二零零九年八月五日下午二時三十分起恢復股份於香港聯交所買賣。

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯屬公司」	指	就任何特定人士而言，指直接或間接控制該人士、受其控制或與其受直接或間接共同控制的任何其他人士；
「其他證券交易所」	指	在任何時候，倘若股份當時未在香港聯交所上市及買賣，則指當時股份上市或報價或進行買賣之主要證券交易所或證券市場；
「公司章程」	指	本公司的公司章程（經不時修訂及補充）；
「平均售價」	指	平均售價；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；

「債券持有人」	指	可換股債券之不時持有人；
「債券文據」	指	由本公司按認購協議所載的形式簽立的構成可換股債券契據的文據；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行辦公的日子(星期六或星期日除外)；
「控制權變動」	指	<p>發生以下之情況：</p> <p>(a) 主要股東不再直接或間接實益擁有本公司30%或以上已發行股本所附的表決權；</p> <p>(b) 主要股東不再直接或間接實益擁有並非：</p> <p style="padding-left: 40px;">(i) 借股計劃項下；或</p> <p style="padding-left: 40px;">(ii) 已質押、擔保或以其他方式向第三方抵押的本公司30%或以上已發行股本；</p> <p>(c) 一位或多位人士(主要股東除外)單獨或共同(直接或間接)取得本公司的控制權；或</p> <p>(d) 本公司進行整合或合併，或出售或轉讓本公司全部或絕大部份資產予任何其他人士，除非有關整合、合併、出售或轉讓不會導致其他人士取得本公司或其後繼實體之控制權；</p>
「成交日期」	指	就各認購協議而言，即相關認購協議日期三十天後當日，或本公司與認購人協定的其他日期。兩份認購協議的成交日期可能不同；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，於二零零七年十一月十五日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所主板上市；

「換股期」	指	自可換股債券發行後六個月末起至到期日止 (包括首尾兩日) 期間；
「換股價」	指	轉換可換股債券後擬發行的換股股份價格，將為每股換股股份3.10港元；
「換股股份」	指	可換股債券獲悉數轉換後本公司擬配發及發行246,774,193股新股份，其中221,612,903股股份及25,161,290股股份將分別向FV Green Alpha II及West Hill配發及發行；
「可換股債券」	指	以港元計值於二零一四年到期本金總額為765百萬港元的4.9%可換股債券，而「可換股債券」指其中任何一份；
「董事」	指	本公司的董事；
「提早贖回額」	指	本金額加到期收益；
「提早贖回期」	指	發行日三周年後至到期日14個營業日前的任何時間；
「行使價」	指	於認股權證獲行使後，將發行的權證股份的價格，初步為每股權證股份4.10港元；
「FV Green Alpha II」	指	FV GREEN ALPHA TWO LIMITED，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，其註冊辦事處地址為c/o Walkers SPV Limited, Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9002, Cayman Islands；
「國內生產總值」	指	國內生產總值；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「管治權比例」	指	透過持有股份之法定及／或實益擁有權及／或透過持有證券 (定義見認購協議) (倘可換股債券獲悉數轉換及認股權證獲悉數行使) 而直接或間接於本公司已發行股本中擁有相等於5%或以上的權益；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「發行日」	指	任何可換股債券之發行日期；
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，於二零零六年五月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由本公司主席及執行董事胡先生全資擁有；
「最後交易日」	指	二零零九年八月四日，即刊發本公告前的最後一個完整交易日；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「到期日」	指	自發行日起計第五周年當日；
「主要股東」	指	胡先生；
「胡先生」	指	胡葆森先生，主席、執行董事及控股股東；
「新股份」	指	包括換股股份及權證股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司根據股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案採納的購股權計劃；
「本金額」	指	各可換股債券的本金額，以港元列值；
「限制條款」	指	本公告題為「認購人的限制條款」一節中提述的各認購人規定的限制條款；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「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；
「認購人」	指	FV Green Alpha II及West Hill，而「認購人」亦指二者之一；
「認購協議」	指	本公司與各認購人就認購可換股債券(將與認股權證一併發行)訂立的日期為二零零九年八月五日的各認購協議，而「認購協議」指其中任何一份協議；
「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，於二零零七年二月十九日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事王天也先生全資擁有；
「附屬公司」	指	具有／按照上市規則(所)賦予的涵義；
「認股權證」	指	附有權利於行使期內以行使價認購76,097,561股新股份的76,097,561份未上市認股權證，而「認股權證」指其中任何一份；
「權證持有人」	指	認股權證不時的持有人；
「權證文據」	指	由本公司按認購協議所載的形式簽立的構成認股權證的文據；
「權證股份」	指	本公司於認購人悉數行使認股權證後將予配發及發行的76,097,561股新股份；
「West Hill」	指	West Hill Asia Limited；
「到期收益」	指	具有本公告「可換股債券的主要條款」一節所定義的涵義；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
主席

香港，二零零九年八月五日

於本公告日期，本公司的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。

* 僅供識別