

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)

須予披露及關連交易

增資協議

於二零一一年十二月七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司建業中國與百瑞信託(即信託的信託人)、天明地產及建業天明訂立增資協議。根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產有條件同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。

就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。於本公告日期及完成前，建業天明為本公司非全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，建業中國及天明地產分別持有其50%及50%。完成後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託及天明地產將分別持有其50%、40%及10%，而建業天明將不再為附屬公司，並將成為本公司的共同控制實體。

* 僅供識別

上市規則的涵義

天明地產現持有建業天明50%股權，屬上市規則第14A.10(3)條所界定的控制人。根據上市規則第14.29條，建業天明於完成後不再為本公司附屬公司，而該項交易將構成本公司的一項視作出售事項。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，建業中國訂立增資協議構成本公司的關連交易。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%，增資須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議亦構成本公司的須予披露交易。

鑒於(i)本公司如召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已接獲恩輝投資及凱德置地(開曼)的交易書面批准，彼等為上市規則第14.45及14A.43條所界定有權就交易投票，並於本公告日期合共持有本公司已發行股本超過50%之有密切聯繫的一群股東，本公司已向聯交所申請並獲其豁免根據上市規則第14A.43條嚴格遵守召開股東大會的規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准規定視為已達成，故毋須召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、獨立財務顧問向獨立董事委員會作出建議及推薦意見的獨立財務顧問函件之通函將於二零一一年十二月二十八日或之前寄發給股東。

背景

於二零一一年十二月七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司建業中國與百瑞信託(即信託的信託人)、天明地產及建業天明訂立增資協議。根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產有條件同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。

增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期：二零一一年十二月七日

訂約方：建業中國，本公司間接全資附屬公司；

百瑞信託(即信託的信託人)；

天明地產；及

建業天明，本公司持有50%權益的附屬公司。

向建業天明增資

於本公告日期及增資完成前，建業天明為本公司非全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，建業中國及天明地產分別持有其50%及50%。

根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別以現金注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。建業中國、信託及天明地產將於完成日期作出上述注資。

建業中國、信託及天明地產各方作出的注資額是經增資協議各訂約方參考彼等於建業天明的股權比例按正常商業條款經公平磋商後釐定。建業中國、信託及天明地產根據增資協議作出的總注資額指償付鄭東新區地塊(定義見下文)購買價所需的額外資金。

完成後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託及天明地產將分別持有其50%、40%及10%。儘管本公司於完成前後在建業天明的持股量將仍維持不變(50%)，但按照建業天明董事會的組成及決策程序，建業中國、信託及天明地產對建業天明的經濟活動並無單方面的控制權，故此建業天明將不再為附屬公司並將成為本公司的共同控制實體(有關詳情載於下文「於完成時建業天明的董事會及管理層組成」一段)。

先決條件及完成

完成須及待以下所有條件達成後方告落實：

- (a) 增資協議各訂約方的法定代表或授權代表簽立協議並蓋章；
- (b) 本公司已遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲獨立股東批准增資協議及其項下擬進行交易；及
- (c) 建業中國向百瑞信託提供的相關文件證明本公司已達成上文(b)段所述的條件，建業中國亦已就本公司達成上述條件向百瑞信託發出書面確認。

若於二零一二年一月三十一日或增資協議所有訂約方書面協定的稍後日期或之前無法達成上述條件，增資協議將即時終止。

完成須於上述所有條件達成後三十(30)個工作天內任何日期(「完成日期」)落實。

於完成時建業天明的董事會及管理層組成

完成時，建業天明董事會包括五(5)名成員。建業中國有權提名兩(2)名董事，百瑞信託有權提名兩(2)名董事，而天明地產有權提名一(1)名董事。董事會主席須為百瑞信託提名的董事，彼亦應以建業天明的法定代表身分行事。

建業天明董事會會議的最低法定人數應為三分之二(2/3)的董事會成員。所有決議案必須獲與會董事以三分之二(2/3)的大比數通過。

有關建業天明的資料

建業天明是在二零一一年二月十一日於中國成立的有限公司，為本公司間接持有50%權益的附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

下表載列建業天明截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (人民幣)
除稅前虧損淨額	104,563
除稅後虧損淨額	78,422

建業天明於二零一一年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣99,921,578元。

有關建業中國及本集團的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業中國是於中國成立的有限公司，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和房地產投資。

有關增資協議其他訂約方的資料

天明地產是於中國成立的有限公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。於本公告日期，天明地產持有建業天明50%股權。

百瑞信託是一家非銀行金融機構，鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有其22.05%及77.95%。其已取得中國銀監會發放的牌照，主要向客戶提供信託相關產品及服務。據董事經作出一切合理查詢後所全悉、深知及確信，除於本集團多家共同控制實體的權益外，百瑞信託及其最終實益擁有人是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

信託於二零一一年四月二十九日成立，信託基金達人民幣1,077,600,000元，本公司間接持有其中25%即人民幣269,400,000元。信託旨在透過收購本集團現有項目公司或向本集團現有項目公司注資或成立新合資公司的方式為本集團的現有及未來房地產項目籌集資金以作開發。

訂立增資協議的理由及裨益

本公司管理層及百瑞信託搜羅可供信託投資的潛在房地產項目，並認為建業天明與其相關房地產發展項目符合組成信託的合作協議所載的全部條件(如預期股本回報及項目發展週期)。本公司認為信託計劃向建業天明注資及引入信託作為建業天明的股權持有人是信託的部分信託安排，據此籌集的資金是用作開發本集團的房地產項目。

建業天明是位於中國鄭州市鄭東新區的一幅土地(「鄭東新區地塊」)之法定及實益擁有人，建業天明於二零一一年一月以約人民幣20.00億元的購買價購入鄭東新區地塊。該地塊位於鄭州市東面，正開發為區域、金融、商業和交通樞紐。鄭東新區地塊總佔地面積約87,000平方米，預計將開發為高層住宅及商業大樓。鄭東新區地塊正在興建中，並計劃於二零一三年第一季起分段落成。鄭東新區地塊的開發項目竣工時，預計將為本集團的利潤帶來重大貢獻。

截至本公告日期，建業中國透過股東貸款向建業天明墊付約人民幣19.44億元，以償付購買價及開發鄭東新區地塊。鑒於本集團不斷支持鄭東新區地塊的開發項目，提升建業天明的註冊資本將進一步鞏固其財務狀況，有助開發鄭東新區地塊。建業天明將在完成後，向建業中國償還部分股東貸款，約人民幣14.00億元。建業中國於額外注資後的淨現金回報將達至人民幣7.00億元。其餘建業天明欠負建業中國約人民幣5.00億元的股東貸款將為無抵押、應要求償還，並每年按中國人民銀行頒佈當時基準貸款利率加1%計息。

此外，增資協議各訂約方進行磋商時，由於鄭東新區地塊處於黃金地段，百瑞信託強烈表示有意參與地塊發展，並要求加強監控整個程序，故同意建業天明董事會的所有決議案須獲與會董事以三分之二(2/3)的大比數批准。按照上文所述以及於完成時建業天明董事會的組成(詳情載於「於完成時建業天明的董事會及管理層組成」一段)，建業天明將受三名股權持有人共同控制及將於完成時成為本公司的共同控制實體。重組建業天明為共同控制實體符合本集團與百瑞信託的先前安排。

鑒於上述者，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表有關增資協議的意見)認為，增資協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

天明地產現持有建業天明50%股權，屬上市規則第14A.10(3)條所界定的控制人。根據上市規則第14.29條，建業天明於完成後不再為本公司附屬公司，而該項交易將構成本公司的一項視作出售事項。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，建業中國訂立增資協議構成本公司的關連交易。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%，增資須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議亦構成本公司的須予披露交易。

鑒於(i)本公司如召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已接獲恩輝投資及凱德置地(開曼)的交易書面批准，如下文所述，彼等為上市規則第14.45及14A.43條所界定有權就交易投票，並於本公告日期合共持有本公司已發行股本超過50%之有密切聯繫的一群股東，本公司已向聯交所申請並獲其豁免根據上市規則第14A.43條嚴格遵守召開股東大會的規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准規定視為已達成，故毋須召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易。

根據上市規則第14.45條，恩輝投資及凱德置地(開曼)屬「有密切聯繫的一群股東」，原因載列如下：

- (a) 胡葆森先生(本集團創辦人、主席、執行董事兼控股股東)全資擁有恩輝投資。嘉德置地是首次公開發售前投資者，透過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼)於二零零六年十二月投資本集團(在本集團重組及本公司註冊成立之前)。嘉德置地就其於本集團的投資可於董事會委任兩名代表出任非

執行董事。在凱德置地中國、凱德置地(開曼)及本公司訂立日期為二零零八年五月十六日的不競爭承諾中，凱德置地中國同意，若其發現或獲提供任何於中國河南、湖北、湖南、山西、安徽和陝西等任何省份參與住宅發展項目的機遇，將知會本公司有關機遇，而本公司在符合承諾所載的若干條件後可選擇磋商及參與有關項目。截至本公告日期，凱德置地(開曼)並無出售其於本公司的任何股份。根據上文所述者，董事認為嘉德置地於本集團的投資屬長線並具策略性，而所成立的恩輝投資及凱德置地(開曼)將繼續互相保持長久穩定的業務關係；

- (b) 恩輝投資及凱德置地(開曼)各自從本公司於二零零七年十一月十五日註冊成立以來一直為股東；
- (c) 就收購守則而言，恩輝投資及凱德置地(開曼)並非「一致行動」人士；及
- (d) 恩輝投資及凱德置地(開曼)自本公司成立以來，一直就所有股東決議案進行一致表決(本公司於股東週年大會上通過日期為二零零九年五月十二日、二零一零年五月十八日及二零一一年五月三十日的股東決議案除外，原因為凱德置地(開曼)並無代表或委任代表出席大會)。

一般資料

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表有關增資協議的意見)認為，增資協議條款是經訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮增資協議條款及建議獨立股東此項交易是否按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。本公司已委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、獨立財務顧問向獨立董事委員會作出建議及推薦意見的獨立財務顧問函件之通函將於二零一一年十二月二十八日或之前寄發給股東。

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有其22.05%及77.95%；
「嘉德置地」	指	CapitaLand Limited，一家於新加坡註冊成立的有限公司，為凱德置地(開曼)的最終股東；
「凱德置地(開曼)」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為嘉德置地的主要股東及其間接全資附屬公司；
「增資」	指	根據增資協議條款建議將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元；
「增資協議」	指	建業中國、百瑞信託、天明地產及建業天明就增資所訂立日期為二零一一年十二月七日的增資協議；
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司；
「建業天明」	指	鄭州建業天明置業有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，建業中國及天明地產分別持有其50%；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；

「完成」	指	完成增資；
「完成日期」	指	具有本公告「增資協議 — 先決條件及完成」一段所界定涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，包括全體獨立非執行董事：即張石麟先生、王石先生及辛羅林先生；
「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，獲委任就增資協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士；
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，胡葆森先生全資擁有該公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	經不時修訂、補充或另行修改的香港公司收購、合併及股份購回守則；

- 「天明地產」 指 天明地產有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司；
- 「信託」 指 百瑞信託於二零一一年四月二十九日成立名為「百瑞寶盈113號集合資金信託計劃(建業地產信託基金2號)」的信託；及
- 「%」 指 百分比。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
王天也
執行董事兼首席執行官

香港，二零一一年十二月七日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、王天也先生及閆穎春女士；非執行董事林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、王石先生及辛羅林先生。