

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)

須予披露交易

增資協議

於二零一二年十月十七日，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)及建業煤化訂立增資協議。根據增資協議，百瑞信託有條件同意將建業煤化的註冊資本由人民幣500,000,000元增至人民幣977,600,000元，增幅為人民幣477,600,000元。

於本公告日期及增資完成前，建業煤化為本公司間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。增資完成後，建業煤化將擁有註冊資本人民幣977,600,000元，將由建業中國及百瑞信託分別持有其51.15%及48.85%，建業煤化不再為本公司的附屬公司，而將入賬為本公司的共同控制實體。

上市規則的涵義

建業煤化於增資完成後不再為本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的一項視作出售事項。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)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議構成本公司的須予披露交易。

背景

於二零一二年十月十七日，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)及建業煤化訂立增資協議。根據增資協議，百瑞信託有條件同意將建業煤化的註冊資本由人民幣500,000,000元增至人民幣977,600,000元，增幅為人民幣477,600,000元。

增資協議

增資協議的主要條款如下：

日期： 二零一二年十月十七日

訂約方： 建業中國；

 百瑞信託；及

 建業煤化。

向建業煤化增資

於本公告日期及增資完成前，建業煤化為本公司間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。

根據增資協議，百瑞信託同意以現金方式將建業煤化的註冊資本由人民幣500,000,000元增至人民幣977,600,000元，增幅為人民幣477,600,000元。上述注資總額將於增資協議完成日期由信託作出。

信託作出的注資總額是經增資協議各訂約方參考彼等在增資完成後於建業煤化的股權比例按正常商業條款及經公平磋商後釐定。信託作出的注資總額擬用於發展位於鄭州的貳號城邦項目。

增資協議完成後，建業煤化將擁有註冊資本人民幣977,600,000元，將由建業中國及百瑞信託分別持有其51.15%及48.85%，建業煤化將不再為本公司的附屬公司，而將入賬為本公司的共同控制實體，因為根據建業煤化董事會的決策程序，建業中國及百瑞信託對建業煤化的經濟活動均並無單方面的控制權。

根據增資協議，建業煤化應修訂其組織章程細則，以促成於增資協議完成後，其董事會由五(5)名成員組成，當中建業中國有權提名三(3)名董事，而百瑞信託有權提名兩(2)名董事。建業煤化董事會主席須為建業中國提名的董事，彼

亦應為建業煤化的法定代表。建業煤化董事會會議的最低法定人數應為董事會三分之二(2/3)的成員，而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。

完成增資協議

增資協議的完成須於建業煤化的組織章程細則正式修訂後三十(30)個工作天內落實。

有關建業煤化的資料

建業煤化為一家於中國成立的有限責任公司，乃本公司的間接全資附屬公司，主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

下表載列建業煤化按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度若干經審核財務資料：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅前淨虧損	19,168,946	1,873,784
除稅後淨虧損	14,506,549	1,413,832

建業煤化按照香港財務報告準則編製的於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日經審核資產淨值分別為人民幣98,586,168元及人民幣84,079,619元。

有關建業中國及本集團的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業中國為一家於中國成立的有限責任公司，乃本公司間接全資附屬公司，主要於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

百瑞信託是一家非銀行金融機構，由鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有22.05%及77.95%。百瑞信託已取得中國銀行業監督管理委員會發放的牌照，主要向客戶提供信託相關產品及服務。於董事作出一切合理查詢後確認，就其

所知、所悉及確信，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本公司及其關連人士的獨立第三方。

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

二零一一年十二月七日，本公司宣佈建業中國與百瑞信託、天明地產及建業天明同日訂立一項增資協議，據此，建業中國、百瑞信託及天明地產協定出資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元作為建業天明的註冊資本。百瑞信託動用信託籌措的部分資金人民幣600,000,000元作為其對建業天明資本出資的部分。

本公司及百瑞信託的管理層最近就信託尚未動用進行投資所籌措的資金通過程序為本集團物色潛在物業項目，並認為建業煤化及其相關物業發展項目符合構成信託的合作協議載有的所有規範要求。

本公司認為，基於有關資本乃為發展本集團物業項目而籌措，由信託向建業煤化注資的建議以及引入信託為建業煤化的權益持有人是有關信託的部分信託安排。

建業煤化是位於中國鄭州農業路以北和Qingong Road以西的一幅總建築面積約603,000平方米土地(「鄭州土地」)法定實益擁有人。鄭州土地正在建設中，預計將發展為住宅及零售單位及停車場。鄭州土地開發項目完成後，預計將會對本集團利潤提供相當的貢獻。

截至本公告日期，建業中國將以股東貸款的方式向建業煤化墊款人民幣約470,000,000元，以清償鄭州土地的購買價格及發展鄭州土地。有見於本集團持續支持鄭州土地發展項目，建業煤化註冊資本的增加將鞏固其財務狀況，有利鄭州土地的發展。

有見及此，董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議條款是按正常商業條款訂立，屬於公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

建業煤化於增資完成後不再為本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的一項視作出售事項。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)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議構成本公司的須予披露交易。

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，在中國成立的有限責任公司，由鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有22.05%及77.95%；
「增資」	指	根據增資協議條款建議將建業煤化的註冊資本由人民幣500,000,000元增至人民幣977,600,000元；
「增資協議」	指	建業中國、百瑞信託及建業煤化就增資所訂立日期為二零一二年十月十七日的增資協議；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，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，在中國註冊成立的有限責任公司，由建業中國、信託及天明地產分別持有其50%、40%及10%；
「建業煤化」	指	河南煤化建業房地產開發投資有限公司，在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由建業中國全資擁有；

「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法律註冊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；
「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；
「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；
「天明地產」	指	天明地產有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司；
「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*
胡葆森
主席

香港，二零一二年十月十七日

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。

* 僅供識別