

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

河南遠達增資協議

2012年11月27日交易時段過後，本公司間接全資附屬公司建業商業與百瑞信託(即第3項信託及第4項信託的受託人)及河南遠達訂立河南遠達增資協議。根據河南遠達增資協議，建業商業與百瑞信託協定將河南遠達的註冊資本由人民幣47,877,400元增至人民幣620,000,000元，增幅為人民幣572,122,600元。

於總額人民幣572,122,600元之中，建業商業與百瑞信託協定分別出資人民幣272,122,600元及人民幣300,000,000元。截至本公告日期及在河南遠達增資完成前，河南遠達為本公司的間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣47,877,400元。待河南遠達增資完成後，河南遠達的註冊資本將達人民幣620,000,000元，由建業商業及百瑞信託分別持有51.61%及48.39%，不再是本公司的附屬公司，而成為本公司的共同控制實體。

濮陽建業增資協議

2012年11月27日交易時段過後，本公司間接全資附屬公司建業中國與百瑞信託(即第3項信託的受託人)及濮陽建業訂立濮陽建業增資協議。根據濮陽建業增資協議，建業中國與百瑞信託協定將濮陽建業的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣820,000,000元，增幅為人民幣720,000,000元。

於總額人民幣720,000,000元之中，建業中國與百瑞信託協定分別出資人民幣320,000,000元及人民幣400,000,000元。截至本公告日期及濮陽建業增資完成前，濮陽建業為本公司的間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。待濮陽建業增資完成後，濮陽建業的註冊資本將達人民幣820,000,000元，由建業中國與百瑞信託分別持有51.22%及48.78%，不再是本公司的附屬公司，而成為本公司的共同控制實體。

上市規則的涵義

於河南遠達增資及濮陽建業增資完成後，建業商業及濮陽建業均不再是本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的視作出售事項。由於河南遠達增資協議及濮陽建業增資協議各自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，訂立上述各項協議均構成本公司的須予披露交易。

河南遠達增資協議

背景

2012年11月27日交易時段過後，本公司間接全資附屬公司建業商業與百瑞信託(為第3項信託及第4項信託的受託人)及河南遠達訂立河南遠達增資協議。根據河南遠達增資協議，建業商業與百瑞信託協定將河南遠達的註冊資本由人民幣47,877,400元增至人民幣620,000,000元，增幅為人民幣572,122,600元。

主要條款

河南遠達增資協議的主要條款載列如下：

日期： 2012年11月27日

訂約方： 建業商業；

百瑞信託；及

河南遠達。

河南遠達的增資

截至本公告日期及在河南遠達增資完成前，河南遠達為本公司的間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣47,877,400元。

根據河南遠達增資協議，建業商業與百瑞信託協定向河南遠達的註冊資本以現金方式分別出資人民幣272,122,600元及人民幣300,000,000元，增幅總額為人民幣572,122,600元。建業商業與第3項信託及第4項信託將於河南遠達增資協議完成日期當日進行上述出資。

建業商業與第3項信託及第4項信託的出資金額乃經河南遠達增資協議各訂約方參考其在河南遠達增資完成後於河南遠達的股權比例按正常商業條款及經公平磋商後釐定。河南遠達的新增註冊資本擬用於房地產開發。由建業商業按河南遠達增資協議以現金支付的款項，所需資金將來自本集團的內部資源。

河南遠達增資協議完成後，河南遠達的註冊資本將達人民幣620,000,000元，將由建業商業及百瑞信託分別持有其51.61%及48.39%。由於建業商業及百瑞信託兩者對河南遠達的經濟活動(不論按其組成架構及決策過程而言)皆無單方面控制權，故此河南遠達不再是本公司的附屬公司，而成為本公司的共同控制實體。

根據河南遠達增資協議，河南遠達應修訂其公司章程，以促使於河南遠達增資協議完成後，其董事會由五(5)名成員組成，當中建業商業有權提名三(3)名董事，而百瑞信託有權提名兩(2)名董事。河南遠達董事會主席須為建業商業提名的董事，彼亦應為河南遠達的法定代表。河南遠達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。

濮陽建業增資協議

背景

2012年11月27日交易時段過後，本公司間接全資附屬公司建業中國與百瑞信託(即第3項信託的受託人)及濮陽建業訂立濮陽建業增資協議。根據濮陽建業增資協議，建業中國與百瑞信託協定將濮陽建業的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣820,000,000元，增幅為人民幣720,000,000元。

主要條款

濮陽建業增資協議的主要條款載列如下：

日期： 2012年11月27日

訂約方： 建業中國；
百瑞信託；及
濮陽建業。

濮陽建業的增資

截至本公告日期及在濮陽建業增資完成前，濮陽建業為本公司的間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據濮陽建業增資協議，建業中國與百瑞信託協定向濮陽建業的註冊資本以現金方式分別出資人民幣320,000,000元及人民幣400,000,000元，增幅總額為人民幣720,000,000元。建業中國與第3項信託將於濮陽建業增資協議完成當日進行上述出資。

建業中國與第3項信託的出資金額乃經濮陽建業增資協議各訂約方參考其在濮陽建業增資完成後於濮陽建業的股權比例按正常商業條款及經公平磋商後釐定。濮陽建業的新增註冊資本擬用於房地產開發。由建業中國按濮陽建業增資協議以現金支付的款項，所需資金將來自本集團的內部資源。

濮陽建業增資協議完成後，濮陽建業的註冊資本將達人民幣820,000,000元，將由建業中國及百瑞信託分別持有其51.22%及48.78%。由於建業中國及百瑞信託兩者對濮陽建業的經濟活動(不論按其組成架構及決策過程而言)皆無單方面控制權，故此濮陽建業不再是本公司的附屬公司，而成為本公司的共同控制實體。

根據濮陽建業增資協議，濮陽建業應修訂其公司章程，以促使於濮陽建業增資協議完成後，其董事會由三(3)名成員組成，當中建業中國有權提名兩(2)名董事，而百瑞信託有權提名一(1)名董事。濮陽建業董事會主席須為建業中國提名的董事，彼亦應為濮陽建業的法定代表人。濮陽建業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全數通過。

有關河南遠達及濮陽建業的資料

河南遠達為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。

下表載列河南遠達按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2011年12月31日止兩個年度若干經審核財務資料：

	截至2011年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2010年 12月31日止年度 (人民幣)
除稅前淨虧損	3,483,235	1,834,423
除稅後淨虧損	2,432,989	1,834,423

河南遠達按照香港財務報告準則編製的於2010年12月31日及2011年12月31日經審核資產淨值分別為人民幣446,042,977元及人民幣43,609,988元。

濮陽建業為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。

下表載列濮陽建業按照香港財務報告準則編製的截至2011年12月31日止兩個年度若干未經審核財務資料：

截至2012年
6月30日
止六個月
(人民幣)

除稅前淨虧損	648,227
除稅後淨虧損	648,227

濮陽建業按照香港財務報告準則編製的於2012年6月30日未經審核資產淨值為人民幣99,351,773元。

有關建業商業、建業中國及本集團的資料

建業商業為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。

建業中國為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。

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

有關百瑞信託的資料

百瑞信託為非銀行金融機構，由獨立第三方擁有。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本公司關連人士的獨立第三方。

第3項信託於2012年4月17日成立，信託基金達人民幣600,000,000元。第4項信託於2012年5月30日成立，信託基金達人民幣100,000,000元。第3項信託及第4項信託皆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最近進行若干程序，於本集團物色具潛力的房地產項目，以供由第3項信託及第4項信託籌集所得而尚未動用的資金投資，彼等認為河南遠達及濮陽建業符合於構成第3項信託及第4項信託的合作協議所載列的一切標準。

本公司認為，建議由第3項信託及第4項信託向河南遠達及濮陽建業注資，及將第3項信託及第4項信託引進河南遠達及濮陽建業為股權持有人，皆屬信託下的信託安排一部分。根據信託，募得資金用作發展本集團的物業項目。由於本集團一直鼎力支持河南遠達及濮陽建業的發展項目，河南遠達及濮陽建業各自的註冊資本增加，將能進一步鞏固其財務狀況，並有助房地產項目發展。

有見及此，董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議條款各自皆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

於河南遠達增資及濮陽建業增資完成後，建業商業及濮陽建業不再是本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的視作出售事項。由於河南遠達增資協議及濮陽建業增資協議各自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，訂立上述各項協議均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，由獨立第三方擁有；
增資協議	指	河南遠達增資協議及濮陽建業增資協議；

「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；
「建業商業」	指	河南建業商業地產經營管理有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為外商獨資企業，乃本公司間接全資附屬公司；
「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；
「河南遠達」	指	河南遠達置業有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由建業商業全資擁有；
「河南遠達增資」	指	按照河南遠達增資協議的條款，擬由建業商業及百瑞信託各自將河南遠達的註冊資本增加人民幣272,122,600元及人民幣300,000,000元；
「河南遠達增資協議」	指	2012年11月27日由建業商業、百瑞信託及河南遠達就河南遠達增資達成的增資協議；
「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；

「濮陽建業」	指	濮陽建業城市發展有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由建業中國全資擁有；
「濮陽建業增資」	指	按照濮陽建業增資協議的條款，擬由建業中國及百瑞信託各自將濮陽建業的註冊資本增加人民幣320,000,000元及人民幣400,000,000元；
「濮陽建業增資協議」	指	2012年11月27日由建業中國、百瑞信託及濮陽建業就濮陽建業增資達成的增資協議；
「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；
「第3項信託」	指	百瑞信託於2012年4月17日成立的信託，名為「百瑞寶盈171號集合資金信託計劃(建業地產信託基金3號)」；
「第4項信託」	指	百瑞信託於2012年5月30日成立的信託，名為「百瑞寶盈177號集合資金信託計劃(建業地產信託基金4號)」；及
「%」	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，2012年11月27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閔穎春女士；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