

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。



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

合作協議

2013年9月18日，本公司間接全資附屬公司建業中國與天河投資及河南惠花訂立合作協議。合作協議載有其各自於共同發展土地開發項目的權利及責任，就此，訂約方協定(其中包括)，建業中國應負責提供土地開發項目初步階段所需初步資本款項人民幣500,000,000元。

於本公告日期，河南惠花為建業中國及天河投資的共同控制實體，由兩者分別擁有51%及49%權益。待完成合作協議項下擬進行的該交易後，天河投資所持有權益將並無變化。

上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行的該交易一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易，須遵守當中規定的申報及公告規定。

背景

2012年3月16日，建業中國與鄭州市惠濟區人民政府訂立一項合作意向書，據此，其中包括建業中國及天河投資(後者由鄭州市惠濟區人民政府成立並全資擁有)成立河南惠花，以進行土地開發項目。於本公告日期，河南惠花擁有註冊及繳足資本人民幣104,100,000元，由建業中國及天河投資分別持有51%及49%權益。基於下文「關於本集團、建業中國、天河投資及河南惠花的資料」一段所載理由，河南惠花現時入賬列作本公司的共同控制實體。

2013年9月18日，建業中國、天河投資及河南惠花訂立合作協議，載有其各自於共同發展土地開發項目的權利及責任。

合作協議

日期： 2013年9月18日

訂約方： (1) 本公司間接全資附屬公司建業中國
(2) 天河投資
(3) 建業中國及天河投資分別擁有51%及49%權益的共同控制實體河南惠花

經一切合理查詢後，就董事所知悉及確信，天河投資及其最終實益擁有人與河南惠花均為獨立第三方。

標的事項：

1. 土地開發項目範圍

土地開發項目涉及合作協議訂約方進行若干土地「一級」開發工程及促使該土地適宜於居住及商業用途，藉以共同發展該土地。上述「一級」開發工程應包括(但不限於)恢復該土地為中國政府國有土地儲備的部分、清拆該土地上所建的現有物業、搬遷現有居民，以及建造基建系統及公共設施。

2. 土地開發項目所需資本

估計土地開發項目所需資本總額將達約人民幣10,000,000,000元。建業中國負責經由股東貸款及依照土地「一級」開發工程進度提供土地開發項目初步階段所需初步資本款項人民幣500,000,000元。建業中國將向指定的河南惠花銀行賬戶(由建業中國及天河投資共同授權)繳付款項。

初步資本將以本集團內部資源撥付。截至本公告日期，本集團已經以其內部資源向河南惠花撥付約人民幣200,000,000元。預期進一步付款約人民幣300,000,000元將於2013年10月底前支付予河南惠花。

無論日後本集團能否取得該土地的土地使用權，建業中國將為初步資本獲得補償，一如下文第4項所述。

3. 合作協議訂約方的角色及責任

建業中國應負責，(其中包括)為土地開發項目向河南惠花提供財務資源及人力，以及參予該土地的土地使用權掛牌出售。

天河投資應負責，(其中包括)土地開發項目的監督、決策及協調，確保項目成功執行。

河南惠花應負責，(其中包括)推動「一級」開發工程。

4. 掛牌出售該土地

該土地現時由其居民享有集體土地使用權。待完成土地開發項目後，該土地的土地使用權將由中國政府擁有。根據合作協議，建業中國應加參予掛牌出售過程，致力爭取該土地的土地使用權。

該土地的底價將是(i)開發成本；及(ii)該土地的評值價值兩者之較高者。開發成本由建業中國及天河投資共同挑選的獨立審核機構及遵照有關中國法律法規及會計準則釐定，並將經鄭州市人民政府批准。

倘若該土地於掛牌出售過程中售予建業中國，建業中國應負責繳付地價。若地價相等於底價，河南惠花將獲地價補償，用作支付其錄得的實際開發成本，以及償還建業中國向其出資的初步資本及其他資本。若地價超過底價，溢價將支付給河南惠花，由河南惠花按照建業中國及天河投資實際出資金額比例，分派予兩者。

倘若該土地於掛牌出售過程中售予第三方，河南惠花將獲地價補償，用作支付其錄得的實際開發成本，以及償還建業中國向其出資的初步資本及其他資本，如有任何溢價，將支付給河南惠花，由河南惠花按照有關中國法律法規及河南惠花的公司章程，分派予建業中國及天河投資。

關於該土地及土地開發項目的資料

該土地橫跨鄭州市惠濟區花園口鎮範圍內三個農村，總面積約為9,900畝，現由該土地上所建物業的村民佔用，該等村民現時具有該土地的集體土地使用權。

2012年3月16日，建業中國與鄭州市惠濟區人民政府訂立一項合作意向書，據此，(其中包括)建業中國及天河投資(後者由鄭州市惠濟區人民政府成立並全資擁有)成立河南惠花，以進行土地開發項目。

2013年9月18日，建業中國、天河投資(由鄭州市惠濟區人民政府成立並全資擁有)及河南惠花訂立合作協議，擬訂有關共同發展土地開發項目的權利及責任。

土地開發項目由鄭州市惠濟區人民政府執行，涉及合作協議訂約方進行若干土地「一級」開發工程及促使該土地適宜於居住及商業用途，藉以共同發展該土地。上述土地「一級」開發工程應包括(但不限於)恢復該土地為中國政府國有土地儲備的部分、清拆該土地上所建的現有物業、搬遷現有居民，以及建造基建系統及公共設施。

關於本集團、建業中國、天河投資及河南惠花的資料

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。

天河投資為於中國成立的有限責任公司，乃鄭州市惠濟區人民政府的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

河南惠花為於中國成立的有限責任公司，其註冊及繳足資本人民幣104,100,000元由建業中國及天河投資分別持有51%及49%。基於河南惠花董事會的決策程序，河南惠花現時入賬列作本公司的共同控制實體，並將在合作協議項下擬進行的該交易完成後維持該身份。

進行該交易的理由及裨益

根據鄭州市惠濟區人民政府所頒佈鼓勵農村再發展的多項政策，鄭州市惠濟區人民政府執行土地開發項目。

藉訂立合作協議及參予土地開發項目，本集團將能更有效控制將於該土地上進行的「一級」開發工程的成本，有關成本最終在該土地日後推出發售時影響其成本。同時，本集團將能更有效控制「一級」開發工程的質素，確保其符合本集團要求的開發前標準。基於以上所述，董事認為訂立合作協議將有利於本集團準備在日後競投該土地的土地使用權。

倘若本集團能夠於日後取得該土地的土地使用權，本集團將能受惠於上述該土地成本及質素控制。

董事亦認為，收購該土地將使本集團能夠進一步擴大其鄭州市市場佔有率以及提高本集團於鄭州市的市場影響力，符合本集團於發展潛力優厚的河南省增添土地儲備的策略。

有鑒於此，董事認為合作協議的條款為正常商業條款，公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行的該交易一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易，須遵守當中規定的申報及公告規定。

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；
「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；
「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；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「合作協議」	指	建業中國、天河投資及河南惠花於2013年9月18日訂立的合作協議，載有其各自於共同發展的土地開發項目的權利及責任；
「開發成本」	指	河南惠花就「一級」開發工程將產生的成本，其中包括清拆及搬遷該土地上所建現有物業的成本、對村民的補償、裝置及配置補償、搬遷設施成本、處置建築廢物費用、過渡性補償及有關行政成本，以至基建系統及公共設施的建築成本；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河南惠花」	指	河南惠花城鄉建設發展有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為共同控制實體，由建業中國及天河投資分別擁有51%及49%權益；
「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；

「初步資本」	指	土地開發項目初步階段所需初步資本款項人民幣500,000,000元，全數將由建業中國支付予河南惠花；
「該土地」	指	橫跨鄭州市惠濟區花園口鎮範圍內三個農村的土地，總面積約9,900畝，有關詳情載於本公告「關於該土地及土地開發項目的資料」一段；
「土地開發項目」	指	鄭州市惠濟區人民政府執行的土地開發項目，涉及合作協議訂約方進行若干土地「一級」開發工程及促使該土地適宜於居住及商業用途，藉以共同發展該土地；
「地價」	指	按照合作協議的條款，該土地掛牌出售過程中將訂的售價；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「畝」	指	1畝相等於666.67平方米或7,176.04平方呎；
「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；
「天河投資」	指	河南天河投資有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方；
「該交易」	指	建業中國於合作協議項下擬向河南惠花提供初步資本；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，2013年9月19日

於本公告日期，本公司董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閻穎春女士；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、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別