

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
收購河南龍宇的40%股權

收購事項

於2014年1月20日，本公司間接全資附屬公司建業中國與許昌恒達訂立補充協議，據此，建業中國同意向許昌恒達收購有關股權(即河南龍宇的40%股權)，作價為人民幣250,000,000元。

於本公告日期並於收購事項完成前，河南龍宇為本公司擁有60%股權的間接附屬公司。其主要資產為鄭州地塊物業發展項目的投資。收購事項完成後，河南龍宇將成為本公司間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於根據補充協議擬進行的交易與早前收購事項合計涉及的其中一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故此收購事項構成上市規則第14章所指本公司的須予披露交易，並須遵守其中的申報及公告規定。

收購事項完成前，許昌恒達為河南龍宇的主要股東，持有河南龍宇之40%股權。因此，許昌恒達屬本公司關連人士，而收購事項構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易。然而，由於河南龍宇符合上市規則第14A.31(9)條所指非重大附屬公司的條件，故此收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章的任何申報、公告及獨立股東批准的規定。

背景資料

謹此提述本公司於2013年4月3日刊發的公告。據上述公告的披露，建業中國與許昌恒達訂立投資合作協議，據此，建業中國向許昌恒達收購河南龍宇的60%股權。於早前收購事項完成時並截至本公告日期，河南龍宇為本公司擁有60%權益的間接附屬公司。

於2014年1月20日，建業中國與許昌恒達訂立補充協議，主要條款載列如下：

日期： 2014年1月20日

訂約方： (1) 建業中國(作為買方)

(2) 許昌恒達(作為賣方)

標的事項： 根據補充協議，建業中國同意向許昌恒達收購，而許昌恒達則同意向建業中國出售有關股權(即河南龍宇的40%股權)。

於本公告日期並於收購事項完成前，建業中國與許昌恒達分別擁有河南龍宇之60%及40%權益。收購事項完成後，建業中國將持有河南龍宇之100%股權，而河南龍宇將成為本公司的間接全資附屬公司。據補充協議所述，收購事項(即收購河南龍宇餘下的40%股權)反映於訂立投資合作協議時訂約各方之意向。

作價：

建業中國與許昌恒達同意，收購事項的初始作價為人民幣250,000,000元（「**初始作價**」），金額經訂約雙方公平磋商後，並參照河南龍宇總資產在2013年12月31日止年度利潤分配前的整體作價人民幣625,000,000元之40%而釐定。收購事項將由本集團的內部資源出資。

建業中國與許昌恒達另協定，初始作價須扣減以下各項，下調至收購事項的最終作價（「**最終作價**」）：

- (i) 任何河南龍宇於完成前向許昌恒達償還的債項；
- (ii) 任何河南龍宇於完成前向許昌恒達分派的溢利；及
- (iii) 任何應付予許昌恒達的契稅滯納金（定義見下文）。

付款條款及有關股權的轉讓：

根據補充協議，有關作價的付款和有關股權的轉讓，應以下列方式進行：

- (a) 簽訂補充協議後三(3)個工作天內，河南龍宇須繳付應付許昌恒達的所有債項及賬項，而許昌恒達須將有關股權質押予建業中國（「**建業中國股權質押**」）；
- (b) 在許昌恒達辦理完成建業中國股權註銷出質登記並向建業中國提供所有將提交工商行政管理局之必要文件的情況下，於發出建業中國股權質押登記通知後三(3)個工作天內，建業中國須向許昌恒達支付人民幣140,000,000元作為作價的保證金款項（「**首期款項**」）；
- (c) 河南龍宇完成其2013年財政審計、支付其所得稅以及達成溢利分派的條件後，建業中國須就應付許昌恒達截止2013年12月31日止年度的溢利分派（「**溢利分派**」）向河南龍宇提供資金。溢利分派的完成日期須不遲於2014年3月31日；
- (d) 溢利分派後三(3)個工作天內，訂約方合作及促使解除建業中國股權質押、有關股權轉讓、就更改河南龍宇商業登記資料辦理註冊及存檔手續及其他有關事宜；

- (e) 建業中國須負責繳納河南龍宇的契稅滯納金(定義見下文)。於建業中國繳納完畢及完成後五(5)個工作天內，訂約方須釐定最終作價的金額，釐定過程中參照完成前河南龍宇已償付許昌恒達的債項、河南龍宇向許昌恒達分派的溢利以及累計的任何應付予許昌恒達的契稅滯納金(定義見下文)。訂約雙方須就最終作價的金額訂立確認協議，並隨後三(3)個工作天內支付首期款項與最終作價之差額。

完成：

在完成轉讓有關股權的登記手續後，收購事項為之完成。

河南龍宇的董事會與管理層組成：

完成後，代表許昌恒達出任河南龍宇的各董事、監事、副總經理等須退任各自的職務。

其他主要條款：

根據補充協議，訂約雙方協定(其中包括)：

- (a) 簽訂補充協議後，如因許昌恒達的運作而令河南龍宇有任何費用減免或規劃調整並因而收取收益，建業中國須支付有關開支予許昌恒達，方式及金額以訂約雙方另行磋商者為準；
- (b) 倘政府應就河南龍宇獲授之政府補貼退還河南龍宇於2013年所支付之所得稅，河南龍宇因此所得的收益(經扣除稅項開支)應由許昌恒達保留，方式將以訂約雙方另行磋商者為準；及
- (c) 河南龍宇因鄭州地塊契稅減少獲取的收益應由許昌恒達保留。建業中國須向許昌恒達支付上述獲取之收益，方式將以訂約雙方另行磋商者為準。然而，簽訂補充協議前累計有關鄭州地塊的任何契稅滯納金(「契稅滯納金」)須由許昌恒達獨自承擔。

有關河南龍宇的資料

河南龍宇為2003年5月在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣77,000,000元。於本公告日期，建業中國與許昌恒達分別擁有河南龍宇的60%及

40%股權。河南龍宇主要經營鄭州地塊的房地產開發項目開發業務，詳情載於本公司於2013年4月3日刊發的公告。

下表載列河南龍宇截至2012年12月31日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣)
扣除稅項及特殊項目的虧損淨額	1,795,458	1,890,322
扣除稅項及特殊項目後的虧損淨額	1,795,458	1,890,322

河南龍宇於2012年12月31日的經審核資產淨值為人民幣58,935,331元。

有關本集團、建業中國及許昌恒達的資料

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。

許昌恒達為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。

進行收購事項的理由與效益

據本公司於2013年4月3日刊發的公告所示，河南龍宇持有鄭州地塊的土地使用權，而鄭州地塊所在的金水區，是鄭州市的政治、商業和金融中樞，預期鄭州地塊將發展成為商業項目。本公司預計，上述商業項目完成後將可獲取高溢利回報，而收購河南龍宇餘下的40%股權將進一步提升本集團的財務表現。同時，收購事項將有助於本公司進一步擴大在鄭州市的市場份額，增強本公司在鄭州市的市場影響力，符合本公司的土地儲備策略，即增加在河南省收購較高發展潛力的土地。

基於以上所述，董事認為，補充協議的條款屬正常商業條款且公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據補充協議擬進行的交易與早前收購事項合計涉及的其中一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故此收購事項構成上市規則第14章所指本公司的須予披露交易，並須遵守其中的申報及公告規定。

收購事項完成前，許昌恒達為河南龍宇的主要股東，持有河南龍宇之40%股權。因此，許昌恒達屬本公司關連人士，而收購事項構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易。然而，由於河南龍宇符合上市規則第14A.31(9)條所指非重大附屬公司的條件，故此收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章的任何申報、公告及獨立股東批准的規定。

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：

「收購事項」	指	建業中國根據補充協議的條款向許昌恒達收購河南龍宇的40%股權；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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；
「完成」	指	根據補充協議之條款完成轉讓有關股權之登記手續後，收購事項之完成；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「作價」	指	收購事項的作價；
「董事」	指	本公司董事；
「有關股權」	指	許昌恒達現時擁有河南龍宇的40%股權；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河南龍宇」	指	河南龍宇房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司；
「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，且並非本公司關連人士；
「投資合作協議」	指	建業中國(作為買方)與許昌恒達(作為賣方)就(其中包括)早前收購事項而於2013年4月3日訂立的協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「早前收購事項」	指	建業中國根據投資合作協議的條款向許昌恒達收購河南龍宇的60%股權；
「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；
「補充協議」	指	建業中國與許昌恒達於2014年1月20日就(其中包括)收購事項而訂立投資合作協議之補充協議；
「許昌恒達」	指	許昌恒達房地產集團有限公司，於中國成立的有限責任公司；
「鄭州地塊」	指	河南龍宇擁有位於鄭州市金水區的地塊，詳情載於上文「有關河南龍宇的資料」一段以及本公司於2013年4月3日刊發的公告內；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，2014年1月20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