

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

合作協議

合作協議

於2014年7月8日，本集團與鄭州保利訂立合作協議，據此(其中包括)(i)鄭州保利同意成立全資擁有的項目公司；(ii)本集團同意向鄭州保利支付代價人民幣246,471,006元(相等於約308,088,757港元)及以注資的方式取得項目公司51%股權；及(iii)訂約各方同意合作發展洛陽地塊。在項目公司成立及注資完成之時，項目公司將由本集團及鄭州保利分別擁有51%及49%。項目公司會成為本公司的間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於合作協議擬進行的交易中所涉的一項或以上的適用百分比率超過5%但低於25%，故此訂立合作協議事項按上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，並須遵守其中的申報及公告規定。

合作協議

2014年3月19日，在洛陽市國土資源局舉行的掛牌出讓中，鄭州保利成功投得洛陽地塊的土地使用權，價格約為人民幣479,664,660元。於2014年7月8日，本集團（透過本公司一家間接全資附屬公司）及鄭州保利訂立合作協議以發展洛陽地塊。

合作協議的主要條款載列如下：

日期： 2014年7月8日

訂約方： (1) 建業中國（本公司的間接全資附屬公司）
(2) 鄭州保利

董事經一切合理查詢後深知、盡悉及確信，鄭州保利及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂約事項：

根據合作協議，本集團及鄭州保利同意合作發展洛陽地塊，條件如下：

1. 鄭州保利須在承讓洛陽地塊的土地使用權後，須於指定時間內成立全資擁有的項目公司。項目公司的起始註冊資本為人民幣10,000,000元。
2. 在訂立合作協議前，鄭州保利已就收購洛陽地塊支付總額人民幣483,276,483元的款項，款項包括競投按金人民幣396,457,525元、交易費人民幣3,500,823元、估值費人民幣111,000元及土地出讓金（定義見下文）餘額人民幣83,207,135元。
3. 本集團同意在簽訂合作協議後五(5)個工作日內向鄭州保利支付等同上文所述鄭州保利已付金額51%的款項，即人民幣246,471,006元（相等於約308,088,757港元）（「代價」），以及一筆每年10%的費用（「保利資金使用費」），作為鄭州保利所提供資金的代價。競投按金的保利資金使用費須按2014年4月3日起計期間支付，而鄭州保利提供的其他資金的保利資金使用費即須按鄭州保利實際作出付款的期間支付。本集團應付的保利資金使用費約為人民幣6,125,651元。
4. 在本集團全數支付代價及保利資金使用費後，鄭州保利須將項目公司的51%股權質押予本集團（「股權質押」）。

5. 當項目公司及洛陽市國土資源局簽訂土地使用權出讓合約的修訂協議及相關地方政府機關發出所需批文後，本集團及鄭州保利須在十(10)日內分別注資人民幣15,300,000元及人民幣4,700,000元作為項目公司的註冊資本，而股權質押亦須同時解除。完成注資後，項目公司的註冊資本將為人民幣30,000,000元及將由本集團及鄭州保利分別持有51%及49%。
6. 在注資完成後，訂約雙方會以項目公司為平台，合作發展洛陽地塊。

土地出讓金、代價及將向項目公司注入的資本：

就洛陽地塊應付的土地出讓金為人民幣479,664,660元(「土地出讓金」)，即掛牌出讓文件中訂明的投標價，金額因應鄭州保利透過掛牌出讓成功投得洛陽地塊而釐定。

建業中國應付的代價金額相當於鄭州保利於合作協議日期已付款項的51%(包括有關收購洛陽地塊的土地出讓金及其他費用)。本集團擬以內部資源撥付代價、保利資金使用費及將向項目公司注入的資本。

企業管治：

在注資完成後，項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名董事由本集團提名，兩名董事由鄭州保利提名。項目公司董事會的主席及法定代表會由本集團提名。決議案會由董事會成員以大多數通過。

項目公司的總經理及財務總監會由鄭州保利委任，而項目公司的財務經理由本集團委任。項目公司所有財務預算、資金轉移及付款必須由財務經理審理批准作實。

鄭州保利將負責項目公司的項目發展、營運及銷售，而項目公司將會採用保利房地產(鄭州保利的股東)現有的管理制度。另一方面，本集團會指定管理人員及/或專家處理牌照或許可證的申請手續，以發展洛陽地塊，並提供其他必要協助及支援。

日後資本要求：

倘若項目公司資金在日常營運或發展洛陽地塊方面不敷應用，本集團及鄭州保利會按其各自股權比例向項目公司墊出股東貸款，項目公司則會被徵收資金使用

費，費率等同相應時期的銀行貸款利率或訂約各方屆時協定的利率。此項資金使用費會當作項目公司的成本處理。

溢利分享：

本集團及鄭州保利各自會按比例分享項目公司溢利，比例等同個別一方注入項目公司的註冊資本及股東貸款除以訂約雙方注入項目公司的註冊資本及股東貸款的總額。

關於本集團、鄭州保利及項目公司的資料

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。

鄭州保利為於中國成立的有限責任公司，為保利房地產的附屬公司，主要從事房地產開發。

截至本公告日期，項目公司尚未成立。故此，項目公司並無可根據上市規則規定提供的財務資料。

關於洛陽地塊的資料

洛陽地塊位於中國河南省洛陽市古城路以南、長興路以東，地盤面積約65,260平方米，獲准作住宅或商業用途。

訂立合作協議的理由及裨益

董事相信訂立合作協議將使本集團能在洛陽市內進一步擴展版圖、提升市場份額，符合本集團欲充實河南省內具雄厚發展潛力土地儲備的策略。

鑑於上述，董事認為合作協議之條款為正常商業條款，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於合作協議擬進行的交易所涉的一項或以上的適用百分比率超過5%但低於25%，故此訂立合作協議事項按上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，並須遵守其中的申報及公告規定。

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；
「注資」	指	建議中本集團及鄭州保利根據合作協議的條款向項目公司注入的資本；
「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	建業中國與鄭州保利於2014年7月8日訂立的合作協議，內容有關(其中包括)合作發展洛陽地塊；
「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，且並非本公司關連人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「洛陽地塊」	指	位於洛陽市的土地，詳情載於本公告「關於洛陽地塊的資料」一段；
「保利房地產」	指	保利房地產(集團)股份有限公司，在中國成立的有限責任公司，為鄭州保利的股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目公司」	指	將由鄭州保利以發展洛陽地塊一事為理由，根據合作協議的條款在中國成立的項目公司；
「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；
「鄭州保利」	指	鄭州保利房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司；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7月8日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.25港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率(倘適用)僅供說明之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

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、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別