

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份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)

須予披露及關連交易

股權重組協議

於2014年8月27日，建業中國、建業河南、天明城建、天恒置業與信陽天明訂立股權重組協議，據此，訂約各方同意：

- (i) 天明城建應將天恒置業之50%股權以代價人民幣44,490,000元(相等於約55,612,500港元)出售予建業中國；及
- (ii) 天明城建應將信陽天明之50%股權以代價人民幣120,390,000元(相等於約150,487,500港元)出售予建業河南。

於本公告日期，天恒置業及信陽天明為本公司間接非全資附屬公司，本集團及天明城建各自持有該兩家公司的50%股權。待股權重組協議完成後，天明城建不再擁有天恒置業及信陽天明各自之任何權益，兩家公司將成為本公司間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於股權重組協議項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，因此股權重組協議構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易，並須遵守其中發出通知及公告的規定。

此外，由於天明城建分別擁有天恒置業及信陽天明的50%股權，故此賣方屬上市規則第14A章所指本公司附屬公司層面的關連人士，而股權重組協議亦構成上市規則第14A章所指本公司關連交易。

董事會已批准股權重組協議及據此擬進行的交易，獨立非執行董事已確認，該等交易條款公平合理，按正常或較佳的商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，股權重組協議獲豁免遵守上市規則第14A.101條之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

股權重組協議

董事會宣佈，於2014年8月27日，建業中國、建業河南、天明城建、天恒置業與信陽天明訂立股權重組協議。

股權重組協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2014年8月27日
- 訂約方： (1) 建業中國；
(2) 建業河南；
(3) 天明城建；
(4) 天恒置業；及
(5) 信陽天明

標的事宜及代價

根據股權重組協議，訂約各方同意：

- (i) 天明城建應將天恒置業之50%股權以代價人民幣44,490,000元(相等於約55,612,500港元)出售予建業中國；及

- (ii) 天明城建應將信陽天明之50%股權以代價人民幣120,390,000元(相等於約150,487,500港元)出售予建業河南(包含土地投資及賠償(定義見下))。

結算未繳餘額

根據股權重組協議，各訂約方同意，天恒置業和信陽天明應於完成前結算下列項目：

(i) 尚欠天明城建的股東貸款

天恒置業和信陽天明須分別償還尚欠天明城建的貸款人民幣100,000,000元及人民幣26,270,000元(相等於約125,000,000港元及32,837,500港元)。

(ii) 天明城建應佔利潤

信陽天明須向天明城建分派其應佔截至2014年7月31日之利潤人民幣6,600,000元(相等於約8,250,000港元)。由於天恒置業於2014年7月31日錄得虧損，故此不會分派任何利潤予天明城建。

(iii) 土地投資及賠償

至於天恒置業及信陽天明持有但無法根據相關項目規劃開發的若干土地，訂約各方同意按以下方式於完成前支付天明城建已付投資額或天明城建應得的政府補償合共人民幣95,250,000元(相等於約119,062,500港元)(「土地投資及賠償」)。土地投資及賠償的明細詳列如下：

- (1) 有關信陽天明持有南湖壹號項目，一塊以成本人民幣10,140,000元(相等於約12,675,000港元)購入，面積為40.56畝的土地無法以原批准的商住用途開發。天明城建須負責與政府協調改變土地用途為原批准用途以進行開發。各訂約方同意於上述問題得到解決後應向天明城建償還收購成本之50%。
- (2) 有關信陽天明持有燕尾島項目，政府正就一塊面積為41.2畝的土地進行土地收回手續。各訂約方同意於收到政府發放的補償人民幣4,410,000元(相等於約5,512,500港元)後，向天明城建支付50%之補償。
- (3) 有關信陽天明持有工業城項目，一塊面積1,000畝的土地於收購後未獲政府批授。各訂約方同意於收到政府歸還可退還代價人民幣80,700,000元(相等於約100,875,000港元)後，向天明城建支付50%之退還代價。

收購天恒置業及信陽天明50%股權各自的代價乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)天恒置業及信陽天明擁有所有項目於2014年6月30日之總市值(據獨立合資格資產估值機構編制各自的估值報告)以及南湖壹號項目、壹號城邦項目及北湖項目項下土地之總溢價。上述股權重組協議項下的代價將以本集團內部資源撥付。

重組安排及付款條款

股權重組及付款償付須按以下方式進行，並待股權重組協議項下先決條件達成後，方為作實：

- (i) 天恒置業須於2014年8月28日前向天明城建償還股東貸款人民幣100,000,000元，而天明城建須自還款日期起5個工作天內分別將天恒置業及信陽天明的50%股權質押予本集團(「該等質押」)，並辦妥有關註冊程序。
- (ii) 信陽天明須於2014年12月31日前向天明城建償還股東貸款人民幣26,270,000元。
- (iii) 信陽天明須於2015年1月31日前向天明城建分派其應佔截至2014年7月31日之利潤人民幣6,600,000元。
- (iv) 天明城建須於完成上述第(iii)段所述利潤分配的5個工作天內，向建業中國及建業河南分別轉讓其天恒置業及信陽天明之50%股權，並完成相關商業登記手續並解除該等質押。
- (v) 上文(iv)條所述商業登記完成後並於2015年2月28日前，建業中國須就轉讓天恒置業50%股權向天明城建支付代價人民幣44,490,000元。
- (vi) 建業河南須就轉讓信陽天明50%股權，按以下方式向天明城建支付代價人民幣120,390,000元：
 - (1) 第一期人民幣48,400,000元應於2015年1月31日或之前支付；
 - (2) 第二期人民幣9,365,000元應於上述第(iv)段所提及的信陽天明的商業登記完成後，及於2015年2月28日前支付；
 - (3) 有關信陽天明持有南湖壹號項目，一塊面積為40.56畝的土地無法以原批准的商住用途開發。天明城建須負責與政府協調改變土地用途為原批准

用途，而第三期代價人民幣15,000,000元應於政府出具有關批准改變土地用途的文件後5個工作天內支付予天明城建；及

- (4) 建業河南應於政府改變南湖壹號項目相關土地的土地用途，或支付有關燕尾島項目或工業城項目賠償後的5個工作天內，將土地投資及賠償的相應部份分別支付予天明城建。

完成

於本公告日期，天恒置業及信陽天明為本公司間接非全資附屬公司，本集團及天明城建各自持有該兩家公司的50%股權。待股權重組協議完成後，天明城建不再擁有天恒置業及信陽天明各自之任何權益，兩家公司將成為本公司間接全資附屬公司。

有關天恒置業及信陽天明的資料

天恒置業

天恒置業為一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，天恒置業為本公司間接非全資附屬公司，建業中國及天明城建分別持有其50%股權。天恒置業主要在河南省信陽市從事北湖項目之開發業務。

下表載列天恒置業自其成立日期(2013年6月26日)至2013年12月31日止期間的經審核財務資料：

	自2013年 6月26日至 2013年 12月31日 止期間 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨(虧損)	(127,760)
除稅及非經常項目後淨(虧損)	(127,760)

天恒置業於2013年12月31日的經審核資產淨值為人民幣19,872,240元。

信陽天明

信陽天明為一家於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，信陽天明為本公司間接非全資附屬公司，建業河南及天明城建分別持有其50%股權。信陽天明主要在河南省信陽市從事南湖壹號項目、壹號城邦項目、燕尾島項目及工業城項目之開發業務。

下表載列信陽天明截至2013年12月31日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至2013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)
除稅及非經常項目前淨溢利	77,658,972	12,272,525
除稅及非經常項目後淨溢利	58,185,014	9,184,853

信陽天明於2013年12月31日的經審核資產淨值為人民幣119,212,671元。

有關本集團、建業中國、建業河南及天明城建的資料

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。

建業河南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。

天明城建為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。

訂立股權重組協議的理由及裨益

儘管天恒置業因政府調整有關上述根據北湖項目購入土地之土地規劃政策而錄得虧損，但本公司預期，完成開發後，南湖壹號項目、壹號城邦項目、燕尾島項目及工業城項目等其他持續進行項目長遠會帶來高溢利回報。因此，收購天恒置業及信陽天明各自的股權將進一步優化本集團的財務表現。同時，收購上述股權將有助本公司進一步拓展其市場份額，提升在河南省的市場影響力，此舉符合本公司致力增加河南省具高發展潛力土地儲備之策略。

董事認為，股權重組協議的條款屬正常商業條款，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

由於股權重組協議項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，因此股權重組協議構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易，並須遵守其中發出通知及公告的規定。

此外，由於天明城建分別擁有天恒置業及信陽天明的50%股權，故此賣方屬上市規則第14A章所指本公司附屬公司層面的關連人士，而股權重組協議亦構成上市規則第14A章所指本公司關連交易。

董事會已批准股權重組協議及據此擬進行的交易，獨立非執行董事已確認，該等交易條款公平合理，按正常或較佳的商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，股權重組協議獲豁免遵守上市規則第14A.101條之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

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	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；
「建業河南」	指	河南建業住宅建設有限公司，在中國成立的有限責任公司，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	股權重組協議的完成；
「董事」	指	本公司董事；

「股權重組協議」	指	建業中國、建業河南、天明城建、天恒置業與信陽天明於2014年8月27日訂立的股權重組協議；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「畝」	指	1畝等於666.67平方米或7,176.04平方呎；
「中國」	指	中華人民共和國；
「壹號城邦項目」	指	位於中國河南省信陽市羊山新區新二十二大街以東、新五路北側總地盤面積92.2畝的項目，擁有人為信陽天明；
「工業城項目」	指	位於中國河南省信陽市工業城總地盤面積1,000畝的項目，擁有人為信陽天明；
「北湖項目」	指	位於中國河南省信陽市羊山新區新六大街北延段東側總地盤面積298畝的項目，擁有人為天恒置業；
「南湖壹號項目」	指	位於中國河南省信陽南灣管理區上壩路總地盤面積133畝的項目，擁有人為信陽天明；
「燕尾島項目」	指	位於中國河南省信陽南灣管理區閒山村總地盤面積41.2畝的項目，擁有人為信陽天明；
「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；
「天恒置業」	指	信陽天恒置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期，建業中國及天明城建分別持有其50%股權；
「天明城建」	指	天明城鄉建設開發集團有限公司，於中國成立的有限公司；
「信陽天明」	指	信陽建業天明住宅建設有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期，建業河南及天明城建分別持有其50%股權；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8月27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、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別