

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
收購建業恒新40%股權

收購建業恒新40%股權

董事會謹此宣佈，於二零一四年十月三十一日，本集團與恒基鑫業訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意向恒基鑫業收購建業恒新40%股權，代價為人民幣192,000,000元(相等於約242,000,000港元)。

於本公告日期，建業恒新為本公司擁有55%的間接非全資附屬公司。收購事項完成後，本集團於建業恒新的股權將由55%增至95%，而建業恒新的財務業績將持續於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

建業恒新為本公司之非重大附屬公司。由於恒基鑫業持有建業恒新40%權益，為本公司非重大附屬公司之主要股東，因此儘管恒基鑫業持有建業恒新之權益，其及其最終實益擁有人根據上市規則第14A.09條並不視為本公司之關連人士，因此收購事項並不構成上市規則第14A章項下之本公司的關連交易。

股權轉讓協議

董事會謹此宣佈，於二零一四年十月三十一日，本集團與恒基鑫業訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一四年十月三十一日

訂約方： 建業中國(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)；及
 恒基鑫業(作為賣方)

由於恒基鑫業持有建業恒新(非本公司的重大附屬公司)40%的權益，為本公司非重大附屬公司的主要股東。因此儘管恒基鑫業持有建業恒新之權益，其及其最終實益擁有人根據上市規則第14A.09條並不視為本公司之關連人士。

標的事項： 建業恒新40%的股權

代價： 人民幣192,000,000元(相等於約242,000,000港元)。代價將以本集團內部資源撥付。

付款方式： 建業中國須分三期以現金向恒基鑫業支付代價如下：

- (1) 就恒基鑫業向建業中國轉讓建業恒新40%股權之工商變更登記手續完成後的五(5)個工作日內(工商變更登記手續須於簽署股權轉讓協議後五(5)個工作日內完成)，建業中國須向恒基鑫業支付人民幣19,000,000元；
- (2) 於拆遷該土地上若干建築物(「拆遷事項」)完成後的五(5)個工作日內，建業中國須向恒基鑫業支付人民幣140,000,000元，有關款項可由因建業中國代恒基鑫業向建業恒新提供資金而恒基鑫業就有關資金截至二零一四年十月十三日應付建業中國的資金佔用費約人民幣68,300,000元中作部分抵銷；及
- (3) 倘拆遷事項於二零一四年十二月三十一日或之前完成，建業中國須於二零一四年十二月三十一日前向恒基鑫業支付代價餘額人民幣33,000,000元；或倘拆遷事項於二零一五年一月一日或以後完成，建業中國須於拆遷事項完成後的五(5)個工作日內支付上述款項餘額。

代價基準

代價乃經訂約方公平磋商釐定，並經考慮多個因素，包括但不限於該土地的各项特性，包括其位置、許可用途與發展潛力以及預期該項目的投資及發展成本和預期於該項目竣工後所得的物業營業額。

完成

於本公告日期，建業恒新為本公司擁有55%的間接非全資附屬公司。收購事項完成後，本集團於建業恒新的股權將由55%增至95%，而建業恒新的財務業績將持續於本集團的財務報表綜合入賬。

有關建業恒新及該項目的資料

建業恒新為於二零零九年十月二十六日在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。於本公告日期，其為由建業中國、恒基鑫業及獨立第三

方河南新大地置業有限公司分別擁有55%、40%及5%的間接非全資附屬公司。建業恒新主要從事該項目的投資及發展，該項目乃涉及改造中國河南省鄭州市舊區的該土地。該土地的詳情載列如下：

項目名稱	地點	地盤面積（平方米）	本公司於收購事項完成後持有的權益
金洼村城中村改造項目	河南鄭州市惠濟區金洼村	600,000	95%

該土地計劃重新發展為商住混合用途發展項目，包括但不限於安置房、經濟房、辦公房、學校、公共綠地及停車場。

下表載列建業恒新截至二零一三年十二月三十一日止兩年的經審核財務資料：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度 (人民幣)	截至二零一三年十二月三十一日止年度 (人民幣)
扣除稅項及非經常項目的淨虧損	2,767,283	3,406,728
扣除稅項及非經常項目後的淨虧損	2,188,432	2,717,034

建業恒新於二零一三年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣7,076,372元。

有關本集團、建業中國及恒基鑫業的資料

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。

恒基鑫業為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發的業務。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

建業恒新為發展該項目之項目公司。收購事項將使本集團獲得更大的經濟效益及全面發展及運營該項目。該項目完成後，有助進一步提高其盈利回報，有利於本集團的持續發展。

董事認為，股權轉讓協議乃按正常商業條款訂立，該等條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公佈規定。

建業恒新為本公司之非重大附屬公司。由於恒基鑫業持有建業恒新40%權益，為本公司非重大附屬公司之主要股東，因此儘管恒基鑫業持有建業恒新之權益，其及其最終實益擁有人根據上市規則第14A.09條並不視為本公司之關連人士，因此收購事項並不構成上市規則第14A章項下之本公司的關連交易。

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：

「收購事項」	指	建業中國根據股權轉讓協議的條款向恒基鑫業收購建業恒新40%的股權；
「董事會」	指	董事會；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，一家於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；
「建業恒新」	指	河南建業恒新置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，其目前為本公司間接擁有55%的附屬公司；

「本公司」	指	建業地產股份有限公司，根據開曼群島法律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	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	本集團就收購事項應付恒基鑫業的代價人民幣192,000,000元(相等於約242,000,000港元)；
「董事」	指	本公司的董事；
「股權轉讓協議」	指	建業中國及恒基鑫業訂於二零一四年十月三十一日訂立有關收購事項的股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「恒基鑫業」	指	河南恒基鑫業房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，目前持有建業恒新40%股權；
「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且並非本公司關連人士的第三方；
「該土地」	指	位於鄭州市惠濟區的土地，有關詳情載於本公告「有關建業恒新及該項目的資料」一段；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	名為「金洼村城中村改造項目」的項目，內容有關建業恒新開發的該土地；
「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；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，二零一四年十月三十一日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.26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，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閻穎春女士；非執行董事羅臻毓先生、廖茸桐先生及李樺女士；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