

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
視作出售一間附屬公司42.47%之股權

投資協議

董事會欣然宣佈，於2015年6月16日(交易時段結束後)，本集團與東方匯智(以資產管理計劃管理人身份)訂立投資協議，據此訂約各方同意(其中包括)(i)本集團與東方匯智於2015年6月16日訂立增資協議，其中東方匯智須向環球美食城注資人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)；(ii)東方匯智、環球美食城及徽商銀行(廬陽支行)訂立委託貸款協議，其中東方匯智須向環球美食城提供委託貸款人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)；及(iii)本集團須與東方匯智於2015年6月16日訂立擔保協議及股權質押協議並訂立土地抵押協議，據此，本集團須就環球美食城於委託貸款的還款責任提供擔保、股權質押及土地抵押。

* 僅供識別

於本公告日期及完成注資前，環球美食城乃本公司間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣203,200,000元(相等於254,000,000港元)。完成注資後，(i) 環球美食城將擁有經擴大註冊資本人民幣353,200,000元(相等於441,500,000港元)；及(ii) 本集團及東方匯智將分別持有環球美食城57.53%及42.47%之股權。由於本集團對環球美食城的經濟活動(按其董事會決策過程而言)將剩餘重大影響力，故此環球美食城將入賬為本公司的聯營公司。

上市規則的涵義

環球美食城注資完成後不再為本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的一項視作出售事項。由於包括注資及抵押的合併交易於根據上市規則第14.07條計算之一個或多個適用百分比率合共超過5%但低於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

視作出售一間全資附屬公司42.47%之股權

董事會欣然宣佈，於2015年6月16日(交易時段結束後)，本集團(通過本公司三家間接全資附屬公司)與東方匯智(以資產管理計劃管理人身份)訂立投資協議，據此訂約各方同意(其中包括)(i)本集團與東方匯智於2015年6月16日訂立增資協議，其中東方匯智須向環球美食城注資人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)；(ii)東方匯智、環球美食城及徽商銀行(廬陽支行)訂立委託貸款協議，其中東方匯智須向環球美食城提供委託貸款人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)；及(iii)本集團須與東方匯智於2015年6月16日訂立擔保協議及股權質押協議並訂立土地抵押協議，據此，本集團須就環球美食城於委託貸款的還款責任提供擔保、股權質押及土地抵押。東方匯智將利用資產管理計劃籌集的資金支付注資及委託貸款。

投資協議

日期： 2015年6月16日(交易時段結束後)

訂約方： (1) 建業地產投資，本公司間接全資附屬公司；
(2) 建業中國，本公司間接全資附屬公司；
(3) 環球美食城，本公司間接全資附屬公司；及
(4) 東方匯智(以資產管理計劃管理人身分)。

董事會經作出一切合理查詢後就其所知、所悉及所信，東方匯智及其最終實益擁有人為獨立第三方。

注資：

投資協議訂約各方於同日訂立增資協議。根據投資協議及增資協議，東方匯智有條件地同意向環球美食城作出人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)的注資。東方匯智應在所有先決條件獲達成或(倘適用)由東方匯智豁免後一(1)個月內一次或分期作出注資。東方匯智將利用資產管理計劃籌集的資金支付注資。

東方匯智將作出的注資金額乃按正常商業條款並經投資協議訂約各方按公平原則磋商，經參考完成注資後彼等於環球美食城註冊資本中的權益比例而釐定。

於本公告日期，環球美食城(i)為本公司間接全資附屬公司，分別由建業地產投資及建業中國(兩者均為本公司全資附屬公司)持有89.67%及10.33%；及(ii)註冊資本為人民幣203,200,000元(相等於254,000,000港元)。東方匯智根據投資協議及增資協議完成注資後，(i)環球美食城將擁有經擴大註冊資本人民幣353,200,000元(相等於441,500,000港元)；及(ii)建業地產投資、東方匯智及建業中國將分別持有環球美食城51.58%、42.47%及5.95%之股權。

由於本集團對環球美食城的經濟活動(按其董事會決策過程而言)將剩餘重大影響力，故此環球美食城將入賬為本公司的聯營公司。

委託貸款：

根據投資協議，東方匯智、環球美食城及徽商銀行(廬陽支行)訂立委託貸款協議，其中，東方匯智在所有先決條件獲達成或(倘適用)由東方匯智豁免後將向環球美食城授出本金額為人民幣150,000,000元(相等於187,500,000港元)之委託貸款。東方匯智將利用資產管理計劃籌集的資金支付委託貸款。

委託貸款將按委託貸款協議載列的條款及條件授予環球美食城。委託貸款之年期將由環球美食城收取委託貸款當天起計18個月。環球美食城須於委託貸款到期時全數償還委託貸款未償還之本金額及其應計利息。

環球美食城須利用注資及委託貸款為鄭州土地的土地使用權購買價提供資金、支付項目發展成本及其他東方匯智批准的用途。

抵押：

根據投資協議，建業中國、建業地產投資及/或環球美食城須訂立下列抵押文件以就環球美食城根據投資協議項下的還款責任向東方匯智提供抵押：

1. 建業中國及東方匯智將訂立的擔保協議，據此，建業中國須同意向東方匯智提供擔保；
2. 建業中國及東方匯智將訂立的建業中國股權質押協議，據此，建業中國須同意向東方匯智質押其於環球美食城註冊資本中5.95%之股權；
3. 建業地產投資及東方匯智將訂立的建業地產投資股權質押協議，據此，建業地產投資須同意向東方匯智質押其於環球美食城註冊資本中51.58%之股權；及
4. 環球美食城及徽商銀行(廬陽支行)將訂立的土地抵押協議，據此，環球美食城須同意向徽商銀行(廬陽支行)抵押鄭州土地的土地使用權。

擔保協議及股權質押協議已於2015年6月16日訂立。

各擔保協議、股權質押協議及土地抵押協議項下的抵押涵蓋環球美食城於投資協議項下的還款責任(包括但不限於)：委託貸款之本金額連同任何利息、罰款、違約金及就實現東方匯智之權利所產生的其他相關開支。

各擔保協議、股權質押協議及土地抵押協議將由投資協議生效當天起生效，並於環球美食城於投資協議項下的還款責任屆滿當日後兩年屆滿。

先決條件：

根據投資協議，東方匯智同意於下列所有條件達成或(倘適用)豁免後提供注資及委託貸款：

- (i) 已就東方匯智設立資產管理計劃、籌募及利用基金獲得所有內部及監管當局的批准；
- (ii) 環球美食城已於徽商銀行(廬陽支行)開設一銀行賬戶；
- (iii) 所有相關交易文件已正式簽立；
- (iv) 注資已獲政府主管部門批准並已完成於工商行政管理局之相關登記程序；
- (v) 股權質押協議已獲政府主管部門批准並已完成相關登記程序；
- (vi) 已根據適用法律完成委託貸款協議、擔保協議、股權質押協議及土地抵押協議必要的認證程序；
- (vii) 建業地產投資、建業中國及環球美食城根據投資協議向東方匯智作出的聲明及保證在所有方面仍真實、準確及完整；及
- (viii) 由投資協議日期直至東方匯智作出注資當日，環球美食城概無重大不利變動。

環球美食城之董事會：

完成注資後，環球美食城之董事會應由三(3)名董事組成，其中東方匯智有權提名兩(2)名董事，而本集團有權提名餘下一(1)名董事。董事會的任何變動(東方匯智提名的董事除外)須經東方匯智事先書面同意，方可作實。

環球美食城董事會的所有決議案需經董事會過半數以上表決通過，惟作出以下若干重要決定時需不少於三分之二的董事批准，如：年度預算、投資計劃、對外投資、股權轉讓及質押、修訂組織章程細則、提供外部融資及擔保及更換核數師。

環球美食城及鄭州土地的資料

環球美食城為於2009年8月20日在中國成立的有限責任公司，主要從事於中國的物業發展及發展鄭州土地。於本公告日期，其投資金額為人民幣406,400,000元，註冊資本為人民幣203,200,000元，其中建業地產投資及建業中國分別貢獻人民幣182,200,000元及人民幣21,000,000元，分別代表約89.67%及10.33%。

鄭州土地位於鄭州市鄭州新區新煙路以西及興平路以北，其詳情載列如下：

許可用途	城市	概約地盤面積 (平方米)	容積率	發展階段
住宅及商業	鄭州	約63,958	1.0-3.0	持作發展

下表載列環球美食城截至2014年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至2013年 12月31日止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日止年度 (人民幣)
除稅及特別項目前之虧損淨額	4,460,440	1,135,505
除稅及特別項目後之虧損淨額	3,347,330	852,439

環球美食城截至2014年12月31日的未經審核資產淨值為人民幣193,000,000元。

關於本集團、建業地產投資、建業中國及東方匯智的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業地產投資為一間於香港註冊成立之有限責任公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產投資。

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。

東方匯智為一間於中國成立的有限責任公司。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及盡信，東方匯智為一家由中國證券監督管理委員會批准設立的專業的現代財富管理機構，主要從事投資和資產管理。

訂立投資協議、增資協議及抵押文件之理由及裨益

環球美食城為鄭州土地之合法及實益擁有人，其目前正持在發展中並將會發展成為一項住宅項目（「項目」）。預期項目完成後將對本集團溢利帶來重大貢獻。

根據投資協議，東方匯智建議投資合共人民幣300,000,000元（包括注資人民幣150,000,000元及委託貸款人民幣150,000,000元）。上述注資乃用作為支付鄭州土地的購買價及用作發展項目，故此符合本公司及其股東整體利益。此外，向東方匯智提供抵押（包括擔保、股權質押及土地抵押）將促進項目融資，從而亦為本集團營造裨益。董事於妥為考慮後認為，向東方匯智提供抵押不會損害本公司利益。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，投資協議、增資協議及抵押文件之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東整體最佳利益。

上市規則之涵義

環球美食城注資完成後不再為本公司的附屬公司，而根據上市規則第14.29條，此將構成本公司的一項視作出售事項。由於包括注資及抵押的合併交易於根據上市規則第14.07條計算之一個或多個適用百分比率合共超過5%但低於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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：

「合併交易」	指	注資及抵押；
「資產管理計劃」	指	東方匯智將成立及管理名為「東方匯智 — 建業環球專項資產管理計劃」之資產管理計劃，旨在集資支付注資及委託貸款；
「董事會」	指	董事會；
「注資」	指	東方匯智向環球美食城根據投資協議及增資協議作出的注資，金額為人民幣150,000,000元（相當於約187,500,000港元）；
「增資協議」	指	東方匯智、建業地產投資、建業中國與環球美食城等方於2015年6月16日訂立的增資協議；
「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；
「建業中國股權質押協議」	指	建業中國與東方匯智之間就有關質押建業中國於環球美食城持有之股權而於2015年6月16日訂立的股權質押協議；
「建業地產投資」	指	建業地產投資股份有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；

「建業地產投資股權質押協議」	指	建業地產投資與東方匯智之間就有關質押建業地產投資於環球美食城持有之股權而於2015年6月16日訂立的股權質押協議；
「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；
「先決條件」	指	如投資協議所載東方匯智注資及提供委託貸款的條件；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「委託貸款」	指	東方匯智根據委託貸款協議向環球美食城將授出的委託貸款，本金額為人民幣150,000,000元；
「委託貸款協議」	指	東方匯智、環球美食城與徽商銀行(廬陽分行)之間就有關委託貸款而將訂立的委託貸款協議；
「股權質押協議」	指	建業中國股權質押協議及建業地產投資股權質押協議；
「股權質押」	指	建業中國及建業地產投資根據建業中國股權質押協議及建業地產投資股權質押協議而將提供的股權質押；
「環球美食城」	指	河南建業環球美食城置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	建業中國根據擔保協議向東方匯智將提供的擔保；
「擔保協議」	指	東方匯智與建業中國就擔保而於2015年6月16日訂立的擔保協議；
「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；

「投資協議」	指	東方匯智、建業地產投資、建業中國及環球美食城之間於2015年6月16日訂立的投資協議，內容有關(其中包括)注資及委託貸款；
「土地抵押」	指	環球美食城向徽商銀行(廬陽支行)根據土地抵押協議而將提供的土地抵押；
「土地抵押協議」	指	環球美食城與徽商銀行(廬陽分行)之間將訂立的土地抵押協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「東方匯智」	指	東方匯智資產管理有限公司，於中國成立的有限責任公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「抵押」	指	擔保、股權質押及土地抵押；
「抵押文件」	指	擔保協議、股權質押協議及土地抵押協議；
「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；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「鄭州土地」	指	位於中國河南省鄭州市鄭州新區的土地，總地盤面積63,957.867平方米；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，2015年6月16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，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閔穎春女士；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；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