

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
收購項目公司股權

收購協議

於2016年10月24日(交易時段後)，本集團與(其中包括)賣方訂立收購協議，據此，河南置騰同意分別以代價人民幣99,868,135元(相等於約115,847,037港元)及人民幣40,155,159元(相等於約46,579,984港元)向賣方收購各項目公司85%股權。

於本公告日期，賣方及餘下股東分別擁有各項目公司的85%及15%股權。成交後，河南置騰將擁有項目公司85%股權，而項目公司將入賬為本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

由於有關收購協議項下擬進行的交易合計的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立收購協議合計構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

收購協議

於2016年10月24日(交易時段後)，河南置騰、賣方、餘下股東、河南建業與各項目公司分別訂立收購協議，據此，河南置騰同意分別以代價人民幣99,868,135元(相等於約115,847,037港元)及人民幣40,155,159元(相等於約46,579,984港元)向賣方收購各項目公司85%股權。收購協議的主要條款載列如下：

日期： 2016年10月24日(交易時段後)

訂約方： 河南置騰(作為買方)
賣方(作為賣方)
餘下股東
河南建業(作為擔保人)

項目公司： (1) 河南杉浩房地產開發有限公司
(2) 河南鈺軒房地產開發有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、餘下股東及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的股權

根據各收購協議，河南置騰同意收購而賣方同意出售各項目公司的85%股權。

於本公告日期，賣方及餘下股東分別擁有各項目公司的85%及15%股權。

代價

訂約各方協定涉及各項目公司全部股權的代價分別為人民幣117,491,924元(相等於約136,290,632港元)及人民幣47,241,363元(相等於約54,799,981港元)。因此，河南置騰向賣方收購各項目公司85%股權的代價應分別為人民幣99,868,135元(相等於約115,847,037港元)及人民幣40,155,159元(相等於約46,579,984港元)(「應付代價」)。總代價由訂約各方經公平磋商，且參照(其中包括)目標地塊的多項特色(包括其位置、允許用途及發展潛力)以及目標地塊的預期投資及發展成本，及發展完成後預期從目標地塊所產生的物業銷售而釐定。

收購協議項下的應付代價將以本集團內部資源撥付。

付款條款

河南置騰將於簽署收購協議後三(3)個工作日內向賣方支付應付代價。

成交

河南置騰向賣方支付應付代價後，成交隨即落實。

成交後，河南置騰將擁有各項目公司的85%股權，而各項目公司將入賬為本公司的附屬公司。於就收購事項申請工商登記過程中及自此之後，河南置騰將有權單方面決定與項目公司的董事會、監事會及法定代表的治理結構及人選有關的事宜。

待進行進一步磋商及訂立正式協議後，本公司擬向餘下股東購買各項目公司的餘下15%股權。根據及受限於收購協議的條款，餘下股東已同意期間不會參與或干涉項目公司的營運及管理，並會盡最大努力配合河南置騰。

股東貸款

於本公告日期，各項目公司的負債本金額(包括但不限於賣方及餘下股東向項目公司提供的股東貸款及結欠獨立第三方的債務)分別為人民幣307,049,096元(相等於約356,176,951港元)及人民幣61,878,000元(相等於約71,778,480港元)(「**負債本金額**」)，按年利率12%計息(「**應付利息**」)。倘各項目公司的總負債超過負債本金額及應付利息，賣方及餘下股東須就償還及償付有關差額承擔連帶擔保責任。

成交後，河南置騰須向各項目公司提供金額相等於各項目公司負債本金額至少85%的股東貸款。經協定，河南置騰須促使項目公司於成交後三(3)個工作日內償還及償付彼等反影河南置騰股權比率的負債本金額比例，並於2017年3月31日或之前支付應付利息。河南置騰將不得以任何形式促使項目公司拒絕履行彼等的還款責任。

履約擔保

作為項目公司償還應付利息責任的擔保，河南置騰須於簽署收購協議後三(3)個工作日內向賣方支付履約保證金人民幣60,000,000元(相等於約69,600,000港元)，有關保證金將於項目公司每償還應付利息人民幣30,000,000元時按等額基準退還予河南置騰，直至履約保證金獲悉數退還為止。

根據收購協議，河南建業須就河南置騰於收購協議項下付款責任承擔連帶保證責任。

有關項目公司的資料

各項目公司為在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期的註冊資本均為人民幣20,000,000元。項目公司主要業務為於位於河南省新鄉市的目標地塊的物業發展，詳情如下：

目標地塊名稱	位置	地盤面積 (平方米)	計劃用途	土地使用權期限	收購事項 成交後 本集團 持有的權益
新國用2014第 2018號	東明大道以東、金穗大道以南、體育會展中心以西、科教園區學生公寓以北	62,027.0	批發、零售 及住宅	直至2053年11月11日 (批發及零售)；直至 2083年11月18日(住宅)	85%
新國用2015第 2040號	向陽路以北、規劃路以東、規劃路以南	107,267.2	商業及住宅	直至2053年11月18日 (商業)；直至2083年 11月18日(住宅)	85%
新國用2015第 2041號	向陽路以北、規劃路以南、儲備用地以西	136,314.0	商業及住宅	直至2053年11月18日 (商業)；直至2083年 11月18日(住宅)	85%

截至2014年及2015年12月31日止兩個年度各年，各項目公司並無錄得任何未經審核溢利淨額或虧損淨額(不論除稅及特殊項目前後)。各項目公司於2016年9月30日的未經審核資產淨值分別為人民幣18,359,622元(相等於約21,297,162港元)及人民幣19,080,461元(相等於約22,133,335港元)。

有關本集團及訂約各方的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

河南置騰為在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事物業投資及管理的諮詢。

河南建業為在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司全資附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售以及房地產投資。

賣方為在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展。

餘下股東為在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展。

訂立收購協議的理由及裨益

項目公司為目標地塊的法定及實益擁有人，目標地塊將發展為住宅及商業項目。預期項目發展完成後將對本集團溢利作出重大貢獻。

董事認為，收購協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購協議項下擬進行的交易合計的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立收購協議合計構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」 指 河南置騰(作為買方)、賣方(作為賣方)、餘下股東與各項目公司(作為目標公司)就(其中包括)收購事項所訂立日期均為2016年10月24日的兩份協議；

「收購事項」 指 根據收購協議條款向賣方收購各項目公司85%股權；

「總代價」	指	收購協議項下涉及各項目公司全部股權的總代價；
「董事會」	指	董事會；
「河南建業」	指	河南建業住宅建設有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司；
「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；
「成交」	指	收購事項的成交；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河南置騰」	指	河南置騰商務服務有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司；
「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且並非本公司關連人士的第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所述百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目公司」	指	河南杉浩房地產開發有限公司及河南鈺軒房地產開發有限公司，兩間公司均為在中國註冊成立的有限責任公司；

「餘下股東」	指	河北杉浩房地產開發有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期持有各項目公司15%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；
「目標地塊」	指	項目公司擁有名為新國用2014第2018號、新國用2015第2040號及新國用2015第2041號的三幅地塊，詳情載於本公告「有關項目公司的資料」一段；
「賣方」	指	北京杉浩建設開發集團有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期持有各項目公司85%股權，為收購協議中的賣方；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，2016年10月24日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.16港元的匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率(倘適用)僅供說明用途，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的聲明。

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閆穎春女士；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