

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)

關連交易
收購目標公司100%股權

股權轉讓協議

於2018年9月24日（交易時段後），本公司全資附屬公司昇熹控股（作為買方）與恩輝投資（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣290,000,000元（相等於約港幣330,228,000元），將由本集團藉內部資源以現金支付。收購目標股權完成前，本集團並未持有任何目標公司股權。收購目標股權完成後，本集團將持有目標公司100%股權，而目標公司將成為本公司全資附屬公司。

於本公告日期，胡先生直接擁有恩輝投資的全部權益，而胡先生是本公司的控股股東以及關連人士。因此恩輝投資是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，股權轉讓協議項下的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關股權轉讓協議項下的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於5%，故股權轉讓協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

股權轉讓協議

董事會宣佈，於2018年9月24日（交易時段後），本公司全資附屬公司昇熹控股（作為買方）與恩輝投資（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣290,000,000元（相等於約港幣330,228,000元），將由本集團藉內部資源以現金支付。收購目標股權完成前，本集團並未持有任何目標公司股權。收購目標股權完成後，本集團將持有目標公司100%股權，而目標公司將成為本公司全資附屬公司。

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 2018年9月24日（交易時段後）

訂約方 昇熹控股（作為買方）；及
恩輝投資（作為賣方）

由於胡先生直接擁有恩輝投資的全部權益，而胡先生是本公司的控股股東以及關連人士，因此恩輝投資是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。

代價及其支付	人民幣290,000,000元（相等於約港幣330,228,000元），需於完成日或之前完成支付
交易完成	目標股權的交易需於完成日或之前完成。如於完成日未能完成交易，雙方可簽署書面協議延後完成日、終止股權轉讓協議或對其項下交易作其他處理。
目標股權	目標公司之全部股權

代價

由於目標公司之主要資產為目標物業，目標公司之代價乃由昇熹控股與恩輝投資經參考物業於2018年6月30日的估值人民幣290,000,000元，該估值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間於香港註冊及獨立於本公司及本公司關連人士之專業估值師行）根據直接比較法評定目標物業的市場價值後公平磋商釐定。而本集團擬透過內部資源撥付目標公司之代價。

目標公司及目標物業之資料

目標公司為一於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並間接全資持有目標物業。

目標物業為一位於中國河南自貿試驗區鄭州片區的寫字樓的2-10層，總建築面積為16,032.88平方米，現時由恩輝投資透過其間接全資持有，並於中國註冊成立的子公司直接持有。

目標公司之財務資料

目標公司之財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2016年 (經審核) (人民幣元)	2017年 (經審核) (人民幣元)	止6個月 2018年 (未經審核) (人民幣元)
期內除稅前(虧損)/盈利淨額	(11,460,390)	(44,050,318)	1,267,870
期內除稅後(虧損)/盈利淨額	(11,460,390)	(44,050,318)	1,267,870

於2018年6月30日，目標公司的未經審核資產淨值及未經審核資產總值分別為約人民幣221,746,000元及約人民幣222,205,000元。

該交易對本集團之財務影響

緊隨股權轉讓協議項下交易完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標公司之財務業績、資產、負債及現金流量將於本公司之綜合財務報表綜合入賬。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

隨著近年河南省的綜合交通樞紐優勢不斷提升，中原城市群帶動城鄉一體發展，釋放巨大市場需求，吸引省外多家地產商爭相進入河南省發展，優質商用辦公樓需求殷切。本集團發展戰略一直聚焦河南，於河南鄭州購入商用物業自用，可以提高自身品牌、減低營運成本並同時收取租金，有助增強本集團於河南的市場地位。

交易完成後，目標物業的部分將由本集團使用而目標物業的其餘部份將出租以收取租金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理且其項下的交易乃按本公司的正常商業條款或更優條款進行，以及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

董事於關連交易中的權益

胡先生直接擁有恩輝投資的全部權益。胡先生因其於恩輝投資中的權益而被視為於股權轉讓協議項下交易中擁有權益，因而已放棄對批准股權轉讓協議的董事會決議案進行投票表決。除上文所述外，概無董事於股權轉讓協議項下的任何交易中擁有任何重大權益，而須放棄對批准該等內容的董事會決議案進行投票表決。

有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南從事房地產開發及銷售。

恩輝投資由胡先生全資直接持有，主要從事股權投資。

昇熹控股為本公司之間接全資附屬公司，主要從事股權投資。

上市規則涵義

於本公告日期，胡先生直接擁有恩輝投資的全部權益。胡先生是本公司的控股股東以及關連人士。因此，恩輝投資是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，股權轉讓協議項下的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關股權轉讓協議項下的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於5%，故股權轉讓協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日」	指	2018年10月30日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	於2018年9月24日由昇熹控股與恩輝投資訂立，昇熹控股向恩輝投資收購目標股權之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由胡先生直接擁有其全部權益，為股權轉讓協議中之賣方
「昇熹控股」	指	昇熹控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司及股權轉讓協議中之買方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，於本公告日期擁有恩輝投資的100%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	巨佳投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「目標股權」	指	目標公司的100%股權
「目標物業」	指	由目標公司透過其屬下公司間接持有，一座位於中國河南自貿試驗區鄭州片區的寫字樓的2-10層
「%」	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，2018年9月24日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.1387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、劉衛星先生及王俊先生；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、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別