

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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)

### 關連交易及須予披露交易 收購目標公司全部股權； 重選董事；及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

---

本公司謹訂於2019年1月30日(星期三)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。亦隨附於股東特別大會上使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司的網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))上登載。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

香港，2019年1月15日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	15
獨立財務顧問函件.....	17
附錄一 – 估值報告.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年9月公告」	指	本公司日期為2018年9月24日有關巨佳收購事項之公告
「收購事項」	指	股權轉讓協議項下擬進行之目標股權之收購
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日」	指	2019年2月15日（或股權轉讓協議訂約方可能書面協定的較後日期）
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以審議由獨立股東批准股權轉讓協議及收購事項以及由股東重選董事的決議案，其通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「股權轉讓協議」	指	於2018年12月14日由昇熹控股與恩輝投資訂立，內容有關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

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	本公司所成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士）組成，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「大有融資有限公司」	指	大有融資有限公司，從事證券及期貨條例界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司所委任以就股權轉讓協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除胡先生及其聯繫人以外的股東
「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
「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
「巨佳收購事項」	指	昇熹控股根據巨佳股權轉讓協議自恩輝投資收購巨佳投資有限公司（於英屬處女群島註冊成立之有限公司），構成上市規則第十四章項下之須予披露交易，詳情載於2018年9月公告
「巨佳股權轉讓協議」	指	恩輝投資與昇熹控股於2018年9月24日就巨佳收購事項訂立之股權轉讓協議

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2019年1月15日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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，於最後實際可行日期擁有恩輝投資的全部股權
「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	和威控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標股權」	指	目標公司的全部股權
「目標物業」	指	一幅位於中國河南省鄭州經濟技術開發區朝鳳路以西及體育場南路以南之地塊，其90%實際權益由目標公司間接持有
「華源管理」	指	華源管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「鄭經置業」 指 河南建業鄭經置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司及目標物業之持有人，並為目標公司之間接附屬公司，其股權由華源管理及一名獨立第三方分別持有90%及10%

「%」 指 百分比



**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)

**執行董事：**

胡葆森先生 (主席)  
劉衛星先生  
王俊先生

**非執行董事：**

羅臻毓先生 (副主席)  
潘子翔先生  
李樺女士

**獨立非執行董事：**

張石麟先生  
辛羅林先生  
孫煜揚博士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Cricket Square Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

**香港營業地點：**

香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7701B-7702A室

**關連交易及須予披露交易  
收購目標公司全部股權；  
重選董事；及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為2018年12月14日之公告，內容有關收購事項及股權轉讓協議，以及日期為2018年8月21日之公告，內容有關委任王俊先生為執行董事。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及收購事項之詳情;(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件;(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;(iv)目標物業之估值報告;(v)重選退任董事;及(vi)股東特別大會通告。

### 2. 收購事項

股權轉讓協議之主要條款載列如下:

日期 2018年12月14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)

由於胡先生直接持有恩輝投資之全部股權,而胡先生為本公司之控股股東及關連人士,因此恩輝投資為胡先生之聯繫人,並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下之關連人士。

代價 人民幣765,000,000元(相等於約港幣867,433,500元),須於完成日或之前支付

目標股權 目標公司之全部股權

完成 收購事項須於完成日或之前完成。倘下文「先決條件」一節所載股權轉讓協議之任何條件未獲達成或(視情況而定)獲豁免,雙方可簽署書面協議延後完成日或終止股權轉讓協議。



---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

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目標物業估值之90%（即人民幣765,000,000元）後公平磋商釐定。目標物業於2018年11月30日之估值為人民幣850,000,000元，乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間獨立於本公司及其關連人士之專業估值師行）基於目標物業之市值使用直接比較法評定。本集團擬透過內部資源撥付目標公司之代價。

### 先決條件

收購事項須待達成下列條件後，方告完成：

- a. 倘於收購事項完成前任何時間重申恩輝投資於股權轉讓協議所作之擔保，有關擔保仍為真實準確且於任何重大方面並不構成誤導；
- b. 昇熹控股已對目標物業進行法律盡職審查並信納有關結果；
- c. 各方已收到另一方要求就收購事項提供及／或簽立之所有其他文件；
- d. 已取得昇熹控股及／或恩輝投資就收購事項所需之一切必要同意及批准（如有）；
- e. 獨立股東已於股東特別大會上批准有關股權轉讓協議之條款及條件及收購事項之普通決議案。

昇熹控股可酌情豁免上文(a)至(b)段所載任何條件。任何一方均無權豁免上文(c)至(e)段所載任何條件。於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲達成。

---

## 董事會函件

---

### 3. 目標公司及目標物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並透過其於其直接全資附屬公司華源管理及間接擁有90%權益之附屬公司鄭經置業之權益間接持有目標物業90%實際權益。華源管理由目標公司自獨立第三方河南建業體育不動產有限公司收購，有關收購於2018年11月初完成，且代價（即人民幣765,000,000元）已悉數結清。

目標物業位於中國河南省鄭州經濟技術開發區朝鳳路以西及經南五輔路以北。目標物業包括一幅地盤面積約32,572平方米之地塊，擬於其上建造一個綜合開發項目，包括寫字樓開發項目、酒店及公共設施。目前預期目標物業於完成開發後之總建築面積約為228,774平方米。本集團已取得鄭州市城鄉規劃局經濟技術開發區規劃分局對建設規劃（「規劃」）的批准。根據規劃，本集團將建成面積分別為約106,948平方米、19,117平方米、3,961平方米及98,748平方米的辦公大樓、酒店、多媒體中心及地下室（包括停車位及地庫機房）。

於最後實際可行日期，目標物業之平整工作已完成，現正進行地基工作。根據規劃，預期目標物業之開發將於2022年6月前完成，而建設成本估計為約人民幣24億元。

### 4. 目標公司之財務資料

目標公司之未經審核財務資料載列如下：

	截至12月31日		截至2018年
	止年度		6月30日
	2016年	2017年	止六個月
	(港幣)	(港幣)	(港幣)
期內除稅前（虧損）／溢利淨額	不適用	(11,592)	—
期內除稅後（虧損）／溢利淨額	不適用	(11,592)	—

---

## 董事會函件

---

於2018年6月30日，目標公司之未經審核負債淨值及未經審核資產總值分別為約港幣(11,584)元及港幣1元。由於目標公司於會計日期後按代價人民幣765,000,000元收購目標物業，故兩項數字並未計及目標物業之價值。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，目標物業於2018年11月30日之估值為人民幣850,000,000元。

*附註：*由於目標公司於2017年8月成立，其財務資料於2016年尚未可得。

### 5. 巨佳收購事項

茲提述2018年9月公告。昇熹控股與恩輝投資於2018年9月24日就巨佳收購事項訂立巨佳股權轉讓協議，據此，昇熹控股已轉而間接自恩輝投資收購位於中國河南自貿試驗區鄭州片區的一處物業。於最後實際可行日期，巨佳收購事項已完成。

鑒於巨佳收購事項及收購事項之訂約方相同以及交易性質相似，巨佳收購事項及收購事項將根據上市規則予以合併。有關進一步詳情，請參閱本通函「上市規則之涵義」一段。

### 6. 收購事項對本集團之財務影響

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績將於本公司之綜合財務報表綜合入賬。

### 7. 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

目標物業位於鄭州黃金地段，距離鄭州新鄭國際機場及鄭州市中心分別約20分鐘及15分鐘車程。鑒於其地點，本集團有意將目標物業開發為涉及地標性辦公大樓、酒店及公共設施的綜合開發項目，並已取得有關政府部門對上述土地用途的相關批准。本集團現時計劃於目標物業開發完成後，將辦公大樓之一部分用作其辦公室，而餘下部分將可供租賃，另一方面，酒店將由本集團自行經營。

---

## 董事會函件

---

鑒於河南省商業物業市場之潛在回報，眾多房地產開發商已進入市場。本集團主要關注開發住宅物業，而開發商業物業及酒店亦構成本集團策略之一部分。截至2017年12月31日，本集團土地儲備之72.9%、8.0%及0.8%分別分配予住宅、商業及酒店開發項目。收購事項及後續將目標物業開發為綜合開發項目將提升本集團之投資組合及拓寬其對河南省商業物業市場的參與度。目標物業未來開發為當地地標之一亦將提升本集團品牌地位及多元發展其收入。本公司認為，利用其於河南省之長期確立地位及增加其於商業物業開發之份額將符合本公司及其股東之整體利益。股權轉讓協議及收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中訂立。

由於收購事項之代價反映了由獨立專業估值師釐定之目標物業之市值，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款及收購事項乃按本公司的正常商業條款或更優條款訂立，以及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

### 8. 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收購事項中擁有權益，因而已放棄對批准股權轉讓協議及收購事項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及收購事項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。

### 9. 有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

恩輝投資由胡先生直接全資擁有，主要從事投資控股。

昇熹控股為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 10. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，胡先生直接持有恩輝投資之全部股權，而胡先生為本公司之控股股東及關連人士。因此，恩輝投資為胡先生之聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下之關連人士。因此，收購事項構成本公司於上市規則第十四A章項下之關連交易。

誠如2018年9月公告所述，昇熹控股與恩輝投資於2018年9月24日訂立巨佳股權轉讓協議。根據上市規則第14.22及14A.81條，巨佳股權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行交易將予合併。由於巨佳股權轉讓協議及股權轉讓協議之相關適用百分比率合計高於5%但低於25%，故(i)收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定；及(ii)收購事項須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 11. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就訂立股權轉讓協議及收購事項是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問大有融資有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第15頁至16頁，而獨立財務顧問函件全文（載有其意見）載於本通函第17頁至33頁。

## 12. 重選董事

根據本公司公司細則第86(3)條，董事會為填補臨時空缺而委任之任何董事須任職直至其委任後首個股東大會，且於該大會上重選。因此，自2018年8月21日起獲董事會委任為執行董事的王俊先生（「王先生」），將於股東特別大會退任，且符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任為執行董事。

---

## 董事會函件

---

將於股東特別大會上重選的王先生之詳細資料載列如下：

王先生，38歲，擁有逾15年房地產及資本市場經驗。彼於2002年取得廣東外語外貿大學之英語學士學位，及於2011年取得香港科技大學之工商管理碩士學位。

王先生於2003年至2007年任職於普華永道中天會計師事務所，任至高級審計師。王先生於2007年至2011年出任碧桂園控股有限公司投資者關係主管兼財務部高級經理。王先生於2011年至2018年6月任職於摩根士丹利亞洲有限公司，任至執行董事。彼於2018年8月加入本公司並任執行董事。

本公司與王先生已簽訂董事服務協議，自2018年8月21日起為期三年，可由本公司股東於股東大會解聘，並受本公司公司章程及／或香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）中有關退任及膺選連任之條文所規限。董事服務協議可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。根據董事服務協議的條款，王先生有權收取年度董事袍金港幣5,000,000元，乃根據王先生的經驗、職責、工作量及投放於本集團的時間而釐定，並須經本公司薪酬委員會不時檢討。根據其薪酬方案，王先生可獲提供非現金福利。於本公告日期，王先生根據本公司購股權計劃授予他的購股權擁有本公司27,000,000股相關股份的權益。

除前述外，王先生概無於本公司或其任何聯屬法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部）的股份或債券中擁有任何權益。

除上文所披露者外，(i)王先生並無擔任本公司或本公司任何附屬公司任何其他職位；(ii)彼現時及於過去三年並無擔任任何其他上市公司之董事；(iii)彼與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關係；(iv)概無有關委任王先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露；及(v)概無有關其委任的其他事宜須提請本公司股東注意。

### 13. 股東特別大會

股東特別大會將於2019年1月30日（星期三）上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行，以供獨立股東考慮及以投票表決方式酌情批准股權轉讓協議及收購事項以及供股東考慮及以投票表決方式酌情批准重選王俊先生為執行董事。

胡先生直接擁有恩輝投資之全部股權，而胡先生（連同其聯繫人持有1,386,315,639股股份，佔本公司股本約50.76%）因其於恩輝投資中的權益而被視為於股權轉讓協議及收購事項中擁有權益，因而將於股東特別大會上放棄對批准股權轉讓協議及收購事項之決議案進行投票表決。

除上文所述外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無股東於股權轉讓協議及收購事項中擁有重大權益。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上所印備指引將其填妥，並盡早及於任何情況下均不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，將其交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 14. 推薦建議

董事認為，股權轉讓協議、收購事項及重選退任董事符合本公司及股東整體之最佳利益，故推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議、收購事項及重選退任董事之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除胡先生及其聯繫人外，概無股東須放棄對將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及收購事項之普通決議案進行投票表決。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
主席  
胡葆森  
謹啟

2019年1月15日

\* 僅供識別





**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)

敬啟者：

**關連交易及須予披露交易－收購目標公司全部股權**

吾等謹此提述本公司日期為2019年1月15日的通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就股權轉讓協議之條款及收購事項是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及收購事項的決議案提出推薦建議。吾等已批准委任大有融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關意見詳情連同達致有關意見時考慮的主要因素及理由載於通函第17至33頁。

亦敬請閣下垂注通函內「董事會函件」以及當中各附錄所載的其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮股權轉讓協議之條款及收購事項，並計及大有融資有限公司的獨立意見，尤其是其函件所載的主要因素、理由及推薦建議後，吾等認為股權轉讓協議之條款及收購事項乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及收購事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

張石麟先生

孫煜揚博士

辛羅林先生

謹啟

2019年1月15日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載有其就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



敬啟者：

### 關連交易及須予披露交易 收購目標公司全部股權

#### 緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2019年1月15日致股東之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件作為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2018年12月14日（交易時段後），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全部股權，代價為人民幣765,000,000元（相等於約港幣867,433,500元），須以現金支付。收購事項完成後， 貴集團將持有目標公司全部股權，而目標公司將成為 貴公司全資附屬公司。

於最後實際可行日期，胡先生直接擁有恩輝投資之全部股權，而胡先生為 貴公司之控股股東及關連人士。因此，恩輝投資為胡先生之聯繫人，並因而為 貴公司於上市規則第14A.07(4)條項下之關連人士。因此，收購事項構成 貴公司於上市規則第十四A章項下之關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如2018年9月公告所述，昇熹控股與恩輝投資於2018年9月24日訂立巨佳股權轉讓協議，據此，昇熹控股已向恩輝投資間接收購位於中國（河南）自由貿易試驗區鄭州片區的一處物業。巨佳收購事項於最後實際可行日期已完成。根據上市規則第14.22及14A.81條，鑒於巨佳收購事項與收購事項的訂約方相同且交易性質類似，巨佳股權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行交易將予合併。由於巨佳股權轉讓協議及股權轉讓協議之適用百分比率合計高於5%但低於25%，故(i)收購事項構成 貴公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定；及(ii)收購事項須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

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收購事項中擁有權益，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，概無董事於收購事項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。

貴公司將召開股東特別大會，以尋求（其中包括）獨立股東批准股權轉讓協議及收購事項。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及收購事項中擁有權益，因而將於股東特別大會上放棄對批准股權轉讓協議及收購事項進行投票表決。除上文所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之收購事項中擁有任何重大權益，而須於股東特別大會上放棄進行投票表決。

貴公司已成立由全部三名獨立非執行董事（即張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士）組成之獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等（大有融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他人士之間並無任何可被合理視為與吾等獨立性相關之關係或權益。於過往兩年，吾等未曾擔任 貴公司任何其他交易之獨立財務顧問。除因是次委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之正常專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而將向 貴公司或任何其他人士收取或會被合理地認為與吾等之獨立性相關之任何費用或利益。根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等假設於通函內所載或所述之所有資料、陳述及意見以及由 貴公司、 貴公司董事及管理層所提供且彼等全權負責之所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，並將於最後實際可行日期仍屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料；董事願就通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致文件或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，且吾等亦未發現任何重大事實或情況導致吾等獲提供之資料及向吾等作出之陳述不真實、不準確或出現誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需行動，使吾等達致知情意見及證明吾等依賴所獲提供之資料屬合理，以為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、 貴公司董事及管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及有關收購事項之任何人士之業務及事務進行獨立調查。

---

## 獨立財務顧問函件

---

本函件僅就考慮收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供參考而刊發。除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團及買方之資料

##### 有關 貴集團之資料

貴集團主要於中國河南省從事物業開發及銷售。根據 貴公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告（「**2018年中報**」），按照2018年3月21日發佈的「2018中國房地產500強評測成果」， 貴公司獲評「2017中國房地產開發企業500強」第41位，並連續十年位居「區域運營十強」第一名。

以下概述 貴集團截至2016年及2017年12月31日止兩個年度以及截至2018年6月30日止六個月之主要綜合財務資料（摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止年度之年度報告（「**2017年年報**」）及2018年中報）：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	9,495,022	13,879,207	5,057,721	4,770,643
毛利	2,292,867	3,280,777	1,331,881	1,719,666
貴公司權益持有人				
應佔年內溢利	402,973	811,365	405,256	550,011

## 獨立財務顧問函件

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	10,352,722	15,444,674	17,184,947
流動資產	<u>33,973,078</u>	<u>47,082,511</u>	<u>59,627,979</u>
總資產	<u><u>44,325,800</u></u>	<u><u>62,527,185</u></u>	<u><u>76,812,926</u></u>
非流動負債	12,937,828	11,384,584	14,180,714
流動負債	<u>24,390,646</u>	<u>42,669,432</u>	<u>52,683,284</u>
總負債	<u><u>37,328,474</u></u>	<u><u>54,054,016</u></u>	<u><u>66,863,998</u></u>
資產淨值	<u><u>6,997,326</u></u>	<u><u>8,473,169</u></u>	<u><u>9,948,928</u></u>

根據2017年年報，貴集團收益由截至2016年12月31日止年度約人民幣9,495.0百萬元增加約46.2%至截至2017年12月31日止年度約人民幣13,879.2百萬元。收益增加之主要原因為物業銷售增加（已售面積由2016年1,738,628平方米增至2017年2,329,226平方米）以及平均售價由截至2016年12月31日止年度每平方米人民幣5,245元增至截至2017年12月31日止年度每平方米人民幣5,672元。

銷售成本由截至2016年12月31日止年度約人民幣7,202.2百萬元增加約47.2%至截至2017年12月31日止年度約人民幣10,598.4百萬元，主要由於如上所述物業銷售之已售面積增加以及土地及建築成本增加。由於收益及銷售成本發生上述變動，毛利由截至2016年12月31日止年度約人民幣2,292.9百萬元增加約43.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣3,280.8百萬元。毛利率由截至2016年12月31日止年度約24.1%降至截至2017年12月31日止年度約23.6%，乃主要由於(a)毛利率較高的車位銷售佔比下降；及(b)以前年度促銷引致期內收益確認在一較低價格。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於上述因素，權益持有人應佔年內溢利由截至2016年12月31日止年度約人民幣403.0百萬元增加約101.3%至截至2017年12月31日止年度約人民幣811.4百萬元。

根據2018年中報，貴集團收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣5,057.7百萬元減少約5.7%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣4,770.6百萬元，乃主要由於新會計準則（即香港財務報告準則第15號）之應用，延後了部分物業之結轉銷售。物業銷售收入減少，原因在於已售面積由截至2017年6月30日止六個月880,741平方米減少至截至2018年6月30日止六個月679,243平方米，儘管平均售價（不包括地下停車場）由截至2017年6月30日止六個月每平方米人民幣5,358元增至截至2018年6月30日止六個月每平方米人民幣5,427元。

銷售成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣3,725.8百萬元減少約18.1%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣3,051.0百萬元，主要由於如上所述物業銷售之已售面積減少。毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣1,331.9百萬元增加約29.1%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,719.7百萬元，而毛利率由截至2017年6月30日止六個月約26.3%增至截至2018年6月30日止六個月約36.0%，乃主要由於(a)毛利率較高的車位銷售佔比增加；及(b)以前期間促銷引致去年同期收益確認在一較低價格。

基於上述因素，權益持有人應佔期內溢利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣405.3百萬元增加約35.7%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣550.0百萬元。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於2018年6月30日，貴集團之總資產約為人民幣76,812.9百萬元，主要包括：(a)存貨及其他合約成本約人民幣32,721.7百萬元；(b)現金及現金等價物約人民幣12,566.8百萬元；(c)合營企業權益約人民幣8,700.4百萬元；以及(d)按金及預付款約人民幣7,339.3百萬元。於2018年6月30日，貴集團之總負債約為人民幣66,864.0百萬元，主要包括：(a)合約負債約人民幣26,882.6百萬元；(b)貿易及其他應付款項約人民幣18,936.4百萬元；(c)優先票據約人民幣11,089.9百萬元；以及(d)銀行借款及其他借款約人民幣4,024.1百萬元。於2018年6月30日，貴集團之資產淨值約為人民幣9,948.9百萬元。貴集團之淨借貸比率（即淨借貸，按總借貸減現金及現金等價物除以權益總額計算）由2017年12月31日約50.8%增至2018年6月30日約71.3%。

### **有關買方之資料**

昇熹控股，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為貴公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

### **2. 有關賣方之資料**

恩輝投資，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，主要從事投資控股。胡先生是貴公司控股股東以及關連人士。

### **3. 有關目標公司及目標物業之資料**

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並透過其於其直接全資附屬公司華源管理及間接擁有90%權益之附屬公司鄭經置業之權益間接持有目標物業90%實際權益。目標公司向河南建業體育不動產有限公司收購華源管理。上述收購於2018年11月上旬完成。

---

## 獨立財務顧問函件

---

目標物業位於中國河南省鄭州經濟技術開發區朝鳳路以西及經南五輔路以北。目標物業包括一幅地盤面積約32,572平方米之地塊，擬於其上建造一個綜合開發項目，包括寫字樓開發項目、酒店及公共設施。目前預期目標物業於完成開發後之建築面積約為228,774平方米。貴集團已自鄭州市城鄉規劃局經濟技術開發區規劃分局獲得建築規劃（「**規劃**」）批覆。根據規劃，目標物業將建成面積分別為約106,948平方米、19,117平方米、3,961平方米及98,748平方米的辦公大樓、酒店、多媒體中心及地下室（包括停車位及地庫機房）。

於最後實際可行日期，目標物業的平整工作正在進行。下一階段，目標公司將進行目標物業的打樁工作。根據規劃，預期目標物業的開發將於2022年6月完成，及建設成本估計為約人民幣24億元。

### 目標公司之財務資料

目標公司之未經審核財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度		截至2018年 6月30日 止六個月
	2016年 (港幣)	2017年 (港幣)	(港幣)
年／期內除稅前虧損淨額	不適用	(11,592)	-
年／期內除稅後虧損淨額	不適用	(11,592)	-

附註：由於目標公司於2017年8月成立，故無法獲得其2016年財務資料。

於2018年6月30日，目標公司之未經審核淨負債及未經審核總資產分別為約港幣11,584元及港幣1元。由於目標公司於會計日期後按代價人民幣765,000,000元收購目標物業，故兩項數字並未計及目標物業之價值。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）編製之估值報告，目標物業於2018年11月30日之估值為人民幣850,000,000元。

#### 4. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

如董事會函件所載，目標物業位於鄭州黃金地段，距離鄭州新鄭國際機場及鄭州市中心分別約20分鐘及15分鐘車程。鑒於其地點，貴集團有意將目標物業開發為涉及地標性辦公大樓、酒店及公共設施的綜合開發項目，並已取得有關政府部門對上述土地用途的相關批准。貴集團現時計劃於目標物業開發完成後，將辦公大樓之一部分用作其辦公室，而餘下部分將可供租賃，另一方面，酒店將由貴集團自行經營。

目標公司向河南建業體育不動產有限公司（獨立第三方）收購華源管理（其持有目標物業持有人鄭經置業的90%股權），代價為人民幣765,000,000元。上述收購事項於2018年11月上旬完成且有關代價已悉數支付。據貴集團管理層告知，於目標物業獲目標公司收購時，貴集團主要專注於開發住宅物業。貴公司其後洞悉目標物業以及鄭州商業物業市場的潛力，並隨後與賣方訂立股權轉讓協議，其代價與賣方之原收購成本相同。

於考慮收購事項是否符合貴公司及股東之整體利益時，吾等已計及以下因素：

##### (i) 鄭州之經濟概況

鄭州目前在米爾肯研究所2018年發佈之2018年「中國最佳表現城市」中排名第四，而米爾肯研究所為一間非營利性獨立智庫，著力於通過合作之方式打通資本、就業及健康之通道，進而促進全球繁榮。根據華頓經濟研究院<sup>1</sup>按國家統計局發佈之統計數據編纂之「中國城市綜合實力百強城市」排名，鄭州2018年於中國百大城市中排名第十三。此外，根據鄭州市政府2018年3月發佈之統計數據，鄭州2017年國內生產總值約人民幣9,130億元，而2016年則約為人民幣7,994億元。如董事會函件所載，鑒於鄭州市之

---

<sup>1</sup> 華頓經濟研究院(WEI)，前稱為1988年成立之上海經濟發展研究所，是中國首家對宏觀經濟、區域經濟及企業發展進行全方位、綜合性研究之諮詢機構。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經濟增長潛力以及河南省商業物業市場之潛在回報，眾多房地產開發商已進入市場。經參考以上內容，吾等贊同董事之觀點，即鄭州市經濟於2018年預期將保持其增長步伐，並最終會迎來進一步之發展機會。

**(ii) 目標物業開發計劃竣工後預期將產生穩定之收入**

如董事會函件所載，貴集團主要關注開發住宅物業，而開發商業物業及酒店亦構成貴集團策略之一部分。根據2017年年報，截至2017年12月31日止年度，物業銷售收入、租金收入及酒店經營收益分別約佔貴集團總收益之95%、1%及2%。此外，截至2017年12月31日，貴集團土地儲備之72.9%、8.0%及0.8%分別分配予住宅、商業及酒店開發項目。如董事會函件所載及據董事告知，於目標物業開發完成後，貴集團會將辦公大樓之一部分用作其辦公室，而餘下部分將可供租賃，另一方面，酒店將由貴集團自行經營。吾等贊同董事之觀點，即收購事項及其後將目標物業發展為綜合性開發項目，將提升貴集團之資產組合以及拓寬其於河南省商業物業市場中之參與程度，因此，收購事項是讓貴集團確保於河南省商業物業市場中穩固立足之良機。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已取得及審閱目標物業的發展規劃，及明白目標物業預期將建成面積分別為約106,948平方米、19,117平方米、3,961平方米及98,748平方米的辦公大樓、酒店、多媒體中心及地下室（包括停車位及地庫機房）。於2013年3月，中國國務院（「國務院」）批覆首個國家級航空港經濟先行區鄭州航空港經濟綜合實驗區的建設。該經濟區預期將打造成中國重要的國際航空物流中心及重要的客運交通樞紐，從而促進鄭州進出口行業及跨境電子商務的發展。於2016年4月，國務院批覆依託鄭州、洛陽、新鄉3個已建成的國家高新技術產業開發區，設立一個國家級創新示範區（「鄭洛新國家自主創新示範區」），從而激發選定行業（包括高端製造業、行業信息業、新材料業、新能源業及生物醫藥業）的創新。於2016年8月，國務院批覆河南省成立一個新自由貿易區，涵蓋鄭州、洛陽及開封（「中國（河南）自由貿易試驗區」）。預期將透過加快南部、北部及東部基礎設施環節建設，實現現代化的立體交通及物流體系。該貿易區於2017年4月正式成立。據董事告知，目標物業開發完成後，預期 貴集團將從上述利好政府政策及舉措，以及與鄭州當地經濟預期增長有關的潛在商機中獲益。基於上述內容，吾等贊同董事之觀點，即 貴集團於目標物業開發完成後或可預期從中產生穩定之租金收入及酒店經營收益，將對 貴集團於未來數年之發展有利。吾等亦贊同董事之觀點，即未來將目標物業開發成當地地標之一，將會增強 貴集團之品牌名稱及其財務表現。

經考慮(i)鄭州經濟之近期增長趨勢；(ii)目標物業開發計劃及其竣工後預期將產生之穩定收入；及(iii)代價與賣方的原收購成本相同，吾等贊同董事之觀點，即訂立股權轉讓協議乃於 貴集團一般日常業務過程中進行，及收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 5. 股權轉讓協議之主要條款

以下載列股權轉讓協議之主要條款，其詳情載於董事會函件。

日期	2018年12月14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）
代價	人民幣765,000,000元（相等於約港幣867,433,500元），須於完成日或之前支付
目標股權	目標公司之全部股權
完成	收購事項須於完成日或之前完成。倘董事會函件中「先決條件」一節所載股權轉讓協議之任何條件未獲達成或（視情況而定）獲豁免，雙方可簽署書面協議延後完成日或終止股權轉讓協議。

#### **對收購事項代價之評價**

如董事會函件中所討論，目標公司之代價乃由昇熹控股與恩輝投資經參考目標物業於2018年11月30日（「估值日」）之估值（「估值」，即人民幣850,000,000元）之90%後公平磋商釐定，該估值乃由第一太平戴維斯（一間獨立於貴公司及其關連人士之專業估值師）基於目標物業之市值使用直接比較法進行評估。估值之詳情載於通函附錄一隨附之估值報告（「估值報告」）。估值乃按香港測量師學會（「香港測量師學會」）之香港測量師學會評估準則（2017版本）進行，其中載有國際評估準則（「國際評估準則」）及（倘適用）相關香港測量師學會或司法權區補充。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等明白進行估值之過程中，除非另有說明，否則第一太平戴維斯已假設已按名義土地使用年金就目標物業之特定期間出讓目標物業之可轉讓土地使用權，並已全數結清任何應付出讓金。第一太平戴維斯亦假設，目標物業之擁有人擁有對目標物業之有效合法業權，且於出讓之整個未屆滿期間內有權自由及不間斷地佔有、使用、轉讓、租賃或按揭目標物業。第一太平戴維斯估值時並未考慮目標物業所涉及之任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，假設目標物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

根據吾等與第一太平戴維斯之討論，目標物業將由目標公司持有且正在開發中。進行估值時，第一太平戴維斯對目標物業估值之基準為目標物業將按 貴公司向第一太平戴維斯提供之最新開發方案進行開發及竣工。第一太平戴維斯亦已假設已向相關政府部門取得關於開發方案之全部同意、批准及許可，且不附帶繁重條件或遭遇延誤。吾等亦注意到，第一太平戴維斯於2018年10月30日至2018年11月1日曾進行實地考察，且並無注意到任何嚴重缺陷。於達致價值意見時，第一太平戴維斯已採用直接比較法，參考了市場上可獲得之可資比較物業銷售情況，亦計及消耗之建築成本及為完成開發並反映已完成開發之質量將消耗之成本。基於目標物業之現況，吾等認為此方法乃確定正在開發中之目標物業市值之合理方法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於達致目標物業於「假設已竣工」基準狀態下之估值時，第一太平戴維斯已參考特點與目標物業可比且發展狀況類似之多個不同可資比較市場案例。吾等於達致關鍵假設時已對該等可資比較案例之單價作出適當調整，以反映有關因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量。吾等已檢閱及討論第一太平戴維斯所選擇之可資比較市場案例及所作相關調整。吾等得悉該等可資比較市場案例的單位價格為：辦公室為介乎每平方米人民幣26,200元至人民幣36,200元，酒店為每間房間介乎人民幣1,630,000元至人民幣1,860,000元，每個停車位為介乎約人民幣214,000元至人民幣238,000元，而估值中採用的平均單位價格則為：辦公室為每平方米人民幣34,900元、酒店為每間房間人民幣1,730,000元及每個停車位為人民幣180,000元，與相關可資比較市場案例相若。經考慮以上，吾等認為，可資比較市場案例之選擇基準以及為反映所選可資比較案例與目標物業之間差異作出之調整（包括已計及之各項因素）就確定目標物業之評估價而言屬合理且相關。

吾等了解第一太平戴維斯有能力識別發展狀況類似之足夠可資比較市場案例，因此，市場法被認為是對目標物業進行估值之最合適方法。

經計及上述內容後，吾等認為如上文討論第一太平戴維斯採用之估值方法，連同其基準及假設，均屬合理且符合市場慣例。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等已獲提供第一太平戴維斯有關對目標物業進行估值之資格及經驗。吾等注意到其擁有物業估值之經驗。負責估值報告之人士為第一太平戴維斯之董事以及香港測量師學會成員，擁有逾25年之中國物業估值經驗，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。根據吾等對估值報告之檢閱以及與第一太平戴維斯就（包括但不限於）編製估值報告之估值方法及假設等方面進行的討論以及第一太平戴維斯及所涉關鍵人員的資格及經驗，吾等並無注意到任何事項使吾等懷疑編製估值報告之公平性及合理性。吾等亦已檢閱第一太平戴維斯與 貴公司之間之委聘條款（包括其工作範圍），且吾等於與第一太平戴維斯討論過程中以及吾等檢閱彼等工作時並無發現任何不尋常之處。有鑒於上述，吾等認為第一太平戴維斯執行之估值流程以及就估值報告所採納之基準、假設及方法均屬適宜。第一太平戴維斯亦已確認其獨立於 貴公司及其關連人士。故估值報告所載之目標物業價值被認為對釐定目標物業之代價有參考價值。因而，吾等認為估值乃我們評估代價之公平參考。

因此，吾等認為，根據估值報告所載的目標物業之估值釐定之收購事項代價對於獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

## 6. 收購事項之潛在財務影響

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。其財務業績將被併入 貴集團之綜合財務報表。謹請注意，以下分析僅作說明用途，並不旨在表示 貴集團於完成後之財務狀況。

### **對資產淨值之影響**

根據2018年中報，於2018年6月30日， 貴集團之未經審核資產淨值約為人民幣9,948.9百萬元。於收購事項完成後，總資產預期將因收購事項而增加。由於代價將通過 貴集團之內部財務資源全數結算， 貴集團之現金及現金等價物將因支付代價而減少。董事預期 貴集團之資產淨值狀況不會受到重大影響。

### **對盈利之影響**

據董事告知，目標物業正在建設及目標物業之平整工作正在進行。目標物業計劃於2022年6月竣工。因此，預期於完成後 貴集團之盈利不會受到任何重大不利影響。

### **對營運資金之影響**

據董事告知，現金狀況及營運資金預期會主要因支付收購事項代價而減少。於2018年6月30日， 貴集團之現金及現金等價物約為人民幣12,567百萬元，董事預期現金狀況及營運資金狀況將不會受到重大影響。

根據收購事項之上述財務影響，吾等認為收購事項將不會對 貴集團之財務狀況產生重大影響，且吾等認為收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經計及以上討論之主要因素，吾等認為(i)收購事項乃於 貴集團一般日常業務過程中進行；(ii)收購事項符合 貴公司及股東整體利益；以及(iii)股權轉讓協議及收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，對於獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及收購事項之決議案。

此 致

建業地產股份有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
大有融資有限公司  
董事總經理  
張浩剛  
謹啟

2019年1月15日

附註：張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並被視為大有融資有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業積逾十年經驗。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就目標公司所持有之該物業於2018年11月30日之估值意見出具之函件及估值報告全文，編製以供載入本通函。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港英皇道 1111 號  
太古城中心第 1 期 1208 室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國河南省鄭州經濟技術開發區朝鳳路以西及經南五輔路以北建業·中心（土地編號：JJ1-100-655）（「該物業」）

## 緒言

吾等遵照建業地產股份有限公司\*（「貴公司」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向 貴公司提供吾等對該物業於2018年11月30日（「估值日期」）之市場價值意見，以作收購用途。

## 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等按100%權益基準對其市場價值的意見。吾等界定市場價值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」（2017年版）編製，該準則包括國際估值準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文。

## 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事，並為一名於中國物業估值具備逾25年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值工作之前，第一太平戴維斯在過去十二個月內未曾就該物業作出估值。

吾等獨立於貴公司及其附屬公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

## 估值方法

該物業乃 貴公司將持有之正在開發的物業。吾等乃基於該物業將根據吾等獲提供的最新開發計劃開發及竣工而對其作出估值。吾等亦假設該開發計劃已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，並參考市場上可得的可資比較物業銷售，亦考慮到將就落成發展項目所支付及將支付的興建成本，以反映已落成發展項目的質素。「假設已竣工之市場價值」指吾等假設該物業將會於估值日期竣工對其總銷售價格的意見。

## 業權調查

吾等獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等沒有對文件正本進行查冊，以核實所有權或確認提供予吾等的副本是否可能有任何修訂。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上就該物業於中國的業權依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所出具的法律意見。

## 資料來源

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、佔用詳情、發展計劃書、已支付及將支付的興建成本、估計竣工日期、土地及樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的建議。該估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對吾等進行估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 估值假設

在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。吾等亦假設該物業擁有人對該物業擁有合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該物業擁有自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或抵押的權利。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

吾等已視察該物業。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦並無對現場進行調查以確定地面狀況的穩定程度及未來發展設施。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。

實地視察乃由以下專業估值師自2018年10月30日至2018年11月1日進行：

劉軍先生                      中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估值師

彭俊潔女士                  中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估值師

### 貨幣

除另有註明外，所有金額以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7701B-7702A室  
建業地產股份有限公司\*  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

2019年1月15日

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾25年中國物業估值經驗。

\* 僅供識別

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年11月30日 現況下的市場價值
建業•中心 (土地編號: JJ1-100-655) 中國 河南省 鄭州 經濟技術開發區 朝鳳路以西及 經南五輔路以北	該物業包括一幅佔地面積約32,572.19平方米的塊，該地塊正在興建一個綜合發展項目。  該物業位於經濟技術開發區朝鳳路以西及體育場南路以南。發展項目鄰近地區主要為多個住宅開發項目及公共設施。該物業距離鄭州新鄭國際機場約20分鐘車程及距離鄭州市中心約15分鐘車程。	於估值日期，該物業的地基工程正在進行中。	人民幣 850,000,000元 (人民幣 捌億伍仟萬元)

根據建設工程規劃許可證鄭規建(建築)字第410100201829031號，於竣工後，該物業之總建築面積約為228,774.42平方米。用途及建築面積明細列示如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公室	106,947.62
酒店	19,117.39
多媒體中心	3,961.08
停車位(1,194個泊車位)	90,248.33
地庫(機房)	<u>8,500.00</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>228,774.42</u></u></b>

根據 貴公司提供的資料，上述辦公區域包含總建築面積為約8,920.95平方米的避難層。據 貴公司告知，該物業預計於2022年6月竣工。

該物業已獲授土地使用權作商務金融用途，於2053年11月23日到期。



附註：

1. 根據日期為2013年8月26日的國有土地使用權出讓合同第410100-CR-2013-0472-6412號及日期分別為2013年9月27日及2017年3月20日的兩份補充合同，該物業（佔地面積約32,572.19平方米）的土地使用權已授予河南建業鄭經置業有限公司（「鄭經置業」）作商務金融用途，年期為40年，土地出讓金為人民幣183,780,000元。

上述日期為2017年3月30日的補充合約訂明，建設工程須於2020年9月2日完成。

2. 根據日期為2015年5月8日的國有土地使用證鄭國用(2015)第XQ1024號，該物業（佔地面積約32,572.19平方米）的土地使用權已授予鄭經置業作商務金融用途，於2053年11月23日到期。
3. 根據鄭州市城鄉規劃局經濟技術開發區規劃分局發出日期為2015年3月2日的建設用地規劃許可證—鄭規地字第410100201529011號，鄭經置業獲准使用一幅佔地面積約32,572.19平方米的土地作開發用途。
4. 根據鄭州市城鄉規劃局經濟技術開發區規劃分局發出日期為2018年6月13日的建設工程規劃許可證—鄭規建（建築）字第410100201829031號，發展項目的批准用途為辦公室、酒店、多媒體中心及地下室（包括停車位及地庫機房），獲批准建設規模約為228,774.42平方米。根據 貴公司提供的資料，辦公區域提供避難層。據 貴公司確認，彼等將按照上述建設工程規劃許可證所提及的用途建設該物業。
5. 根據鄭州經濟技術開發區建設局發出日期為2018年10月31日的建築工程施工許可證第410171201810310101號，建設規模約228,774.42平方米的建築工程獲批准施工。建設期為1,460天。
6. 據 貴公司告知，於估值日期已支付的總建築成本約為人民幣143,000,000元，而於估值日期該物業竣工估計未支付的建築成本約為人民幣2,085,000,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
7. 該物業於估值日期（假設已竣工）的市場價值估計約人民幣4,108,000,000元。

8. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資料：
- i. 鄭經置業已依法取得該物業的土地使用權，並於其土地使用權的餘下年期內有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；
  - ii. 鄭經置業已取得建設該物業所必需的許可證、批文及證書；
  - iii. 該物業的建設符合相關環境法律及法規；
  - iv. 該物業並不存在任何扣押、按揭或任何其他第三方權利；及
  - v. 鄭經置業並無涉及任何待決或預期訴訟、仲裁或行政處罰。
9. 吾等對該物業（假設已竣工）進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的辦公室的單位價格介乎每平方米人民幣26,200元至人民幣36,200元，酒店每間房間的單位價格介乎人民幣1,630,000元至人民幣1,860,000元及每個停車位的單位價格介乎人民幣214,000元至人民幣238,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建築質素。

吾等的估值中已就辦公室、多媒體中心、酒店每間房間及每個停車位分別採納的平均單位價格為每平方米約人民幣34,900元、每平方米約人民幣37,400元、每間房間約人民幣1,730,000元及每個停車位約人民幣180,000元，與相關可資比較物業一致。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司及其附屬公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### I. 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中持有的權益及淡倉

除所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具、相關股份及債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則或根據本公司所取得的資料須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事或主要 行政人員姓名	身份及 權益性質	所持購 股權數目	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	–	1,386,315,639 <sup>1</sup>	50.76%
	實益擁有人	2,050,400 <sup>2</sup>	–	0.08%
王俊先生	實益擁有人	27,000,000 <sup>2</sup>	–	0.99%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000 <sup>2</sup>	1,000,000	0.73%
李樺女士 <sup>3</sup>	配偶之權益	8,500,000 <sup>2</sup>	–	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000 <sup>2</sup>	–	0.73%

附註：

- 1,386,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝投資」）名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為擁有1,386,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據本公司購股權計劃授出的購股權而持有。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份總數2,731,262,560股計算。

## II. 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及／或淡倉的主要股東

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事及主要行政人員外）於本公司之股份及相關股份中擁有、或被視為或當作擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記載而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>1</sup>
恩輝投資	實益擁有人	1,386,315,639 <sup>2</sup>	50.76%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	24.10%
凱德置地中國控股 私人有限公司（「凱德中國」）	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.10%

股東姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>1</sup>
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.10%
凱德置地有限公司 (「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.10%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.10%

## 附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份總數2,731,262,560股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,386,315,639股股份的權益。
- (3) CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.011%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

### 3. 董事權益

#### I. 於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期於仍存續且對本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### II. 於資產中的權益

於最後實際可行日期，除(i)巨佳股權轉讓協議；及(ii)於2018年9月公告及本通函各自披露之股權轉讓協議項下擬進行之交易外，概無董事於本集團任何成員公司自2017年12月31日（即編製本集團最近期已刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### III. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益（即假若彼等各自身為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益）。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或建議訂立的於一年內到期或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 6. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立專業估值師

上文所列各專家均已就刊發本通函發出書面同意書，同意及確認以本通函所載形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意書。上文所列各專家進一步確認，截至最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。其並無於本集團任何成員公司自2017年12月31日（即編製本公司最近期經審核財務報表的日期）以來購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益。

## 7. 重大不利變動

董事並不知悉自2017年12月31日（即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來本集團之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

## 8. 一般資料

- I. 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- II. 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。

## 9. 備查文件

以下文件的副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）於正常營業時間內（星期六及公眾假期除外）在本公司的總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- I. 股權轉讓協議及巨佳股權轉讓協議；
- II. 本通函。



---

## 股東特別大會通告

---



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告建業地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於2019年1月30日(星期三)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2019年1月15日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

1. 批准通函所載之訂立股權轉讓協議、收購事項及其項下擬進行之所有交易，及授權任何一名董事就股權轉讓協議、收購事項及其項下擬進行之所有交易採取一切有關行動及事宜及簽立所有相關文件。
2. 重選王俊先生為執行董事及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
執行董事  
閻穎春

香港，2019年1月15日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，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。

附註：

- (a) 本公司將由2019年1月29日至2019年1月30日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2019年1月28日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟按指定格式填妥之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，方為有效。
- (c) 本公司股東於填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名上述人士可親身或委派代表在股東特別大會（或其任何續會）投票，猶如本身為唯一有權投票的人士。惟倘多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則股東名冊內就有關聯名持股排名較先的聯名登記持有人方有權投票，而其他聯名持有人概不得投票。
- (e) 倘預期於股東特別大會當日上午六時正後任何時間將懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告將會生效，則股東特別大會將會延期舉行，而本公司會於本公司網站及聯交所網站登載補充通告，通知各股東大會延會日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者亦應留意自身情況，務請加倍留意及小心。