

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)

**須予披露交易—股權債權出售安排**

**股權債權出售安排**

於2019年5月24日，河南龍宇、項目公司、建業建材及百瑞信託訂立股權債權出售安排，據此，(i)河南龍宇（作為賣方）同意出售及百瑞信託（作為買方）同意購買標的股權；及(ii)建業建材（作為債權人）同意出售及百瑞信託（作為受讓人）同意購買標的債權，總代價為人民幣815,000,000元。

## 上市規則的涵義

由於股權債權出售安排涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，故此股權債權出售安排構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

如於本公司日期為2019年4月18日的公告所述，河南龍宇、智慧置業、建業建材及百瑞信託於同一天訂立前股權債權出售安排。根據上市規則第14.22條，前股權債權出售安排及股權債權出售安排均於12個月期間內訂立而項下交易將予合併計算，而在合併計算後之相關適用百分比率（定義見上市規則）仍高於5%但低於25%，因此前股權債權出售安排與股權債權出售安排合併計算後仍構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

## 股權債權出售安排

於2019年5月24日，河南龍宇、項目公司、建業建材及百瑞信託訂立股權債權出售安排，據此，(i)河南龍宇（作為賣方）同意出售及百瑞信託（作為買方）同意購買標的股權；及(ii)建業建材（作為債權人）同意出售及百瑞信託（作為受讓人）同意購買標的債權，總代價為為人民幣815,000,000元。

### (1) 股權出售事項－股權轉讓協議

日期： 2019年5月24日

訂約方： 1. 河南龍宇；  
2. 項目公司；及  
3. 百瑞信託。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，百瑞信託及彼的最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項： 根據股權轉讓協議的條款及條件，河南龍宇同意出售而百瑞信託同意購買標的股權，即項目公司的30%股權。

於本公告日期項目公司尚未開始營運。項目公司於2019年3月31日止未經審核資產淨值及總資產值分別約為人民幣50,000,000元及人民幣1,170,000,000元。

代價： 股權出售事項的現金代價為人民幣15,000,000元。代價參照標的股權的對應實繳出資額（人民幣15,000,000元）而釐定。

河南龍宇及項目公司應在股權轉讓協議日期10個工作日內辦理完畢股權出售事項的工商變更登記手續、變更項目公司董事、監事及修改公司章程等一切相關程序。

股權結構： 股權出售事項完成後，項目公司的股權結構如下：

股東	認繳出資額 (人民幣)	實繳出資額 (人民幣)	股權比例 (%)
河南龍宇	35,000,000	35,000,000	70%
百瑞信託	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>30%</u>
合計	<u><u>50,000,000</u></u>	<u><u>50,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

於本公告日期，河南龍宇擁有項目公司的100%股權。交易完成後，河南龍宇及百瑞信託將分別擁有項目公司70%及30%股權，項目公司將不再為本公司的間接附屬公司，而成為由河南龍宇及百瑞信託共同擁有之共同控制實體。

項目公司  
管理架構：

於股權出售事項完成後，項目公司之管理架構將有以下變更：

項目公司設董事會，董事會成員3人，其中百瑞信託委派1人，河南龍宇委派2人，董事長為公司法定代表人。項目公司不設監事會，設監事1人，由百瑞信託委派人員擔任監事。河南龍宇委派具體經營管理團隊。

項目公司董事會的職權包括但不限於：

- (1) 向股東會報告工作；
- (2) 執行股東會決議；
- (3) 審議項目公司年度經營計劃和預算方案；
- (4) 制訂項目公司的利潤分配方案、決算方案、虧損彌補方案；
- (5) 擬訂項目公司增加或者減少註冊資本的方案；
- (6) 擬訂項目公司合併、分立、變更公司形式、解散的方案；
- (7) 決定項目公司內部管理機構的設置；

- (8) 聘任或解聘項目公司總經理、財務總監，決定其報酬事項，根據總經理的提名，聘任或者解聘公司其他副總經理，決定其報酬事項；
- (9) 制定項目公司的基本管理制度；
- (10) 決定目標項目銷售方案（包括售價、銷售計劃等）；
- (11) 決定公司的金融機構融資限額及規模，以及公司向境內外金融機構借款有關事宜；
- (12) 審議通過公司的資產抵押、質押和其他形式的對外擔保，公司以自身名義對外提供保證擔保（為購房者辦理按揭貸款提供的擔保除外，授權總經理決定）；及
- (13) 項目公司股東會授予的其他職權。

項目公司的董事會會議應由全體董事出席方可舉行。董事會作出決議，必須經全體董事一致表決通過。

項目公司股東會的職權包括：

- (1) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 審議批准項目公司的年度財務預算方案，決算方案；
- (3) 審議批准項目公司的利潤分配方案和彌補虧損的方案；
- (4) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (5) 審議批准董事會的報告；
- (6) 審議批准監事的報告；
- (7) 對項目公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (8) 對發行項目公司債券作出決議；
- (9) 對項目公司合併、分立、變更項目公司組織形式、解散和清算等事項作出決議；
- (10) 制定和修改項目公司章程。

所有上述項目公司的股東會相關決議須經全體股東一致同意批准方會生效。

**(2) 債權出售事項－債權轉讓協議**

日期： 2019年5月24日

訂約方：

1. 建業建材；
2. 項目公司；及
3. 百瑞信託。

標的事項： 根據債權轉讓協議的條款及條件，建業建材同意出售及百瑞信託同意購買標的債權，即從項目公司應收的人民幣800,000,000元之債權。

代價及支付方式： 債權出售事項的代價為人民幣800,000,000元。代價參照項目公司於2019年4月26日尚欠建業建材的相應部分金額人民幣800,000,000元而釐定。



## 訂立股權債權出售安排的理由及裨益

本公司透過項目公司擁有位於鄭州市鄭東新區附近的目標地塊，項目公司作為位於目標地塊的開發主體，引入百瑞信託及其資金可協助發展目標地塊中之商業服務用地及住宅用地。訂約各方考慮目標地塊未來發展潛力，經公平磋商並參照項目公司實繳出資額及實際尚欠建業建材的金額釐定股權出售事項及債權出售事項的代價。本公司透過出售股權及債權安排所得的資金，可投放於其他具有不下於目標地塊未來發展潛力的項目，使本公司能更有效地運用本公司現有資本，以開拓更多具發展潛力的項目，為股東帶來更大利潤。

董事認為，訂立股權債權出售安排乃按正常商業條款訂立，而股權債權出售安排的條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 股權債權出售安排各方的資料

本公司主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

河南龍宇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，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售以及房地產投資。

項目公司為在中國註冊成立的有限責任公司，股權出售事項前為本公司的間接全資附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發與經營以及房屋租賃。

建業建材為在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接非全資附屬公司，主要在中國河南省從事貨物和技術的進出口業務及企業管理諮詢。

百瑞信託為一家非銀行金融機構，其持有中國銀行業監督管理委員會簽發的牌照，主要向客戶提供信託相關產品和服務。

## 上市規則的涵義

由於股權債權出售安排涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，故此股權債權出售安排構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

如於本公司日期為2019年4月18日的公告所述，河南龍宇、智慧置業、建業建材及百瑞信託於同一天訂立前股權債權出售安排。根據上市規則第14.22條，前股權債權出售安排及股權債權出售安排均於12個月期間內訂立而項下交易將予合併計算，而在合併計算後之相關適用百分比率（定義見上市規則）仍高於5%但低於25%，因此前股權債權出售安排與股權債權出售安排合併計算後仍構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

## 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：

「股權債權出售安排」	指	河南龍宇、項目公司、建業建材及百瑞信託於股權轉讓協議、債權轉讓協議及其他相關附屬協議項下關於（其中包括）股權出售事項及債權出售事項的安排
「董事會」	指	本公司董事會
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司一家在中國註冊成立的有限責任公司
「建業建材」	指	河南建業建材商貿有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，本公司的間接非全資附屬公司
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「債權出售事項」	指	根據債權轉讓協議由建業建材（作為債權人）向百瑞信託（作為受讓人）出售標的債權的事項
「債權轉讓協議」	指	於股權債權出售安排下，建業建材、項目公司及百瑞信託就（其中包括）債權出售事項訂立日期為2019年5月24日的債權確認、轉讓及重組協議

「董事」	指	本公司董事
「股權出售事項」	指	根據股權轉讓協議由河南龍宇（作為賣方）向百瑞信託（作為買方）出售標的股權的事項
「股權轉讓協議」	指	於股權債權出售安排下，河南龍宇、項目公司及百瑞信託就（其中包括）股權出售事項訂立日期為2019年5月24日的股權轉讓協議
「前股權債權出售安排」	指	河南龍宇、智慧置業、建業建材及百瑞信託於前股權轉讓協議、前債權轉讓協議及其他相關附屬協議項下關於（其中包括）前股權出售事項及前債權出售事項的安排，並構成本公司一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為2019年4月18日的公告
「前債權出售事項」	指	根據前債權轉讓協議由建業建材（作為債權人）向百瑞信託（作為受讓人）出售前標的債權的事項
「前債權轉讓協議」	指	於前股權債權出售安排下，建業建材、智慧置業及百瑞信託就（其中包括）前債權出售事項訂立日期為2019年4月18日的債權確認、轉讓及重組協議
「前股權出售事項」	指	根據前股權轉讓協議由河南龍宇（作為賣方）向百瑞信託（作為買方）出售前標的股權的事項

「前股權轉讓協議」	指	於前股權債權出售安排下，河南龍宇、智慧置業及百瑞信託就（其中包括）前股權出售事項訂立日期為2019年4月18日的股權轉讓協議
「前標的債權」	指	建業建材對智慧置業擁有之人民幣1,320,000,000元債權
「前標的股權」	指	智慧置業的49%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南龍宇」	指	河南龍宇房地產開發有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士的人士
「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條所述的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	鄭州建澤置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「智慧置業」	指	鄭州建業智慧置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，於前股權出售事項完成後為河南龍宇及百瑞信託共同擁有之共同控制實體
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的債權」	指	建業建材對項目公司擁有之其中人民幣800,000,000元債權
「標的股權」	指	項目公司的30%股權
「目標地塊」	指	位於北龍湖27號的北三環路南、九如東路東地塊項目，佔地面積約4萬平方米
「%」	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，2019年5月24日

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