

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)

須予披露交易及關連交易
收購目標公司全部股權

股權轉讓協議

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，本集團將持有目標公司全部股權，而目標公司將成為本公司全資附屬公司。

上市規則之涵義

於本公告日期，胡先生直接擁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，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定；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。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就股權轉讓協議及收購事項之條款是否公平合理以及如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票，向獨立股東提供意見。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作出推薦建議。

收購事項須待股權轉讓協議內所載之若干先決條件獲達成後方告完成，故未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

股權轉讓協議

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。收購事項完成前，本集團並未持有目標公司任何股權。收購事項完成後，本集團將持有目標公司全部股權，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） 由於胡先生直接擁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。

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。於本公告日期，上述先決條件均未達成。

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

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。

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。

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。

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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的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。

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。

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。

上市規則之涵義

於本公告日期，胡先生直接擁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。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就股權轉讓協議之條款是否公平合理以及如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票，向獨立股東提供意見。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作出推薦建議。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)股權轉讓協議及收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及擬進行之收購事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)本公司獨立財務顧問大有融資有限公司之函件，當中載有其就股權轉讓協議的條款及收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv)目標物業之估值報告；(v)召開股東特別大會之通告及代表委任表格；及(vi)上市規則規定之其他資料之通函，將於2019年1月8日或之前寄發予股東。

收購事項須待股權轉讓協議內所載之若干先決條件獲達成後方告完成，故未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

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：

「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責任公司，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	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮批准股權轉讓協議及收購事項之決議案
「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，內容有關收購事項之協議
「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
「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
「獨立股東」	指	除胡先生及其聯繫人外的股東
「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
「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
「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，於本公告日期持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
「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

董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2018年12月14日

就本公告而言，人民幣兌港幣已按人民幣1.00元兌港幣1.1339元之匯率換算，而港幣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已、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