

本集團的歷史和發展

本集團的歷史可追溯至一九九二年，其時本集團主席胡先生透過一家控股公司⁽¹⁾與兩名獨立第三方河南省金博大開發建設公司（「金博大」）及河南投資集團有限公司（「河南投資集團」）（前稱河南省建設投資總公司⁽²⁾）共同創立建業中國，該公司為本集團主要營運附屬公司以及所有中國境內業務的控股公司。該控股公司原本持有建業中國40%權益。建業中國自成立起即開始在中國河南省從事房地產開發業務。

本集團首個房地產開發項目鄭州金水花園於一九九三年十月在河南省省會鄭州市動工。據鄭州市房地產管理局證明，其為河南省首個大型商業住宅社區，並在二零零五年獲河南電視台及河南省人民廣播電台評為「中原地產十年最具影響力樓盤（住宅）」。

一九九六年四月，胡先生透過一家全資附屬公司收購建業中國當時其他兩名股東所持的其餘60%權益，總代價約為人民幣21.7百萬元（參照獨立合資格中國會計師河南振豫會計師事務所編撰的建業中國資產淨值釐定）。由此，建業中國成為一家外商獨資房地產開發企業，並由胡先生最終擁有全部權益。

鑑於河南省的經濟發展和房地產市場狀況，憑藉我們在河南省鄭州市房地產市場的成功發展，我們把自身集中於在整個河南省發展住宅房地產開發業務。於二零零一年，作為我們實施省域化戰略的第一步，我們在河南省濮陽市和新鄉市分別設立於鄭州市以外的首批項目公司——建業濮陽和建業新鄉。

二零零二年，我們進一步推行省域化戰略，並將業務地域覆蓋範圍擴展至河南省其他城市。根據省域化戰略，我們首先考慮河南省各市的市場狀況、地區特點和其他相關因

(1) 當建業中國創立時，該控股公司由胡先生及一名獨立第三方分別擁有60%及40%股權。

(2) 金博大為全民所有制企業，由中國建設銀行股份有限公司河南省分行主管。河南投資集團為國有企業，由河南省發展和改革委員會全資擁有。現時河南投資集團持有中原信託59.89%權益，而中原信託與本集團數間成員公司訂立融資安排。中國建設銀行股份有限公司於河南省及香港的分行為本集團按一般商業條款提供項目發展信貸。我們的董事確認就彼等所知，除本文所披露者外，金博大及河南投資集團與胡先生、本公司或其附屬公司過往或目前的任何股東、主要行政人員或董事或彼等各自的聯繫人之間概無存在任何關係、業務往來或其他方面的聯繫。

素，確定一個目標城市，然後在該城市成立項目公司經營我們的發展項目。截至最後可行日期，我們先後在河南省20個城市成立了26家項目公司以經營房地產開發業務。

為更有效開發本集團的房地產項目及加強成本控制，我們運用在河南省一個城市成功推行的項目模式，並按照河南省其他城市當地市況作出適當調整，在該等其他城市開發項目。我們於過往六年已成功開發兩個產品系列：「綠色家園」系列（在二零零二年四月於濮陽市首次推出）及「森林半島」系列（在二零零四年八月於鄭州市首次推出）。截至二零零八年三月三十一日，「森林半島」及「綠色家園」系列已分別在河南省11個城市及六個城市推出（包括已竣工物業發展項目、在建物業及持作未來發展物業）。

於二零零六年五月，兩名投資者張化橋先生及 Money Space Inc. 向胡先生收購本集團前投資控股公司建業控股分別1.7%及3.4%股權，現金代價分別為10.2百萬港元及20.4百萬港元，均按一般商業條款公平磋商後釐定。收購完成後，胡先生、張化橋先生及 Money Space Inc. 分別擁有建業控股94.9%、1.7%及3.4%股權。張化橋先生及 Money Space Inc. 各為獨立第三方。於二零零六年十一月，Money Space Inc. 將所持全部本集團權益售予胡先生全資擁有的公司恩輝投資，現金代價為36.0百萬港元，其後 Money Space Inc. 再無持有本集團任何權益。於二零零六年十二月，張化橋先生將所持全部本集團權益售予恩輝投資，現金代價為18.9百萬港元，其後張化橋先生再無持有本集團任何權益。以上兩項交易的代價均按一般商業條款公平磋商釐定。自二零零六年九月四日至二零零六年十一月十八日期間，即張化橋先生仍然持有本集團權益期間，張化橋先生擔任本集團當時控股公司昇熹控股的董事。董事確認，除上文所披露者外，就彼等所知，張化橋先生及 Money Space Inc. 與胡先生、本公司或本公司附屬公司過往或目前的任何股東、主要行政人員或董事或彼等的聯繫人於過往或現在概無擁有任何關係、業務往來或其他方面的聯繫。詳情請參閱本招股章程附錄七「法定及一般資料—本公司及本公司附屬公司的其他資料—企業重組」一節。

嘉德置地之投資

二零零六年十二月，嘉德置地通過其間接全資附屬公司凱德置地（開曼）按認購價約496.8百萬港元（相等於當時人民幣500.0百萬元）認購昇熹控股新增股份（佔其當時經擴大已發行股本約24.75%）入資本集團。當時，昇熹控股為本集團的控股公司。同時，凱德置地（開曼）以代價約100.4百萬港元（相等於當時人民幣101.0百萬元）向恩輝投資進一步收購昇熹控股之已發行股本約5%的股份。該等投資完成後，嘉德置地持有本集團約29.75%權益。

歷史、發展及集團架構

二零零七年八月，嘉德置地再次向本集團入資517.8百萬港元（相當於當時人民幣500.0百萬元），將其所持本集團的間接股權由約29.75%增至約36.14%。嘉德置地該項投資注資後，本集團收購了多幅土地，包括鄭州建業•壹號城邦項目、鄭州建業•香檳聖園項目、鄭州建業•密碼國際項目、濮陽建業城項目、信陽森林半島項目、開封水系工程項目、開封鄭開森林半島項目、信陽南灣燕尾島項目、信陽南灣水產站項目、洛陽美茵湖項目、三門峽森林半島項目、漯河嵩山路項目及上街建業•森林半島各項目所需土地。

嘉德置地為亞洲最大的上市房地產公司之一，截至二零零八年五月九日的市值約為183億新加坡元（約等於1,017億港元）。嘉德置地是一間跨國公司，總部設於新加坡，核心業務為房地產、酒店式公寓及房地產金融服務，集中於亞太地區、歐洲及中東的城市營運。董事認為，嘉德置地對本集團的投資在資金、經驗及聲譽等方面給予本集團更多支持，預期結合本集團於河南省約十五年的地產發展經驗，必將提升本集團的整體實力和形象。董事確認，嘉德置地向本集團初次投資時獲得的任何特權將於上市時終止。

根據指示發售價範圍計算，嘉德置地於二零零六年十二月對本集團投資所付的價格（「首次投資價格」）較指示發售價範圍最低價每股股份發售價2.75港元折讓約46.5%，亦較指示發售價範圍最高價每股股份發售價3.80港元折讓約61.3%。嘉德置地於二零零七年八月對本集團進一步投資所付的認購價（「第二次投資價格」）較指示發售價範圍最低價每股股份發售價2.75港元高出約38.1%，亦較指示發售價範圍最高價每股股份發售價3.80港元折讓約0.1%。首次投資價格及第二次投資價格乃分別與嘉德置地公平協商釐定。首次投資價格較發售價低，是由於嘉德置地認購昇熹控股股份時，本集團的業務及財務狀況致使嘉德置地的投資考慮與其他全球發售股份的有意投資者考慮有所不同。

本集團的重組

二零零七年四月，王先生全資擁有的卓愉國際以代價20.0百萬港元向胡先生全資擁有的恩輝投資收購其所持昇熹控股約1%股權，卓愉國際因而持有本集團約1%權益。根據指示發售價範圍計算，卓愉國際於二零零七年四月入資本集團時支付的代價較指示發售價範圍最低價每股股份發售價2.75港元折讓約46.7%，並較指示發售價範圍最高價每股股份發售價3.80港元折讓約61.4%。王先生及胡先生確認，於嘉德置地在二零零六年十二月首次投資時，雙方已決定進行有關昇熹控股約1%股權的交易。恩輝投資向卓愉國際轉讓的代價乃參

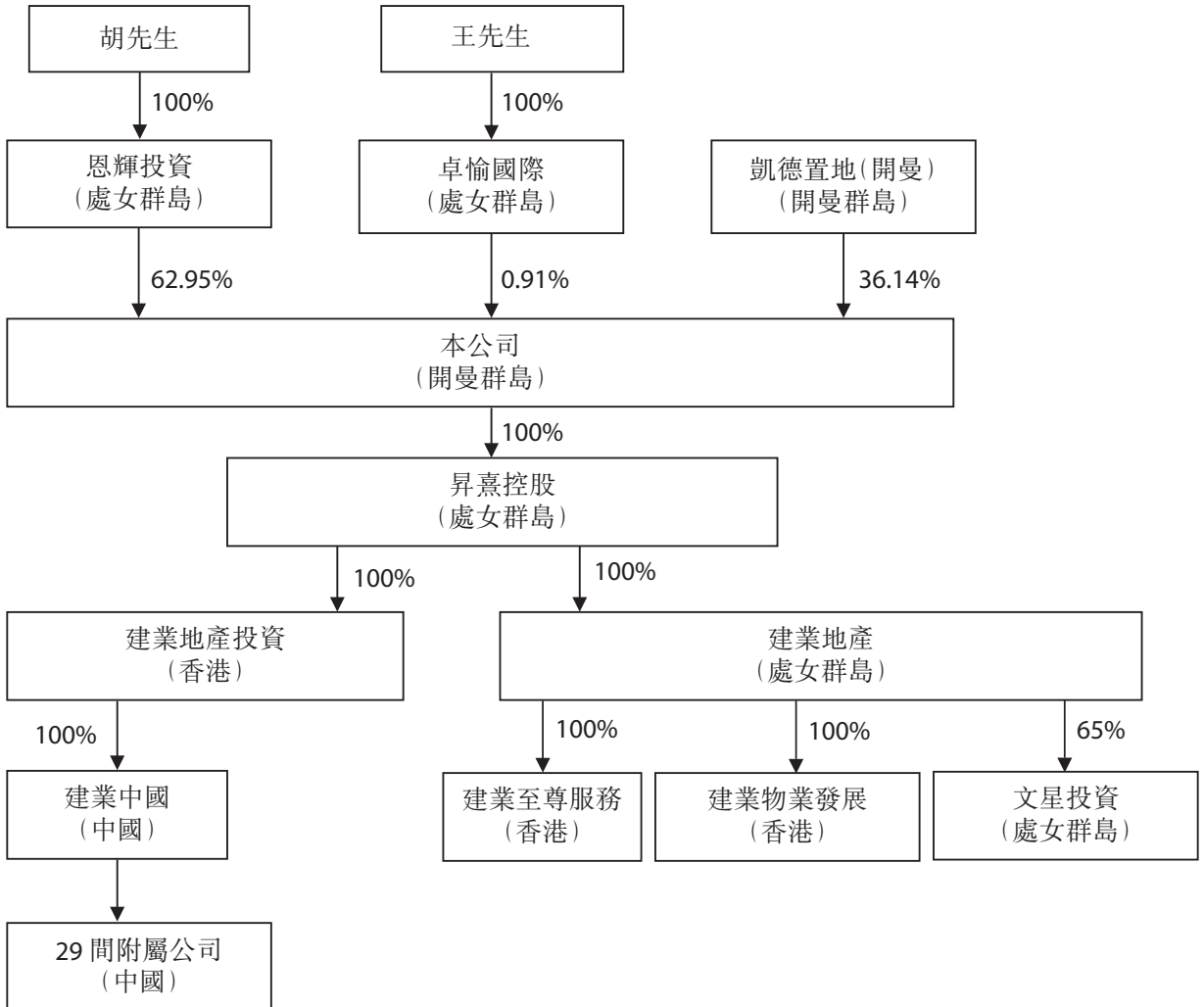
考嘉德置地於二零零六年十二月投資支付的代價而定。為專注與嘉德置地的合作，胡先生與王先生同意他們應於完成該交易前首先完成與嘉德置地的交易。恩輝投資與卓愉國際的交易於二零零七年四月完成。因此，王先生所付代價與嘉德置地所付代價較發售價的折讓大致相同。

二零零七年十一月十五日，本公司在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部份，我們於二零零八年五月十四日與昇熹控股當時的全體股東恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)簽署一份換股協議收購昇熹控股全部股份，成為本集團最終控股公司。根據該份換股協議，恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)成為本公司股東，而本公司則成為本集團的控股公司。

截至最後可行日期，本集團主席胡先生(通過其全資擁有的恩輝投資)持有本公司約62.95%股權，本集團的首席執行官兼執行董事王先生(通過其全資持有的卓愉國際)持有本公司約0.91%股權，而嘉德置地(通過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼))持有本公司約36.14%股權。我們通過兩家全資附屬公司昇熹控股及建業地產投資全資持有本公司在中國境內的主要營運附屬公司建業中國。我們通過建業中國持有共29間營運附屬公司，其中20間為全資營運附屬公司，而其餘九間營運附屬公司為本公司分別擁有96.68%、80%、75%、60%、60%、60%、60%、51%及50%權益的建業太陽城、建業開封、建業禹州、建業大宏、建業森林半島、建業金龍、建業聖安德魯斯、建業昌建及建業信陽。本公司非全資附屬公司的其餘權益分別由東方紅置業(洛陽)有限公司、開封市大宏房地產開發有限公司、禹州市神垵古鎮旅遊開發有限公司、開封市大宏房地產開發有限公司、開封市大宏房地產開發有限公司、新鄉市眾生實業有限責任公司、樊戎、漯河昌建地產有限公司及河南天明置業有限公司持有。此外，本公司透過昇熹控股持有的全資附屬公司建業地產持有兩間全資附屬公司建業至尊服務及建業物業發展，均為在香港註冊成立的有限公司。建業至尊服務現時並無營業，而建業物業發展現時為本集團位於香港之辦公室的租戶。

歷史、發展及集團架構

截至最後可行日期，本集團的公司架構如下：



外國投資者併購境內企業規定

二零零六年八月八日，商務部及中國證監會等六個中國政府及監管部門頒佈新的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，於二零零六年九月八日生效。併購規定第40條(「第40條」)要求為上市而成立並直接或間接由中國公司或居民控制的離岸特殊目的公司於海外證券交易所上市及開始證券買賣前必須先取得中國證監會批准。根據其對現行中國法律、法規及規則的理解，並向中國證監會諮詢後，我們的中國法律顧問表示鑑於本集團最終股東胡先生於一九九二年創辦本集團時已為香港永久居民而非第40條應用範圍所指的「中國居民」，故本集團非由中國企業或居民控制，因此第40條不適用於本集團，而本公司在聯交所上市毋須取得中國證監會批准。

歷史、發展及集團架構

我們的主要營運附屬公司

截至最後可行日期，我們在中國境內擁有30間營運附屬公司，均在河南省註冊成立，從事房地產開發及相關配套業務。截至二零零八年三月三十一日，我們共有43個已發展至不同階段的物業項目，全部位於河南省。我們通過實施「省域化戰略」，已將房地產開發業務擴展至河南省16個地級市及三個縣級市。

下表為我們的主要營運附屬公司資料概要：

| 附屬公司 | 註冊 成立日期 | 註冊 成立地點 | 本集團 所持權益 | 少數股東 (如有)及其權益 | 項目(包括已竣工 物業發展項目、 在建物業及持作 未來發展項目) |
|--------|------------------|------------|---------------------|------------------|--|
| 建業中國 | 一九九二年 五月二十二日 | 河南省鄭州市 | 100% | — | 金水花園 建業廣場 鄭州建業新天地•桂園 鄭州置地廣場 鄭州建業城市花園 |
| 建業河南 | 一九九九年 一月二十一日 | 河南省鄭州市 | 100% | — | 鄭州森林半島 鄭州建業•壹號城邦 鄭州建業•密碼國際 鄭州建業•香檳聖園 鄭州祥盛小區 上街建業•森林半島 |
| 建業濮陽 | 二零零一年 九月十三日 | 河南省濮陽市 | 100% | — | 濮陽建業綠色家園 濮陽建業城 |
| 建業新鄉 | 二零零一年 十月二十三日 | 河南省新鄉市 | 100% | — | 新鄉建業綠色家園 |
| 建業南陽 | 二零零二年 七月二十二日 | 河南省南陽市 | 100% | — | 南陽綠色家園 南陽桃花島 |
| 建業商丘 | 二零零二年 七月二十三日 | 河南省商丘市 | 100% | — | 商丘綠色家園 商丘森林半島 商丘桂園 |
| 建業駐馬店 | 二零零二年 七月二十五日 | 河南省駐馬店市 | 100% ⁽¹⁾ | — | 駐馬店項目 |
| 建業三門峽 | 二零零三年 五月十五日 | 河南省三門峽市 | 100% | — | 三門峽綠色家園 三門峽銀座 三門峽湖濱廣場 三門峽森林半島 |
| 建業安陽 | 二零零三年 十一月十八日 | 河南省安陽市 | 100% | — | 桂花居 |
| 建業許昌 | 二零零三年 十一月二十八日 | 河南省許昌市 | 100% | — | 許昌項目 |
| 建業聯盟新城 | 二零零三年 十二月三日 | 河南省鄭州市 | 100% | — | 鄭州聯盟新城 |

歷史、發展及集團架構

| 附屬公司 | 註冊 成立日期 | 註冊 成立地點 | 本集團 所持權益 | 少數股東 (如有)及 其權益 | 項目(包括已竣工 物業發展項目、 在建物業及持作 未來發展項目) |
|--------------|------------------|------------|---------------------|--|---|
| 建業洛陽..... | 二零零四年 七月二十日 | 河南省洛陽市 | 100% ⁽²⁾ | — | 美茵湖 洛陽森林半島 |
| 建業濟源..... | 二零零四年 八月二十四日 | 河南省濟源市 | 100% | — | 濟源森林半島 濟源新天地 |
| 建業平頂山..... | 二零零五年 三月三日 | 河南省平頂山市 | 100% | — | 平頂山森林半島 |
| 建業漯河..... | 二零零五年 十一月十五日 | 河南省漯河市 | 100% | — | 漯河森林半島 |
| 建業焦作..... | 二零零五年 十二月二十六日 | 河南省焦作市 | 100% | — | 焦作森林半島 |
| 建業信陽..... | 二零零六年 八月十日 | 河南省信陽市 | 50% | 50%權益由 河南天明置業 有限公司持有 ⁽³⁾⁽⁴⁾ | 信陽森林半島 信陽南灣燕尾島項目 信陽南灣水產站項目 |
| 建業太陽城..... | 二零零六年 八月二十一日 | 河南省洛陽市 | 96.68% | 3.32%權益由 東方紅置業 (洛陽)有限公司持 有 ⁽³⁾ | 洛陽建業·壹號城邦 |
| 建業大宏..... | 二零零六年 十月八日 | 河南省開封市 | 60% | 40%權益由 開封市大宏房地產 開發有限公司持有 ⁽⁵⁾ | 開封鄭開森林半島 第七及八期 |
| 建業聖安德魯斯..... | 二零零六年 十二月十九日 | 河南省鄭州市 | 60% | 40%權益由 樊戎持有 ⁽³⁾ | 中牟聖安德魯斯項目 |
| 建業金龍..... | 二零零七年 六月六日 | 河南省新鄉市 | 60% | 40%權益由 新鄉市眾生實業 有限責任公司 持有 ⁽³⁾ | 新鄉金龍項目 |
| 建業昌建..... | 二零零七年 九月二十五日 | 河南省漯河市 | 51% | 49%權益由 漯河昌建地產 有限公司持有 ⁽³⁾ | 漯河嵩山路項目 |

歷史、發展及集團架構

| 附屬公司 | 註冊 成立日期 | 註冊 成立地點 | 本集團 所持權益 | 少數股東 (如有)及 其權益 | 項目(包括已竣工 物業發展項目、 在建物業及持作 未來發展項目) |
|-------------|----------------|------------|-------------|---|---|
| 建業森林半島..... | 二零零八年 一月十八日 | 河南省開封市 | 60% | 40%權益由 開封市大宏房地產 開發有限公司 持有 ⁽⁹⁾ | 開封鄭開森林半島 第一至六期 |

- (1) 根據一項信託安排，建業駐馬店的48.01%權益以中原信託名義登記，有關信託安排詳情載於下文「一 集團架構」一節註腳8。
- (2) 根據一項信託安排，建業洛陽的74.56%權益以中原信託名義登記，有關信託安排詳情載於下文「一 集團架構」一節註腳9。
- (3) 河南天明置業有限公司、東方紅置業(洛陽)有限公司、樊戎、新鄉市眾生實業有限責任公司及漯河昌建地產有限公司各為獨立第三方。
- (4) 根據建業信陽組織章程細則，我們控制其董事會，故其被視為本集團附屬公司之一。
- (5) 開封市大宏房地產開發有限公司分別於建業大宏及建業森林半島持有40%股權。此外，由於建業大宏於建業開封持有50%股權，故開封市大宏房地產開發有限公司應佔建業開封20%權益。

近期發展

收購國星

二零零七年五月十一日，我們與亞洲世界發展、文星投資及洛陽中亞訂立合作開發及股權轉讓合同(「**合作合同**」)。二零零八年二月二十四日，我們訂立合作合同之補充合同(與合作合同統稱「**該等合作合同**」)。訂立該等合作合同當日，亞洲世界發展持有洛陽中亞全部股權。洛陽中亞的業務為開發洛陽華陽廣場住宅及商用物業項目。根據該等合作合同，亞洲世界發展同意於香港成立新公司(即國星)，並於二零零八年三月三十一日前向新公司轉讓所持洛陽中亞全部股權(「**洛陽中亞轉讓**」)。亞洲世界發展進一步同意以代價人民幣350.0百萬元向文星投資出售國星的全部權益(「**國星收購**」)。本集團、一名獨立第三方及一間由一名文星投資董事全資擁有的公司分別擁有文星投資65%、20%及15%股權。文星投資須於

二零零八年六月三十日或之前支付全部代價，而根據該等合作合同條款，預期於二零零八年六月三十日完成國星收購。亞洲世界發展、國星及洛陽中亞各自為獨立第三方。

國星收購須達成以下條件方可作實：(i)完成洛陽中亞轉讓；(ii)國星通過董事會決議案，批准委任文星投資指定的人士分別擔任國星及洛陽中亞董事；及(iii)文星投資向亞洲世界發展付清代價。截至最後可行日期，國星已註冊成立，而亞洲世界發展已向國星轉讓所持洛陽中亞的全部股權。根據有關文星投資的股東協議，我們須支付國星收購總代價的80%，即人民幣280.0百萬元。截至最後可行日期，本集團已向亞洲世界發展支付合共人民幣80.0百萬元，作為國星收購總代價的一部份。國星收購完成後，國星及洛陽中亞各自成為文星投資的全資附屬公司，本公司因此間接擁有國星及洛陽中亞的65%權益。詳情請參閱本招股章程「風險因素—有關本集團的業務的風險—本集團收購的新項目公司未必能按現時預計時間完成，甚至無法完成」、「業務—其他項目—洛陽華陽廣場」及「財務資料—近期發展」各節。

洛陽中亞為於中國註冊成立的有限公司，主要從事洛陽市的房地產開發。截至最後可行日期，洛陽中亞正在開發洛陽華陽廣場項目。詳情請參閱本招股章程「業務—其他項目—洛陽華陽廣場」一節。

於河南省鄭州市成立一家全資附屬公司

二零零八年一月十八日，建業河南於河南省鄭州市註冊成立建業酒店管理，建業河南為本公司全資附屬公司。因此，我們間接擁有建業酒店管理的全部股權。建業酒店管理的經營範圍包括但不僅限於商業投資、實業投資及管理、酒店建設投資及經營管理。我們成立建業酒店管理主要旨在發展及經營將由本集團於上街建業•森林半島項目開發的酒店。詳情請參閱本招股章程「業務—本集團的物業項目描述—上街建業•森林半島」一節。

於河南省開封市成立一家新合資公司

建業森林半島於二零零八年一月十八日在河南省開封市註冊成立，由本集團及開封市大宏房地產開發有限公司分別擁有60%及40%股權。我們與開封市大宏房地產開發有限公司亦成立另一間合營公司建業大宏，我們持有其中的60%權益，而開封市大宏房地產開發有限公司持有40%權益。

建業森林半島是為發展開封鄭開森林半島項目第一至六期而註冊成立。詳情請參閱本招股章程「業務 — 本集團的物業項目描述 — 開封鄭開森林半島」一節。

於河南省禹州市成立一家新合資公司

建業禹州於二零零八年三月七日在河南省禹州市註冊成立，由本集團及獨立第三方禹州市神垵古鎮旅遊開發有限公司分別擁有75%及25%股權。

建業禹州是為發展位於禹州市神垵古鎮的物業項目而註冊成立。截至最後可行日期，建業禹州並無進行任何開發項目。

於河南省周口市成立一家新全資附屬公司

建業周口由本公司全資附屬公司建業中國於二零零八年三月二十六日在河南省周口市註冊成立，因此我們間接擁有建業周口的全部權益。

建業周口是為開發河南省周口市的房地產項目而註冊成立。截至最後可行日期，建業周口並無進行任何開發項目。

收購新鄉城投

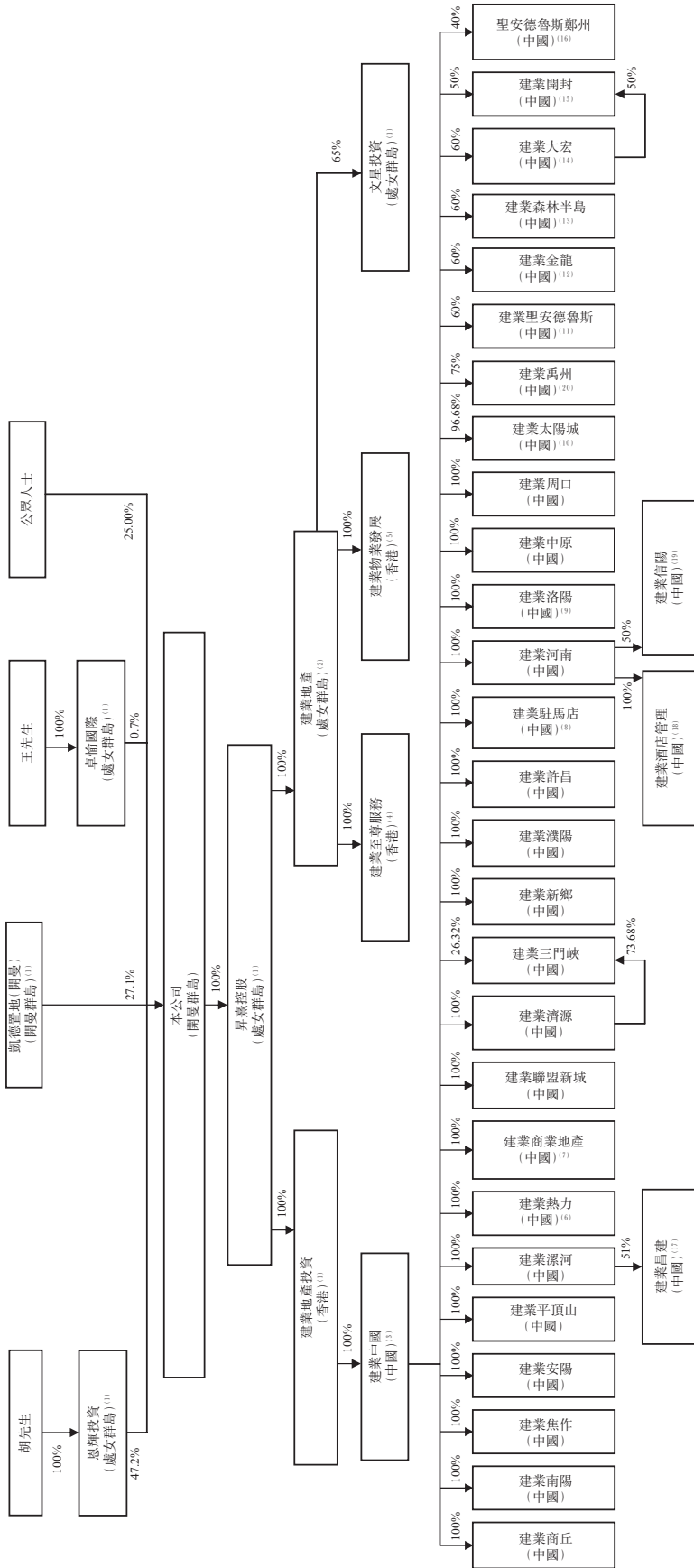
二零零七年七月十七日，我們與新鄉市城市建設投資開發有限責任公司（「**新鄉城建開發**」）簽訂一份無約束力的意向書，我們於意向書表示有意收購其項目公司新鄉城投房地產開發有限公司（「**新鄉城投**」）的部份權益（「**該權益**」）（「**新鄉收購**」）。按雙方的意向，新鄉城建開發及本集團將於其後分別認購新鄉城投將新增的註冊資本。新鄉收購完成及註冊資本增加後，預期我們將持有新鄉城投70%權益。惟我們並無為新鄉收購訂立任何具法律約束力的協議。由於新鄉城建開發為國有企業，故收購新鄉城投須進行掛牌公開轉讓程序。截至最後可行日期，尚未將前述該權益掛牌公開轉讓。本集團是否進行新鄉收購同樣視乎盡職審查是否滿意及正式協議的磋商結果。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 本集團收購的新項目公司未必能按現時預計時間完成，甚至無法完成」一節。

歷史、發展及集團架構

新鄉城投參與一項位於新鄉市的規劃總建築面積約50,000平方米的物業發展項目。我們預計按照掛牌公開轉讓程序所進行的新鄉收購的代價為約人民幣55.5百萬元，受限於完成掛牌轉讓的程序。倘我們決定進行新鄉收購並根據掛牌公開轉讓程序成功收購，我們預期會以內部資金及現有資金支付該收購的代價。

集團架構

全球發售完成當時(假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權)，本集團的公司及股權架構如下：



歷史、發展及集團架構

- (1) 恩輝投資、凱德置地(開曼)、卓愉國際、昇熹控股、建業地產投資及文星投資均為投資控股公司。
- (2) 建業地產為投資控股公司，且已於香港註冊為非香港公司。
- (3) 建業中國為本公司主要營運附屬公司，主要在河南省從事房地產開發與銷售以及房地產投資，亦為本公司中國業務權益的控股公司。
- (4) 建業至尊服務現時並無營業。
- (5) 建業物業發展現為本集團位於香港之辦公室的租戶。
- (6) 建業熱力為本公司的營運附屬公司，主要為本集團在河南省鄭州市開發的金水花園項目供應熱力。
- (7) 建業商業地產主要為商業物業提供商業物業投資、租賃及管理諮詢服務。
- (8) 建業駐馬店的48.01%股權目前以中原信託名義登記並根據一項信託安排持有，而建業中國持有餘下的51.99%權益。中原信託為國有控股非銀行金融機構，其經營範圍包括(但不僅限於)經營基金信託、動產、不動產及其他財產信託、向公眾集資及基金投資。

於二零零四年七月十八日，中原信託向公眾推出一項基金信託計劃(「信託計劃甲」)，據此，向公眾籌集的資金用於建業駐馬店的指定投資。信託計劃甲於二零一零年九月屆滿，而中原信託亦已向銀監會河南分局報告及登記。中原信託與信託計劃甲的各參與人訂立信託協議。根據信託計劃甲及相關信託協議，向該等參與人籌集所得的資金已用作投資於建業駐馬店的註冊資本，而中原信託獲授權登記為持有建業駐馬店股權的股東，有關股權即為信託計劃甲下的信託財產。我們的中國法律顧問表示，信託計劃甲合法而有效，且中原信託獲正式授權透過信託計劃甲向公眾集資。

於二零零四年九月一日，中原信託獲正式授權與建業中國訂立目標公司股權受讓及剩餘信託財產受益權特別受讓協議書，據此，建業中國支付代價人民幣18.04百萬元後將成為剩餘信託財產(即中原信託根據信託計劃甲所持建業駐馬店的48.01%股權)的唯一受益人。代價乃參考中原信託注入建業駐馬店的註冊資本，即信託計劃甲的本金，加上信託本金數額的8%再乘以六(因信託計劃甲為期六年)計算。中原信託應收的年度定額收入為信託本金的0.8%(約人民幣1.4百萬元)，已計入我們就受讓建業駐馬店48.01%權益而支付的總代價。我們擬以內部資源支付總代價。我們的中國法律顧問表示：(i)中原信託已根據中國法律及法規獲正式授權向建業駐馬店注資；(ii)我們支付予中原信託的有期定息為合法且有效；(iii)根據信託計劃甲，建業中國與中原信託訂立的受讓協議及其他相關文件為合法且可執行；而(iv)根據上述各項，除每年收取定額收入外，中原信託無權分佔任何溢利，故此建業中國被視為建業駐馬店的唯一實益擁有人。編製本招股章程附錄一A之會計師報告及附錄四之物業估值報告時，建業中國亦被視為擁有建業駐馬店的全部權益。此外，我們的中國法律顧問確認，基於：(i)中原信託擁有合法營業資格進行信託

歷史、發展及集團架構

業務，並已就注資建業駐馬店簽訂公司章程；(ii)中原信託注入的資金獲中國註冊會計師核實；及(iii)該筆資金已向有關當局正式登記，而根據中國法律及法規，中原信託根據有關實際權益的轉讓協議於本集團購買建業駐馬店股權時將收取的溢價為合法有效，且溢價不會被視為中國法律及法規所禁止的「固定回報」，而與中原信託有關向建業駐馬店注資的融資安排並無違反限制向房地產發展商提供融資及信貸業務的相關中國法律、法規及規定，且需相關人士解除該等財務安排或徵收其他罰款的法律風險不大。

- (9) 建業洛陽的74.56%股權目前以中原信託名義登記並根據一項信託安排持有，而建業中國持有餘下的25.44%權益。

於二零零六年三月六日，中原信託向本集團僱員推出一項基金信託計劃（「信託計劃乙」），據此向本公司主要全資附屬公司建業中國及其附屬公司的僱員籌集資金用於建業洛陽的指定投資。信託計劃乙於二零零九年三月屆滿，並已由中原信託向銀監會河南分局報告及登記。中原信託與信託計劃乙的各參與人訂立信託協議。根據信託計劃乙及相關信託協議，向該等參與人籌集所得的資金已用作投資於建業洛陽的註冊資本，而中原信託獲授權登記為持有建業洛陽股權的股東，有關股權即為信託計劃乙的信託財產。我們的中國法律顧問表示，信託計劃乙合法有效，且中原信託獲正式授權透過信託計劃乙向本集團僱員籌集資金。

於二零零六年三月二十二日，中原信託獲正式授權與建業中國訂立信託受益權轉讓協議，據此建業中國支付代價後將成為剩餘信託財產（即中原信託根據信託計劃乙所持建業洛陽的74.56%股權）的唯一擁有人。投資於信託計劃乙的本金（人民幣84.13百萬元，相等於中原信託注入建業洛陽的註冊資本）根據投資期限分為兩批：分別為兩年期及三年期。收購第一期投資的代價乃根據信託計劃乙的兩年期本金額加上相等於兩年期本金額12.7%的溢價再乘以二（即該批本金的年期）計算，而第二批本金的收購代價乃根據信託計劃乙的三年期本金額加上相等於三年期本金額15.7%的溢價再乘以三（即該批本金的年期）計算。中原信託於各相關年度應收的定額收入總額為相應年期所投資本金額的0.7%（合共約人民幣1.67百萬元）。根據有關計算方法，本集團就收購中原信託所持建業洛陽74.56%股權而應付中原信託的總代價約為人民幣120.7百萬元。我們擬以內部資源支付總代價。我們的中國法律顧問亦表示：(i)中原信託已根據中國法律及法規獲正式授權向建業洛陽注資；(ii)我們支付予中原信託的有期定息為合法有效；(iii)根據信託計劃乙，建業中國與中原信託訂立的受讓協議及其他相關文件為合法且可執行；及(iv)根據上述各項，除每年收取定額收入外，中原信託無權分佔任何溢利，故建業中國被視為建業洛陽的唯一實益擁有人。編製本招股章程附錄一A之會計師報告及附錄四之物業估值報告時，建業中國亦視為擁有建業洛陽的全部權益。此外，我們的中國法律顧問確認，基於：(i)中原信託擁有合法營業資格進行信託業務，並已就注資建業洛陽簽訂公司章程；(ii)中原信託注入的資金獲中國註冊會計師核實；及(iii)該筆資金已向有關當

歷史、發展及集團架構

局正式登記，而根據中國法律及法規，中原信託根據有關實際權益的轉讓協議於本集團購買建業洛陽股權後將收取的溢價為合法有效，且溢價不會被視為中國法律及法規所禁止的「固定回報」，因此與中原信託有關向建業洛陽注資的融資安排並無違反限制向房地產開發商提供融資及信貸業務的相關中國法律、法規及規定，且須相關人士解除財務安排或徵收任何可預見的罰款法律風險不大。

- (10) 建業太陽城其餘3.32%股權由獨立第三方東方紅置業(洛陽)有限公司擁有。
- (11) 建業聖安德魯斯為本公司的營運附屬公司，主要於河南省鄭州市從事房地產開發及銷售業務。建業聖安德魯斯其餘40%股權由獨立第三方樊戎持有。
- (12) 建業金龍為本公司的營運附屬公司，主要在河南省新鄉市從事房地產開發及銷售。建業金龍其餘40%股權由獨立第三方新鄉市眾生實業有限責任公司擁有。
- (13) 建業森林半島為本公司的營運附屬公司，主要在河南省開封市從事房地產開發及銷售。建業森林半島其餘40%股權由開封市大宏房地產開發有限公司擁有。我們與開封市大宏房地產開發有限公司於開封市亦成立另一合營公司建業大宏，由我們及開封市大宏房地產開發有限公司分別持有60%及40%股權。此外，由於建業大宏於本公司附屬公司建業開封持有50%股權，故開封市大宏房地產開發有限公司應佔建業開封20%權益。
- (14) 建業大宏其餘40%股權由開封市大宏房地產開發有限公司擁有。
- (15) 建業開封為本公司的營運附屬公司，主要在河南省開封市從事房地產開發及銷售。建業開封其餘50%股權由建業大宏擁有。由於我們持有建業大宏60%股權，因此我們應佔建業開封80%權益。
- (16) 除營運附屬公司外，我們亦於若干公司持有其他少數股東權益，當中包括聖安德魯斯鄭州的40%股權。聖安德魯斯鄭州其餘60%股權由聖安德魯斯國際高爾夫發展(香港)有限公司持有。聖安德魯斯國際高爾夫發展(香港)有限公司的52%股權由建業聖安德魯斯及聖安德魯斯鄭州的董事樊志強擁有，而48%股權由獨立第三方擁有。聖安德魯斯鄭州主要於河南省鄭州市經營一個高爾夫球場，而該高爾夫球場目前正在建設中。樊志強亦為聖安德魯斯國際高爾夫發展(香港)有限公司的董事。樊志強為擁有建業聖安德魯斯90%權益的前股東，於二零零七年九月二十二日向本集團及獨立第三方樊戎分別轉讓50%及40%。除上文所披露者外，樊志強與本公司董事、高級管理人員、本公司附屬公司董事、股東及本公司非全資附屬公司股東概無關係。
- (17) 建業昌建為本公司的營運附屬公司，主要在河南省漯河市從事房地產開發及銷售業務。建業昌建其餘49%股權由獨立第三方漯河昌建地產有限公司擁有。

歷史、發展及集團架構

- (18) 建業酒店管理為本公司的營運附屬公司，主要在河南省鄭州市開發及經營酒店。
- (19) 建業信陽其餘50%股權由獨立第三方河南天明置業有限公司擁有。由於根據建業信陽公司章程，我們控制其董事會，故建業信陽視被為本公司的一間附屬公司。
- (20) 建業禹州為本公司營運附屬公司，主要在河南省禹州市神垵古鎮從事房地產開發及銷售業務。建業禹州其餘25%股權由獨立第三方禹州市神垵古鎮旅遊開發有限公司擁有。