

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

收購洛陽住總60%股權

產權交易合同

董事會欣然宣佈，於2019年6月24日（交易時段後），在完成透過北京產權交易所進行的投標程序後，建業中國與北京住總訂立產權交易合同，據此建業中國同意向北京住總收購洛陽住總60%股權，代價為人民幣72,121.062萬元（相等於約822,180,000港元）。於產權交易合同日期，建業中國及北京住總分別擁有洛陽住總的40%及60%股權。完成後，建業中國將擁有洛陽住總的100%股權，而洛陽住總將由本公司的共同控制實體變為本公司的間接全資附屬公司。其財務報表將於本集團的財務報表內合併入賬。

上市規則的涵義

由於有關產權交易合同項下擬進行之交易合計之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立產權交易合同構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

產權交易合同

董事會欣然宣佈，於2019年6月24日（交易時段後），在完成透過北京產權交易所進行的投標程序後，建業中國與北京住總訂立產權交易合同，據此建業中國同意向北京住總收購洛陽住總60%股權，代價為人民幣72,121.062萬元（相等於約822,180,000港元）。於產權交易合同日期，建業中國及北京住總分別擁有洛陽住總的40%及60%股權。完成後，建業中國將擁有洛陽住總的100%股權，而洛陽住總將由本公司的共同控制實體變為本公司的間接全資附屬公司。其財務報表將於本集團的財務報表內合併入賬。

產權交易合同的主要條款載列如下：

1. 日期

2019年6月24日（交易時段後）

2. 訂約方

賣方：北京住總

買方：建業中國

董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，北京住總及其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 標的股權

根據產權交易合同，建業中國同意收購，而北京住總則同意出售其持有的洛陽住總60%股權。

4. 代價及支付

本公司就收購事項應付的代價為人民幣721,210,620元，有關金額乃參照獨立估值師北京首佳聯合資產評估有限公司所評估北京住總的60%股權於2018年9月30日的估值（人民幣721,210,620元）而釐定。收購事項的代價應由建業中國匯入北京產權交易所指定的結算帳戶。

產權交易合同項下的代價將以本集團內部資源撥付。

有關洛陽住總的資料

洛陽住總為於2009年8月6日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期的註冊資本為人民幣50,000,000元。洛陽住總主營業務為位於中國河南省洛陽市老城區的目標地塊的物業發展，詳情載列如下：

地塊類別	地塊名稱	國有土地使用權證 證號	土地座落	用途	土地使用權 終止日期	土地使用權 面積 (平方米)	收購事項 完成後本公司 持有的權益
北地塊	地塊一	洛市國用(2010) 第02001570號	老城區經七路與310國道 交叉口東南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	62,800.90	100%
	地塊一	洛市國用(2013) 第02000906號	老城區定鼎北路與310國道 交叉口西南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	7,183.60	100%
	地塊二	洛市國用(2010) 第02001572號	老城區經七路與道北五路 交叉口東南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	152,716.20	100%
	地塊二	洛市國用(2011) 第02000357號	西工區香山路與道北五路 交叉口東北角	住宅商業用地	2079年4月15日	344.10	100%
	地塊二	洛市國用(2011) 第02000358號	西工區定鼎北路西側	住宅商業用地	2079年4月15日	1,821.50	100%
	地塊三	洛市國用(2013) 第02000905號	老城區道北五路與紅葉路 交叉口東南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	56,868.40	100%
	地塊四	洛市國用(2013) 第02000907號	老城區道北五路與香山路 交叉口東南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	63,558.10	100%
	地塊五	洛市國用(2013) 第02000904號	老城區道北五路與香山路 交叉口西南角	城鎮住宅用地	2079年7月15日	54,158.00	100%

地塊類別	地塊名稱	國有土地使用權證號	土地座落	用途	土地使用權 終止日期	土地使用權 面積 (平方米)	收購事項 完成後本公司 持有的權益
南地塊	地塊六	洛市國用(2012) 第2000407號	老城區道北四路與香山路 交叉口西南角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	9,729.30	100%
	地塊七	洛市國用(2012) 第2000408號	老城區道北四路與紅葉路 交叉口西南角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	69,872.00	100%
	地塊八	洛市國用(2012) 第2000409號	老城區道北四路與紅葉路 交叉口東南角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	72,347.90	100%
	地塊九	洛市國用(2012) 第2000410號	老城區道北四路與紅葉路 交叉口東南角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	45,549.20	100%
	地塊九	洛市國用(2012) 第2000411號	老城區道北三路與紅葉路 交叉口東北角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	7,540.60	100%
	地塊十	洛市國用(2012) 第3002588號	老城區道北三路與紅葉路 交叉口東南角	城鎮混合住宅用地	2079年7月15日	13,927.50	100%

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度各年，洛陽住總錄得經審核(i)收益分別為約人民幣56百萬元及約人民幣694百萬元；(ii)稅前(虧損)/利潤分別為約人民幣(20)百萬元及約人民幣101百萬元；(iii)(虧損)/溢利淨額分別為約人民幣(32)百萬元及約人民幣76百萬元。洛陽住總於2018年12月31日的經審核資產淨值及資產總值為約人民幣34百萬元及人民幣1,252百萬元。

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。

北京住總為北京住總集團有限責任公司全資附屬公司，主要於中國北京從事房地產開發及銷售。

訂立產權交易合同的理由及裨益

洛陽住總為目標地塊的法定及實益擁有人，目標地塊將發展為住宅及商業項目。總規劃建築面積約200萬平方米，總佔地面積約1200畝，建設用地927畝，項目總佔地面積約為618,000平方米。

鑒於河南省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，而開發住宅及商業項目亦構成本集團策略之一部分。截至2018年12月31日，本集團土地儲備之72.1%及7.9%分別分配予住宅及商業開發項目。收購事項及後續將目標地塊開發為住宅及商業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。

董事認為，產權交易合同的條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關產權交易合同項下擬進行之交易合計之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立產權交易合同構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

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：

「收購事項」	指	根據產權交易合同之條款建業中國向北京住總收購洛陽住總60%股權；
「北京住總」	指	北京住總房地產開發有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期持有洛陽住總60%股權；
「董事會」	指	董事會；
「建業中國」	指	建業住宅集團（中國）有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成收購事項；

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「產權交易合同」	指	建業中國（以買方身份）與北京住總（以賣方身份）就收購事項訂立日期為2019年6月24日的股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「洛陽住總」	指	洛陽住總宇泰房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並於本公告日期分別由建業中國及北京住總持有40%及60%股權；
「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；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標地塊」	指	位於河南省洛陽市老城區的地塊，詳情載於本公告「有關洛陽住總的資料」一段；及
「%」	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6月24日

就本公告而言，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.14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，並不構成任何款額已經、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