

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**  
**出售目標公司50.31%股權**

**股權轉讓協議**

董事會宣佈，於2019年6月27日，建業中國、東方今典、目標集團及擔保方訂立股權轉讓協議，據此，建業中國同意出售而東方今典同意收購目標公司之50.31%股權，代價為人民幣527,400,000元。於股權轉讓協議日期，建業中國及東方今典分別擁有目標公司的50.31%及49.69%股權。完成後，目標公司將不再為本公司之共同控制實體及本公司將不再擁有目標公司的股權。

## 上市規則的涵義

由於有關股權轉讓協議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%，故訂立股權轉讓協議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。

## 股權轉讓協議

董事會宣佈，於2019年6月27日，建業中國、東方今典、目標集團及擔保方訂立股權轉讓協議，據此，建業中國同意出售而東方今典同意收購目標公司之50.31%股權，代價為人民幣527,400,000元。於股權轉讓協議日期，建業中國及東方今典分別擁有目標公司的50.31%及49.69%股權。完成後，目標公司將不再為本公司之共同控制實體及本公司將不再擁有目標公司的股權。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 1. 日期

2019年6月27日（交易時段後）

### 2. 訂約方

賣方：建業中國

買方：東方今典

其他訂約方：目標集團及擔保方

董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，張冉、今典集團、今典城建、信陽恒祥、信陽裕昌、信陽恒興、河南東方、焦作東方、東方今典及其（除張冉外）各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

### 3. 股權轉讓

根據股權轉讓協議，東方今典同意收購，而建業中國則同意出售其持有的目標公司50.31%股權。

### 4. 代價及支付

建業中國就出售事項應收的代價為人民幣527,400,000元，有關金額乃根據雙方就目標公司的財務狀況、目標地塊的發展潛力、規劃設計條件、品牌效益等多方面共同公平協商而釐定。

代價分兩期以現金支付：(i)在2020年11月19日前，東方今典向建業中國支付首筆轉讓款人民幣172,800,000元；及(ii)在2021年5月19日前，東方今典向建業中國支付剩餘股權轉讓款人民幣354,600,000元。

### 5. 股東貸款

根據股權轉讓協議的條款，東方今典將於2021年5月19日前，將向目標公司支付人民幣96,108,189元以清償目標公司截至2019年6月28日尚欠建業中國的股東貸款及利息合共人民幣75,800,000元及計算至2021年5月19日的相關利息（按年利率12%計算）。

## 6. 擔保

按股權轉讓協議條款，若干擔保方將提供下列擔保及抵押，以使建業中國可如期收取出售事項之代價及股東貸款及相關利息：

- (1) 股權轉讓協議簽署後5個工作日內，東方今典將今典集團持有的今典城建100%股權質押給建業中國或其指定方；
- (2) 截至股權轉讓協議簽訂日，張冉持有今典集團36.62%的股權處於質押狀態，東方今典、張冉和今典集團應在張冉持有的今典集團股權質押解除後3個工作日內，將張冉持有今典集團36.62%的股權質押給建業中國或其指定方；  
及
- (3) 河南東方及焦作東方將根據股權轉讓協議的條款為東方今典及目標公司履行股權轉讓協議義務承擔共同連帶保證責任。

## 有關目標公司的資料

目標公司為於2013年6月26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48,300,000元。目標集團主營業務為位於中國河南省信陽市羊山新區的目標地塊的物業發展，詳情載列如下：

宗地位置	宗地權屬公司	宗地面積	用途	規劃設計條件		
		約平方米		容積率	建築密度(%)	綠地率(%)
羊山新區 新六大街 北延段東側	信陽恒祥	46,410	商業10% 住宅90%	1.8-2.5	不大於35%	不小於35%
	信陽裕昌	66,372				
	信陽恒興	81,144				
羊山新區 新六大街 北延段東側	目標公司	36,370	商業10% 住宅90%	1.8-2.5	不大於35%	不小於35%
		77,920				
		84,391				

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度各年，目標公司錄得經審核(i)稅前虧損分別為約人民幣4,514,000元及約人民幣6,822,000元；(ii)虧損淨額分別為約人民幣3,734,000元及約人民幣5,381,000元。目標公司於2018年12月31日的經審核資產淨值及資產總值為約人民幣36,580,000元及人民幣398,422,000元；(iii)目標公司於2017年及2018年各年均沒有錄得收入。

## 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。

東方今典為於中國河南省從事房地產開發、經營、物業管理等業務。

## 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

目標集團為目標地塊的法定及實益擁有人。由於目標地塊的項目發展規劃與本集團整體戰略方針存在差異，考慮到本集團戰略部署及品牌價值，管理層認為，出售事項既符合本集團長遠發展的戰略目標，同時可高效利用本集團資源於更能提高本集團利潤的項目上。

董事認為，股權轉讓協議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

由於有關股權轉讓協議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%，故訂立股權轉讓協議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：

「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	完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議之條款建業中國向東方今典出售目標公司50.31%股權
「股權轉讓協議」	指	建業中國（以賣方身分）、東方今典（以買方身分）、目標公司、張冉、今典集團、今典城建、信陽恒祥、信陽裕昌、信陽恒興、河南東方與焦作東方就出售事項訂立日期為2019年6月27日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	張冉、今典集團、今典城建、河南東方及焦作東方
「河南東方」	指	河南東方房地產開發有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方

「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
「焦作東方」	指	焦作東方今典房地產開發有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方
「今典城建」	指	河南東方今典城建集團有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方
「今典集團」	指	東方今典集團有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「東方今典」	指	河南東方今典房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期持有目標公司49.69%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
「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	信陽天恒置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並於本公告日期持有信陽恒祥、信陽裕昌及信陽恒興的100%股權
「目標集團」	指	目標公司、信陽恒祥、信陽裕昌及信陽恒興
「目標地塊」	指	位於河南省信陽市羊山新區的地塊，詳情載於本公告「有關目標公司的資料」一段
「信陽恒祥」	指	信陽恒祥房地產開發有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方並為目標公司之全資附屬公司
「信陽恒興」	指	信陽恒興房地產開發有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方並為目標公司之全資附屬公司
「信陽裕昌」	指	信陽裕昌房地產開發有限公司，為股權轉讓協議其中一方訂約方並為目標公司之全資附屬公司

「張冉」 指 張冉先生，為股權轉讓協議其中一方訂約方

「%」 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27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