

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，並明確表示概不會就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)

關連交易
提供企業擔保

於2019年12月24日，河南弘道與該銀行訂立貸款合同。於2019年12月24日，建業中國與河南弘道訂立擔保安排契約。據此，建業中國將向河南弘道收取擔保費作為為該貸款向該銀行提供企業擔保的代價，而河南弘道亦將向建業中國提供反擔保。

河南弘道由胡先生全資擁有及控制。因此，根據上市規則，河南弘道為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，擔保安排契約及企業擔保合同項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

上市規則的涵義

由於根據擔保安排契約及企業擔保合同提供企業擔保的適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則，擔保安排契約及企業擔保合同及據此擬進行的交易須遵守報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

於2019年12月24日，河南弘道與該銀行訂立貸款合同。於2019年12月24日，建業中國與河南弘道訂立擔保安排契約。據此，建業中國將向河南弘道收取擔保費作為為該貸款向該銀行提供企業擔保的代價，而河南弘道亦將向建業中國提供反擔保。

擔保安排契約

擔保安排契約之主要條款如下：

日期	2019年12月24日
訂約方	建業中國；及 河南弘道

擔保費

河南弘道同意每年向建業中國支付相等於該貸款合同項下所欠本金總額的1%之擔保費，作為建業中國向該銀行提供企業擔保並據此就河南弘道不時在該貸款合同項下所需履行的責任向該銀行提供擔保的代價。擔保費按照實際提款金額和佔用期間（包括首尾兩天）計收。擔保費需於每年12月31日結算並需於次年1月15日前支付（如該貸款合同在年內被終止則由終止日起計15天內支付），直至企業擔保被解除或終止為止。所有擔保費一經支付後將不設退還。

反擔保

就建業中國向該銀行提供企業擔保，河南弘道不可撤銷地及無條件地就建業中國在企業擔保項下的相關義務及責任向建業中國提供反擔保，包括及時（如同河南弘道是企業擔保的一方）支付如下的款項：

- (i) 所有建業中國在企業擔保項下（代河南弘道）應向該銀行支付的款項；
- (ii) 所有建業中國因企業擔保而應付的利息、罰息及賠償等款項；及
- (iii) 所有建業中國因企業擔保而產生的費用，包括但不限於法律費用、訴訟費用及雜費。

上述河南弘道向建業中國提供的反擔保將持續全面有效，直至企業擔保被解除或終止為止。河南弘道並不會為以上反擔保收取費用。

河南弘道其他責任

河南弘道須：

- (i) 知會建業中國該貸款的用途及目的，並於提取還款或償還該貸款的任何部份前，向建業中國提供載有提取或還款金額及日期的相關文件，而於未獲得建業中國事先批准的情況下，不得動用該貸款；及
- (ii) 每季向建業中國提供管理帳目，以供建業中國監察河南弘道動用該貸款的情況及還款進度。

企業擔保合同

企業擔保合同之主要條款如下：

日期 2019年12月24日

訂約方 建業中國（作為擔保方）；及

該銀行

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

擔保 當河南弘道未按該貸款合同約定履行其債務時，無論該銀行對該貸款合同項下的債權是否擁有其他擔保權利（包括但不限於保證、抵押、質押等擔保方式），該銀行均有權先要求建業中國作為企業擔保合同的保證人，在企業擔保合同約定的擔保範圍內承擔保證責任，而無須先要求其他擔保人履行擔保責任。

擔保範圍 河南弘道在該貸款合同之所欠貸款（金額為人民幣5億元），及由此產生的利息（包括利息、罰息和複利）、違約金、損害賠償金、手續費及其他為簽訂或履行企業擔保合同而發生的費用、以及該銀行為實現債權所產生的費用（包括但不限於訴訟費、律師費、差旅費等），以及根據該貸款合同經該銀行要求河南弘道需補足的保證金。

擔保期間 至該貸款完全償還之日後兩年止

該貸款的其他抵押品

為擔保河南弘道履行於該貸款合同項下之責任，以下擔保文件亦已訂立：

權利質押合同 河南弘道及該銀行已訂立以該銀行為受益人之權利質押合同，據此，河南弘道同意向該銀行質押其直接全資擁有之所有天津築友智造科技有限公司股本權益。

胡先生之個人擔保 胡先生向該銀行已提供個人擔保及訂立個人擔保合同，據此，胡先生同意向該銀行為該貸款提供個人擔保，以擔保河南弘道於該貸款合同項下之責任。

董事（包括獨立非執行董事）認為，擔保安排契約及企業擔保合同（包括擔保費）之條款按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

提供企業擔保的理由

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。河南弘道的附屬公司築友智造，其為本集團房地產開發業務之主要供應商。本公司與築友智造訂有工程服務戰略合作框架協議，據此，築友智造及其集團將向本集團供應供本集團各房地產項目之用的眾多服務及建築材料，包括預製組件。因築友智造為河南弘道的附屬公司，向河南弘道就該貸款提供企業擔保可使築友智造獲取資金發展，本公司預期此舉能確保及穩定本集團項目的材料及服務的充份及時供應，並有助本集團及築友智造之日後發展。

此外，本集團亦可透過提供企業擔保而收取從擔保費以產生額外收益。本集團同時亦會獲得河南弘道提供之反擔保。就河南弘道之違約風險而言，本公司已對河南弘道進行盡職調查以作評估。除此以外，胡先生亦為該貸款提供個人擔保。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為建業中國為河南弘道提供企業擔保將符合本公司及其股東的整體利益。

胡先生（亦為河南弘道的董事）已於批准擔保安排契約及企業擔保合同及據此擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

上市規則的涵義

河南弘道由胡先生全資擁有及控制。因此，根據上市規則，河南弘道為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，擔保安排契約及企業擔保合同項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於根據擔保安排契約及企業擔保合同提供企業擔保的適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則，擔保安排契約及企業擔保合同及據此擬進行的交易須遵守報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該銀行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行
「董事會」	指	董事會
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，於中國成立的有限責任公司，亦為本公司的全資附屬公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「企業擔保」	指	根據企業擔保合同建業中國為河南弘道向該銀行所提供之企業擔保，詳情請見本公告中「企業擔保合同」一節
「企業擔保合同」	指	河南弘道與建業中國於2019年12月24日訂立之企業擔保合同
「董事」	指	本公司的董事
「築友智造」	指	築友智造科技產業集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的關連人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保安排契約」	指	河南弘道與建業中國於2019年12月24日訂立之擔保安排契約，據此，建業中國同意為該貸款向該銀行提供企業擔保，詳情請見本公告中「擔保安排契約」一節
「河南弘道」	指	河南弘道商務信息諮詢有限公司，於中國成立的有限責任公司，由胡先生間接全資持有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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（經不時修訂）

「該貸款」	指	根據貸款合同，該銀行同意向河南弘道授予一筆本金額為人民幣5億元為期五年之貸款融資，年利率為6.5%
「貸款合同」	指	河南弘道與該銀行於2019年12月24日訂立之貸款合同
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，於本公告日期擁有河南弘道的100%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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12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、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；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