

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之內容概不負責，
對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份
內容而產生或因依賴該等內容而引致之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
收購目標公司10%股權

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2020年1月17日（交易時段後），上海豫進（作為買方）、廣州富力（作為賣方）及目標公司就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意向廣州富力收購銷售股權及銷售債權，總代價為人民幣10億元。

上海豫進、廣州富力及上海恒玢於本公告日期分別擁有目標公司45%、45%及10%股權，於收購事項完成後，上海豫進、廣州富力及上海恒玢將分別擁有目標公司55%、35%及10%股權，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

上市規則之涵義

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。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年1月17日（交易時段後），上海豫進（作為買方）、廣州富力（作為賣方）及目標公司就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意向廣州富力收購銷售股權及銷售債權，總代價為人民幣10億元。

上海豫進、廣州富力及上海恒玢於本公告日期分別持有目標公司45%、45%及10%股權，於收購事項完成後，上海豫進、廣州富力及上海恒玢將分別擁有目標公司55%、35%及10%股權，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團之財務業績綜合入賬。

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

股權轉讓協議

日期： 2020年1月17日（交易時段後）

訂約方： 上海豫進（作為買方）

廣州富力（作為賣方）；及

目標公司

董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，廣州富力、其主要股東及其各自的最終實益擁有人（包括廣州富力的董事及主要股東李思廉先生及張力先生）均為獨立第三方。

代價

本集團就銷售股權及銷售債權應付予廣州富力之總代價合共為人民幣10億元，當中(i)銷售股權之代價為人民幣737,673,351.68元；及(ii)銷售債權之代價為人民幣262,326,648.32元。

代價乃經上海豫進與廣州富力公平磋商後按正常商務條款釐定，當中已考慮（其中包括）(i)目標公司的資產淨值及總值；(ii)目標公司之過往財務表現；(iii)銷售債權的金額（即於截至股權轉讓協議日期廣州富力從目標公司應收款當中的人民幣262,326,648.32元）；及(iv)目標地塊的發展及前景。

本集團擬透過內部資源撥付收購事項的代價。

交割及付款

就收購事項的付款而言，上海豫進需在2020年6月30日前支付第一期交易對價人民幣5億元，並在2020年12月31日前支付剩餘的交易對價人民幣5億元予廣州富力。

就收購事項的交割而言，股權轉讓協議雙方同意，在股權轉讓協議簽訂後5個工作日內，雙方將完成以下工作，使上海豫進全面接管目標集團。

廣州富力需將目標集團的證件、執照、印章、財務憑證、政府批文、合同、工程文件等資料移交給上海豫進，同時將財務賬簿及信息系統數據導出給上海豫進。

股權轉讓協議雙方將共同簽署解聘廣州富力委派至目標公司的董事（但廣州富力仍在目標公司保留一名董事）、總經理、監事（廣州富力仍在目標公司保留一名監事）的全部法律文件，並在簽署完成後由上海豫進負責遞交至工商管理部門。

股權轉讓協議雙方將共同簽署將銷售股權轉讓給上海豫進的全部法律文件，簽署完成後上海豫進負責遞交至工商管理部門並完成工商變更登記手續。

有關目標公司之資料

目標公司為於2014年10月16日在中國成立之有限責任公司，於本公告日期的註冊資本為人民幣一億元，主要於河南省鄭州市從事房地產投資、開發及銷售。

目標集團目前主要為發展鄭州五龍口城中改造項目（「五龍口項目」）及花園口合村並城項目（「花園口項目」）。五龍口項目整盤佔地775畝，其中開發區佔地498畝，安置區佔地277畝；花園口項目整盤佔地3,329畝，其中開發區佔地2,222畝，安置區佔地1,107畝。五龍口項目及花園口項目分期開發，部份分期項目正在開發銷售。

目標公司於2019年6月30日的未經審核資產總值為約人民幣9,492,000,000元。

目標公司於2017年及2018年12月31日之經審核資產淨值及資產總值分別載列如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣
淨資產	<u>170,317,000</u>	<u>22,767,000</u>
總資產	<u>9,876,032,000</u>	<u>9,782,687,000</u>

截至2017年及2018年12月31日止年度除稅前後之經審核淨（虧損）／利潤及截至2019年6月30日止六個月除稅前後之未經審核淨利潤分別載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	止6個月 2019年 人民幣
淨（虧損）／利潤（除稅前）	(128,778,000)	241,887,000	234,000,000
淨（虧損）／利潤（除稅後）	(128,778,000)	142,550,000	265,000,000

於本公告日期目標公司持有目標地塊，其詳情載列如下：

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
開發區	N-10-01	鄭國用(2015) 第0126號	希望路南、育林 路東	城鎮住宅、批發 零售、住宿餐飲	2085年6月1日 2055年6月1日	19386.0	55%
開發區	N-08-01	鄭國用(2015) 第0125號	化肥東路東、 希望路南	街巷用地 (社會停車場)	2065年6月1日	5083.96	55%
開發區	N-08-02	鄭國用(2015) 第0127號	化肥東路東、希 望路南	城鎮住宅、批發零售、 住宿餐飲	2085年6月1日 2055年6月1日	13968.28	55%
開發區	N-04-01	鄭國用(2015) 第0128號	希望路北、育林 路東	城鎮住宅	2085年6月1日	55719.64	55%
開發區	N-12-01	豫(2017)鄭州市 不動產權 第0155829號	東風路北、冉屯 東路東	城鎮住宅	2087年09月25日	34700.20	55%
開發區	S-10-01	豫(2018)鄭州市 不動產權 第0238157號	五龍口南路南、 化肥西路東	城鎮住宅	2088年08月13日	34996.29	55%

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
安置區	S-01-03	豫(2018)鄭州市 不動產權 第0242112號	環保北路北、化 肥西路西	城鎮住宅	2088年08月19日	15608.55	55%
安置區	N-01-02	豫(2018)鄭州市 不動產權 第0242118號	黎明路北、電廠 路東	城鎮住宅	2088年08月13日	42402.74	55%
開發區	28-070-K01-02	鄭國用(2016) 第0188號	中州大道西、金 達路南	商服	2056年1月15日	49833.76	55%
開發區	28-073-K01-02	鄭國用(2016) 第0189號	中州大道西、濱 河路北	城鎮住宅	2086年1月10日	44876.27	55%
安置區	H04-02-02	豫(2018)鄭州 市不動產權第 0318173號	京水路東、祥雲 大道北	城鎮住宅	2088年06月12日	62203.51	55%
安置區	H03-07-04	豫(2018)鄭州 市不動產權第 0318201號	金京西環東、祥 雲大道北	城鎮住宅	2088年06月12日	69526.85	55%

進行收購事項之理由及裨益

目標公司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7,970,000平方米，總佔地面積約4,104畝。

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2019年6月30日，本集團土地儲備之70.6%及7.9%分別分配予住宅及商業開發項目。收購事項及後續發展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。同時，由於目標地塊位於河南省鄭州市主要地段之一，收購事項可提高本集團於鄭州土地儲備的佔比，對本集團未來發展及戰略部署帶有積極意義。

經考慮上述事項，董事認為，股權轉讓協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體利益。

有關股權轉讓協議各方之資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

上海豫進主要於於中國河南省從事房地產投資，並為本集團之全資附屬公司。

廣州富力及其附屬公司主要於中國從事開發及銷售物業、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。

上市規則之涵義

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，下列詞匯具有以下涵義：

「收購事項」	指	上海豫進根據股權轉讓協議之條款及條件從廣州富力收購銷售股權及銷售債權
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	上海豫進（作為買方）、廣州富力（作為賣方）及目標公司就收購事項訂立日期為2020年1月17日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士（具有上市規則所賦予的涵義）的人士

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「廣州富力」	指	廣州富力地產股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號2777
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「目標公司」	指	河南建業富居投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其45%、45%及10%股權在本公告日期分別由上海豫進、廣州富力及上海恒玢持有
「目標地塊」	指	位於河南省鄭州市的地塊，詳情載於本公告「有關目標公司的資料」一段
「銷售股權」	指	在本公告日期由廣州富力持有目標公司其中10%之股權

「銷售債權」	指	廣州富力對目標公司擁有之其中人民幣262,326,648.32元債權
「上海豫進」	指	上海豫進投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「上海恒玢」	指	上海恒玢投資中心（有限合夥），根據中國法律註冊成立的有限合夥
「%」	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，2020年1月17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