

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)

須予披露及關連交易

**向嘉耀（國際）投資有限公司
提供財務資助**

提供財務資助

董事會宣佈，嘉耀（本公司的關連人士）建議發行於2021年到期的本金總額為203,000,000美元的6.875%擔保債券。

於2020年2月12日（交易時段後），本公司及附屬公司擔保人（各為本公司附屬公司）（作為擔保人）與嘉耀（作為發行人）及平安（作為投資者）訂立認購協議，據此，發行人同意發行，且投資者同意認購及支付或促使認購及支付債券，而擔保人同意提供以受託人為受益人的擔保，作為發行人於債券、信託契約及代理協議項下履約責任的抵押。

預期擔保人將於完成前或完成時訂立擔保契約以及反彌償及融資協議。

上市規則涵義

關連交易

發行人乃由胡先生（本公司主席、執行董事兼控股股東）間接全資擁有及控制，故發行人為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保人根據擔保契約為發行人的利益將提供的擔保構成本集團將向一名關連人士提供的財務資助，故為本公司的一項關連交易。

誠如本公司日期為2019年12月24日的公告所述，建業中國（本公司的全資附屬公司）與河南弘道（由胡先生間接全資擁有及控制，並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東）訂立擔保安排契約，據此，考慮到建業中國就河南弘道的國內銀行貸款人民幣5億元向上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行提供企業擔保，建業中國有權向河南弘道收取1%的擔保費。提供國內擔保構成一項關連交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，由於河南弘道由胡先生間接全資擁有及控制，並為嘉耀的間接唯一股東，且提供國內擔保及財務資助均於12個月期間內訂立且具有類似性質，因此其項下的交易應當合併計算。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關財務資助的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（與國內擔保合併計算時）高於5%，提供財務資助構成本公司的非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

須予披露交易

由於根據上市規則第14.07條計算的有關提供財務資助的一項或多項適用百分比率（與國內擔保合併計算時）高於5%但均低於25%，提供財務資助構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，嘉耀（本公司的關連人士）建議發行於2021年到期的本金總額為203,000,000美元的6.875%擔保債券。就本公司所知，債券的所得款項將用於(a)擴充及建設發行人集團及／或築友私人集團從事生產建築材料業務的其他工廠，(b)發行人集團及／或築友私人集團的研發，及(c)發行人集團及／或築友私人集團及／或其其他聯屬公司的投資及一般營運資金用途。

於2020年2月12日（交易時段後），本公司及附屬公司擔保人（各為本公司附屬公司）（作為擔保人）與嘉耀（作為發行人）及平安（作為投資者）訂立認購協議，據此，發行人同意發行，且投資者同意認購及支付或促使認購及支付債券，而擔保人同意提供以受託人為受益人的擔保，作為發行人於債券、信託契約及代理協議項下履約責任的抵押。

預期擔保人將於完成前或完成時訂立擔保契約以及反彌償及融資協議。

認購協議

認購協議的主要條款載列如下：

日期

2020年2月12日

訂約方

- (1) 嘉耀（作為發行人）；
- (2) 本公司（作為擔保人）；
- (3) 各附屬公司擔保人（各為一名擔保人）；及
- (4) 平安（作為投資者）。

於本公告日期，發行人由本公司主席、執行董事兼控股股東胡先生間接全資擁有及控制。因此，發行人為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。發行人為築友智造科技的控股股東。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，投資者及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

債券的主要條款

本金額 : 203,000,000美元。

形式及面值 : 債券為記名形式，每份面值為100,000美元及其完整倍數。債券證書將就其已登記持有的債券發給每名債券持有人。

到期日 : 發行日期起計364日

- 利息** : 債券自發行日期(包括該日)起按年利率6.875%計息,每半年支付一次。
- 債券地位** : 債券一經發行將構成發行人直接、無條件、非後償及(受若干條款及條件規限)無抵押責任,債券之間在任何時候均享有同等權益及無任何優先級別或優先次序。除適用法律的強制條文可能規定的例外情況外及在若干條款及條件規限下,發行人於債券項下的付款責任在任何時候至少與其所有其他目前及日後直接、無條件、無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 擔保** : 待取得本公告「認購協議—先決條件」分節第(c)段所載的獨立股東批准後,於完成日期或之前,各擔保人向投資者承諾簽立及向投資者及受託人交付擔保,據此,各擔保人將共同及個別擔保發行人有關債券的責任(包括妥善及按時支付債券項下的本金、利息及所有其他應付金額)作為連續抵押,且僅根據擔保條款解除。

- 擔保地位** : 發行人有關債券的責任（包括妥善及按時支付債券及信託契約項下的本金、溢價（如有）、利息及所有其他應付金額）均由擔保人根據擔保不可撤回及無條件地擔保。各擔保人於擔保項下的責任為各擔保人的直接、無條件、非後償及無抵押責任及（除法律規定優先的若干責任外）至少與各擔保人不時未履行的所有現有及日後非後償及無抵押責任享有同等地位。
- 提早贖回** : 除先前根據條款及條件規定贖回或購買及註銷者外，發行人將於債券到期日按其本金額的100%連同任何應計但未支付的利息贖回各債券。除條款及條件所載的因稅務理由而贖回外（惟在無損條款及條件項下違約事件的情況下），發行人不可在該日前選擇贖回債券。
- 上市** : 本公司將不會於任何證券交易所申請債券上市。
- 適用法律** : 英國法律。

彌償

發行人及擔保人各自共同及個別向投資者承諾，倘投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士因、就或基於下列各項而蒙受任何虧損：

- (a) 發行人或任何擔保人違反其各自於認購協議或任何其他合約所載或被視作根據認購協議或任何合約作出的任何聲明、保證、承諾、契諾、擔保、彌償或協定；或
- (b) 發行人、發行人集團任何成員公司或本集團任何成員公司或其各自任何董事或職員未能遵守任何有關債券發售、發行及出售或提供擔保契約的法令或法規的要求，

其須按要求向投資者支付相等於有關稅後虧損的金額。此彌償乃投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士可能擁有的任何其他補救措施的補充。

先決條件

投資者認購債券及就此付款的責任及發行人發行債券的責任須待以下條件於完成前或於完成的同時以獲投資者信納的方式達成後，方可作實：

(a) 合規：

- (i) 發行人及擔保人於任何該等合約中的聲明及保證於其各自作出當日於任何方面均屬真實、準確及正確以及並無誤導成分；

- (ii) 發行人及擔保人於完成日期或之前已履行其各自須履行的該等合約項下的所有責任；
 - (iii) 已按認購協議所載形式向投資者交付由發行人的一名獲正式授權人員及本公司一名獲正式授權人員發出日期為有關日期的證書；及
 - (iv) 已主要按認購協議所載形式向投資者交付披露文件；
- (b) **重大不利變動**：直至完成日期，投資者認為，不應發生任何（或合理地可能）對發行人集團或本集團狀況（財務或其他）、前景、經營業績、交易狀況或一般事務或對在聯交所買賣本公司股份或築友智造科技股份造成重大不利影響的變動，亦無涉及可能變動的任何發展或事件；
- (c) **股東批准**：於完成日期或之前，獨立股東已根據本公司章程文件及上市規則正式通過批准訂立及由擔保人提供擔保契約的決議案，且有關批准於完成日期仍然有效及具十足效力；
- (d) **其他同意**：於完成日期或之前，須已向投資者交付就發行人或任何擔保人而言有關發行債券及履行其於債券項下責任及該等合約項下擬進行的所有交易所需的一切同意及批准的副本，而於各情況下形式及實質內容獲投資者合理信納（包括但不限於發行人或擔保人董事會、股東及任何相關政府或監管機構的批准）；
- (e) **結算及交收**：於完成日期或之前，債券已合資格透過Euroclear Bank S.A./N.V.融資進行結算及交收；

- (f) **該等合約**：於完成日期或之前，已按發行人及投資者協定的形式及實質內容向投資者交付或按投資者指示交付除認購協議外由除投資者外的各方正式簽立的該等合約；
- (g) **法律意見**：於完成日期或之前，已以投資者信納的形式及實質內容向投資者提供下列各方出具的日期為完成日期（視情況而定）的意見：
- (i) 認購協議訂約方就英屬處女群島法律所協定的法律顧問的法律意見；
 - (ii) 認購協議訂約方就開曼群島法律所協定的法律顧問的法律意見；
 - (iii) 認購協議訂約方就英國法律所協定的法律顧問的法律意見；及
 - (iv) 認購協議訂約方就香港法律所協定的法律顧問的法律意見。

投資者可全權酌情按其認為合適的有關條款豁免遵守認購協議所載的全部或任何部分先決條件。

於本公告日期，尚未達成任何上述先決條件。

完成日期

根據認購協議，完成將於認購協議所載全部條件獲達成或豁免當日後五個營業日（各為香港、倫敦及紐約市的商業銀行一般開門營業的日子（星期六或星期日或公眾假期除外））當日或發行人及投資者可能互相書面協定的有關其他日期作實（「**完成日期**」）。

終止

於向發行人支付發行價前的任何時間：

- (a) 倘投資者知悉認購協議所載任何保證、聲明及承諾遭到任何違反，或任何事件致使認購協議所載任何保證、聲明及承諾在任何方面屬不真實或不準確，或任何未能履行發行人或擔保人於認購協議所作任何承諾或協定；
- (b) 倘於2020年4月30日或之前尚未達成或未獲得投資者豁免認購協議所載的任何先決條件；
- (c) 倘投資者認為，自認購協議日期起，國內或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括外匯管制）已出現任何變動或涉及預期變動的任何事態發展，而投資者認為極可能嚴重損害成功發行債券；
- (d) 倘投資者認為，已發生下列任何事件：(i)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克證券交易所或倫敦證券交易所的證券買賣全面暫停或受嚴重限制；(ii)本公司證券於聯交所的買賣暫停或受嚴重限制；(iii)相關機關宣佈香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、倫敦或紐約任何一地全面暫停商業銀行活動或香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、倫敦或紐約任何一地的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷；或(iv)出現稅務上的重大不利變動或涉及預期變動的事態發展而影響發行人或任何擔保人或債券；
- (e) 倘胡先生不再為發行人、築友智造科技或本公司的控股股東（定義見上市規則），或不再為本集團執行董事或高級管理層，或不能履行其作為本集團執行董事或高級管理層的職責；或

- (f) 倘投資者認為，已發生任何事件或一系列事件（包括任何地方、國家或國際出現災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或瘟疫爆發或升級），而其認為極有可能嚴重損害成功發行及分銷債券或在二級市場買賣債券，

則儘管認購協議載有任何其他規定，投資者應有權（但不受約束）知會發行人選擇將有關事件、違反或不履約作為終止認購協議處理。

擔保契約

根據認購協議，本公司與各附屬公司擔保人（作為擔保人）預期於完成前或完成時訂立以受託人為受益人的擔保契約，惟須遵守本公告「認購協議—先決條件」一節第(c)段所載獨立股東批准規定。

擔保

根據擔保契約，各擔保人共同及個別無條件及不可撤回地向受託人擔保發行人妥善履行及遵守有關債券或信託契約及／或代理協議項下的所有責任（現時或未來、直接或間接、絕對或或然、隨時或不時）（「責任」），包括但不限於妥善及按時支付發行人根據信託契約、代理協議及／或根據債券條款就債券不時明確應付的所有款項。倘發行人未能支付到期及應付的任何款項，擔保人同意促使支付該等到期及應付款項，猶如該等付款由發行人按發行人根據信託契約及代理協議及有關債券付款的條款及條件規定的方式及貨幣作出。

彌償

倘因任何原因發行人未能妥善履行且擔保人未履行於擔保契約項下的任何或全部責任，則作為其於擔保契約項下的義務及責任的一項單獨及獨立的義務及責任，各擔保人全面及按要求彌償及同意彌償及持續彌償受託人，並使受託人免受因發行人及／或擔保人未能妥善履行有關責任而導致的所有及任何負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用（包括但不限於法律費用、成本及費用以及由此產生的任何增值稅）的損害，惟此彌償不適用於但僅不適用於以下情況：具司法管轄權的法院裁定受託人所產生或蒙受或針對受託人提出的任何有關負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用乃直接因受託人欺詐、故意失責或嚴重疏忽引致。除非適用法律禁止，受託人概不對任何形式的特殊、間接、懲罰性或後果性虧損或賠償（包括但不限於利潤虧損）承擔任何責任，無論是否可預見及不論受託人是否已被告知有關虧損或賠償的可能性且不論行動的形式。

期限

儘管存在任何賬款結付或任何其他事宜或事項，擔保人的責任將為持續責任及將不可透過任何中期付款或達成發行人於債券或信託契約項下或有關債券或信託契約的全部或任何責任而被視為已達成，且將仍具十足效力及效用，直至根據信託契約或就債券應收發行人的所有款項已獲支付及發行人於信託契約項下或有關債券的所有其他實際或或然責任已獲悉數達成為止。

反彌償及融資協議

於同一日期（即擔保契約日期）或前後，預期本公司與發行人將訂立反彌償及融資協議。反彌償及融資協議的主要條款概要載列如下：

擔保費

只要擔保契約仍具十足效力，發行人須於反彌償及融資協議日期後各曆年末按年向本公司支付金額相等於債券本金總額1%的擔保費。

信貸融資

倘若發行人並無根據反彌償及融資協議取消、減少或轉移，發行人同意向擔保人授出金額合共相等於203,000,000美元的循環信貸融資，惟受反彌償及融資協議的條款所規限。

各利息期適用於根據信貸融資作出的各項墊款的利率將相等於發行人於債券項下應付的利率（於本公告日期為每年6.875%）並將按日累計，且按已過去的實際日數及一年360日的基準計算。

反彌償

發行人無條件及不可撤回地同意下列為獨立及主要責任：

- (a) 向各擔保人全面及按要求彌償及持續彌償及使有關擔保人免受在各情況下因任何擔保人根據擔保契約的任何及各項責任及／或負債（包括於擔保契約或擔保契約項下有關責任的任何更新、延期、增加或變更）引起或就此令有關擔保人產生或蒙受的所有及任何負債、損害、成本、索賠、要求、付款、虧損及費用（包括任何直接、間接或相應虧損、溢利虧損及所有利息、罰金及法律費用（按全面彌償基準計算）以及所有其他成本及費用及由此產生的任何增值稅）的損害；及

- (b) 發行人按要求不時向擔保人支付根據上文(a)段應付的任何金額，連同從任何擔保人根據擔保契約作出的付款之日起該金額產生的利息。

於擔保契約最終解除或終止及擔保人根據擔保契約不再有任何責任前，反彌償將仍具十足效力及效用。

擔保人毋須就反彌償向發行人支付任何費用。

內部控制措施

本公司將採納下列各項風險控制或內部控制措施：

1. 發行人將向本公司提供其有關業務表現、合規、存款及貸款以及其他服務的季度報告以及財務報表（包括損益賬以及資產負債表）以供審閱及持續監控。本公司將特別指派有關部門人員監察發行人的財務表現及狀況，並將定期向本公司管理層匯報。
2. 發行人亦將提供詳述債券所得款項用途明細的季度報告，以確保彼等用於指定用途。本公司的指定人員可進行抽查，以監控債券所得款項的用途並將定期向本公司管理層匯報。
3. 本公司管理層亦將於各審核委員會會議中向獨立非執行董事匯報有關發行人的違約風險及企業管治風險（如有必要）。

提供財務資助的理由及裨益

就本公司所知，發行債券的所得款項擬用於(a)擴充及建設發行人集團及／或築友私人集團的其他工廠，(b)發行人集團及／或築友私人集團的研發，及(c)發行人集團、築友私人集團及／或其其他聯屬公司的投資及一般營運資金用途。

本集團預製組件及建築材料以及相關工程及建築服務的供應商／提供者之一築友私人集團（包括築友智造）專門為智能建築及從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業提供綜合解決方案。尤其是，本公司已於2019年12月30日訂立工程服務戰略合作框架協議，據此，築友智造將向本集團擬開發的房地產項目提供工程設計、施工總承包工程、混凝土預製件的製作、運輸及安裝、成品房裝修及彩力板供應等服務。有關工程服務戰略合作框架協議的詳情，請參閱本公司日期為2019年12月30日的公告。為完成築友智造於工程服務戰略合作框架協議項下的預期訂單，築友私人集團需要資本擴大及提升其產能以及繼續經營其他業務。

築友私人集團乃市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一。由於本集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，故最重要的是築友私人集團將能夠以合理價格向本集團穩定提供有關服務，以確保項目質素和及時完工。

因此，考慮到需要支持築友私人集團擴大其產能及需要為本集團房地產開發項目保持穩定提供優質建築組件及服務，就嘉耀發行債券提供擔保將對本集團有利，以便確保築友私人集團將有充足資本進行其擴充計劃及業務營運。

本公司已對發行人集團的還款能力進行盡職調查及評估，並已對發行人集團的信貸記錄進行研究，包括已審閱發行人的綜合財務報表及管理賬目。基於經審閱的資料及文件，就本公司所知及所悉，發行人集團自其成立起概無拖欠償還其任何融資。

根據擔保安排協議，發行人須向擔保人提供信貸融資，據此，擔保人可於債券期限內任何時間按年利率6.875%使用債券所得款項。獲得信貸融資使擔保人可按與債券相同的利率獲得資金。董事認為，信貸融資的條款乃按正常商業條款或更優條款訂立。

此外，根據擔保安排協議，擔保人將有權就提供財務資助收取擔保費。董事於釐定本集團每年應享有的擔保費時已考慮若干市場先例，尤其是本集團於2016年4月訂立的過往交易，據此本集團已就人民幣650,000,000元的資產支持證券向本集團當時的服務提供者及獨立第三方河南建業物業管理有限公司提供流動資金支持，以獲得相等於擔保金額1%的服務費。

擔保人亦享有針對發行人的反彌償，據此，發行人無條件及不可撤回地向各擔保人全面及按要求彌償及持續彌償及使有關擔保人免受在各情況下因任何擔保人根據擔保契約的任何及各項責任及／或負債引起或就此令有關擔保人產生或蒙受的所有及任何負債、損害、成本、索賠、要求、付款、虧損及費用的損害。基於所審閱的發行人資料及文件並考慮發行人於築友智造科技集團的投資及股權，就本公司所知及所悉，本公司認為發行人有能力履行其於債券項下的付款責任及其資產被視為足以履行其於反彌償項下的責任。

為在獲取投資回報的同時適當降低投資風險，亦預期本集團將實施本公告「反彌償及融資協議－內部控制措施」一節所載將予採納的風險控制或內部控制措施並從中受益。

因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，本集團提供財務資助乃為發行人的利益作出，繼而將使本集團獲益。故此，經擔保人與發行人公平磋商後，擔保人同意提供有關財務資助。

嘉耀由胡先生間接全資擁有。胡先生因其於嘉耀的權益而被視為於提供財務資助及認購協議、擔保契約及反彌償及融資協議項下擬進行的交易中擁有權益，因此其已就批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事於相同事項中擁有任何重大權益，故並無其他董事須就該等董事會決議案放棄投票。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行交易的條款並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立，而有關係款屬公平合理且上述事項符合本公司及股東的整體利益。

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。

發行人的主要業務為投資控股。

投資者為中國平安保險（集團）股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2318）的直接全資附屬公司。投資者為其集團進行海外投資的主要平台。

受託人的主要業務為提供各種資本市場工具信託服務，包括公司債務、結構融資、項目融資及銀團貸款。

上市規則涵義

關連交易

發行人乃由胡先生（本公司主席、執行董事兼控股股東）間接全資擁有及控制，故發行人為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保人根據擔保契約為發行人的利益將提供的擔保構成本集團將向一名關連人士提供的財務資助，故為本公司的一項關連交易。

誠如本公司日期為2019年12月24日的公告所述，建業中國（本公司的全資附屬公司）與河南弘道（由胡先生間接全資擁有及控制，並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東）訂立擔保安排契約，據此，考慮到建業中國就河南弘道的國內銀行貸款人民幣5億元向上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行提供企業擔保（「國內擔保」），建業中國有權向河南弘道收取1%的擔保費。提供國內擔保構成一項關連交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，由於河南弘道由胡先生間接全資擁有及控制，並為嘉耀的間接唯一股東，且提供國內擔保及財務資助均於12個月期間內訂立且具有類似性質，因此其項下的交易應當合併計算。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關財務資助的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（與國內擔保合併計算時）高於5%，提供財務資助構成本公司的非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

須予披露交易

由於根據上市規則第14.07條計算的有關提供財務資助的一項或多項適用百分比率（與國內擔保合併計算時）高於5%但均低於25%，提供財務資助構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會以（其中包括）就有關提供財務資助擬進行的關連交易向獨立股東提供意見。本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案。由於胡先生為本公司的控股股東，彼須於本公司股東特別大會上放棄投票。除所披露者外，董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須就上述事項將提呈的決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)有關提供財務資助的關連交易詳情；(ii)獨立董事委員會就有關提供財務資助的關連交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就有關提供財務資助的關連交易發出的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，以及根據上市規則須予披露的任何其他資料將由本公司寄發予股東。本公司預計通函將於本公告日期起計15個營業日內寄發予股東。

由於認購協議載列的完成先決條件未必獲達成及認購協議可能因發生若干事項而予以終止，故股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

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：

「代理協議」	指	發行人、受託人及名列其中的代理人就債券將訂立的支付及轉讓代理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「債券」	指	發行人建議發行於2021年到期的本金總額為203,000,000美元的6.875%擔保債券
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，為本公司的全資附屬公司
「完成」	指	根據認購協議完成認購債券
「完成日期」	指	具有本公告「認購協議—完成日期」一節所賦予的涵義
「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
「該等合約」	指	認購協議、信託契約、代理協議及擔保契約

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「反彌償」	指	發行人根據反彌償及融資協議將向擔保人提供的反彌償
「反彌償及融資協議」	指	擔保人與發行人就與擔保（包括擔保費、反彌償及信貸融資）有關的若干安排訂立的協議
「信貸融資」	指	誠如本公告「反彌償及融資協議－信貸融資」分節所述，發行人根據反彌償及融資協議向擔保人授出的循環信貸融資
「擔保契約」	指	擔保人以受託人為受益人就債券將訂立的擔保契約
「董事」	指	本公司董事
「築友智造科技」	指	築友智造科技集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：726）
「築友智造科技集團」	指	築友智造科技及其附屬公司
「國內擔保」	指	具有本公告「上市規則涵義－關連交易」一節所賦予的涵義

「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公司，為本公司的關連人士，且間接全資擁有嘉耀
「築友私人集團」	指	築友智造及其附屬公司（並非築友智造科技集團的一部分）
「工程服務戰略合作框架協議」	指	本公司與築友智造於2019年11月13日就築友智造向本集團提供若干工程服務所訂立的框架協議
「財務資助」或「擔保」	指	擔保人根據擔保契約就債券將提供以受託人為受益人的擔保
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保費」	指	發行人根據反彌償及融資協議向擔保人應付的擔保費
「擔保人」	指	本公司及附屬公司擔保人（各為本公司附屬公司）
「河南弘道」	指	河南弘道商務信息諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，由胡先生間接全資擁有及控制，並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會轄下獨立委員會，以就關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關提供財務資助的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於關連交易擁有重大權益的股東以外的本公司股東，即除胡先生及其聯繫人以外的股東
「投資者」或「平安」	指	中國平安保險海外（控股）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及為中國平安保險（集團）股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2318）的直接全資附屬公司
「發行人」或「嘉耀」	指	嘉耀（國際）投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由胡先生間接全資擁有及控制，故為本公司的關連人士。其為築友智造科技的控股股東，並由築友智造間接全資擁有
「發行人集團」	指	發行人及其附屬公司（包括築友智造科技集團）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「虧損」	指	任何負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用（包括但不限於法律費用、成本及費用以及由此產生的任何增值稅）
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，且間接全資擁有及控制發行人
「責任」	指	具有本公告「擔保契約」一節所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股東」	指	不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	發行人、擔保人及投資者就認購債券訂立的日期為2020年2月12日的認購協議
「附屬公司擔保人」	指	<ul style="list-style-type: none"> (i) 卓先置業有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (ii) 文星投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (iii) 昇旺有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (iv) 建業物業發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司；

- (v) 建業地產控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
- (vi) 建業地產投資股份有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (vii) 建業至尊服務有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (viii) 國星集團有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (ix) 昇熹控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
- (x) 創森有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (xi) 置騰有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (xii) 騰立有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
- (xiii) 騰福有限公司，一家於香港註冊成立的公司；
- (xiv) 傲天投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；及
- (xv) 華欣企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，

各為本公司附屬公司

「條款及條件」	指	債券的條款及條件
「信託契約」	指	發行人與受託人就債券將訂立的信託契約
「受託人」	指	德意志信託（香港）有限公司

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 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2月12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