
歷史、發展及重組

概覽

作為華中地區領先的房地產開發商之一，建業地產集團利用數十年的房地產開發經驗以及所建立的「建業」品牌，於2015年11月獲得首份房地產代建合約，並由此於2015年開啟我們的房地產代建業務。

起初，我們的房地產代建業務乃由建業住宅集團(中國)(建業地產集團的主要中國中間控股公司)承接。不久之後，我們的房地產代建業務開始展露出巨大潛力，建業地產集團決定將我們的房地產代建業務發展為具有清晰企業架構的獨立及單獨業務。因此，自2016年3月起，我們主要透過中原建業處理我們絕大多數房地產代建業務並開始通過中原建業訂立房地產代建合約，業務涵蓋河南省所有縣級市以及除河南省之外的任何其他省份。建業住宅集團(中國)僅處理相對例外案例，即河南省地級市的項目(由於建業住宅集團(中國)於有關城市的悠久經營歷史及其他遺留原因)，或其中客戶特別要求建業住宅集團(中國)(即建業地產集團歷史較為悠久並獲認可的附屬公司)作為合約簽署方。於2020年初，建業地產決定進一步優化業務架構及劃分，並決定未來所有房地產代建合約將僅由中原建業訂立及營運，而建業住宅集團(中國)將專注於餘下集團的重資產物業開發業務。因此，自屆時起，建業住宅集團(中國)並無訂立任何新房地產代建合約。

我們的房地產代建業務自推出以來一直以河南省為戰略重點進行了大幅拓展，根據中指研究院的資料，按在管項目於2019年的已售總建築面積以及2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率計，我們已成為中國領先且快速發展的房地產代建公司。於2019年，我們的在管項目錄得已售總建築面積約5.2百萬平方米，2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率為107.8%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於2019年的新增合約建築面積達8.3百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二。

關鍵發展項目節點

我們的關鍵發展項目節點包括：

日期	事件
2015年6月	建業地產集團開始發展房地產代建業務(作為「新藍海戰略」的一部分)
2015年11月	建業地產集團取得首份房地產代建合約
2016年3月	我們透過中原建業開始訂立房地產代建合約，並逐漸將房地產代建業務發展為一項獨立於建業地產集團其他業務的獨立業務

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

歷史、發展及重組

日期	事件
2016年6月	我們開始將業務擴展至河南省以外的省份，並於海南省獲得首個非河南項目
2018年3月	我們在管項目的總合約銷售金額達人民幣100億元
2018年9月	我們的房地產代建合約數目達100份
2020年9月	我們獲中國房地產TOP 10研究組評為「2020中國房地產代建領先品牌」第2名

公司發展

本集團包括本公司、三間中間控股公司及一間經營附屬公司。我們的附屬公司於英屬維爾京群島、香港或中國註冊成立或成立，且於各自之註冊成立或成立日期後開展業務。下文載列本集團成員公司的資料及公司發展歷史：

本公司

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，我們的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股股份獲發行及配發予初始認購人(獨立第三方)及於同日轉讓予建業地產。本公司的主要活動為投資控股。作為重組的一部分，本公司成為本集團之控股公司並將作為上市載體。詳情見下文「— 重組」。

我們的附屬公司

名稱	註冊成立或 成立日期及地點	已發行股份/ 註冊資本	本集團應佔權益	主要業務活動
前啟	2020年10月22日 (英屬維爾京群島)	1股股份	100%	投資控股
中原建業(香港) . . .	2020年10月22日 (香港)	1股股份	100%	投資控股
河南前啟	2020年10月27日 (中國)	人民幣10百萬元	100%	投資控股
中原建業	1992年12月26日 (中國)	人民幣600百萬元	100%	房地產代建

有關前啟、中原建業(香港)及河南前啟的公司發展的更多詳情，見下文「— 重組」。

歷史、發展及重組

中原建業為我們的唯一經營附屬公司。其由獨立第三方以河南軒隆房地產開發有限公司的名稱於1992年12月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣15.0百萬元。於1994年9月20日，中原建業更名為河南中信房地產開發有限公司。經中原建業當時股東(均為獨立第三方)間進行一系列轉讓後，截止於2004年5月27日，中原建業分別由河南省恒鑫實業有限公司(「河南恒鑫」)及中原信托投資有限公司(「中原信托」)(均為獨立第三方)擁有25%及75%權益。於2004年5月28日，建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))分別自中原信托及河南恒鑫(均為獨立第三方)收購中原建業的25%股權，向彼等分別支付之代價為人民幣3.75百萬元，代價乃基於中原建業於當時繳足之股本釐定。於緊隨上述轉讓後，中原建業由建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))及中原信托各自擁有50%股權。於同日，中原建業將其註冊資本增至人民幣50.0百萬元並更名為河南中原建業城市發展有限公司。於2007年12月7日，建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))自中原信托收購餘下50%股權，代價為人民幣43.5百萬元，代價乃參考獨立估值師所評估中原建業於2007年9月30日之估值釐定。自2007年12月起直至重組開始，中原建業由建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))全資擁有及註冊資本為人民幣150.0百萬元，自2009年4月27日起均獲悉數繳足。自2016年9月以來，中原建業主要從事房地產代建業務。在此之前，中原建業參與其他非重大物業業務。其後，根據重組，中原建業由建業住宅集團(中國)轉讓予本集團。更多詳情參閱下文「一 重組」。

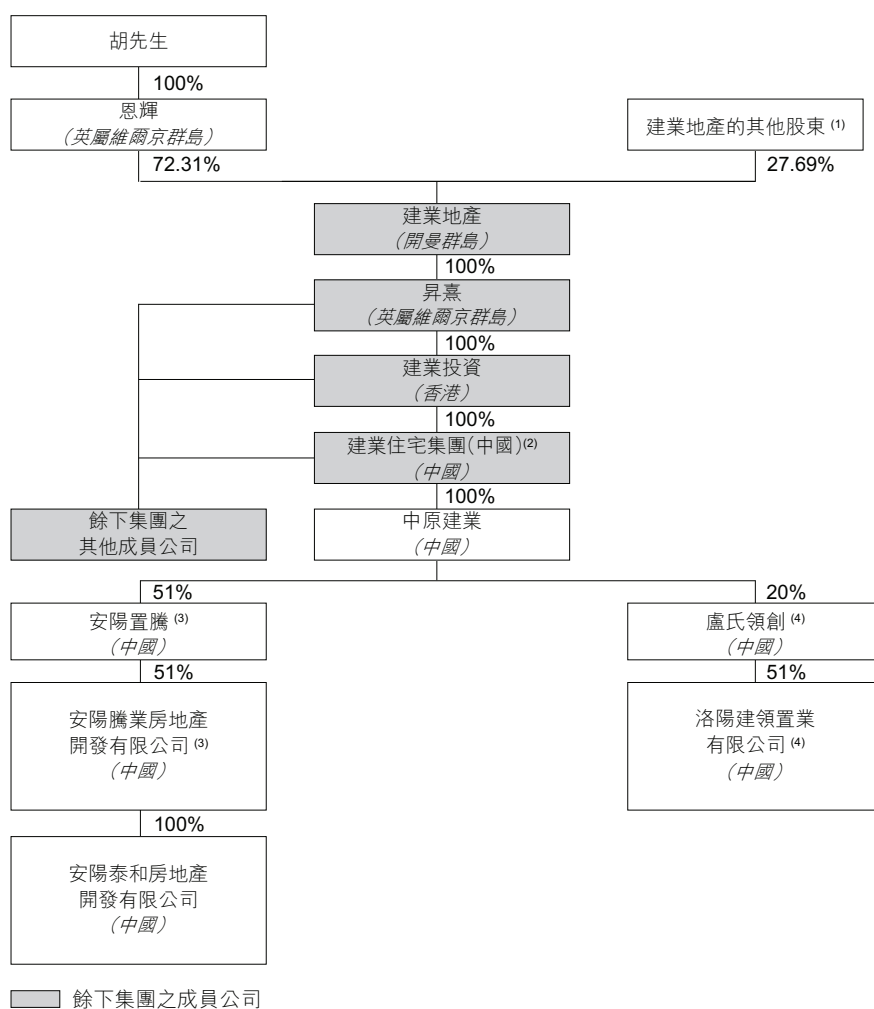
本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

歷史、發展及重組

重組

於重組前的企業架構

我們於緊接重組前的股權架構如下：



附註：

- 除王俊先生(建業地產執行董事)所持建業地產股份的0.57%外，根據上市規則第8.08條，該持股量計入建業地產的公眾持股量。
- 由於歷史原因，我們業務的若干房地產代建合約由建業住宅集團(中國)訂立。我們其後實施重組。截至重組完成後，所有此類合約已正式轉讓予中原建業(我們的附屬公司)，以進行業務劃分，該等已經完成或有實際困難轉讓的合約除外。參閱「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 餘下集團由於歷史原因在若干房地產代建項目擁有權益」。
- 安陽置騰乃由獨立第三方安陽市多倫貿易有限公司擁有49%權益。安陽騰業房地產開發有限公司乃由獨立第三方河南省多倫房地產開發有限公司擁有49%權益。
- 根據盧氏領創組織章程文件，中原建業對盧氏領創之投票權擁有大多數控制權，故其為本公司之一間附屬公司。其分別由三門峽市陽光房地產開發有限公司、寧波宜洛股權投資合夥企業(有限合夥)、嵩岳資產管理有限公司及河南望遠裝飾工程有限責任公司(均為獨立第三方)擁有35%、20%、15%及10%權益。洛陽建領置業有限公司由獨立第三方河南萬眾房地產開發有限公司擁有49%權益。

歷史、發展及重組

重組步驟：

為籌備上市，我們實施重組，其包括以下步驟：(1)註冊成立本公司；(2)註冊成立我們的英屬維爾京群島、香港及中國中間控股公司；(3)轉讓中國經營附屬公司；及(4)出售我們於多間並無從事我們主要業務(即房地產代建)的公司的權益。詳情載列如下：

1. 註冊成立本公司

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立及本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，一股股份獲發行及配發予初始認購人及其後於同日轉讓予建業地產。其主要業務為投資控股。

2. 註冊成立前啟(我們的英屬維爾京群島中間控股公司)、中原建業(香港)(我們的香港中間控股公司)及河南前啟(我們的中國中間控股公司)

前啟於2020年10月22日在英屬維爾京群島註冊成立，初始法定股本為50,000美元，分為50,000股並無面值的股份。於註冊成立時，一股股份(相當於前啟全部已發行股份)已配發予本公司。其主要業務為投資控股。

中原建業(香港)於2020年10月22日在香港註冊成立。於註冊成立時，1股股份(相當於中原建業(香港)全部已發行股份)已配發予S.I. Nominees (H.K.) Limited(建業地產的代名人)。於2020年11月3日，有關股份由代名人轉讓予前啟。其主要業務為投資控股。

河南前啟於2020年10月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元(由中原建業(香港)全部出資)。其主要業務為投資控股。

3. 轉讓中原建業(我們的中國經營附屬公司)

於2020年10月29日，中原建業的註冊資本由人民幣150百萬元增至人民幣600百萬元，所有增加的註冊資本將由河南前啟支付，導致中原建業由河南前啟及建業住宅集團(中國)分別擁有75%及25%權益。於2020年11月3日，建業住宅集團(中國)訂立協議將其於中原建業的25%股權轉讓予中原建業(香港)，代價為人民幣[500]百萬元。我們的中國法律顧問告知，有關轉讓已於2020年11月5日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於[2020年11月10日]結付。

4. 出售我們於多間並無從事房地產代建的附屬公司及公司的全部權益

於重組前，我們(透過中原建業)持有多間附屬公司(即安陽置騰、盧氏領創以及彼等各自的附屬公司)以及於三間其他公司持有少數權益。該等附屬公司及公司的主要業務與我們的主要業務有所不同，原因為其主要從事物業開發或對物業開發項目的投資控股。因此，

歷史、發展及重組

作為重組的一部分，我們出售於所有該等公司（「與控股股東的關係 — 業務劃分」所披露之一間公司除外）的所有權益以實現本集團的明確業務重點（令我們僅保留主要從事房地產代建業務的有關附屬公司）以及餘下集團的明晰業務劃分。有關出售的詳情載列如下：

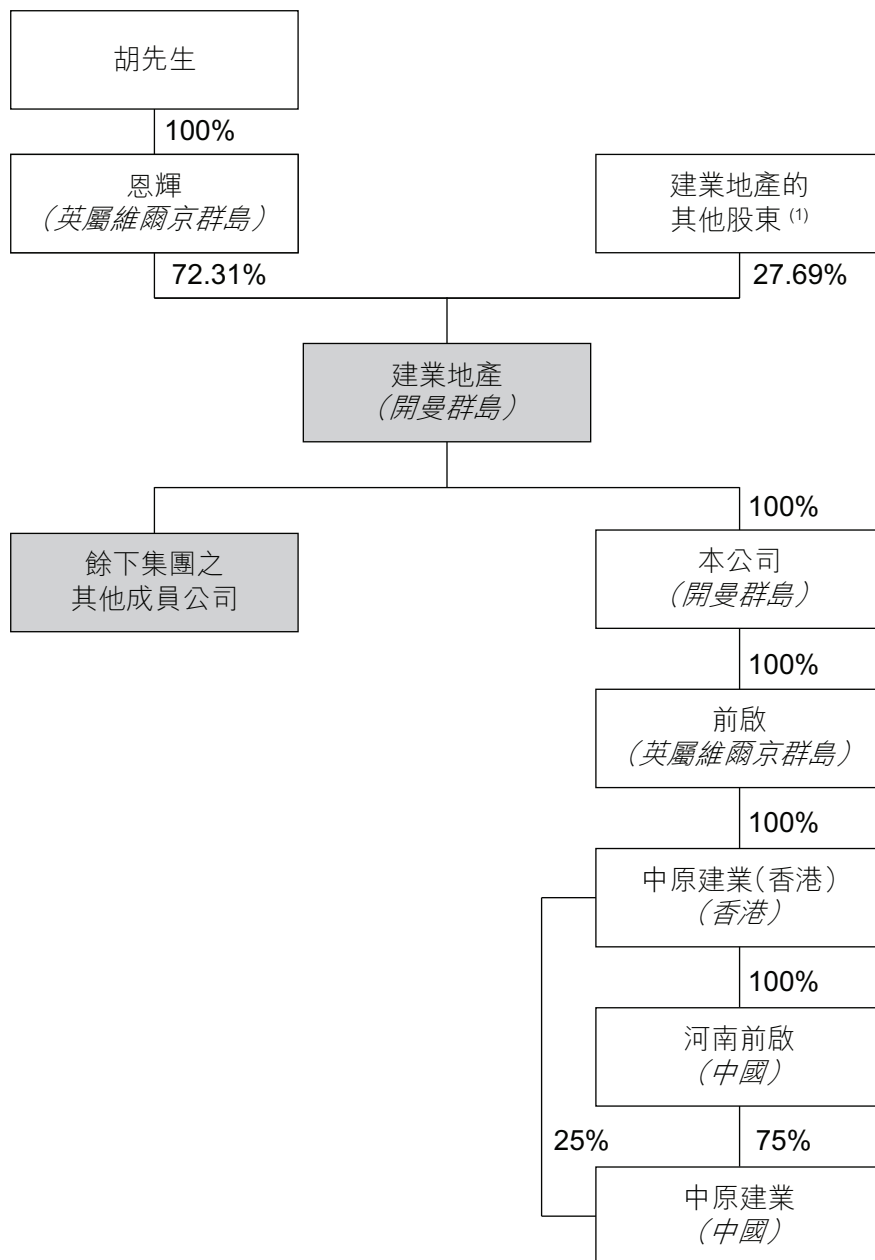
- (a) 於2020年10月26日，中原建業訂立協議向安陽宏業房地產開發有限公司（獨立第三方）出售其於清豐建宏的20%股權，代價為人民幣16.7百萬元，其乃根據清豐建宏當時的已繳足註冊資本另加溢價人民幣10.7百萬元釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月30日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月29日結付；
- (b) 於2020年10月27日，中原建業訂立協議向寧波悅愷股權投資合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）出售其於安陽置騰的51%股權，代價為人民幣45.5百萬元，其乃根據安陽置騰當時的已繳足註冊資本另加溢價人民幣25.1百萬元釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月29日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月29日結付；
- (c) 於2020年10月28日，中原建業訂立協議向河南萬眾房地產開發有限公司（獨立第三方）出售其於盧氏領創的20%股權，代價為人民幣20.4百萬元，其乃根據盧氏領創當時之繳足註冊股本另加溢價人民幣14.4百萬元後釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月29日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月28日結付；及
- (d) 於2020年10月28日，中原建業訂立協議向河南海義集團有限公司（獨立第三方）出售其於聯合建設的4.44%股權，代價為人民幣13.3百萬元，其乃參考聯合建設當時之繳足註冊股本經公平磋商後釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月28日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於[•]年[•]月[•]日結付。

重組已合法妥為完成及結算且無需取得監管批准。

歷史、發展及重組

於重組後的企業架構

我們於緊隨重組完成後的股權架構如下：



■ 餘下集團之成員公司

附註：

- (1) 除王俊先生(建業地產執行董事)所持建業地產股份的0.57%外，根據上市規則第8.08條，該持股量計入建業地產的公眾持股量。

歷史、發展及重組

重組後

增加法定股本

於[編纂]，股東議決將本公司的法定股本增加至100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

資本化發行

於分派記錄日期，本公司將透過向建業地產配發及發行進行分派所需有關數目入賬列為繳足的股份將我們應付建業地產的全部款項（包括我們因根據重組轉讓中原建業支付的購買代價）資本化。於資本化發行後及根據建業地產於最後可行日期的已發行股本並假設其於分派記錄日期保持不變，將根據資本化發行向建業地產發行[編纂]股股份。

分派及分拆

於[編纂]，建業地產董事會透過分派之方式支付所宣派有條件特別中期股息。根據分派，本公司將直接向以下人士分派股份：(i)合資格建業地產股東（基準為按於分派記錄日期每持有[編纂]股建業地產股份獲發一股股份）；及(ii)建業地產董事會甄選的代名人（彼將為及代表除外建業地產股東出售該等股份）。有關分派的詳情，請參閱本上市文件「分派及分拆」一節。

於完成分拆及分派後，建業地產將不再為本公司股東。

歷史、發展及重組

公司架構

我們於緊隨分拆完成後的股權架構(假設自最後可行日期起建業地產的股權並無變動)如下：

