

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)

**須予披露交易及關連交易**  
**收購目標公司10%股權**

**股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於2021年4月12日(交易時段後)，上海豫進(作為買方)、上海恒玢(作為賣方)及目標公司就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，上海豫進已同意向上海恒玢收購銷售股權，總代價為人民幣848,360,000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55%、35%及10%股權，於收購事項完成後，上海豫進及廣州富力將分別擁有目標公司65%及35%股權，目標公司將繼續為本公司之間接非全資附屬公司。

\* 僅供識別

## 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。

由於上海恒玢為目標公司（於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司）之主要股東，上海恒玢為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，建議收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准收購事項；及(ii)董事（包括獨立非執行董事）已確認收購事項之條款乃一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，收購事項須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2021年4月12日（交易時段後），上海豫進（作為買方）、上海恒玢（作為賣方）及目標公司就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，上海豫進已同意向上海恒玢收購銷售股權，總代價為人民幣848,360,000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55%、35%及10%股權，於收購事項完成後，上海豫進及廣州富力將分別擁有目標公司65%及35%股權，目標公司將繼續為本公司之間接非全資附屬公司。

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

## 股權轉讓協議

日期： 2021年4月12日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 上海豫進（作為買方）
- (2) 上海恒玢（作為賣方）；及
- (3) 目標公司

## 代價

本集團就銷售股權應付予上海恒玢之總代價合共為人民幣848,360,000元。

代價乃經上海豫進與上海恒玢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)目標地塊的發展及前景；(iv) 2020年收購事項中上海豫進就收購相關目標公司的股權的歷史代價；及(v)本公告「一進行收購事項之理由及裨益」部分所載的其他因素。

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2021年5月14日前支付第一期交易對價人民幣424,180,000元，並在2021年9月14日前支付剩餘的交易對價人民幣424,180,000元予上海恒玢。

就收購事項的交割而言，股權轉讓協議雙方同意，在上海豫進按照股權轉讓協議付清第一期交易對價之日起7個工作日內，上海恒玢應配合上海豫進及目標公司向標的公司原工商註冊登記機關提出股東變更的工商變更登記申請，按時完成工商登記。

股權轉讓協議雙方同意，自第一期交易對價付清之日起，即使股東變更的工商登記未完成，上海豫進即按其受讓銷售股權後所持標的公司的股權比例和章程的規定分享標的公司的利潤、分擔風險及虧損。附屬於銷售股權的其他權利隨銷售股權的轉讓而轉讓。

## 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金為人民幣一億元，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年及2020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	
	2019年 人民幣	2020年 人民幣
淨資產	695,388,000	91,879,000
總資產	10,615,607,000	13,997,217,000

截至2019年及2020年12月31日止年度除稅前後之經審核淨利潤分別載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣	2020年 人民幣
淨利潤(除稅前)	331,434,000	110,327,000
淨利潤(除稅後)	331,434,000	47,217,000

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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%
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	65%

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	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	65%
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	65%
開發區	H06-14-01	豫(2020)鄭州市 不動產權 第0075160號	京水路東、 濱河路北	城鎮住宅用地	2090年3月29日	120,278.23	65%
安置區	H03-08-01	豫(2020)鄭州市 不動產權 第0075115號	京水西路東、 祥雲大道北	城鎮住宅用地	2090年3月29日	58,976.84	65%

## 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。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2020年12月31日，本集團土地儲備之68.48%及8.20%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進一步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省會鄭州市主要地段之一，且董事認為河南省物業市場之潛在回報展望良好，收購事項可透過目標公司提高本集團於目標地塊持有的權益，從而維護本集團於河南省內住宅及商業地產領域的競爭力，對本集團未來發展及戰略部署帶有積極意義。

近年來，目標公司之財務表現持續改善，自截至2018年12月31日止年度起開始錄得利潤。董事認為，隨著目標集團的住宅及商業項目持續落成，目標公司之財務表現有進一步提升的潛力，透過收購事項對目標公司權益進行增持可令本集團分佔更多目標公司未來業務發展所帶來的經濟利益。

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。



上海恒玢主要從事實業投資、資產管理、投資諮詢及投資管理，其執行事務合夥人為上海德見昭地投資管理中心(有限合夥)。上海德見昭地投資管理中心(有限合夥)由其持有份額約0.20%的執行事務合夥人福州萬象晶潤投資有限公司及持有份額約99.80%的有限合夥人顧瑛瑛女士控制。福州萬象晶潤投資有限公司由張炳銓先生直接及間接持有其100%股權。上海恒玢的有限合夥人中，上海伍翎投資中心(有限合夥)持有其約67.39%的份額，杭州萬璿恒投資合夥企業(有限合夥)持有其約25.36%的份額。上海伍翎投資中心(有限合夥)的執行事務合夥人為上海易德臻投資管理中心(有限合夥)。上海易德臻投資管理中心(有限合夥)的執行事務合夥人為上海譽鉞投資管理有限公司。上海譽鉞投資管理有限公司由上海鉅派投資集團有限公司持有其100%股權。上海鉅派投資集團有限公司為一家在紐約證券交易所上市的公司(紐約證券交易所上市代碼：JP)。杭州萬璿恒投資合夥企業(有限合夥)由其持有份額約10%的執行事務合夥人上海德見昭地投資管理中心(有限合夥)及持有份額約90%的有限合夥人上海昭禹企業管理中心(有限合夥)控制。上海昭禹企業管理中心(有限合夥)由其持有份額約90%的執行事務合夥人上海德見昭地投資管理中心(有限合夥)及持有份額約10%的有限合夥人上海花地文化發展有限公司控制。上海花地文化發展有限公司由來豔女士直接及間接持有其100%股權。有關上海德見昭地投資管理中心(有限合夥)的權益信息請見上文。根據本公告之日的公開信息，除上海伍翎投資中心(有限合夥)及杭州萬璿恒投資合夥企業(有限合夥)以外，概無其他有限合夥人持有上海恒玢10%或以上的份額。

由於上海恒玢為目標公司(於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東，上海恒玢為本公司附屬公司層面之關連人士。除上文所述外，董事會經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，上海恒玢的最終實益擁有人為獨立第三方。就本公司所盡悉，上海恒玢為目標公司成立時的股本並就銷售股權認購人民幣1千萬元的註冊資本。

## 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。

由於上海恒玢為目標公司(於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東，上海恒玢為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，建議收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)董事會已批准收購事項；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認收購事項之條款乃一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，收購事項須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益。概無董事須就批准收購事項之本公司董事會決議案放棄投票。

## 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：

「2020年收購事項」	指	上海豫進從廣州富力收購廣州富力持有目標公司其中10%之股權及廣州富力對目標公司擁有之其中人民幣262,326,648.32元債權，其詳情載於本公司日期為2020年1月17日的公告
「收購事項」	指	上海豫進根據股權轉讓協議之條款及條件從上海恒玢收購銷售股權
「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)、上海恒玢(作為賣方)及目標公司就收購事項訂立日期為2021年4月12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55%、35%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，為本公司之間接非全資附屬公司
「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	在本公告日期由上海恒玢持有目標公司其中10%之股權
「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，2021年4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、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；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