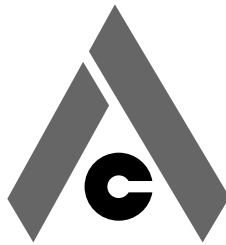

此乃要件 請即處理

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有**建業地產股份有限公司**的股份，應立即將本通函送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。



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：832)

須予披露交易

本公司董事會函件載於本通函第1至6頁。

二零零八年十二月十六日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄 — 一般資料	7

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「十一月十四日之公告」	指	本公司於二零零八年十一月十四日發出的有關訂立諒解備忘錄及其項下交易的公告；
「十二月二日之公告」	指	本公司於二零零八年十二月二日發出的有關訂立股權收購協議及其項下交易的公告；
「收購」	指	建業中國將以約人民幣76.18百萬元(相等於約86.46百萬元)的收購代價，向銀商控股收購合營公司35%的股權；
「基準地價」	指	基準地價。據本公司中國法律顧問告知，基準地價乃相關土地於特定時間的平均銷售價格，其由中國有關當局於參考該土地的用途、年期及其他有關因素後作出評估。一般而言，基準地價由中國政府部門定期公佈，具有地產市場土地價格的指引及參考作用，但不具任何約束力；
「董事會」	指	董事會；
「處女群島」	指	英屬處女群島；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，於一九九二年五月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司；

釋義

「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，於二零零七年十一月十五日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「收購代價」	指	收購的代價，為約人民幣76.18百萬元(相等於約86.46百萬元)；
「董事」	指	本公司董事；
「誠意金」	指	由建業中國支付予商丘華潤投資有限公司(商丘華潤投資有限公司代表銀商控股收取)的誠意金人民幣30百萬元，以表示建業中國參與項目土地相關物業項目的願望；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士(定義見上市規則)，且與以上人士概無關連的任何人士或公司及其／彼等的最終實益擁有人；
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，為本公司控股股東，於二零零六年五月十一日在處女群島註冊成立的有限公司，由胡葆森先生全資擁有；
「合營公司」	指	商丘建業華潤置業有限公司，一間於二零零八年十一月二十一日在中國註冊成立的有限責任公司；

釋義

「土地估值師」	指	商丘市信邦土地評估有限公司，一間中國獨立物業估值師，為項目土地進行估值(其上的建築物及地上附著物除外)；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十二月十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「諒解備忘錄」	指	建業中國與銀商控股於二零零八年十一月十四日就收購訂立的不具法律約束力的諒解備忘錄；
「16號通知」	指	商丘市人民政府商政(2003)16號文件《關於公佈商丘城市市區基準地價更新平衡結果的通知》，由商丘市人民政府於二零零三年一月頒佈；
「中國」	指	中華人民共和國；
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零零八年五月十四日批准並採納的購股權計劃，其主要條款概述於招股章程附錄七「法定及一般資料—首次公開發售前購股權計劃」一節；
「項目土地」	指	一幅位於河南省商丘市神火大道西側及書院路南側佔地面積約222,666平方米的土地，其土地使用權證於股權收購協議日期由銀商控股持有；

釋義

「招股章程」	指	本公司日期為二零零八年五月二十六日的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；
「股權收購協議」	指	有關收購的日期為二零零八年十一月二十五日的股權收購協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，於二零零七年二月十九日在處女群島註冊成立的有限公司，為股東，由王天也先生全資擁有；
「平方米」	指	平方米；
「銀商控股」	指	商丘市銀商控股有限責任公司，於二零零一年十一月十三日在中國註冊成立的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

本通函中，以人民幣為單位的數額按人民幣1.00元兌1.135港元的兌換率換算為港元。

* 僅供識別



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：832)

執行董事：

胡葆森先生 (主席)

王天也先生

閔穎春女士

非執行董事：

林明彥先生

廖葺桐先生

李 樺女士

獨立非執行董事：

張石麟先生

方風雷先生

王 石先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港營業地址：

香港

九龍

尖沙咀東

科學館道1號

康宏廣場1008室

敬啟者：

須予披露交易

緒言

根據於二零零八年十二月二日發佈的公告，建業中國與銀商控股於二零零八年十一月二十五日就收購訂立股權收購協議，據此(其中包括)，建業中國同意按約人民幣76.18百萬元(相等於約86.46

* 僅供識別

董事會函件

百萬港元)的收購代價，向銀商控股收購合營公司35%的股權。收購完成後，合營公司將由建業中國及銀商控股分別持股65%及35%，並將作為本公司的附屬公司列賬。

根據上市規則第14章，收購構成本公司的一項須予披露交易。本通函旨在為閣下提供有關收購的進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

背景

茲提述(i)有關建業中國與銀商控股於二零零八年十一月十四日訂立諒解備忘錄的十一月十四日之公告；及(ii)有關建業中國與銀商控股於二零零八年十一月二十五日訂立股權收購協議的十二月二日之公告。

合營公司已於二零零八年十一月二十一日在中國註冊成立。截至股權收購協議日期止，合營公司由銀商控股及建業中國分別持股70%及30%。

關於收購的股權收購協議

日期： 二零零八年十一月二十五日

訂約方： 銀商控股(作為賣方)
建業中國(作為買方)

就董事所知、所悉及所信及經作出一切合理查詢後，截至股權收購協議日期止，銀商控股及其最終實益擁有人均為獨立第三方，獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。於收購完成之前，銀商控股持有合營公司70%的股權。除上文所披露者及收購外，銀商控股與本公司概無其他業務關係。

股權收購協議的主要條款

- (1) 建業中國將以約人民幣76.18百萬元(相等於約86.46百萬港元)的收購代價，向銀商控股收購合營公司35%的股權。
- (2) 建業中國及銀商控股同意將誠意金轉作支付收購代價的首期款項。銀商控股的控股股東商丘華潤投資有限公司亦已另行向建業中國發出一份函件，確認(i)建業中國支付的誠意金已於二零零八年七月二日收悉；(ii)根據股權收購協議，誠意金將轉作支付收購代價的首期款項。
- (3) 銀商控股同意於建業中國付清收購代價的首期及第二期款項(約人民幣44.19百萬元)時，將合營公司20.3%的股權質押予建業中國(「質押」)，作為其履行股權收購協議下義務的擔保。質押將於有關中國機關完成收購的所有備案及登記之日解除。
- (4) 於收購完成時，合營公司將由建業中國及銀商控股分別持股65%及35%。

收購代價的支付

收購代價將分三期以現金由內部資源支付，詳列如下：

- (1) 收購代價的首期款項(人民幣30百萬元)已透過誠意金轉換的方式於股權收購協議日期付清；
- (2) 收購代價的第二期款項(約人民幣14.19百萬元)將於合營公司成立後十日內支付；
- (3) 收購代價的剩餘款項(約人民幣31.99百萬元)將於銀商控股向合營公司轉讓項目土地的土地使用權後十日內支付。

經董事確認，截至最後實際可行日期，首期及第二期款項已悉數向銀商控股支付。

釐定收購代價的基準

有關銀商控股以向合營公司轉讓項目土地的方式出資人民幣70百萬元及根據中國相關法律及法規的規定，銀商控股已委任獨立物業估值師就土地及項目土地的建築物及地上附著物進行物業估值，其估計總值約為人民幣70百萬元（「**估計總值**」）。

經土地估值師確定，項目土地的土地估值已參考商丘市人民政府於二零零三年一月刊發有關項目土地所在地區的基準地價。土地估值師進一步建議，根據商丘市人民政府於二零零三年一月頒佈的16號通知，項目土地的基準地價為每平方米人民幣260元。

於釐定收購代價的過程中，董事確認股權收購協議各訂約方已考慮下列因素：

- (1) 16號通知於逾五年前頒佈，並考慮到中國樓價自二零零三年起大幅上漲，基準地價或未能合理反映項目土地現時的市價；
- (2) 上述物業估值乃根據中國公司法有關銀商控股以向合營公司轉讓項目土地的方式出資的相關規定而作出；
- (3) 根據本公司中國法律顧問的意見，中國法律及法規項下並無規定收購代價必須根據或參照估值結果而釐定，股權收購協議各訂約方可透過協商釐定收購代價；
- (4) 股權收購協議各訂約方已參考項目土地鄰近若干土地的土地成交金額，即每平方米約人民幣676元；及
- (5) 本集團有意增加其於商丘市的土地儲備，並對商丘市未來住房需求的增長感到樂觀。

董事會函件

經考慮上文所載列因素後，建業中國及銀商控股經公平磋商後協定，收購項目土地（包括其上的建築物及地上附著物）總值將約為人民幣127百萬元（「協定價值」）（即每平方米約人民幣570.36元），較估計總值高出近81%。董事認為協定價值足以公平反映項目土地（包括其上的建築物及地上附著物）的現時市值。

建業中國就合營公司65%股權支付的總代價為人民幣106.18百萬元，乃根據合營公司65%股權所佔資產總淨值的65%，即約人民幣157百萬元（包括協定價值及建業中國就合營公司30%股權初步繳付的人民幣30百萬元）釐定。

有關本集團及建業中國的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業中國是一間於一九九二年五月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要在河南省從事房地產開發銷售及房地產投資。

有關銀商控股的資料

銀商控股是一間於二零零一年十一月十三日在中國註冊成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發。

有關合營公司的資料

合營公司是一間於二零零八年十一月二十一日在中國註冊成立的有限公司，註冊資本人民幣100百萬元，實收資本人民幣20百萬元（截止至股權收購協議的日期），主要在中國從事房地產開發。據董事告知，成立合營公司旨在開發項目土地。

合營公司自二零零八年十一月二十一日註冊成立以來，並未錄得任何營業額或盈利／虧損。

收購的理由

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

商丘市是中國河南省的地級市。項目土地位於商丘市神火大道西側及書院路南側。董事認為，商丘市的房地產市場極具發展潛力，而進一步收購合營公司的股權及項目土地將增加本集團的土地儲備，從而為本集團提供巨大的發展潛力及機遇。

董事亦認為，股權收購協議的條款屬公平合理並符合股東的利益，及收購作為本集團的日常及一般業務過程中的一項可行投資，將擴大本集團的資產及盈利基礎，並對本集團及股東整體有利。

須予披露交易

由於按上市規則第14.07條計算有關收購的代價比率超過5%但低於25%，故收購構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則所載的通知、公告及寄發通函的規定。

收購對本集團的盈利、資產及負債的影響

收購完成後，本集團的資產淨值、資產及負債不會受到任何重大影響。此外，由於項目土地的開發尚未啟動，不會對本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的盈利作出正面貢獻。

其他資料

提請閣下留意附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司
王天也
董事兼首席執行官
謹啟

二零零八年十二月十六日

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及本公司行政總裁

於最後實際可行日期，除以下披露者外，董事或本公司行政總裁概無於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例被視為或當作彼等擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

姓名	好倉／淡倉	身份及 權益性質	擁有的已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
胡葆森	好倉	受控法團權益	944,246,820 (附註1)	47.21%
		實益擁有人	6,350,000 (附註3)	0.32%

王天也	好倉	受控法團權益	13,647,555 (附註2)	0.68%
		實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%
林明彥	好倉	實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%
廖茸桐	好倉	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%
閻穎春	好倉	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%

附註：

1. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，對恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有恩輝投資所持的944,246,820股股份權益。
2. 王天也先生持有卓愉國際全部已發行股本，對卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有卓愉國際所持的13,647,555股股份權益。
3. 該等股份權益乃根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而持有。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載於招股章程附錄七「法定及一般資料 — 首次公開發售前購股權計劃」一節。

3. 主要股東之權益

根據摘自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，以下公司及人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份及根據證券及期貨條例第336條存置的本公司權益登記冊中擁有權益或淡倉。就董事所知，除上文所披露的一位董事之權益外，概無其他人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會投票並佔任何類別股本面值10%或以上的權益或於該等股本中擁有任何期權：

名稱	身份及 權益性質	股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1)
恩輝投資(附註2)	實益擁有人	944,246,820	47.21%
胡葆森先生(附註2)	受控法團權益	944,246,820	47.21%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」)(附註3)	實益擁有人	542,105,625	27.11%
CapitaLand China Holdings Pte Ltd (凱德置地中國控股私人有限公司*) (「凱德置地中國」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%
Temasek Holdings (Private) Limited (附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%

附註：

1. 持股百分比按截至最後實際可行日期已發行股份總數2,000,000,000股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持944,246,820股股份權益。
3. 凱德置地（開曼）由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約41.5%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited均被視為或當作擁有凱德置地（開曼）所持542,105,625股股份的權益。

4. 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要股東或彼等各自之聯繫人概無從事對本集團業務構成或可能構成競爭的業務，亦無根據上市規則第8.10條須予披露的與本集團的任何其他利益衝突。

5. 董事服務合約

各執行董事及非執行董事均已與本公司訂立服務合約，自二零零八年六月六日（股份於聯交所上市之日期）起為期三年。期間，倘一方欲終止合約，須至少提前三個月書面通知另一方。

各獨立非執行董事均已簽署自二零零八年六月六日（股份於聯交所上市之日期）起為期三年的聘任書。期間，倘一方欲終止合約，須至少提前三個月書面通知另一方。

於最後實際可行日期，前述服務合約及聘任書均未終止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事與本集團成員公司概無訂有或擬訂立其他服務合約（不包括毋須僱主作出賠償（法定賠償除外）即會於一年內屆滿或可由僱主終止的合約）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉入任何重大訴訟或仲裁；據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於中國的主要營業地點位於中國河南省鄭州市建業路建業城市花園88號。
- (c) 本公司於香港的營業地點：香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場1008室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司合資格會計師及公司秘書鄧文祖先生乃香港會計師公會及美國會計師公會成員。
- (f) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

* 僅供識別