

---

## 此乃要件 請即處理

---

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

**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 閣下的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：0832)

## 主要交易

---

二零一一年五月二十七日

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	ii
董事會函件 .....	1
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	7
附錄二 — 一般資料 .....	10

---

## 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：

「二零一零年財務報表」	指	本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表；
「董事會」	指	董事會；
「BVI」	指	英屬處女群島；
「凱德置地」	指	一家於新加坡註冊成立的有限責任公司，為凱德置地（開曼）的最終股東；
「凱德置地（開曼）」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，為凱德置地的主要股東及其間接全資附屬公司；
「凱德置地中國」	指	凱德置地中國控股私人有限公司，一家於一九九三年四月二十二日於新加坡註冊成立的私人有限公司，為凱德置地的間接全資附屬公司；
「建業煤化」	指	河南煤化建業房地產開發投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，當前為本公司持股50%的共同控制實體；
「建業中國」	指	建業住宅集團（中國）有限公司，一間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；
「建業煤化墊款」	指	本集團向建業煤化支付的墊款；

---

## 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；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河南煤化」	指	河南省煤業化工集團有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，並持有建業煤化50%的股權；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由胡葆森先生全資擁有；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月二十七日，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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司根據股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案有條件批准並採納的首次公開發售前購股權計劃；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「購股權計劃」	指	本公司根據股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案有條件批准並採納的首次公開發售後購股權計劃；
「股東」	指	股份持有人；
「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，一間於BVI註冊成立的有限責任公司，由執行董事兼本公司首席執行官王天也先生及其兒子分別擁有25%及75%的股權；
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或另行修改；及
「%」	指	百分比。

\* 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：0832)

執行董事：

胡葆森先生(主席)  
王天也先生(首席執行官)  
閔穎春女士

非執行董事：

林明彥先生  
廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)  
胡勇敏先生  
李樺女士

獨立非執行董事：

張石麟先生  
王石先生  
辛羅林先生

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  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7701B-7702A室

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一一年四月四日有關(其中包括)本集團向其共同控制實體建業煤化提供建業煤化墊款的公告。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

提供建業煤化墊款構成上市規則的本公司主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。由於倘本公司須就批准本集團提供建業煤化墊款召開股東大會，而概無股東須就此投棄權票，則本公司已尋求並取得恩輝投資及凱德置地（開曼）（共同持有本公司已發行股本面值逾50%）書面批准本集團提供建業煤化墊款，以取代根據上市規則第14.44條召開股東大會以批准本集團提供建業煤化墊款。

本公司向股東寄發本通函，僅供參考之用。

### 向建業煤化提供墊款

#### 成立建業煤化

建業煤化是一間於二零一零年四月二十九日在中國註冊成立的有限公司，於成立日期的註冊資本為人民幣100,000,000元，建業中國及河南煤化分別持有其50%及50%的股權。鑒於有關成立建業煤化的所有適用百分比率之最高比率低於5%，建業煤化成立為合營公司並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

建業煤化乃根據建業中國及河南煤化日期為二零一零年二月十一日的戰略合作協議的條款成立及本集團於其項下的資本承擔總額為人民幣50,000,000元，相等於建業煤化的首次註冊資本份額。

---

## 董事會函件

---

### 向建業煤化提供額外墊款

於二零一零年十一月及十二月間，除年利率為6.67%、無抵押及無固定還款期的股東貸款人民幣90,000,000元外，本集團向建業煤化提供免息、無抵押及無固定還款期的股東貸款，使本集團給予建業煤化的總墊款增加至人民幣1,088,602,500元（包括作為註冊資本向建業煤化的注資人民幣50,000,000元）。向建業煤化其後作出的墊款的明細載列如下：

墊款日期	金額 (人民幣)
二零一零年四月二十二日	50,000,000
二零一零年十一月二十三日	90,000,000
二零一零年十二月二十一日	264,448,238
二零一零年十二月二十一日	396,511,612
二零一零年十二月三十一日	287,490,150
二零一零年十二月三十一日	<u>152,500</u>
總計：	<u><u>1,088,602,500</u></u>

股東貸款乃為位於中國河南省鄭州市農業路以北及勤工路以西的一幅總建築面積為約603,000平方米的土地（「鄭州土地」）的購買價格提供資金。該項目預計將包括住宅及商鋪及停車場。

有關鄭州土地收購的詳情，請參閱本公司日期為二零一零年十二月十日的公告。

### 財務影響

本集團現時擁有建業煤化50%的股權。本集團向建業煤化悉數提供建業煤化墊款後，將仍然擁有建業煤化50%的股權。建業煤化的業績、資產與負債將按權益法計入本集團的財務業績內。



### 盈利

由於(i)建業煤化於二零一零年四月成立，自成立日起業務規模有限；(ii)建業煤化墊款為免息(除附帶年利率6.67%的股東貸款人民幣90,000,000元外)；及(iii)建業煤化已於二零一零年十二月收購鄭州土地，而該土地現時處於早期開發階段，故本集團提供建業煤化墊款，對本集團截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的盈利影響輕微。然而，董事認為於鄭州土地上完成物業開發項目，可望提升本集團的收益及盈利基礎。

### 資產與負債淨額

由於建業煤化墊款乃由本集團內部資源提供資金，故本集團提供建業煤化墊款並無對本集團資產與負債淨額構成任何重大影響。

### 進行建業煤化墊款的理由及益處

根據中國房地產TOP10研究組基於包括規模、盈利能力、財務穩健性及增長潛力等眾多因素發佈的數據，本集團為中國河南省領先的住宅物業開發商。

建業煤化是一間於二零一零年四月二十九日在中國註冊成立的有限公司，主要在中國河南省鄭州市從事住宅物業開發及銷售。

除初步向建業煤化支付人民幣50,000,000元為註冊資本外，本集團向建業煤化提供建業煤化墊款是為了使建業煤化能為鄭州土地購買價格提供資金，符合本集團的核心商業戰略，為本集團主要業務的延續。

本公司認為，建業煤化墊款乃按本公司一般商業條款於日常及一般業務過程中訂立，建業煤化墊款的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於適用百分比率其中一項超逾25%但低於100%，提供建業煤化墊款構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。根據上市規則的規定，該項交易須遵守申報、公告及股東批准的規定。由於建業煤化墊款超逾上市規則第14.07條所界定的8%資產比率，提供建業煤化墊款亦構成上市規則第13.13條項下向一間實體的墊款。因此，有關建業煤化墊款的詳情根據該條款於本公司於二零一一年四月四日刊發的公告披露。

鑒於(i)倘本公司召開股東大會批准本集團提供建業煤化墊款，概無股東須放棄投票；及(ii)已接獲恩輝投資及凱德置地(開曼)對交易發出的書面批准，彼等為上市規則第14.45條(誠如以下所述)所界定的有權就交易投票並於截至最後實際可行日期止分別持有本公司的944,246,820股股份及542,105,625股股份(約佔已發行股本47.2%及27.1%)之有密切聯繫的一群股東，故上市規則第14.44條允許毋須召開股東大會批准建業煤化墊款。

鑒於以下原因，恩輝投資及凱德置地(開曼)根據上市規則第14.45條構成「有密切聯繫的股東」：

- (i) 恩輝投資由胡葆森先生(本集團的創始人、主席、執行董事及控股股東)全資擁有。凱德置地為首次公開招股前投資者，於二零零六年十二月透過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼)(於本集團重組及本公司成立之前)投資本集團。凱德置地就其於本集團的投資委任兩名代表在董事會擔任非執行董事。凱德置地中國、凱德置地(開曼)及本公司訂立日期為二零零八年五月十六日的不競爭協議，凱德置地中國同意，倘其物色到或接獲參與位於中國河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西的任何省份的任何住宅開發項目的機會，其將知會本公司該機會，而本公司有權選擇磋商及參與該項目，惟須符合承諾內所載若干條件。於最後實際可行日期，凱德置地(開曼)並未出售於本公司的任何股權。鑒於以上所述，董事認為凱德置地於本集團的投資屬長期戰略性質，且恩輝投資與凱德置地(開曼)互相已建立及將維持長期穩定的商業關係。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 恩輝投資及凱德置地(開曼)各自於本公司於二零零七年十一月十五日成立以來一直為股東。
- (iii) 恩輝投資及凱德置地(開曼)並非收購守則所界定的「一致行動」人士；及
- (iv) 恩輝投資及凱德置地(開曼)就本公司成立以來的所有股東決議案均作出一致表決(本公司日期為二零零九年五月十二日的股東周年大會上通過的股東決議案除外，當時凱德置地(開曼)並無派出人員(亦無委任代表)參加會議)。

### 推薦建議

董事認為本集團提供建業煤化墊款乃按一般商業條款訂立，而建業煤化墊款的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。倘本公司須召開股東大會以批准建業煤化墊款，則董事會將推薦建議股東於該股東大會上投票贊成批准本集團提供建業煤化墊款的決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注載列於本通函附錄的資料。

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

二零一一年五月二十七日

## 1. 債務聲明

截至二零一一年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有如下借款:

- (i) 無抵押銀行貸款人民幣749,040,000元;
- (ii) 以價值人民幣1,396,092,000元的待售物業作抵押的有抵押銀行貸款人民幣1,045,230,000元;
- (iii) 無抵押的其他貸款人民幣260,000,000元;
- (iv) 以人民幣131,021,000元的本集團若干物業的預期未來租金收入、人民幣174,457,000元的待售物業及人民幣105,347,000元的物業、廠房及設備作抵押的有抵押其他貸款人民幣357,880,000元;
- (v) 可轉換債券人民幣551,177,000元;
- (vi) 優先票據人民幣1,908,085,000元;及
- (vii) 就銀行向本集團物業買家授予按揭貸款向銀行提供擔保人民幣3,241,681,000元。

除上文所披露及本通函其他部分所述者,以及集團內負債外,本集團成員公司於二零一一年三月三十一日營業時間結束時,概無任何未償還按揭、押記、債權證、已發行及未償還或同意發行借貸資本、銀行貸款及透支,或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸,或任何擔保或其他重大或然負債。

## 2. 營運資金聲明

經審慎周詳考慮並慮及本集團的財務資源、可供本集團提用之銀行信貸額及本集團提供的建業煤化墊款,董事認為,如無不可預見情況,本集團將具備充裕營運資金以供其於本通函日期起計未來十二個月之目前所需。

### 3. 財務及貿易前景

二零一零年，當世界主要經濟緩慢復蘇之時，中國經濟依然保持平穩較快發展，全年國內生產總值（「國內生產總值」）同比增長10.3%。房地產方面，由於中央政府更加關注房市過熱現象，故推出緊縮政策，以促進房地產業健康平穩發展。

雖然一線城市房地產市場面臨商品房交易量下滑的局面，但河南省的房地產市場因自住需求比例高、定價合理、國內生產總值及城市化進程增速較快，預期仍將逐步平穩增長。十八年來，作為立足河南的知名開發商，本公司擁有較高品牌知名度和健全的業務結構和網絡。憑藉豐富的土地選址經驗及嚴格的土地及開發成本控制，本公司亦建立起穩健的盈利模式。通過在縣級城市及縣城推廣「綠色家園」、「建業城」、「森林半島」及「聯盟新城」等產品系列，本公司取得了快速發展。依靠現有的土地儲備，本公司蓄勢待發，以期在河南省快速增長的商品房市場中獨領風騷。

本集團具有穩定的盈利能力。二零零八年，自本公司股份於聯交所成功上市後，本集團營業額較二零零七年大幅上漲，自二零零七年的人民幣1,822百萬元增加77.1%至二零零八年的人民幣3,227百萬元。隨著鄭州地標項目的推出，本集團的毛利率由二零零七年的28.2%增至二零零八年的38.4%。股東應佔利潤亦由二零零七年的人民幣165百萬元大幅增至二零零八年的人民幣653百萬元。

二零零九年，全球經濟遭受金融危機重創。然而，由於本集團著眼於第二至第三線城市，所受影響相對較小。本集團的營業額減少15.1%至二零零九年的人民幣2,740百萬元，毛利率從38.4%降至34.7%。股東應佔利潤亦由二零零八年的人民幣653百萬元降至二零零九年的人民幣405百萬元。

二零一零年本集團營業額增加人民幣1,777百萬元，較二零零九年增長64.8%。在本集團的毛利率與去年保持一致的情況下，本集團仍使股東應佔溢利得以增長34.5%，這主要是由於銷售面積由二零零九年的662,067平方米增加55.2%至二零一零年的1,027,276平方米。二零一零年第一季，本集團繼續保持增長勢頭，簽約銷售額大幅上升。本公司管理層對本集團達成年度簽約銷售額指標及本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的盈利能力持樂觀態度。

本集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料已於二零一零年四月二十日刊發的截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司年度報告第61至158頁披露；(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料已於二零一零年四月十九日刊發的截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司年度報告第55至150頁披露；及(iii)截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務資料已於二零零九年四月七日刊發的截至二零零八年十二月三十一日止年度的本公司年度報告第55至142頁披露。

所有該等財務報表已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.centralchina.com](http://www.centralchina.com))刊載。

秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，本公司自成立起始終將企業使命與城市發展融為一體。每進駐一個城市本公司都通過建築作品打造新的城市名片，帶給市民新的生活方式。公司還與當地的開發商一同提高城市的建設水準，為地方政府上繳更多的稅收，創造了更多的就業機會。

本公司將繼續積極探索發展機遇，認真監控市場環境和發展趨勢。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 本公司董事及行政總裁

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（包括根據該等證券及期貨條例條款被視為或當作彼等擁有的權益及淡倉）；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	擁有權益的已發行 普通股份數目	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	8,350,000 (附註 3)	0.42%
王天也	好倉	受控法團權益	13,647,555 (附註 2)	0.68%
		實益擁有人	4,500,000 (附註 3)	0.23%
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	3,500,000 (附註 3)	0.18%

附註：

1. 944,246,820股股份以恩輝投資名義註冊並由恩輝投資實益擁有。胡葆森先生於恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持的944,246,820股股份權益。
2. 13,647,555股股份以卓愉國際名義註冊並由卓愉國際實益擁有。王天也先生於卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例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及購股權計劃 授出的購股權而持有。



### 主要股東之權益

根據摘自聯交所網站的主要股東名單，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，以下公司或人士（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分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，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購股權：

名稱	身份及權益性質	擁有權益的股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比
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%
凱德置地(開曼)(附註3)	實益擁有人	542,105,625	27.11%
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%
嘉德置地(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%
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)(附註4)	實益擁有人	289,951,497	14.50%

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40.9%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各自均被視為或當作擁有凱德置地（開曼）所持全部股份的權益。
4. 於二零零九年八月五日，本公司與FV Green就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券（「可換股債券」）及（與賦予FV Green認購最多68,338,594股股份的權利的認股權證（「認股權證」）一併發行）訂立一份認購協議（「認購協議」）。根據每股股份3.10港元的初步換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為221,612,903股股份（「換股股份」）。認股權證賦予FV Green以每股股份4.10港元的初步行使價認購最多68,338,594股股份（「權證股份」）的權利。截至本報告日期止，本公司概無向FV Green發行任何換股股份及／或權證股份。認購協議以及可換股債券及認股權證的發行已於二零零九年八月三十一日完成，進一步詳情請參閱本公司日期為二零零九年八月五日及二零零九年八月三十一日的公告。

### 3. 於合約或安排之權益

#### 於最後實際可行日期

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核之綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事於最後實際可行日期對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

#### 4. 董事之服務協議及聘任書

各執行董事及非執行董事(胡勇敏先生除外)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。倘合約一方提前至少三個月書面通知對方,合約即可終止。

(i)張石麟先生及王石先生各自己簽署自二零零八年六月六日(股份於聯交所上市的日期)起為期三年的聘任書;而(ii)辛羅林先生已簽署自二零一零年三月一日起生效為期三年的聘任書,倘合約一方提前至少三個月書面通知對方,合約即可終止。

截至最後實際可行日期止,上述服務合約及聘任書均未終止。

除上文披露者外,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任何其他服務合約(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)。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期,就董事所知,自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財務報表編製日期)起,本集團的財務或營業狀況概無任何重大不利變動。

#### 6. 競爭業務

於最後實際可行日期,各董事及其聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何部分業務中擁有權益。

#### 7. 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有重大影響的訴訟或仲裁。據董事所知,本集團成員公司概無任何尚未了結或將面臨的有重大影響的訴訟或索償。

## 8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年至最後實際可行日期內已訂立之重大或可能重大合約(並非於本公司日常業務過程中訂立)：

- (a) 建業地產控股有限公司(「建業控股」)與耀明集團有限公司(「耀明集團」)日期為二零零九年五月二十五日的股權收購協議，據此，建業控股以代價人民幣75,000,000元向耀明集團收購文星投資有限公司\*(「文星投資」)9.99%的股權(連同文星投資欠耀明集團為數人民幣70,000,000元的股東貸款權益)；
- (b) 本公司與FV GREEN ALPHA TWO LIMITED(「FV Green Alpha II」)日期為二零零九年八月五日的認購協議，據此，FV Green Alpha II認購本金為687百萬港元的可換股債券(可轉換成221,612,903股股份)，且可換股債券與賦權FV Green Alpha II認購最多68,338,594股股份的認股權證一併發行；
- (c) 本公司與West Hill Asia Limited(「West Hill」)日期為二零零九年八月五日的認購協議，據此，West Hill認購本金為78百萬港元的可換股債券(可轉換成25,161,290股股份)，且可換股債券與賦權West Hill認購最多7,758,967股股份的認股權證一併發行；
- (d) 建業控股與宏萬國際有限公司(「宏萬」)日期為二零零九年八月二十五日的股權轉讓協議，據此，建業控股以代價50,000,000港元向宏萬收購文星投資10.01%的股權；
- (e) 建業控股與卓東投資有限公司(「卓東」)日期為二零零九年八月二十五日的股權轉讓協議，據此，建業控股以代價50,000,000港元向卓東收購文星投資10%的股權；
- (f) 建業中國與河南煤化日期為二零一零年二月十一日的戰略合作協議，據此，協議雙方均同意成立建業煤化，及建業中國及河南煤化各自均同意以比例50%及50%分別為建業煤化的初始註冊資本出資人民幣50,000,000元；

- (g) 建業中國與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)日期為二零一零年五月十八日的戰略合作協議，據此，(i)協議雙方均同意以最高信託資本人民幣800,000,000元成立名為「百瑞信託—建業集團房地產信託投資系列基金」(「百瑞建業信託」)的信託；及(ii)建業中國同意認購百瑞建業信託的一般單位(佔百瑞建業信託資本的25%權益)及為百瑞建業信託優先單位持有人提供回報保證；
- (h) 建業中國與河南省泰宏房地產有限公司(「河南泰宏」)日期為二零一零年六月七日的投資合作協議，據此，協議雙方均同意成立河南建業泰宏置業有限公司(「建業泰宏」)及建業中國及河南泰宏各自同意以比例50%及50%分別為建業泰宏的初始註冊資本出資人民幣25,000,000元；
- (i) 河南建業住宅建設有限公司(「河南建業」)與多家合營方包括河南正商置業有限公司、河南省天倫房地產有限公司、河南東方今典投資控股管理有限公司、河南美景置業有限公司、河南省嘉億置業有限公司、河南宋基同濟置業有限公司、河南亞星置業集團有限公司、河南超達置業有限公司、河南楷林置業有限公司、河南三傑投資集團有限公司、金基不動產(鄭州)有限公司、鄭州鼎盛置業有限公司、鄭州綠都置業有限公司、鄭州亞新置業有限公司及鄭州市永威置業有限公司日期為二零一零年七月二日的合資協議，據此，協議各方均同意以初始註冊資本人民幣12億元(當中河南建業出資人民幣200,000,000元，佔註冊資本總額16.67%)成立河南地產商會投資股份有限公司；
- (j) 日期為二零一零年十月十三日(紐約時間)有關本公司發行300,000,000美元於二零一五年到期及付息12.25%的優先票據(「票據」)的收購協議，其中，本公司若干附屬公司向德意志銀行新加坡分行、ING Bank N.V.倫敦分行及Nomura International plc提供擔保以保障本公司於票據項下的義務；

- (k) 建業中國、河南聯盟新城置業有限公司(「河南新城」)及百瑞信託日期為二零一零年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，建業中國以代價人民幣163,630,000元出售其於河南新城的25.1%股權予百瑞信託；
- (l) 建業中國、建業住宅集團南陽置業有限公司(「建業南陽」)及百瑞信託日期為二零一零年十二月二十六日的增資協議，據此，建業南陽的註冊資本因百瑞建業信託注資人民幣284,000,000元及建業中國注資人民幣235,590,000元而由人民幣60,000,000元增加至人民幣579,590,000元；
- (m) 建業中國、建業住宅集團平頂山置業有限公司(「建業平頂山」)及百瑞信託日期為二零一零年十二月三十一日的增資協議，據此，建業平頂山的註冊資本因百瑞建業信託注資人民幣152,000,000元及建業中國注資人民幣128,200,000元而由人民幣30,000,000元增加至人民幣310,200,000元；
- (n) 建業中國及百瑞信託日期為二零一一年四月二十九日的戰略合作協議，據此(i)協議雙方均同意以最高信託資本人民幣1,200,000,000元成立名為「百瑞寶盈113號集合資金信託計劃(建業地產信託基金2號)」(「百瑞建業信託2號」)的信託；及(ii)建業中國同意認購百瑞建業信託2號的一般單位(佔百瑞建業信託2號資本權益的25%)及為百瑞建業信託2號優先單位持有人提供回報保證；
- (o) 由FV Green Alpha II 及West Hill 向本公司簽立日期為二零一一年五月二十四日的承諾函件；
- (p) 本公司、恩輝投資有限公司及德意志銀行香港分行訂立的日期為二零一零年五月二十五日的包銷協議，內容有關包銷及有關建議按於二零一一年六月七日每持有100股股份獲配發21.4股供股股份的基準，以每股供股股份面值1.71港元發行不少於428,000,000股供股股份及不多於432,470,460股供股股份的其他安排；
- (q) 由CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd 向本公司及德意志銀行香港分行簽立日期為二零一一年五月二十五日的不可撤回承諾函件；
- (r) 由恩輝投資有限公司向本公司及德意志銀行香港分行簽立日期為二零一一年五月二十五日的不可撤回承諾函件；及

- (s) 由卓愉國際有限公司向本公司及德意志銀行香港分行簽立日期為二零一一年五月二十五日的不可撤回承諾函件。

## 9. 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) 本公司於香港的主要營業地點：香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。
- (c) 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。
- (d) 本公司公司秘書朱偉明先生為香港會計師公會會員，英國特許公認會計師公會資深會員，合資格稅務顧問和香港稅務學會資深會員。
- (e) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起14日內任何周日(星期六及公眾假期除外)之正常營業時間內，在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室)可供查閱：

- (a) 本公司公司章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 董事的服務協議及聘任書；
- (d) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度的各年度報告；及
- (e) 本通函。

\* 僅供識別