

本章程乃要件 請即處理

重要提示：閣下如對本章程(定義見本章程)任何內容或應採取的行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

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，應立即將本章程及隨附的暫定配額通知書(定義見本章程)及額外申請表格(定義見本章程)送交買主或受讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

各份供股文件(定義見本章程)的副本，連同本章程附錄三「專家及同意書」一段所述的書面同意書，已根據公司條例(定義見本章程)第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及證監會(定義見本章程)對上述供股文件或任何其他文件的內容概不負責。

倘未繳股款及繳足股款的供股股份(定義見本章程)獲准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算(定義見本章程)的證券收納規定後，該等未繳股款及繳足股款的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自其各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統(定義見本章程)內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統進行交收。於中央結算系統進行的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對本章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本章程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。

本章程僅供參考，並不構成要約出售或邀請購買任何證券的要約，且不得於進行任何該等要約、邀請或出售即屬違法的任何司法權區買賣任何證券。本章程或其任何內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。

本章程所指證券並未且不會根據美國證券法(定義見本章程)或美國任何州的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守或所涉及交易不受美國證券法及適用州證券法的登記規定的情況下，於美國境內直接或間接提呈發售、出售、接納、轉售、放棄、轉讓或交付。現時無意將本章程所述任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國進行公開發售。



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)

**按於記錄日期每持有100股股份獲配發21.4股供
股股份的基準，以每股1.71港元的價格發行
428,000,000股供股股份的供股**

包銷商

Deutsche Bank
德意志銀行



德意志銀行香港分行

接納供股股份及繳付股款的最後時限為二零一一年六月二十二日(星期三)下午四時正。接納及繳付股款手續載於本章程第6頁至第7頁。

包銷協議(定義見本章程)載有條文，授權包銷商(定義見本章程)在發生本章程第xiii至xiv頁「包銷協議的終止」一節所載若干事件(包括不可抗力事件)時，可於二零一一年六月二十四日(星期五)下午四時正前，書面通知本公司終止包銷協議。倘包銷商於上述期限或該日期前終止包銷協議，或倘包銷協議的條件並無按其條款獲達成(或獲包銷商豁免)，則供股將不會進行。

股份(定義見本章程)已自二零一一年六月一日(星期三)起以除權基準買賣。供股股份預期將於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式買賣。凡於截至供股的所有條件達成當日(及包銷商終止包銷協議的權利屆滿當日)止買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，均因而須承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險，故股東買賣股份時務請審慎行事，如對彼等本身的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

二零一一年六月八日

* 僅供識別

注意事項

有關美國投資者的注意事項

暫定配額通知書、額外申請表格、未繳股款供股股份及供股股份概無亦不會根據美國證券法或美國任何州或屬地的證券法登記，且不會在美國境內直接或間接提呈發售、出售、認購、轉售、放棄、轉讓或交付，惟根據美國證券法的登記規定的適用豁免及遵守適用州證券法或於不受有關規定或證券法規限的交易中進行者則除外。

因此，除非獲豁免遵守美國證券法的登記規定，吾等不在美國進行供股，而（在若干例外情況規限下）本章程、暫定配額通知書及向中央結算系統內股份賬戶存入未繳股款供股股份概不亦不會構成、組成在美國提呈發售或邀請出售或發行或提呈購買或收購任何未繳股款供股股份或供股股份的任何要約。在若干有限例外情況規限下，暫定配額通知書或任何額外申請表格概不會寄給登記地址在或位於美國境內的任何股東，而本公司將向上述股東寄發章程，僅供參考之用。在若干有限例外情況規限下，由美國寄出或郵戳來自美國的暫定配額通知書、額外申請表格或其放棄聲明將被視為無效，而購買或接納未繳股款供股股份或認購或收購供股股份及擬持有該等供股股份的所有人士，必須提供一個位於美國以外的地址，以供登記認購時所發行的供股股份。儘管未繳股款供股股份將會存入全部通過非美國地址代理人持有股份的中央結算系統的所有股東在中央結算系統內的股份賬戶，存入該未繳股款供股股份並不構成向該等股東提出的要約，且任何該等股東無權接納供股中的權利，除非該行為不會違反任何司法權區任何登記或其他法律規定。

購買或接納未繳股款供股股份或認購或接納供股股份的任何人士將須聲明（其中包括）該人士：

- (i) 並非身在美國境內；
- (ii) 並非身在作出或接納收購未繳股款供股股份或供股股份要約即屬違法的任何司法權區內；

注意事項

- (iii) 並非代居於美國的任何人士行事，除非：
- (a) 接到美國以外地區人士的接納指示；及
 - (b) 發出該項指示的人士確認(x)彼有權發出該項指示，及(y)(A)對該賬戶擁有投資決定權或(B)彼為以美國證券法S規例所界定的「離岸交易」方式收購供股股份的投資經理或投資公司；及
- (iv) 收購未繳股款供股股份或供股股份的目的並非為直接或間接向美國或上文(ii)所述的任何其他司法權區提呈發售、出售、轉售、轉讓、交付或派發任何該等未繳股款供股股份或供股股份。

儘管上文所述，吾等可能於美國向有限數目的人士提呈發售供股股份，而吾等有理由相信該等人士為獲豁免遵守美國證券法登記規定的交易的合資格機構買家(定義見本章程)，惟須吾等信納相關人士符合相關規定。作為合資格機構買家且獲准參與供股的註冊股東均將會獲發一份暫定配額通知書，一份額外申請表格及本章程(作為一份私募發行備忘錄)。

此外，直至供股開始日期或包銷商促使買方認購初步未獲接納的供股股份後40日屆滿前，任何交易商(不論是否參與供股)在美國境內提呈發售、出售或轉讓未繳股款供股股份或供股股份均可能違反美國證券法的登記規定。

美國證券交易委員會、美國各州證券委員會或任何美國監管機構並無批准或不批准暫定配額通知書、額外申請表格、未繳股款供股股份及供股股份，亦未通過或確認該次發售、暫定配額通知書、額外申請表格、未繳股款供股股份及供股股份的可取之處或本章程的準確性或完備性。任何相反的陳述在美國均屬刑事犯罪。

有關進一步詳情，請參閱本章程「董事會函件」一節「合資格股東及海外股東」一段。

注意事項

馬來西亞投資者注意事項

本章程並無亦將不會根據Capital Markets and Services Act 2007 (「**CMSA**」) 向馬證委登記為章程。然而，本章程將存入馬證委作為資料備忘錄。因此，本章程及任何其他與未繳股款供股股份及繳足股款供股股份的發行或出售要約或購入邀請有關的文件或資料不得向馬來西亞任何人士傳閱或派發，而未繳股款供股股份或繳足股款供股股份亦不得直接或間接向馬來西亞任何人士發行、提呈發售或出售、或作為購入邀請的對象，惟向CMSA第229(1)(b)或230(1)(b)條或附表6或7所指的人士進行上述各項除外。

本公司並無尋求馬證委批准，因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份不得直接或間接向馬來西亞任何人士提供或提呈購入，亦不得向馬來西亞任何人士直接或間接作出任何購入未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的邀請，除非該發行、要約或邀請根據CMSA附表5獲豁免馬證委批准的規定。

目 錄

	頁次
注意事項	i
釋義	v
預期時間表	xi
包銷協議的終止	xiii
董事會函件	1
附錄一 — 本集團財務資料	22
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	25
附錄三 — 一般資料	30

釋 義

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零一一年六月二十二日，接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後日期，或本公司及包銷商以書面形式協定的該等其他日期
「該等公告」	指	本公司日期為二零一一年五月二十五日有關(其中包括)供股以及日期為二零一一年五月二十六日有關供股的經修訂預期時間表的該等公告。兩份公告均於二零一一年五月二十六日在聯交所及本公司網站刊登
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	FV Green Alpha II及West Hill，「債券持有人」指其中任何一方
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六)
「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，為主要股東
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，一家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」	指	河南煤化建業房地產開發投資有限公司，一家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

釋 義

「建業控股」	指	建業地產控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「控股股東」	指	具有上市規則所界定的相同涵義
「可換股債券」	指	本公司已發行本金總額為765,000,000港元的可換股債券，附有權利可以每股3.1港元(有待調整)的初步換股價轉換成合共246,774,193股股份
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司的董事
「額外申請表格」	指	有關供股將予發行的額外供股股份的申請表格
「FV Green Alpha II」	指	FV Green Alpha Two Limited，債券持有人之一
「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，一家於中國成立的有限公司，並持有建業煤化50%的股權
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則界定為獨立於本公司及其關連人士的第三方

釋 義

「不可撤回承諾 (凱德置地(開曼))」	指	日期為二零一一年五月二十五日由凱德置地(開曼)向本公司及包銷商簽立的不可撤回承諾函件
「不可撤回承諾 (恩輝投資)」	指	日期為二零一一年五月二十五日由恩輝投資向本公司及包銷商簽立的不可撤回承諾函件
「不可撤回承諾 (卓愉國際)」	指	日期為二零一一年五月二十五日由卓愉國際向本公司及包銷商簽立的不可撤回承諾函件
「不可撤回承諾」	指	不可撤回承諾(凱德置地(開曼))、不可撤回承諾(恩輝投資)及不可撤回承諾(卓愉國際)
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由董事長、執行董事兼控股股東胡葆森先生全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零一一年六月二日，即本章程付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零一一年五月二十五日，即該等公告刊發前股份於聯交所的最後交易日
「最後終止期限」	指	接納日期後第二個營業日下午四時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「非合資格股東」	指	董事經作出合理查詢後，基於有關地區的法律或當地相關監管機構或證券交易所規定項下的法律限制而認為排除在外屬必要或權宜的該等海外股東

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期下午五時正名列本公司股東名冊且該名冊所示的登記地址位於香港以外的股東
「暫定配額通知書」	指	有關供股將予發行供股股份的暫定配額通知書
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於二零零八年五月十四日採納的首次公開發售後購股權計劃，自二零零八年六月六日股份於聯交所首次上市後生效
「首次公開發售後購股權」	指	根據首次公開發售後購股權計劃授出供認購股份的購股權
「寄發日期」	指	二零一一年六月八日(需要時須獲聯交所批准)或包銷商就寄發章程而可能與本公司書面協定的該等其他日期
「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採納的首次公開發售前購股權計劃，於二零零八年六月六日股份於聯交所首次上市前生效
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出供認購股份的購股權
「章程」	指	本公司就供股而刊發的本章程
「合資格機構買家」	指	根據美國證券法第144A條所界定的合資格機構買家
「合資格股東」	指	於記錄日期下午五時正名列本公司股東名冊的股東(非合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零一一年六月七日，釐定合資格股東的供股配額的記錄日期

釋 義

「公司註冊處處長」	指	香港公司註冊處處長
「供股」	指	根據包銷協議及供股文件的條款及所載條件，按於記錄日期每持有100股股份獲配發21.4股供股股份的基準，以每股供股股份1.71港元的價格發行428,000,000股供股股份
「供股文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「供股股份」	指	本公司擬根據供股向合資格股東提呈以供認購的428,000,000股新股
「馬證委」	指	馬來西亞證券委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或另行修改
「股東」	指	股份持有人
「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	首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃
「購股權」	指	首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份1.71港元
「主要股東」	指	具有上市規則所界定的相同涵義

釋 義

「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由本公司董事兼首席執行官王天也先生及其兒子分別擁有25%及75%的股權
「交易日」	指	聯交所開市進行買賣的任何日子
「債券持有人的承諾」	指	日期為二零一一年五月二十四日由債券持有人向本公司簽立的承諾函件
「包銷商」	指	德意志銀行香港分行，一家根據證券及期貨條例可進行第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（就證券提供意見）、第6類受規管活動（就機構融資提供意見）及第9類受規管活動（提供資產管理）的註冊機構及銀行條例（香港法例第155章）項下的持牌銀行
「包銷協議」	指	本公司、恩輝投資與包銷商於二零一一年五月二十五日就包銷及有關供股的其他安排而訂立的包銷協議
「已包銷供股股份」	指	恩輝投資、凱德置地（開曼）及卓愉國際根據不可撤回承諾已承諾於供股認購的供股股份以外的供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	美國一九九三年證券法（經修訂）
「認股權證」	指	本公司向債券持有人授出的認股權證，附有權利可以初步認購價每股4.1港元（可予調整）認購合共76,097,561股股份
「West Hill」	指	West Hill Asia Limited，債券持有人之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

* 僅供識別

預期時間表

供股預期時間表

下文所載供股預期時間表僅作指示之用，乃假設供股的所有條件將會達成而編製。預期時間表可予以修改，而如有任何修改，本公司將於適當時候另行公告。

二零一一年

記錄日期	六月七日(星期二)
寄發供股文件	六月八日(星期三)
重新辦理股份過戶登記手續	六月八日(星期三)
未繳股款供股股份買賣首日	六月十日(星期五)
分拆未繳股款供股股份的最後期限	六月十四日(星期二) 下午四時三十分
未繳股款供股股份買賣的最後日期	六月十七日(星期五)
接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及 繳付股款的最後期限	六月二十二日(星期三) 下午四時正
預計供股成為無條件日期	六月二十四日(星期五) 下午四時正
將於聯交所網站及本公司網站刊登供股結果公告	六月二十七日(星期一)
寄發全部或部分不獲接納的額外供股股份申請的退款支票	六月二十八日(星期二) 或之前
寄發繳足股款供股股份股票	六月二十八日(星期二) 或之前
預期於聯交所開始買賣繳足股款供股股份	六月三十日(星期四)

附註：「預期時間表」一節內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款最後限期的影響

倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號在下列時間生效，則接納供股股份及繳付股款的最後時限將不會生效：

- (i) 在二零一一年六月二十二日(星期三)中午十二時正(香港當地時間)前任何時間在香港生效，並於中午十二時正後不再生效。在此情況下，接納供股股份及繳付股款的最後期限將延至同一個營業日下午五時正；及
- (ii) 在二零一一年六月二十二日(星期三)中午十二時正至下午四時正(香港當地時間)的任何時間生效。在此情況下，接納供股股份及繳付股款的最後期限將改為下一個營業日(在該營業日上午九時正至下午四時正的任何時間並無懸掛或發出該等警告訊號)下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款的最後時限並無於二零一一年六月二十二日(星期三)生效，本節上述「供股預期時間表」一段所述日期可能會受到影響。本公司將在實際可行情況下儘快以公告形式就預期時間表的任何變動知會股東。

包銷協議的終止

包銷協議載有條文，授權包銷商在發生若干事件時，可以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。倘發生下列事件，則包銷商可以最後終止期限前任何時間終止其於包銷協議項下的責任：

(a) 以下情況將會出現、發生、存在或生效：

- (i) 香港或本集團任何成員公司經營或從事業務所在任何其他地方的法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規，或更改現行法律或法規，或有關於法律或法規的詮釋或應用有變；或
- (ii) 發生任何事件或連串事件導致或可能導致本地、國家或國際金融、政治、軍事、工業、經濟或市況有變；或
- (iii) 本地、國家或國際證券市場的狀況有變(包括但不限於因特殊金融狀況或其他原因而全面禁止、暫停或限制聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所，深圳證券交易所或東京證券交易所的證券交易)；或
- (iv) 香港或中國稅務或外匯管制有變或出現可能導致變動的事態發展，而將會或可能對本集團或部份現有股東產生影響，

而包銷商合理認為上述情況：

- 1. 會或將會或可能會對本集團整體業務或財務狀況或前景或供股有重大不利影響；
或
- 2. 經已或將會或可能會對供股成功與否或供股股份的認購數量或前景有重大不利影響；
或
- 3. 令本公司進行供股變得不智或不宜時；或

包銷協議的終止

(b) 包銷商得悉：

- (i) 任何事情或事件顯示本公司或恩輝投資所作出的任何陳述、保證或承諾於作出時在任何方面屬失實或構成誤導或遭違反；或
- (ii) 包銷協議的任何其他訂約方違反彼等各自根據包銷協議或任何不可撤回承諾以及債券持有人的承諾應承擔的責任或作出的承諾，

而在此情況下，包銷商可向本公司及恩輝投資發出通知即時終止包銷協議。

倘包銷協議由包銷商於上述限期或該日前被終止，或未能成為無條件，則供股不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

股份將自二零一一年六月一日(星期三)起按除權基準買賣。供股股份預期於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式買賣。倘包銷協議的條件未能達成或包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

擬於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，如對彼等的情況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

凡於截至供股的所有條件達成當日(及包銷商終止包銷協議的權利屆滿當日)止買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，均因而須承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。



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)
閻穎春女士

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：

**按於記錄日期每持有100股股份獲配發21.4股供股股份的基準，
以每股1.71港元的價格發行
428,000,000股供股股份的供股**

緒言

二零一一年五月二十六日，本公司刊發一份有關供股的該等公告。待供股的條件獲達成後，本公司擬透過供股方式，按每股供股股份1.71港元的價格，向股東發行428,000,000股供股股份，以籌集約731.9百萬港元(扣除開支前)。本公司將按合資格股東於記錄日期每持有100股股份暫定配發21.4股未繳股款供股股份。非合資格股東(如有)將不會獲配發供股股份。

* 僅供識別

董事會函件

本章程主要旨在向閣下提供有關供股的其他詳情，包括買賣、轉讓及接納供股股份的資料、接納供股股份暫定配額及申請額外供股股份的程序以及有關本集團的若干財務及其他資料。

建議供股

有關供股的條款載列如下：

發行的統計數字

供股基準	:	於記錄日期，每持有100股股份獲配發21.4股供股股份
截至最後實際可行日期止 已發行股份數目	:	2,000,000,000股股份
供股股份數目	:	428,000,000股供股股份，其總面值為42,800,000港元
認購價	:	每股供股股份1.71港元
將予籌集的金額	:	約731.9百萬港元(扣除開支前)
包銷商	:	德意志銀行香港分行
包銷佣金	:	供股認購所得款項的1.5%
供股完成後本公司經擴大 已發行股本	:	2,428,000,000股股份

董事會函件

載至最後實際可行日期止，本公司尚未行使的首次公開發售前購股權為28,150,000份，其中已歸屬及可於最後實際可行日期行使的首次公開發售前購股權為16,890,000份，尚未行使的首次公開發售後購股權為20,000,000份（其中已歸屬及可於最後實際可行日期行使的首次公開發售後購股權為4,000,000份），本公司擁有尚未行使本金總額為765,000,000港元的可換股債券，其賦予權利轉換為合共246,774,193股股份及賦予權利可認購合共76,097,561股股份的認股權證。除以上所述外，本公司概無任何已發行且尚未行使、可兌換或轉換為股份的證券或認股權證。

根據供股的條款，擬暫定配發的未繳股款供股股份佔本公司於截至最後實際可行日期已發行股本的21.4%或約佔本公司發行供股股份後經擴大已發行股本（假設概無購股權於完成前獲行使）的17.6%。

合資格股東及海外股東

合資格股東

本公司僅向合資格股東寄發供股文件，就非合資格股東而言，本公司將向彼等寄發章程副本（僅供彼等參考之用），惟本公司不會向非合資格股東寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

為符合供股的資格，股東必須：

- (i) 於記錄日期營業時間結束時已登記成為本公司的股東；及
- (ii) 為合資格股東。

合資格股東應將填妥的暫定配額通知書連同所申請供股股份的股款一併交回，以申請所有或部份的暫定配額。

董事會函件

非合資格股東的權利

除將章程作為資料備忘錄存於馬證委外，本公司將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記或呈交供股文件。

根據本公司於記錄日期的股東名冊，本公司合共擁有兩名海外股東，彼等的地址均位於馬來西亞。

董事已根據上市規則第13.36(2)條查詢馬來西亞法律項下有關向該等海外股東提呈發售供股股份的法律限制及相關機構或證券交易所的規定。

本公司已獲其有關馬來西亞法律的法律顧問告知，倘供股將對登記地址於馬來西亞的海外股東提呈發售，則本公司須採取額外措施確保遵守馬來西亞相關監管機構的監管規定。本章程將於刊發後起計七日內作為資料備忘錄存於馬證委。經考慮相關情況後，董事認為，鑒於遵守馬來西亞法律規定所涉及的時間及成本並無對相關海外股東及本公司可能獲得的利益構成負擔，將供股擴大至該海外股東屬適宜。因此，供股將擴大至位於馬來西亞的海外股東。按此基準，董事相信，於記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東均為合資格股東且並無非合資格股東。

然而，倘若有非合資格股東及可獲得超出開支的溢價，則本公司將會就供股股份作出安排，使非合資格股東原應獲暫定配發的供股股份，可於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份買賣完結前於實際可行情況下儘快以未繳股款形式於市場出售。每宗出售所得款項於扣除開支後如為100港元或以上，將會按持股比例向非合資格股東支付。100港元以下的個別金額將不予支付並會撥歸本公司所有。非合資格股東任何未售配額，將供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

未經本公司事先書面同意，供股文件任何部分概不得刊印、轉載或以其他方式向任何人士提供全部或部分。

認購價

供股項下的認購價為每股供股股份1.71港元，須於合資格股東接納供股股份的相關暫定配額或申請認購額外供股股份，或於未繳股款供股股份的承讓人認購供股股份時繳足。

認購價較：

- (i) 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股2.17港元折讓約21.2%；
- (ii) 按股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股2.17港元計算的理論除權價約2.09港元折讓約18.2%；
- (iii) 股份截至最後交易日(包括該日)止5個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股約2.17港元折讓約21.2%；
- (iv) 股份截至最後交易日(包括該日)止10個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股約2.187港元折讓約21.8%；及
- (v) 股份每股經審核資產淨值約2.24港元折讓約23.8%(基於本集團最近期刊發的截至二零一零年十二月三十一日止經審核資產淨值及於二零一一年五月二十五日已發行的2,000,000,000股股份及人民幣兌換港元的匯率為1比1.19)。

認購價乃本公司與包銷商經參考股份於當前市況下的市價及經公平磋商後釐定。董事認為，上文所載較相關價值的折讓可鼓勵現有股東接納彼等的配額，以參與本集團的未來發展。董事認為，包括認購價在內的供股條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

暫定配發的基準

暫定配發的基準為由合資格股東於記錄日期所持有的每100股股份獲配發21.4股(未繳股款)供股股份。合資格股東申請暫定配額的全部或任何部分，應填妥暫定配額通知書並與申請供股的匯款一併呈交。

供股股份的地位

供股股份經配發、發行及繳足股款後，將在各方面與當時已發行現有股份享有同等權益，而有關供股股份的持有人將有權收取於配發及發行供股股份日期後可能宣派、作出或派付的一切日後股息及分派。

零碎供股股份(如有)

本公司將不會暫定配發零碎的未繳股款供股股份，亦不會接納任何零碎供股股份的申請。倘可獲得超出開支的溢價，則全部零碎供股股份將會被集合(向下約至最接近整數)，集合而成的全部未繳股款的供股股份將在市場上出售，所得利益歸本公司所有。任何未能售出的零碎供股股份，將供作出額外申請的合資格股東申請。

接納及轉讓手續

就每名合資格股東而言，本章程隨附暫定配額通知書，有關暫定配額通知書所註明為收件人的合資格股東有權可認購通知書上所列全部供股股份。合資格股東如欲行使其／彼等的權利認購暫定配額通知書上所示暫定配發的全部供股股份，則其須按照通知書上列印的指示將暫定配額通知書連同須於接納時繳足的全數股款，最遲於二零一一年六月二十二日(星期三)下午四時正或本公司與包銷商可能協定的較後時間及／或日期前，交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。所有股款須以港元支付，並須以香港持牌銀行的銀行戶口開出的支票或由香港持牌銀行發出的銀行本票支付，註明抬頭人為「**Central China Real Estate Limited — Rights Issue Account**」，及以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

董事會函件

謹請注意，除非原承配人或已獲有效轉讓有關權利的任何人士已於二零一一年六月二十二日(星期三)下午四時正前將暫定配額通知書連同應繳股款送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，否則該暫定配額及其項下一切權利將被視作已遭放棄而予以註銷。即使暫定配額通知書並未遵照有關指示填妥，本公司仍可全權酌情視暫定配額通知書為有效，並使遞交暫定配額通知書的人士或其代表受其約束。

合資格股東如欲只接納其部分暫定配額，或轉讓根據暫定配額通知書暫定向其配發的認購供股股份的部分權利，或向超過一名人士轉讓其全部或部分權利，則必須最遲於二零一一年六月十四日(星期二)下午四時三十分前將整份暫定配額通知書交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，並予以註銷，而香港股份過戶登記分處將會註銷原暫定配額通知書，並按所需數目發出新的暫定配額通知書，新的暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖領取。暫定配發通知書載有合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額所按照程序的進一步資料。

所有支票或銀行本票將於收訖後隨即過戶，而自該等款項所賺取的利息將全數撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票於首次過戶時未獲兌現，則有關暫定配額通知書已被拒絕受理；在此情況下，暫定配額及一切有關權利將視作被放棄並將被註銷。

倘包銷商於最後終止期限前行使權利終止其於包銷協議項下的責任，則就相關暫定配額所收取的款項將於二零一一年六月二十八日(星期二)或之前不計利息以普通郵寄方式寄發支票退還予申請人，郵誤風險概由申請人自行承擔。

申請額外供股股份

合資格股東有權透過額外申請，申請任何未售出的非合資格股東的配額、任何未售出的由零碎供股股份集合而成的供股股份，以及暫定配發但不獲合資格股東接納的任何供股股份。

合資格股東如欲申請認購其暫定配額以外的任何供股股份，則必須依照隨附的額外申請表格所載指示填妥及簽署該表格，並最遲於二零一一年六月二十二日(星期三)下午四時正或本公司與包銷商可能協定的較後時間及／或日期，連同就所申請額外供股股份須於申請時另行支付的股款一併交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。所有股款須以港元支付，並須以香港持牌銀行的銀行戶口開出的支票或由香港持牌銀行發出的銀行本票支付，註明抬頭人為「**Central China Real Estate Limited — Excers Application Account**」，及以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司將通知相關合資格股東獲配發的任何額外供股股份。本公司將於二零一一年六月二十七日(星期一)刊發有關供股接納及額外申請結果的公告。

董事將按公平合理基準並按以下原則酌情分配額外供股股份：

- (1) 補足零碎股權成為完整買賣單位股權的申請將獲優先處理；及
- (2) 視乎根據上述原則(1)配發後的額外供股股份數目，額外供股股份將根據已申請認購額外供股股份的合資格股東所申請額外供股股份的數目，按比例向彼等作出分配，並儘量以完整買賣單位分配。

以代名人(或於中央結算系統)持有股份的投資者應注意，按照本公司的股東名冊，董事將代名人(包括香港結算)視為單一股東。因此，以代名人名義登記(或於中央結算系統持有)股份的投資者應注意，上述有關配發額外供股股份的安排，將不會個別地向彼等提供。務請股份由代名人(或於中央結算系統)持有的實益擁有人考慮是否擬安排在記錄日期前，以彼等本身的名義登記相關股份。

董事會函件

倘合資格股東不獲配發額外供股股份，則於申請時繳付的金額預期將於二零一一年六月二十八日(星期二)或之前以普通郵遞寄發支票方式全數向合資格股東退回，郵誤風險概由有關該等股東承擔。倘合資格股東獲配發的額外供股股份數目少於申請的數目，則多出的申請款項預期亦將於二零一一年六月二十八日(星期二)或之前以普通郵遞寄發支票方式退回，郵誤風險概由有關申請人承擔。

倘包銷商於最後終止期限前行使權利終止其於包銷協議的責任，則就有關額外申請供股股份收取的股款將於二零一一年六月二十八日(星期二)或之前以普通郵遞寄發支票方式不計利息退還予有關人士，郵誤風險概由有關申請人承擔。

所有支票或銀行本票一經接獲即會過戶兌現，自有關款項賺取的全部利息概撥歸本公司所有。如支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現，則有關的任何額外申請表格將不獲受理。

額外申請表格僅供表格所註明人士使用，概不得轉讓。所有文件(包括就到期款項發出的支票或銀行本票)將按有權獲得有關文件的人士於本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的登記地址寄交有關人士，郵誤風險概由有關申請人承擔。即使額外申請表格並未遵照有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交額外申請表格的人士或其代表受其約束。

供股股份的股票及供股的退款支票

待供股條件獲達成後，所有繳足股款供股股份的股票預期將於二零一一年六月二十八日(星期二)前以普通郵遞方式向已接納並(如適用)申請供股股份及繳足股款的該等合資格股東寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。全部或部分不獲接納的額外供股股份申請(如有)的退款支票預期將於二零一一年六月二十八日(星期二)或之前以普通郵遞方式向申請人寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請，批准將供股股份以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣。預期末繳股款供股股份的買賣單位為每手1,000股（原因為股份現時於聯交所的買賣單位為每手1,000股）。買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及香港其他適用費用及開銷。預期供股股份將以未繳股款形式自二零一一年六月十日（星期五）起至二零一一年六月十七日（星期五）期間（包括首尾兩日）買賣。

本公司並無任何部份的股本在任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求有關股本於任何其他證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待供股股份獲准以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算的證券收納規定後，未繳股款及繳足股款的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所開始買賣當日或由香港結算釐定的其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日所進行的交易的交收，須在其後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行的活動，均須依據其不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。股東應向彼等的股票經紀或其他專業顧問，就交收安排詳情及該等安排將如何影響彼等的權利及利益尋求意見。

承諾

控股股東的不可撤回承諾

截至最後實際可行日期止，恩輝投資共擁有944,246,820股股份的權益，約佔本公司已發行股本的47.21%，並為控股股東。

根據不可撤回承諾(恩輝投資)，恩輝投資已向本公司及包銷商作出不可撤回及無條件的承諾，承諾(其中包括)彼(或其為相關股份註冊持有人的代名人)自作出不可撤回承諾(恩輝投資)起至記錄日期營業時間結束時將繼續為上述944,246,820股股份的註冊持有人。

恩輝投資已進一步同意最遲於接納日期(i)接納或促使接納根據供股暫定向其(或其代名人)配發的202,068,819股供股股份；及(ii)促使根據供股文件所載的接納指示，將相關申請表格連同於接納該等供股股份時須繳付的全數股款，一併交回。

恩輝投資亦已向本公司及包銷商承諾，在未經本公司及包銷商事先書面同意及除非符合上市規則的情況下，其不會於二零一一年五月二十五日起至供股股份以繳足股款形式在聯交所開始買賣首日起計90日的任何時間直接或間接、有條件或無條件提呈發售、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購入或認購、借出或以其他方式轉讓或出售其為實益擁有人的任何股份(包括供股股份)。

主要股東的不可撤回承諾

截至最後實際可行日期止，凱德置地（開曼）共擁有542,105,625股股份的權益，約佔本公司已發行股本的27.11%，並為主要股東。

根據不可撤回承諾（凱德置地（開曼）），凱德置地（開曼）已向本公司及包銷商作出不可撤回及無條件的承諾，承諾（其中包括）彼（或其為相關股份註冊持有人的代名人）自作出不可撤回承諾（凱德置地（開曼））起至記錄日期營業時間結束時將繼續為上述542,105,625股股份的註冊持有人。

凱德置地（開曼）亦已進一步同意最遲於接納日期(i)接納或促使接納根據供股暫定向其（或其代名人）配發的116,010,603股供股股份；及(ii)促使根據供股文件所載的接納指示，將相關申請表格連同於接納該等供股股份時須繳付的全數股款，一併交回。

凱德置地（開曼）亦已向本公司及包銷商承諾，在未經本公司及包銷商事先書面同意及除非符合上市規則的情況下，其不會於二零一一年五月二十五日起至供股股份以繳足股款形式在聯交所開始買賣首日起計90日的任何時間直接或間接、有條件或無條件提呈發售、抵押、質押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購入或認購、借出或以其他方式轉讓或出售其為實益擁有人的任何股份（包括供股股份）。

卓愉國際的不可撤回承諾

截至最後實際可行日期止，卓愉國際擁有13,647,555股股份的權益，約佔本公司已發行股本的0.68%，並為本公司關連人士（定義見上市規則）。

根據不可撤回承諾（卓愉國際），卓愉國際已向本公司及包銷商作出不可撤回及無條件的承諾，承諾（其中包括）彼（或其為相關股份註冊持有人的代名人）自作出不可撤回承諾（卓愉國際）起至記錄日期營業時間結束時將繼續為上述13,647,555股股份的註冊持有人。

董事會函件

卓愉國際已進一步同意最遲於接納日期(i)接納或促使接納根據供股暫定向其(或其代名人)配發的2,920,576股供股股份；及(ii)促使根據供股文件所載的接納指示，將相關申請表格連同於接納該等供股股份時須繳付的全數股款，一併交回。

卓愉國際亦已向本公司及包銷商承諾，在未經本公司及包銷商事先書面同意及除非符合上市規則的情況下，其不會於二零一一年五月二十五日起至供股股份以繳足股款形式在聯交所開始買賣首日起計90日內的任何時間直接或間接、有條件或無條件提呈發售、抵押、質押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購入或認購、借出或以其他方式轉讓或出售其為實益擁有人的任何股份(包括供股股份)。

包銷安排

包銷協議的主要條款

日期	:	二零一一年五月二十五日(聯交所交易時段過後)
包銷商	:	德意志銀行香港分行
		經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，包銷商及其最終實益擁有人均為獨立第三方
已包銷供股股份數目	:	107,000,002股供股股份，即供股股份總數與恩輝投資、凱德置地(開曼)及卓愉國際承諾將接納的供股股份總數之間的差額
佣金	:	供股認購所得款項的1.5%
其他費用及開支	:	包銷商就供股所支付的所有合理法律費用及其他合理實付費用

董事會函件

佣金乃本公司與包銷商根據本公司現有財務狀況、供股規模及當前及預計市況並經公平磋商後釐定。董事認為包括佣金在內的包銷協議條款乃(i)於一般商業條款進行；及(ii)就本公司及股東而言屬公平合理。

供股的條件

供股須待包銷協議成為無條件後及沒有被終止，方可作實。包銷協議項下的包銷商責任須待下列每項條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司於包銷協議日期刊發該等公告；
- (b) 在不遲於寄發日期及按照上市規則及公司條例另行規定，將由兩名董事（或彼等書面正式授權的代理人）正式核證並已獲董事會決議案批准的各份供股文件副本各一份（及根據公司條例所有其他須隨附文件）分別送交聯交所及向公司註冊處處長登記；
- (c) 在各情況下於寄發日期向合資格股東寄發供股文件及（根據相關境外法律法規的規限（如有））向非合資格股東寄發蓋有「僅供參考」字樣的章程；
- (d) 聯交所上市委員會於二零一一年六月十日（即預期供股股份以未繳股款方式開始買賣日期）（或本公司與包銷商可能協定的該等其他日期）前，批准或同意批准（受配發規限）供股股份（以未繳股款及繳足股款方式）上市及買賣，並於最後終止期限前並無撤銷上述股份上市及批准；

董事會函件

- (e) 由恩輝投資、凱德置地(開曼)及債券持有人及卓愉國際在各情況下分別於包銷協議日期以傳真或其他方式，向本公司及包銷商送交經正式簽立的不可撤回承諾(恩輝投資)、正式簽立的不可撤回承諾(凱德置地(開曼))、正式簽立的債券持有人的承諾以及正式簽立的不可撤回承諾(卓愉國際)，並須於包銷協議簽署後，於實際可行情況下分別以速遞方式儘快將(i)不可撤回承諾的正本交付本公司及包銷商；及(ii)獲核實的債券持有人的承諾副本交付包銷商，惟無論如何須於包銷協議日期後五個營業日內交付；
- (f) 恩輝投資、凱德置地(開曼)、卓愉國際及債券持有人分別遵守根據不可撤回承諾(恩輝投資)、不可撤回承諾(凱德置地(開曼))，不可撤回承諾(卓愉國際)以及債券持有人的承諾應承擔的所有責任；
- (g) 股份於最後終止期限前任何時間仍在聯交所上市，而股份的現有上市地位並無被撤回，或股份並無暫停買賣超過10個連續交易日(暫停買賣以待批准該等公告除外)，以及於最後終止期限前並無接獲聯交所指示，表示會因(包括但不限於)供股或與包銷協議條款有關或因任何其他理由而撤回或反對有關上市(或就此將或可能附帶條件)；
- (h) 本公司遵守其根據包銷協議與配發供股股份有關的所有責任；

董事會函件

- (i) 交付(1)一份關於本集團物業及業務的經簽署的中國法律意見書正本，且以包銷商滿意的形式呈交；(2)一份由本公司開曼群島法律顧問向包銷商出具的關於本公司註冊成立及包銷協議可執行性的經簽署開曼群島法律意見書正本，且以包銷商滿意的形式呈交；(3)一份由恩輝投資的英屬處女群島法律顧問向包銷商出具的關於恩輝投資註冊成立及包銷協議可執行性以及不可撤回承諾(恩輝投資)的經簽署英屬處女群島法律意見書正本；(4)一份由本公司香港法律顧問向包銷商出具的關於包銷協議可執行性、不可撤回承諾及債券持有人的承諾的經簽署香港法律意見書正本；及(5)一份由包銷商的香港法律顧問出具的關於包銷協議可執行性、不可撤回承諾及債券持有人的承諾的經簽署法律意見書正本及未註冊意見書，上述第(1)到(5)份意見書須在包銷協議日期後的第五個營業日(或包銷商同意的其他日期)且於任何情況下不得遲於寄發日期前第二個營業日交回；及
- (j) 包銷商根據包銷協議的責任並無被包銷商根據包銷協議的條款予以終止。

倘供股的任何條款於最後終止期限(或本公司與包銷商可能釐定的較後時間及／或日期)或之前並無達成及／或(就上文第(b)、(f)及(h)項條件而言)獲包銷商豁免，則本公司及包銷商概無包銷協議所產生的權利，亦毋須受包銷協議所產生的任何責任所規限，而供股將不會進行。

本公司須在其能力範圍內盡一切合理努力促使上述條件獲達成，尤其須提供該等資料、提供該等文件、支付該等費用、作出該等承諾及採取包銷商、聯交所及香港公司註冊處處長就供股及達成該等條件而可能合理要求的一切該等行動及事宜。

包銷協議的終止

包銷協議載有條文，授權包銷商在發生若干事件時，可以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。倘發生下列事件，則包銷商可於最後終止期限前任何時間終止其於包銷協議項下的責任：

(a) 以下情況將會出現、發生、存在或生效：

- (i) 香港或本集團任何成員公司經營或從事業務的任何其他地方的法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規，或更改現行法律或法規，或有關法律或法規的詮釋或應用有變；或
- (ii) 發生任何事件或連串事件導致或可能導致本地、國家或國際金融、政治、軍事、工業、經濟或市況有變；或
- (iii) 本地、國家或國際證券市場的狀況有變(包括但不限於因特殊金融狀況或其他原因而全面禁止、暫停或限制聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所，深圳證券交易所或東京證券交易所的證券交易)；或
- (iv) 香港或中國稅務或外匯管制有變或出現可能導致變動的事態發展，而將會或可能對本集團或本公司部份現有股東產生影響，

而包銷商合理認為上述情況：

1. 會或將會或可能會對本集團的整體業務或財務狀況或前景或供股有重大不利影響；或
2. 經已或將會或可能會對供股成功與否或供股股份的認購數量或前景有重大不利影響；或
3. 令本公司進行供股變得不智或不宜時；或

董事會函件

(b) 包銷商得悉：

- (i) 任何事項或事件顯示本公司或恩輝投資所作出的任何陳述、保證或承諾於作出時在任何方面屬失實或構成誤導或遭違反；或
- (ii) 包銷協議的任何其他訂約方違反彼等各自根據包銷協議或任何不可撤回承諾以及債券持有人的承諾應承擔的責任或作出的承諾，

而在此情況下，包銷商可向本公司及恩輝投資發出通知即時終止包銷協議。

倘包銷協議由包銷商於上述限期或該日前被終止，或未能成為無條件，則供股不會進行。

買賣股份及供股股份的風險警告

股份將自二零一一年六月一日(星期三)起按除權基準買賣。供股股份預期於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式買賣。倘包銷協議的條件未能達成或包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

擬於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，如對彼等的情況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

凡於供股的所有條件達成當日(及包銷商終止包銷協議的權利屆滿當日)(包括當日)前買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零一一年六月十日(星期五)至二零一一年六月十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，均因而須承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。

董事會函件

本公司股權架構可能因供股而出現的變動

據董事所知及根據證券及期貨條例所作出的公開存檔，本公司目前的股權架構及其於進行供股後的股權架構將如下：

	目前的持股量		緊隨供股完成後(假設合資格股東接納所有供股股份)		緊隨供股完成後(假設概無合資格股東接納供股股份)	
	股份	概約百分比 %	股份	概約百分比 %	股份	概約百分比 %
恩輝投資	944,246,820	47.21%	1,146,315,639	47.21%	1,146,315,639	47.21%
凱德置地(開曼)	542,105,625	27.11%	658,116,228	27.11%	658,116,228	27.11%
卓愉國際	13,647,555	0.68%	16,568,131	0.68%	16,568,131	0.68%
包銷商*	—	—	—	—	107,000,002	4.41%
其他公眾股東	500,000,000	25%	607,000,002	25%	500,000,000	20.59%
合計	<u>2,000,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,428,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,428,000,000</u>	<u>100%</u>

* 根據其包銷責任

進行供股的原因及益處及所得款項用途

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。

根據本集團的擴充戰略，本集團已於二零一一年首四個月作出多項土地收購(約共人民幣2,900百萬元)(若干主要土地收購的詳情已分別於本公司日期為二零一一年一月十四日及二零一一年四月十二日的公告中披露)。本集團將在時機成熟時及管理層認為合適時根據戰略擴充其用作新物業開發的土地儲備。經考慮目前可用作土地收購及/或一般營運資金的現金金額後，本公司認為現時為進行供股的適當時候，並可透過供股鞏固其財務狀況、幫助本集團戰略性擴充其土地儲備及增加用作未來業務發展的一般營運資金。同時，供股令所有合資格股東有機會投資於本公司，並為本公司的未來前景盡一分力。

董事會函件

本公司擬於供股募集的估計所得款項淨額(經扣除相關開支後)約為718.5百萬港元。董事目前擬將供股所得款項淨額用作以下用途：

- (1) 所得款項淨額約50%將用於未來土地收購；及
- (2) 所得款項淨額約50%將用作一般營運資金。

有關供股的估計開支(包括包銷佣金、財務、法律及其他專業顧問費用、印刷及翻譯費用約為13.4百萬港元)將由本公司承擔。經計及有關供股的估計開支後，每供股股份的認購價淨額預期將約為1.68港元。

根據上文所述及經慮及供股將為合資格股東維持彼等各自於本公司的持股權益比例及繼續參與本集團的未來發展的契機，董事會認為，透過供股籌措資金符合本公司及股東的整體利益。

本公司於過去十二個月期間的集資活動

除供股外，於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內，本公司並無就發行任何股本證券進行任何集資活動。

有關購股權行使價及／或數目的調整

於最後實際可行日期，本公司尚未行使的購股權涉及48,150,000股股份，其中已歸屬並於最後實際可行日期可行使的購股權涉及20,890,000股股份。

供股(倘成為無條件)將導致認購價及／或根據購股權計劃條款尚未行使的購股權(包括已歸屬及未歸屬)可予發行的股份數目須予調整。購股權的若干條款須根據購股權計劃並遵守上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月刊發的補充指引作出調整。本公司將聘任核數師以向董事書面確認該等調整符合上市規則第17.03(13)條的規定。因此，本公司將向每名購股權持有人發出書面通知，以知會購股權持有人該等調整。

可換股債券及認股權證的調整

由於進行供股，可換股債券的換股價及認股權證的行使價可根據可換股債券與認股權證的相應條款和條件作出調整。本公司將聘任核數師以核實對可換股債券及認股權證所作調整，並知會債券持有人有關調整。

稅務

合資格股東如對持有或出售或買賣供股股份，以及就非合資格股東(如有)而言，就出售根據供股原應向彼等發行的供股股份所收取的所得款項淨額的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或供股涉及的任何其他方，概不就供股股份持有人因購買、持有或出售或買賣供股股份而導致的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

上市規則的涵義

供股完成後，本公司的已發行股本將增加少於50%。根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股毋須待股東批准方可作實。

其他資料

務請閣下垂注本章程附錄所載的其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

及列位非合資格股東及購股權持有人 參照

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

二零一一年六月八日

1. 債務聲明

截至二零一一年四月三十日(即本章程付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)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943,540,000元;
- (ii) 以價值人民幣1,536,807,000元的待售物業作抵押的有抵押銀行貸款人民幣948,600,000元;
- (iii) 無抵押的其他貸款人民幣260,000,000元;
- (iv) 以人民幣130,338,000元的本集團若干物業的預期未來租金收入、人民幣173,623,000元的待售物業及人民幣104,797,000元的物業、廠房及設備作抵押的有抵押其他貸款人民幣333,870,000元;
- (v) 可轉換債券人民幣552,993,000元;
- (vi) 優先票據人民幣1,908,723,000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3,148,377,000元。

除上文所披露及本章程其他部分所述者,以及集團內負債外,本集團成員公司於二零一一年四月三十日營業時間結束時,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、可供本集團提取的銀行信貸額及建議供股的所得款項淨額,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章程日期起計未來十二個月的目前所需。

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%。房地產開發方面，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，由於本集團著眼於二三線城市，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。二零一一年第一季度，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二零一一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二零一一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)及本公司網站(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。

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段，編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以說明建議供股對本集團的綜合有形資產淨值的影響，猶如供股已於二零一零年十二月三十一日發生。

本集團的未經審核備考財務資料乃以本集團於二零一零年十二月三十一日的綜合有形資產淨值(摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告)為基準編製，並已計入隨附的附註所述的未經審核備考調整。

編製本集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其假設性質，未必可如實反映本公司股東應佔綜合有形資產淨值於供股後的實際狀況。

	於二零一零年十二月三十一日本公司的股東應佔本集團綜合有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	供股的估計所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	於供股完成後本公司的股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 人民幣千元
根據將按每股供股股份認購價1.71港元發行428,000,000股供股股份計算	<u>3,495,818</u>	<u>603,765</u>	<u>4,099,583</u>
供股完成前本公司股東應佔每股未經審核綜合有形資產淨值 (附註3)		<u>人民幣1.75元</u>	<u>2.08港元</u>
供股完成後本公司的股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 (附註4)		<u>人民幣1.69元</u>	<u>2.01港元</u>

附註：

- (1) 供股完成前本公司股東應佔本集團於二零一零年十二月三十一日的綜合有形資產淨值乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告。
- (2) 供股的估計所得款項淨額約718,480,000港元(相等於約人民幣603,765,000元)乃按照認購價每股供股股份1.71港元發行428,000,000股供股股份(按於記錄日期已發行2,000,000,000股股份中每持有100股現有股份獲配21.4股供股股份的比例)，並經扣除估計相關費用約13,400,000港元(相等於約人民幣11,261,000元)後計算。
- (3) 供股完成前本公司股東應佔每股未經審核綜合有形資產淨值乃按於二零一零年十二月三十一日已發行的2,000,000,000股股份計算。
- (4) 供股完成後本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按照2,428,000,000股股份(包括於二零一零年十二月三十一日已發行的2,000,000,000股股份以及將予發行的428,000,000股供股股份)計算。
- (5) 本集團未經審核的備考經調整綜合有形資產淨值並未計及二零一零年十二月三十一日期後向本集團股權持有人宣派的人民幣165,000,000元股息的影響。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料編製的報告，以供載入本章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等就載於日期為二零一一年六月八日的章程(「章程」)第25至26頁附錄二的建業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告。該等資料由貴公司董事編製，純粹就供股對所呈列的財務資料可能造成的影響提供資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載列於章程第25頁。

責任

貴公司董事須為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函的備考財務資料」編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出報告。關於吾等先前就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所出具的任何報告，除對發出該等報告當日報告收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會所頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮支持調整的憑證並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會所頒佈的核數準則或審閱準則進行審核或審閱，因此，吾等不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

吾等策劃及履行吾等的工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，從而為吾等提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈列的基準妥為編撰，有關基準與貴集團的會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，以 貴公司董事的判斷及假設為基準，且基於其假設性質，並無就日後將發生的任何事件提供確認或指示，故未必可作為 貴集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況的指標。

吾等不對供股的所得款項淨額及該等所得款項淨額的用途的合理性、或實際會否按本章程第19及第20頁所載「進行供股的原因及益處及所得款項用途」所述用途使用所得款項作出任何評論。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據前述基準妥善編製；
- b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

建業地產股份有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一一年六月八日

1. 責任聲明

本章程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；董事願就本章程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，本章程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，且並無遺漏任何其他事項，足以令本章程或其所載任何陳述產生誤導。

董事已批准本章程的刊發。

2. 有關本公司的進一步資料

本公司乃於開曼群島註冊成立。其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及其香港營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。

3. 股本及購股權

股本

本公司於最後實際可行日期及緊接供股後的法定已發行股本如下：

	港元
法定：	
10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股	1,000,000,000
已發行、擬發行並繳足或列為繳足股份：	
於最後實際可日期已發行的2,000,000,000股股份	200,000,000
擬根據供股發行的428,000,000股供股股份	<u>42,800,000</u>
合共：	
2,428,000,000 股股份	<u><u>242,800,000</u></u>

目前全部已發行股份將在各方面(包括股息、投票權及資本)與其各自享有同等權益。已發行股份已於聯交所上市。

根據本公司的公司章程，全部擬配發及發行的供股股份將在各方面(包括股息、投票權及資本)與其各自及於供股股份配發及發行日期的全部已發行股份享有同等權益。致使繳足股款的供股股份持有人將有權收取於記錄日期或配發供股股份日期後的一切日後股息及分派。

本公司概無任何部分股本或任何其他證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，目前亦無申請或建議或尋求將本公司股份或供股股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

購股權

首次公開發售前購股權計劃

於最後實際可行日期，本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使的首次公開發售前購股權涉及合共28,150,000股股份。有關該等首次公開發售前購股權的詳情載列如下：

首次公開發售前購股權持有人	授予日期	於尚未行使的首次公開發售前購股權獲行使後可能發行的股份數目	屆滿日期	行使價 (港元)
胡葆森先生	二零零八年 五月十四日	6,350,000	二零一三年 六月五日	2.75
王天也先生	二零零八年 五月十四日	2,500,000	二零一三年 六月五日	2.75
林明彥先生	二零零八年 五月十四日	2,500,000	二零一三年 六月五日	2.75
廖茸桐先生	二零零八年 五月十四日	1,500,000	二零一三年 六月五日	2.75
閻穎春女士	二零零八年 五月十四日	1,500,000	二零一三年 六月五日	2.75
高級管理層、 本集團其他僱員及顧問	二零零八年 五月十四日	13,800,000	二零一三年 六月五日	2.75
合共：		<u>28,150,000</u>		

首次公開發售後購股權計劃

於最後實際可行日期，本公司根據首次公開發售後購股權計劃授出的尚未行使的首次公開發售後購股權涉及合共20,000,000股股份。有關該等首次公開發售後購股權的詳情載列如下：

首次公開發售後購股權持有人	授予日期	於尚未行使的 首次公開發售 後購股權獲 行使後可能 發行的股份數目	屆滿日期	行使價 (港元)
胡葆森先生	二零一零年 五月二十五日	2,000,000	二零二零年 五月二十四日	1.90
王天也先生	二零一零年 五月二十五日	2,000,000	二零二零年 五月二十四日	1.90
閻穎春女士	二零一零年 五月二十五日	2,000,000	二零二零年 五月二十四日	1.90
高級管理層、其他本集團僱員及 顧問	二零一零年 五月二十五日	14,000,000	二零二零年 五月二十四日	1.90
合共：		<u>20,000,000</u>		

4. 公司資料及參與供股的各方

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港營業地點

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室

法定代表

王天也
朱偉明

公司秘書

朱偉明

包銷商

德意志銀行香港分行
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52層

本公司法律顧問

香港法律：
李偉斌律師行
香港
中環
環球大廈22樓

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

包銷商的法律顧問

香港法律：
霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
11樓

核數師兼申報會計師	畢馬威會計師事務所(執業會計師) 香港 中環 遮打道10號 太子大廈 8樓
於開曼群島的主要股份 過戶登記處	Butterfield Fund Services(Cayman)Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 705 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716號舖
主要往來銀行	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港中環 花園道3號 中國工商銀行大廈 33樓

5. 董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層的履歷摘要載列如下：

胡葆森(曾用名滑建明)

主席兼執行董事

胡先生，60歲，為董事會主席兼本集團創辦人，亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。胡先生於一九七九年畢業於鄭州大學，主修英語，其後於二零零五年三月二十七日完成中歐國際工商學院的CEO課程。彼為本公司非執行董事李樺女士的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過18年的經驗。胡先生的事業生涯始於一九七九年加入中國紡織品進出口公司河南分公司。一九八二年至一九八五年間，胡先生獲河南省對外經濟貿易合作廳派往香港工作。自一九八五年至一九八六年，胡先生出任中原國際經濟貿易公司(「**中原國際**」)助理總經理，其後於一九八六年至一九八八年出任中原國際附屬公司國光實業有限公司董事長兼總經理。一九八八年至一九九一年間，胡先生分別於中原國際(集團)有限公司及中原海外發展總公司擔任助理總經理及總經理。於一九九二年五月，彼進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎及建立「**建業**」品牌。除發展本集團業務外，胡先生同時致力於參與社會公益事業及推動中國房地產業的發展。

王天也

首席執行官兼執行董事

王先生，52歲，為本集團首席執行官，亦為本公司數家附屬公司的董事。王先生負責制定發展策略，以及本集團的整體業務管理。王先生於一九八五年獲得中國人民大學國際金融專業專修證書，於一九九六年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位，其後於二零零七年六月完成中歐國際工商學院的全球CEO課程。王先生於二零零四年十一月加入本集團，曾任建業住宅集團有限公司(本集團的前控股公司)的董事及總經理。王先生於一九八零年至一九九六年間任職中國銀行。王先生於金融及投資行業具有逾20年經驗，並於房地產業具有約10年經驗。彼於一九九三年至一九九六年出任中國銀行悉尼分行副行長，亦曾任澳大利亞銀行與金融學會高級理事；一九九八年至二零零四年間於廣東發展銀行在香港成立的一家投資公司出任總經理。

王先生亦曾出任3間聯交所上市公司——國盛投資基金有限公司(股份代號：1227)(自二零零二年九月至二零零四年七月)、泰潤國際投資有限公司(股份代號：204)(自二零零三年九月至二零零七年一月)及基仕達國際發展集團有限公司(股份代號：8148)(自二零零三年十一月至二零零七年三月)的獨立非執行董事。

閻穎春

執行董事

閻女士，51歲，為董事會辦公室主任，亦為本公司數家附屬公司的董事，主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。閻女士於一九八六年取得中南財經大學會計專業的畢業證書，並於二零零零年取得中國高級會計師任職資格，具有逾20年財務管理經驗。於一九九二年二月加入本集團前，閻女士於一九八五年至一九八八年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自一九八八年至一九九一年間，出任中原海外發展總公司財務部副總經理。閻女士自加入本集團後，歷任建業中國財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

林明彥

非執行董事

林明彥，48歲，為董事會副主席兼非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。林先生於一九八五年獲得英國伯明翰大學機械工程及經濟科學學士學位，並於二零零二年修畢哈佛大學商學院的高級管理課程。林先生具有逾15年房地產開發及投資經驗，並為嘉德集團的首席營運總監，負責帶領數項重點項目及推動本集團的人才管理計劃。

林先生同時為雅詩閣有限公司(嘉德置地有限公司(「**嘉德置地**」)全資擁有的股務式住宅業務單位)的執行總裁。在此之前，林先生曾出任凱德置地中國控股私人有限公司(「**凱德置地中國**」)的執行總裁，負責將嘉德置地打造成中國主要的海外房地產發展商之一。林先生對上海市貢獻良多，於二零零三年及二零零五年兩度獲上海市政府頒發「白玉蘭紀念獎」及「白玉蘭榮譽獎」。自二零零五年九月起至今，林先生出任北京外商投資企業協會副會長。林先生更獲得新加坡商業獎的二零零六年度傑出執行總裁(海外)稱號。自二零零六年六月二十一日起至今。於二零零七年十一月，林先生獲委任為非執行董事。

羅臻毓先生於二零一零年三月二十二日獲委任為林先生的替代董事。

廖茸桐

非執行董事

廖先生，44歲，為非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。廖先生為註冊會計師及新加坡會計師公會會員，於二零零七年取得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位，並於二零零七年參加哈佛商學院高級管理課程。

廖先生現任凱德置地中國執行總裁。廖先生自一九九四年起加入嘉德集團並於中國房地產擁有超過17年經驗，於嘉德集團擔任若干職位，包括於凱德中國控股擔任執行副總裁，廖先生加入嘉德集團前，曾擔任新加坡航空科技有限公司高級財務分析師，並曾於新加坡發展銀行任職3年。

於二零零七年十一月，廖先生獲委任為非執行董事。

羅臻毓

林明彥的替代董事

羅臻毓，44歲，於二零一零年三月二十二日獲委任為林明彥先生的替代董事。羅先生於一九九一年獲新加坡國立大學頒授產業管理學理學學士(二級甲等榮譽)學位。羅先生現為凱德中國的首席投資官，並同時為凱德中國華南區的總經理，負責監督凱德中國的華南業務，包括房地產投資、開發及資產管理。

羅先生於中國房地產具有逾10年經驗，包括投資、基金及資產管理、酒店管理及房地產開發方面。彼於二零零一年加入嘉德集團。羅先生於二零零七年七月獲現時之委任前，曾於二零零四年七月至二零零七年七月出任雅詩閣集團有限公司於中國的董事總經理。於加入嘉德置地之前，羅先生為淡馬錫控股的私人證券投資聯席董事(包括北亞地區)。羅先生於一九九一年開始於新加坡擔任房地產估值師。

胡勇敏

非執行董事

胡先生，40歲，為非執行董事。胡先生畢業於復旦大學，為方源資本的創辦人之一。胡先生創立方源資本之前為淡馬錫控股的董事總經理，亦為淡馬錫全球投資委員會成員及該委員會房地產投資主管。彼曾任投資銀行家，歷任瑞士信貸董事及旗下中國電訊、媒體及科技投資銀行業務主管，以及貝爾斯登上海首席代表。於二零零五年十一月至二零零六年十一月期間，胡先生擔任香港聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)非執行董事。胡先生為納斯達克上市公司Home Inns & Hotels Management Inc.的獨立董事。

李樺

非執行董事

李女士，29歲，為非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於二零零六年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位，二零零七年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於二零零六年加入本集團前，李女士曾於二零零五年在北京五合建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd.工作。於二零零七年十一月，李女士獲委任為非執行董事。李女士為董事會主席胡葆森先生的女兒。

張石麟

獨立非執行董事

張先生，50歲，為獨立非執行董事。張先生於一九八六年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於一九九零年在澳洲南昆士蘭大學取得商科學士學位，再於二零零二年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。自一九八六年十一月至一九八九年一月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任，一九八九年七月至一九九零年四月在香港電話有限公司擔任會計師。一九九零年五月至二零零六年九月，張先生任職於富泰(上海)有限公司，歷任會計經理、集團(會計)高級副總裁及其他職務，其後於二零零六年十月至二零零七年十月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員。二零零八年九月起出任瀛石企業管理(上海)有限公司副董事長。張先生現為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員、英國公認秘書學會會員及香港特許秘書公會會員。二零零八年一月，張先生獲委任為獨立非執行董事。

玉石**獨立非執行董事**

王先生，60歲，為獨立非執行董事。王先生於一九七七年在蘭州交通大學取得給水排水工程專業學士學位。王先生擁有近20年房地產開發經驗。一九七八年至一九八零年間，王先生任職廣州鐵路局；一九八一年至一九八三年間於廣東省省委就職；其後於一九八三年至一九八四年轉往深圳特區發展公司工作。王先生於一九八四年創立深圳現代科教儀器展銷中心（為萬科企業股份有限公司的前身公司）並擔任總經理；一九八八年至一九九九年間出任萬科企業股份有限公司總經理，並自一九八八年起一直擔任該公司主席。自二零零五年五月起，王先生獲委任為納斯達克上市公司搜狐公司的獨立非執行董事，並自一九九七年四月起擔任聯交所上市公司華潤置地有限公司的獨立非執行董事。二零零八年一月，王先生獲委任為獨立非執行董事。

辛羅林**獨立非執行董事**

辛先生，61歲，為獨立非執行董事。辛先生是中國北京大學研究院畢業生。彼於一九八零年至一九八三年間為日本早稻田大學訪問學者，於一九八三年至一九八四年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員，於一九八五年任澳大利亞國立大學客座研究員。辛先生為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾20年的投資銀行經驗。彼於一九八五年至一九八九年間及一九九五年至一九九七年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros的高級顧問。辛先生現為澳大利亞新南威爾斯州的太平紳士。辛先生現任威華達控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：622）的獨立非執行董事，並為百仕達控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1168）的獨立非執行董事。辛先生還擔任Mori Denki Mfg. Co., Ltd.（一間於東京證券交易所上市的公司）的董事以及Oriental Technologies Investment Limited（一間於澳大利亞證券交易所上市的公司）的董事及副主席。此外，辛先生還擔任泰豐國際集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：724）的非執行董事及卓亞資本有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：8295）的非執行董事。

朱偉明

財務總監，合資格會計師兼公司秘書

朱先生，41歲，為本公司財務總監，合資格會計師兼公司秘書。朱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。朱先生持有香港理工大學的會計學士學位，及英國曼徹斯特大學的工商管理碩士學位。朱先生具有20年的專業會計，審計及財務管理的經驗。於二零一一年三月加入本集團前，朱先生於畢馬威會計師行工作了8年，並任職於電訊盈科有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：8）為財務副總裁。朱先生為華晨中國汽車控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1114）的副總裁，及為現代貨箱碼頭有限公司（九龍倉集團的主要的附屬公司）的財務總經理。

6. 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。

主要股東的權益

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的權益外，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 II(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 Alpha II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 Alpha II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 Alpha II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 Alpha II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。

7. 於合約或安排的權益

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的綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，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的合約或安排中擁有任何重大權益。

8. 董事的服務協議及聘任書

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)。

9. 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的經審核財務報表的編製日期)起,本集團的財務或營業狀況概無任何重大不利變動。

10. 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。

11. 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，任何本集團成員公司概無尚未了結或將面臨的有重大影響的訴訟或索償。

12. 重大合約

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

- (a) 本公司與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；
- (b) 本公司與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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；

- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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、河南三杰投資集團有限公司、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；
- (i) 本公司與本公司若干附屬公司訂立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附息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；

- (j) 本公司、債券持有人及Deutsche Bank Trust Company Americas訂立日期為二零一零年十月二十日的債權人協議，據此(其中包括)所有訂約方同意本公司有關可換股債券的承擔將按與本公司若干其他有抵押負債(包括票據)的同等方式，以本公司所有離岸附屬公司的股份抵押作為擔保。
- (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) 債券持有人的承諾；
- (p) 包銷協議；
- (q) 不可撤回承諾(恩輝投資)；

- (r) 不可撤回承諾((凱德置地(開曼));及
- (s) 不可撤回承諾(卓愉國際)。

13. 專家及同意書

以下為曾提供本章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師

畢馬威會計師事務所已就印發本章程發出書面同意，同意按本章程所載的形式及文意轉載其日期為二零一一年六月八日有關本集團未經審核備考財務資料的會計師報告及其中提述事宜並引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。畢馬威會計師事務所的上述報告已於本章程日期發出，以供載入本章程。

畢馬威會計師事務所已通知本公司，彼等並無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論是否在法律上可強制執行)，或於本集團成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

14. 一般資料

- (a) 與供股有關包括支付包銷佣金、印刷費用、註冊費、法律費、專業及會計費用的開支估計約為13.4百萬港元，將由本公司支付。
- (b) 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。
- (c) 本章程、暫定配額通知書及額外申請表格中英文本如有歧義，概以英文本為準。

15. 送交公司註冊處處長的文件

各供股文件副本各一份及本附錄「專家及同意書」一段所述畢馬威會計師事務所發出的書面同意書已根據公司條例第342C條送交公司註冊處處長註冊。

16. 法律效力

各供股文件以及該等文件內所載的任何發售或申請的所有接納事宜，均受香港法例監管並按其詮釋。倘根據任何該等文件提出申請，則有關文件將具法律效力，使所有相關人士受公司條例第44A及44B條規定（罰則除外）約束。

17. 備查文件

以下文件的副本於本章程日期起14日內任何周日（星期六及公眾假期除外）的正常營業時間內，在本公司於香港的營業地點（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) 本附錄「專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (d) 本公司截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止各財政年度的年度報告；
- (e) 載列於本章程附錄二的本集團未經審核備考財務資料；
- (f) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發且自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起已刊發的通函副本一份；及
- (g) 本章程。

* 僅供識別