

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亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分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
有關
訂立股權轉讓協議**

引言

董事會欣然宣佈，於2026年7月23日，本公司、河南中原、一路有戲（統稱「**建業方**」）、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，以進行該交易，據此（其中包括）買方將以總代價人民幣3,000百萬元收購目標資產。於該交易完成後，(1)本集團將不再於目標公司（及間接於目標資產）擁有任何權益，且目標資產之財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表；及(2)河南中原及一路有戲將成為本公司之間接全資附屬公司，因此剩餘資產將由本集團保留。

該交易及股權轉讓協議

本公司、賣方(各自作為個別賣方)、買方(各自作為個別買方)及目標公司已訂立股權轉讓協議以進行該交易，其中：(1)河南中原及一路有戲將向買方一及買方二(兩者均為信宸資本實體之附屬公司)轉讓新設目標公司(由河南中原及一路有戲設立以持有目標資產)之100%股權，藉此出售目標資產，總代價為人民幣3,000百萬元；及(2)於上述出售完成後，河南中原及一路有戲將按名義代價回購文化旅遊分別持有其之股權，主要條款如下：

日期：2026年7月23日

股權轉讓協議	訂約方	買方將收購之標的資產
股權轉讓協議一	1. 本公司 2. 河南中原 (作為賣方) 3. 買方一 (作為買方) 4. 目標公司一	目標公司一之100%股權， 戲劇幻城資產已於本公告 日期注入其中

股權轉讓協議

訂約方

買方將收購之標的資產

股權轉讓協議二

1. 本公司
2. 一路有戲
(作為賣方)
3. 買方二
(作為買方)
4. 目標公司二

目標公司二之100%股權，
電影小鎮項目資產已於本
公告日期注入其中

買方應付之代價：

就該交易而言，買方應付之代價總額為人民幣
3,000百萬元，可根據目標公司於交割日之營運資
金淨額、現金結餘及負債作出調整：

代價
(人民幣
百萬元)

股權轉讓協議一

2,500

股權轉讓協議二

500

總計

3,000

條件：

各份股權轉讓協議之交割互為條件，並須待下列
條件達成(或如適用，由相關買方豁免)後方可作
實：

1. 該交易已獲董事會、本公司股東於股東大會上(如需要)及賣方股東批准；
2. 建業方及其聯屬人士於股權轉讓協議及相關交易文件項下作出之陳述及保證於股權轉讓協議日期及交割日仍屬真實、準確且無誤導成分，且建業方及其聯屬人士已履行其於股權轉讓協議及相關交易文件項下之承諾及責任；
3. 目標公司之公司印章、銀行印鑑、牌照、證書及其他財物已按股權轉讓協議之條款存放保管，並可由賣方交付；
4. 向主管市場監督機關完成有關目標股權轉讓的適用登記手續；
5. 目標公司之預計交割資產負債表符合股權轉讓協議所載之具體要求，且交割前代價調整已獲買方確認；

6. 已完成相關重組步驟，並向買方提供合理證據，以證明戲劇幻城資產已注入目標公司一，而電影小鎮項目資產已注入目標公司二（「重組」）；
7. 就重組而言，已取得相關中國主管機關所需之書面豁免／批准／同意函，並已向相關中國主管機關完成適用之備案／批准／受理程序；
8. 賣方已就戲劇幻城資產及電影小鎮項目資產之所有未清償項目相關應付款項負債提供清單，並已在與相關債權人磋商後擬定初步還款方案；及
9. 不存在重大不利影響，且任何政府機關概無禁止訂立及履行股權轉讓協議及相關交易文件。

交割：

股權轉讓協議將同時交割。

交割將於所有條件達成或獲豁免後1個營業日內進行，屆時目標股權轉讓登記將告完成。

股權回購：

作為該交易之一部分，於交割及解除現有產權負擔後，河南中原及一路有戲各自將按名義代價回購文化旅遊分別持有其之股權（「回購」），因此本集團於河南中原之股權將由49%增至100%，而本集團於一路有戲之股權將由10%增至100%。

付款條款：

於本公告日期，買方已向相關賣方支付合共約人民幣78百萬元之按金，該誠意金可根據股權轉讓協議之條款由買方用作支付代價。

根據各份股權轉讓協議，代價將以現金償付，由買方支付至指定託管／監管賬戶。其後，代價將按下文「託管安排」一段所詳述之方式發放予相關人士。付款條款詳情如下：

(i) 初始付款：

約98.3%代價將由買方于下列事項發生後支付：

- (a) 股權轉讓協議之所有條件已達成(或已獲豁免(如適用))；
- (b) 交割已根據股權轉讓協議之條款完成；
- (c) 就現有產權負擔而言，相關債權人已簽署所有相關文件(經買方確認)及／或已全數解除及清償現有產權負擔；及
- (d) 除現有產權負擔外，目標公司並無任何未清償產權負擔，且概無就其各自之重組而對目標公司提出或可能提出任何爭議或其他法律或仲裁程序。

(ii) 最終付款：

根據最終交割資產負債表作出調整，買方須於下列事項發生後支付約1.7%代價：

- (a) 股權轉讓協議之所有條件及支付初始代價之條件已達成(或已獲豁免(如適用));
- (b) 目標公司之交割資產負債表符合股權轉讓協議所載之具體要求,且最終代價交割調整已獲買方確認;
- (c) 建業方已就目標公司之營運完成所需之收款系統及銀行賬戶遷移;
- (d) 買方已支付之按金已退還予其,或買方已書面同意將按金用作支付代價;
- (e) 目標公司已完成向相關中國主管機關辦理所需之備案/批准/受理程序(惟目標公司已於交割前達成有關條件者除外);
- (f) 不存在任何妨礙知識產權轉移至目標公司之情況;及

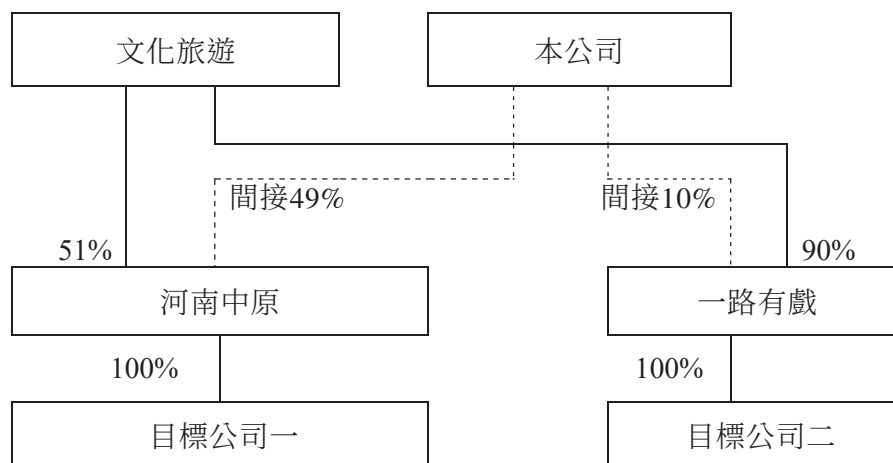
- (g) 建業方及其聯屬人士已履行其於股權轉讓協議及相關交易文件項下之承諾及責任。

託管安排：

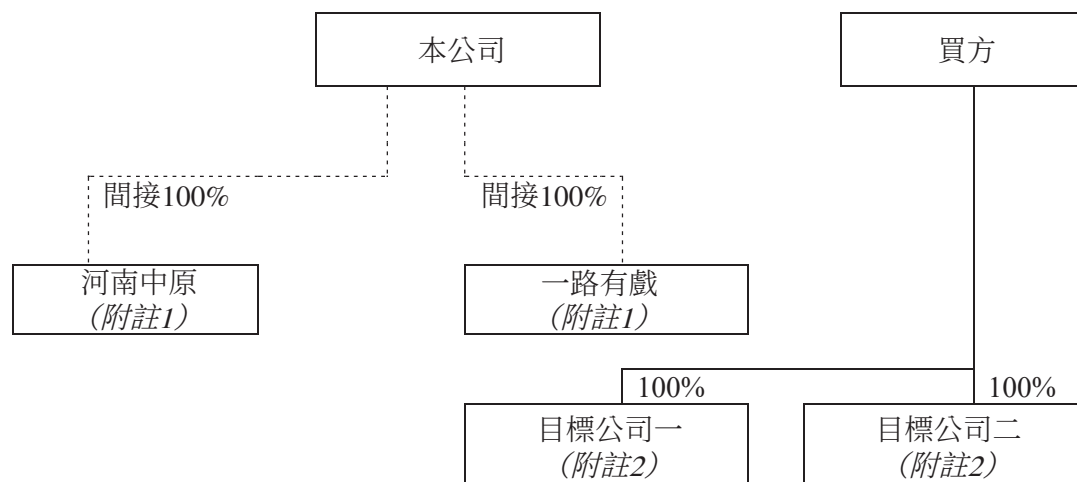
於收到代價後，該筆款項將首先自託管／監管賬戶撥付予債權人（包括應付文化旅遊款項合共約人民幣1,374百萬元），以清償其與目標資產相關的現有財務負債，並解除針對目標公司及目標資產的相關擔保／負擔，作為完成機制的一部分，其後餘額再發放予本集團。本集團將自該交易收取約人民幣705百萬元之所得款項淨額。

下列股權架構圖載列有關實體於該交易完成前後之股權架構。

(1) 該交易完成前



(2) 該交易完成後



附註：

- (1) 於回購後，河南中原及一路有戲將成為本公司之間接全資附屬公司，而本公司繼而將透過河南中原及一路有戲持有全部剩餘資產。
- (2) 於重組後，全部目標資產將由目標公司一及目標公司二持有。

於該交易完成後，(1)本集團將不再於目標公司（及間接於目標資產）擁有任何權益，且目標資產之財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表；及(2)河南中原及一路有戲將成為本公司之間接全資附屬公司，因此剩餘資產將由本集團保留。

代價基準

代價總額乃由買方與賣方按正常商業條款經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）(i)目標資產可按乾淨且無債形式轉讓予買方前所需清償之負債及責任總額；(ii)目標資產及剩餘資產之業務及財務表現，尤其是與市場上其他營運商相比，目標資產之流動性及可銷售性較低；(iii)對本集團而言清晰而即時之策略裨益，即解除項目層面負債及退出非核心文化旅遊業務；(iv)本集團於交割後之流動資金需要；及(v)本集團目前之負債狀況，而訂約方亦盡力促成較短之交割時限。本公司理解，買方在形成其報價及作其內部用途之過程中，曾就目標資產進行內部商業評估工作。該等內部評估材料及其結果屬買方機密及專有資料，並非由本公司委聘，本公司亦無法全面取得。鑒於上述因素，尤其考慮到整體商業方案以及該交易整體之財務及執行結果，董事會認為，代價及該交易條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

目標公司、目標資產、河南中原及一路有戲之資料

目標公司

目標公司一由河南中原全資擁有，而目標公司二由一路有戲全資擁有。緊接重組完成前，目標公司為僅就該交易而新註冊成立之控股公司。重組已於本公告日期完成，且戲劇幻城資產已注入目標公司一，而電影小鎮項目資產已注入目標公司二。

由於各目標公司均為新註冊成立，自其各自註冊成立以來尚未編製該兩家公司之經審核財務報表，亦無法提供各目標公司於2024年及2025年之財務資料。

目標資產

目標資產包括：(1)河南中原目前持有與名為「只有河南·戲劇幻城」之項目（「**只有河南·戲劇幻城項目**」）有關之若干資產及業務（「**戲劇幻城資產**」）；及(2)一路有戲目前持有與名為「建業電影小鎮」之項目（「**建業電影小鎮項目**」）有關之若干資產及業務（「**電影小鎮項目資產**」）。戲劇幻城資產及電影小鎮項目資產之詳情概述如下。

項目	資產
戲劇幻城資產	1 位於河南省鄭州市之文化旅遊物業，包括演出場地、劇院及相關設施；
	2 附屬於只有河南·戲劇幻城景區之配套住宿設施（及相關配套設施）；

項目

資產

- | | |
|----------|---|
| | <ul style="list-style-type: none">3 提供旅遊、酒店及娛樂服務之營運服務業務；4 餐飲業務；以及5 營運只有河南•戲劇幻城項目所需之一切相關設備、裝置、知識產權、合同及許可。 |
| 電影小鎮項目資產 | <ul style="list-style-type: none">1 電影小鎮文化旅遊資產，包括主題娛樂設施、演出場地及遊客景點；2 電影小鎮內之商業物業及零售設施；3 提供旅遊、娛樂及相關服務之營運服務業務；以及4 營運建業電影小鎮項目所需之一切相關設備、裝置、知識產權、合同及許可。 |

為免生疑問，目標資產僅包括為進行該交易而自河南中原及一路有戲劃轉之文化及旅遊相關資產及業務。河南中原及／或一路有戲於重組後任何不屬於目標資產之其他資產、業務、負債或權益，將繼續由河南中原及／或一路有戲（如適用）持有，並將於該交易完成後繼續保留於本集團內。

目標資產應佔之除稅前及除稅後備考虧損淨額（摘錄自本集團及一路有戲之管理賬目）載列如下：

	截至2024年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
除稅及特殊項目前之虧損淨額	(74,566.5)	(74,407.0)
除稅及特殊項目後之虧損淨額	(62,822.7)	(55,296.7)

目標資產於2025年12月31日之備考賬面淨值為人民幣4,025.08百萬元。

河南中原應佔之除稅前及除稅後溢利／虧損淨額（摘錄自本集團之管理賬目）載列如下：

	截至2024年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
除稅及特殊項目前之溢利／虧損淨額	21,427.9	(23,627.4)
除稅及特殊項目後之溢利／虧損淨額	16,924.9	(9,790.8)

河南中原於2025年12月31日之資產淨值為人民幣2,305.48百萬元。

一路有戲應佔之除稅前及除稅後虧損淨額（摘錄自一路有戲之管理賬目）載列如下：

	截至2024年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
除稅及特殊項目前之虧損淨額	(110,313.3)	(87,726.9)
除稅及特殊項目後之虧損淨額	(103,223.8)	(148,031.9)

一路有戲於2025年12月31日之資產淨值為人民幣319.90百萬元。

剩餘資產應佔之除稅前及除稅後備考虧損淨額（摘錄自本集團及一路有戲之管理賬目）載列如下：

	截至2024年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
除稅及特殊項目前之虧損淨額	(18,032.2)	(42,812.1)
除稅及特殊項目後之虧損淨額	(27,004.0)	(108,097.6)

剩餘資產於2025年12月31日之備考賬面淨值為負人民幣1,399.69百萬元。

進行該交易之理由及裨益

目標資產包括位於河南之非核心文化旅遊物業、配套住宿設施(包括附屬於相關景區者)及相關服務營運，與本集團之主要業務房地產開發有所區別。該交易構成本集團持續精簡業務組合、去槓桿及集中其財務及管理資源於核心房地產開發業務之策略之一部分。誠如本集團2025年年報所披露，本集團總收入逾90%來自房地產開發，顯示目標資產屬非核心性質。

董事認為，出售目標資產將令本集團能進一步專注於其核心房地產開發業務，並相應重新分配財務及管理資源。鑒於目標資產在營運上有別於本集團之主要業務，且與本集團之房地產開發業務分開管理，預期該交易不會對本集團之核心營運能力或其執行房地產開發策略之能力造成不利影響。

此外，目標資產屬資本密集性，且文化旅遊營運、人員配置及維護均需要持續資金投入，並附帶大量銀行及其他債務。目標資產產生之大部分現金流一直並將持續用於償付及／或清償相關債務，從而限制本集團之流動性及財務靈活性。於該交易完成後，本集團將不再持有目標資產，並可同時剝離相關債務及任何相關擔保／保證，從而減輕資金負擔及債務壓力，並改善本集團之流動性狀況。該交易所得款項預期將進一步增強本集團之資產負債表，並支持本集團之去槓桿工作。

所得款項用途

本集團自該交易將收取之所得款項淨額（經清償與目標資產有關之相關財務負債及債務）估計約為人民幣705百萬元。本集團擬將該等所得款項用於(i)支付與該交易及其實施相關而產生之費用、成本及開支；(ii)履行本集團就物業交付之現有責任，以及清償項目相關應付款項及其他相關責任，藉以協助有關項目之有序交付及移交，並維持社會、營運及項目層面之穩定；及(iii)支持本集團之債務重組及相關開支，包括根據本集團之資金安排於交割後匯出款項作離岸用途。

董事認為，股權轉讓協議及該交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

本集團預期將於該交易完成後確認約人民幣1,216百萬元之虧損。該虧損按人民幣3,000百萬元之代價公平值減於喪失控制權當日之目標資產及其相關負債之賬面值（經就回購作出調整後）計算。確實金額將參照目標公司之經審核交割資產負債表釐定，並須待本公司核數師最終確認。

於該交易完成後，(1)本集團將不再於目標公司（及間接於目標資產）擁有任何權益，且目標資產之財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表；及(2)河南中原及一路有戲將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將併入本集團之綜合財務報表。

股權轉讓協議各方之資料

1. 本集團

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

2. 河南中原

河南中原主要從事演出場所經營及旅遊及娛樂景區管理。

於本公告日期，河南中原為本公司之一間不重大附屬公司，而本集團將河南中原之收入、溢利、資產及負債100%併入其綜合賬目。由於由文化旅遊作為貸款人之若干結構性融資安排，本公司間接持有河南中原註冊股權之49%，其餘51%由文化旅遊持有。

3. 一路有戲

一路有戲主要從事文化旅遊景區之營運及管理，以及相關酒店、物業及文化業務。一路有戲由文化旅遊持有90%，並由本集團持有10%。

4. 買方一

買方一主要從事文化及旅遊相關管理服務，包括景區、酒店、物業及商業綜合體管理，並為信宸資本實體之全資附屬公司。

5. 買方二

買方二主要從事文化及旅遊相關管理服務，包括景區、酒店、物業及商業綜合體管理，並為信宸資本實體之全資附屬公司。

6. 信宸資本實體

信宸資本實體主要從事股權投資、投資管理及資產管理。信宸資本實體有17名有限合夥人，概無任何有限合夥人持有信宸資本實體超過30%的合夥權益。蘇州信宸投資管理合夥企業（有限合夥）為信宸資本實體的普通合夥人暨執行事務合夥人。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方、信宸資本實體及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

文化旅遊之資料

文化旅遊主要從事景區、公園、酒店及商業綜合體管理，以及相關文化、旅遊及酒店服務。文化旅遊之最終實益擁有人為河南省人民政府國有資產監督管理委員會。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除其根據若干結構性融資借貸安排於河南中原及一路有戲持有之權益外，文化旅遊及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並未以河南中原及一路有戲股東的身分參與賣方及買方就該交易進行的協商。

上市規則之涵義

除代價比率外，根據上市規則第14.07條就該交易計算之所有其他適用百分比率均高於5%但低於25%。本公司認為代價比率產生異常結果，故已向聯交所申請不予理會代價比率。聯交所已根據上市規則第14.20條行使其酌情權，不予理會該比率，而由於所有其他適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「交割」	指	根據股權轉讓協議完成該交易之交割
「交割日期」	指	交割發生之日期
「本公司」	指	Central China Real Estate Limited (建業地產股份有限公司*)，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	本公告「股權轉讓協議一條件」一節所載相關股權轉讓協議項下之條件

「代價」	指	相關買方根據相關股權轉讓協議之條款就該交易應向相關賣方以現金支付之代價（見本公告「股權轉讓協議—代價」一節）
「文化旅遊」	指	Henan Hometown Cultural Tourism Development Co., Ltd.*（河南省老家文化發展有限公司），一間於中國註冊成立之有限公司
「文化旅遊擔保」	指	根據本集團與作為貸款人之文化旅遊之間之結構性融資安排，文化旅遊就河南中原之股份及資產享有之現有擔保
「董事」	指	本公司董事
「現有產權負擔」	指	目標公司資產之所有現有產權負擔
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南中原」	指	Henan Jianye Real Scene Performance Culture Development Co., Ltd.*（河南建業實景演出文化發展有限公司），一間於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接持有49%，其餘51%由文化旅遊持有（形式為根據本集團與作為貸款人之文化旅遊之間之結構性融資安排設立之若干擔保安排）。於本公告日期，河南中原被視為本公司之一間不重大附屬公司，而本集團將河南中原之收入、溢利、資產及負債100%併入其綜合賬目

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「戲劇幻城資產」	指	具有本公告「目標公司、目標資產、河南中原及一路有戲之資料—目標資產」一節所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「電影小鎮項目資產」	指	具有本公告「目標公司、目標資產、河南中原及一路有戲之資料—目標資產」一節所賦予之涵義
「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
「買方一」	指	Henan Chenyu Maitian Cultural Industry Co., Ltd.* (河南宸豫麥田文化產業有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司，並為信宸資本實體之附屬公司
「買方二」	指	Henan Chenyu Yilu Youxi Cultural Industry Co., Ltd.* (河南宸豫一路有戲文化產業有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司，並為信宸資本實體之附屬公司
「剩餘資產」	指	河南中原及／或一路有戲不構成目標資產之一切資產、業務、負債或權益(即河南中原及一路有戲之住宅資產)，其將保留於河南中原及／或一路有戲(如適用)，且不會注入目標公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股權轉讓協議一」	指	本公司、河南中原、買方一及目標公司一就該交易於2026年7月23日訂立之股權轉讓協議
「股權轉讓協議二」	指	本公司、一路有戲、買方二及目標公司二就該交易於2026年7月23日訂立之股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議一及股權轉讓協議二
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	戲劇幻城資產及電影小鎮項目資產
「目標公司一」	指	Henan Maitian Cultural Industry Co., Ltd.* (河南麥田文化產業有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司，並為河南中原之全資附屬公司
「目標公司二」	指	Henan Yiluyouxi Cultural Industry Co., Ltd.* (河南一路有戲文化產業有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司，並為一路有戲之全資附屬公司
「目標公司」	指	目標公司一及目標公司二
「目標股權」	指	目標公司之100%股權
「該交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行之交易

「信宸資本實體」	指	蘇州信宸股權投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國註冊成立之有限合夥企業
「賣方」	指	河南中原及一路有戲
「一路有戲」	指	Henan Jianye Yiluyouxi Cultural Tourism Industry Development Co., Ltd.* (河南建業一路有戲文化旅遊產業發展有限公司) (前稱Henan Jianye Huayi Brothers Cultural Tourism Industry Co., Ltd.* (河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司))，一間於中國註冊成立之有限公司，由文化旅遊間接持有90%，而其餘10%由本集團持有

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
主席

香港，2026年7月23日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及楊斐斐女士；非執行董事許會戰先生及張輝先生；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