

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，概不對因本公告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。



**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)

**持續關連交易**  
**重訂年度上限及**  
**增加田園綜合體項目管理服務框架協議內容**

茲提述日期為(i)2019年1月31日有關(其中包括)諮詢及管理服務框架協議，(ii)2019年3月29日有關田園綜合體項目管理服務框架協議；及(iii)2019年3月29日有關智能化科技服務框架協議之本公司公告，三者均關於在一般業務過程中及為本集團定期及日常交易目的而採用的服務，且各為期三年至2021年12月31日止。

於2019年10月28日，董事會建議重訂諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議項下擬進行的交易於截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日三個年度的若干年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍。

於2019年10月28日，本公司與建業新生活就重訂諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議項下截至2021年12月31日的三個年度的年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍訂立相關協議，將諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議現有年度上限作重訂。此前的諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議已經於同日終止。

於本公告日期，胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。

董事（包括所有獨立非執行董事）已批准經重訂年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍。

2019年10月諮詢及管理服務框架協議、2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議項下各自擬進行之交易的重訂年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易只須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

## 背景

茲提述日期為(i)2019年1月31日有關諮詢及管理服務框架協議，(ii)2019年3月29日有關田園綜合體項目管理服務框架協議；及(iii)2019年3月29日有關智能化科技服務框架協議之本公司公告，三者均關於在一般業務過程中及為本集團定期及日常交易目的而採用的服務，且各為期三年至2021年12月31日止。除文義另有所指外，本公告所採用的詞語與上述公告所定義者具有相同涵義。

## 訂立相關協議

於2019年10月28日，本公司與建業新生活就重訂諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議項下截至2021年12月31日的三個年度的年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍訂立相關協議。

相關協議自2019年10月28日起生效。諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議已經於同日終止。除重訂年度上限外，2019年10月諮詢及管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議的所有條款及條件與諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議相同。而2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議則除重訂年度上限及增加服務範圍外，與田園綜合體項目管理服務框架協議的所有條款及條件相同。

## 重訂年度上限

相關協議項下擬進行的交易於截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日三個年度的年度上限重訂如下（重訂以底線標示）：

### 2019年10月諮詢及管理服務框架協議

	截至2019年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2021年 12月31日	截至2021年 12月31日
截至2019年 12月31日 於諮詢及管理服務 框架協議年度上限	於2019年10月 諮詢及管理服務 框架協議年度上限	於2019年10月 諮詢及管理服務 框架協議年度上限	於2019年10月 諮詢及管理服務 框架協議年度上限	於2019年10月 諮詢及管理服務 框架協議年度上限	於2019年10月 諮詢及管理服務 框架協議年度上限
人民幣100,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣155,000,000元</u> (為本集團應付費用)	人民幣130,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣195,000,000元</u> (為本集團應付費用)	人民幣222,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣240,000,000元</u> (為本集團應付費用)

### 2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議

	截至2019年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2021年 12月31日	截至2021年 12月31日
截至2019年 12月31日 於田園綜合體 項目管理服務框架 協議年度上限	於2019年10月 田園綜合體項目 管理服務框架 協議年度上限	於2019年10月 田園綜合體 項目管理服務框架 協議年度上限	於2019年10月 田園綜合體項目 管理服務框架 協議年度上限	於2019年10月 田園綜合體 項目管理服務框架 協議年度上限	於2019年10月 田園綜合體項目 管理服務框架 協議年度上限
人民幣32,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣27,000,000元</u> (為本集團應付費用)	人民幣44,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣48,000,000元</u> (為本集團應付費用)	人民幣64,000,000元 (為本集團應付費用)	<u>人民幣60,000,000元</u> (為本集團應付費用)

## 2019年10月智能化科技服務框架協議

	截至2019年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2020年 12月31日	截至2021年 12月31日	截至2021年 12月31日
於智能化科技服務 框架協議年度上限	於2019年10月 智能化科技服務 框架協議年度上限	於2019年10月 智能化科技服務 框架協議年度上限	於2019年10月 智能化科技服務 框架協議年度上限	於2019年10月 智能化科技服務 框架協議年度上限	於2019年10月 智能化科技服務 框架協議年度上限
人民幣95,500,000元 (為本集團應付費用)	人民幣145,000,000元 (為本集團應付費用)	人民幣162,000,000元 (為本集團應付費用)	人民幣180,000,000元 (為本集團應付費用)	人民幣235,000,000元 (為本集團應付費用)	人民幣235,000,000元 (為本集團應付費用)

諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議於截至2019年9月30日止9個月本集團應付的實際累計費用(未經審核)分別約人民幣95.4百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣86.7百萬元。諮詢及管理服務框架協議、田園綜合體項目管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議項下截至2019年12月31日止的擬進行交易的各年度上限於本公告日期並未被超逾。

重訂年度上限乃經考慮以下特定因素而達致：

- (a) 就2019年10月諮詢及管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議而言：

截至2019年9月30日止9個月，本公司竣工的項目數量為46個，較去年同期增長約226%。預期在2019年下半年竣工的項目數目對比2019年上半年為多。本集團於2019年內亦持續通過公開競買和股權收購新增土地儲備供未來發展。因此，本公司預期諮詢及管理服務及智能化相關服務的需求在截至2019年12月31日的年度及其後的兩個年度將會相應增加而原訂年度上限亦預期將會被超越。

於考慮2019年10月諮詢及管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議的重訂年度上限，董事已考慮到多項因素，包括(i)歷史交易金額及數量、(ii)所經營或將於未來設立以推動物業合同銷售的營銷中心的數目、其位置、物業銷售的暫定時間表，以及將組織的相應營銷活動、(iii)空置物業、本集團的未來物業項目及新竣工物業（包括擬採用智能化科技服務及相關產品的房地產項目）的數量、總面積及位置、其規模、設計、配置、定位及整體規劃以及(iv)未來對諮詢及管理服務及智能化科技服務的預計需求。

(b) 就2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議而言：

於本公告日期，本公司共有5個田園綜合體項目正在營運或在建。於2019年3月本公司訂立田園綜合體項目管理服務框架協議的主要原因為本集團決定將本集團的田園綜合體項目的管理工作部分外判，以助整合資源發展主要業務。本公司建議重訂田園綜合體項目管理服務於截至2019年12月31日的年度及截至2021年12月31日的年度上限，原因為其中部份田園綜合體項目預期未能按原定預期完成其管理的交接並將交接順延到2020年進行。

## 增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍

本公司與建業新生活就增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍而訂立2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議，所增加之服務範圍如下：

大食堂運營管理服務 提供建業大食堂運營管理服務，包括建業大食堂部分門店的招商、日常運營、行銷策劃等服務。收費由固定性收費及浮動性收費兩部分組成。固定性收費根據建業大食堂面積而收取一固定收費。浮動性收費以每月營業額收取一固定比例作營運管理費。

收費標準經與建業新生活商討及參照市場其他供應商之相關可資比較市價或本公司自營的成本效益及其專業性要求後經公平磋商釐定。

## 董事會意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，2019年10月諮詢及管理服務框架協議、2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議項下的交易現正並將繼續於本集團之日常及一般業務過程中按公平原則進行，且相關協議之條款乃按公平原則磋商並為一般商業條款，而相關協議之條款、重訂年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍均屬公平合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。董事（包括所有獨立非執行董事）已批准相關協議之條款、重訂年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍。

## 董事於持續關連交易中的權益

胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權。胡先生因其於建業新生活中的權益而被視為於相關協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已放棄對批准相關協議的董事會決議案進行投票表決。本公司執行董事王俊先生（同時為建業新生活的董事）亦放棄在該決議案中投票表決。除上文所述者外，概無董事於相關協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大權益，而須放棄對批准該等內容的董事會決議案進行投票表決。

## 上市規則項下之涵義

於本公告日期，胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。

相關協議（重訂年度上限）項下各自擬進行之交易的經修訂年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易只須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

## 一般資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業新生活主要在中國河南為樓宇及鄰近社區提供全面物業管理（包括但不限於田園綜合體項目管理）服務。



## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

「董事會」	指	本公司董事會
「建業新生活」	指	河南建業新生活服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的關連人士
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「諮詢及管理服務 框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年1月31日就建業新生活向本集團提供諮詢及管理服務所訂立的框架協議，詳情載於本公司日期為2019年1月31日的公告
「2019年10月諮詢及 管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活就重訂2019年至2021年諮詢及管理服務的框架協議的年度上限訂立日期為2019年10月28日的協議
「董事」	指	本公司董事
「田園綜合體項目管理 服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年3月29日就建業新生活向本集團提供田園綜合體管理服務所訂立的框架協議，詳情載於本公司日期為2019年3月29日的公告

「2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活就重訂2019年至2021年田園綜合體項目管理服務框架協議的年度上限及增加田園綜合體項目管理服務框架協議之服務範圍訂立日期為2019年10月28日的協議
「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
「智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年3月29日就建業新生活向本集團提供智能化科技服務所訂立的框架協議，詳情載於本公司日期為2019年3月29日的公告
「2019年10月智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業新生活就重訂2019年至2021年智能化科技服務框架協議的年度上限訂立日期為2019年10月28日的協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，於本公告日期擁有建業新生活30%以上股權
「中國」	指	中華人民共和國

「相關協議」	指	2019年10月諮詢及管理服務框架協議、2019年10月智能化科技服務框架協議及2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議
「重訂年度上限」	指	如於本公告披露，有關於2019年10月諮詢及管理服務框架協議、2019年10月田園綜合體項目管理服務框架協議及2019年10月智能化科技服務框架協議（重訂年度上限）項下分別各自擬進行的交易於截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日三個年度之最高年度價額上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，2019年10月28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、劉衛星先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；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