

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。



**CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED**

**中原建業有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9982)

## 有關訂立分租協議之關連交易

### 分租協議

董事會謹此宣佈，本公司香港主要營業地點的租賃已於二零二三年三月三十一日屆滿。因此，本公司已重續該租賃。於二零二三年三月三十一日，建業物業(作為分出租人)與本公司(作為分承租人)訂立分租協議，據此，建業物業同意將分租部分分租予本公司，租期為三年，自二零二三年四月一日開始至二零二六年三月三十日(包括首尾兩日)。

### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其資產負債表就分租協議項下的分租部分確認使用權資產的價值，根據上市規則，該交易將被視為本集團收購資產。

於本公告日期，建業物業乃建業地產之間接全資附屬公司，建業地產進而由胡先生間接擁有30%以上權益。胡先生乃本公司的控股股東及關連人士。因此，建業物業是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，分租協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關分租協議的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故分租協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 分租協議

分租協議之主要條款載列如下：

日期	：	二零二三年三月三十一日
訂約方	：	(1) 建業物業(作為分出租人) (2) 本公司(作為分承租人)
分租部分	：	香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701A室
用途	：	辦公室物業
期限	：	自二零二三年四月一日開始至二零二六年三月三十日(包括首尾兩日)之期間
租金	：	每個曆月206,392.90港元(不包括本公司應支付之空調及管理費、政府差餉及其他支出)
空調及管理費	：	每個曆月28,131.64港元
押金	：	731,339.43港元，乃相等於三(3)個月租金、三(3)個月空調及管理費及三(3)個月政府差餉之總和

## 訂立分租協議的理由及裨益

本公司香港主要營業地點的租賃已於二零二三年三月三十一日屆滿。因此，本公司已重續該租賃。本公司有意自建業物業分租分租部分以作為本集團的辦公室物業之一，乃經考慮分租部分良好的地段、規模及樓層。

分租協議之條款(包括租金)乃參考總租約之業主根據總租約之條款收取的實際租金、空調及管理費以及其他費用及收費後經訂約方公平磋商釐定，

並無任何附加費用(即該等總租約物業的約35%規模)。總租約之業主向建業物業收取的租金乃經參考該等總租約物業附近的可資比較辦公室物業的現行市場租金而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為分租協議乃按一般商業條款及於本公司一般及日常業務過程中訂立，並認為分租協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### **董事於關連交易中之權益**

於本公告日期，建業物業乃建業地產之間接全資附屬公司，建業地產進而由胡先生間接擁有30%以上權益。胡先生乃本公司的控股股東及關連人士。因此，建業物業是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，彼放棄就批准分租協議的董事會決議案投票，以避免任何利益衝突。除上述者外，概無董事於分租協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益並須放棄就批准該事項的董事會決議案投票。

### **有關訂約方的資料**

本集團主要從事向中國房地產開發項目各階段提供房地產代建服務。

建業物業為一間於香港註冊成立之有限公司。其為一間投資控股公司及建業地產之間接全資附屬公司。

### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其資產負債表就分租協議項下的分租部分確認使用權資產的價值，根據上市規則，該交易將被視為本集團收購資產。

於本公告日期，建業物業乃建業地產之間接全資附屬公司，建業地產進而由胡先生間接擁有30%以上權益。胡先生乃本公司的控股股東及關連人士。因此，建業物業是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，分租協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關分租協議的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故分租協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙將具有下文所載之相同涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：832），為本公司的關連人士
「建業物業」	指	建業物業發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司，其為建業地產之間接全資附屬公司，為本公司的關連人士
「本公司」	指	中原建業有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總租約」	指	該等總租約物業之業主與建業物業就租賃該等總租約物業訂立之日期為二零二三年三月二十九日之租賃協議
「該等總租約物業」	指	香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701-7702A室及7708室

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租協議」	指	建業物業與本公司就分租分租部分訂立之日期為二零二三年三月三十一日之分租協議
「分租部分」	指	香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701A室
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
中原建業有限公司  
主席  
胡葆森

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期：(1)主席及非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為胡冰先生、陳愛國先生及段居偉先生；(3)非執行董事為李樺女士；及(4)獨立非執行董事為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。