

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**  
**有關諮詢及管理服務的框架協議**

茲提述本公司日期為2018年8月31日內容有關2018年顧問服務框架協議的公告、日期為2018年11月30日內容有關2018年營銷中心管理服務框架協議的公告及日期為2018年11月30日內容有關2018年空置物業巡邏服務框架協議的公告。由於2018年協議已屆滿，本公司與建業新生活於2019年1月31日訂立2019年協議以重續2018年協議。根據2019年協議，本公司亦向建業新生活採用自有物業管理服務及交付前驗房服務。

## 上市規則涵義

於本公告日期，胡先生直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。因此，2019年協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

由於2019年協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準計算高於0.1%但低於5%，故2019年協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 框架協議

### 背景

茲提述本公司日期為2018年8月31日內容有關2018年顧問服務框架協議的公告、日期為2018年11月30日內容有關2018年營銷中心管理服務框架協議的公告及日期為2018年11月30日內容有關2018年空置物業巡邏服務框架協議的公告。由於2018年協議已屆滿，本公司與建業新生活於2019年1月31日訂立2019年協議以重續2018年協議。根據2019年協議，本公司亦向建業新生活採用自有物業管理服務及交付前驗房服務。

2019年協議的主要條款如下：

日期	2019年1月31日
訂約方	(1) 本公司（作為服務使用方）；以及  (2) 建業新生活（作為服務提供方）
期限	2019年1月1日至2021年12月31日
交易性質	建業新生活將向本集團提供諮詢及管理服務。訂約方將於必要時訂立單獨協議以訂明詳細服務範圍。

#### **諮詢服務**

服務範圍	建業新生活將根據本集團位於中國河南省的住宅及商業物業項目的需要向本集團提供諮詢服務，其中應包括以下服務：  a. 前期諮詢服務，包括但不限於在整個項目開發過程中，從物業開發和終端用戶角度在規劃設計階段、工程施工階段、營銷階段、驗收階段到交付階段提出建設性意見；及  b. 前期啟動服務，包括但不限於在交房前提供人員培訓及在物業項目完工前提供啟動服務。
------	---

**費用及定價基準** 諮詢服務費乃由訂約方經考慮(i)物業的性質；(ii)物業的面積；(iii)建業新生活就可資比較服務一般向獨立第三方提供的價格；以及(iv)至少兩名獨立服務提供商所報的可資比較的市價後，視乎物業的性質（住宅／商業）及服務類型（前期諮詢服務／前期啟動服務）公平磋商並按本公司的正常商業條款或更優條款予以釐定。

## **營銷中心管理服務**

**服務範圍** 建業新生活將就本集團的營銷中心向本集團提供營銷中心管理服務。

**費用及定價基準** 營銷中心管理服務費乃由訂約方經考慮(i)本集團物業項目的性質、類別及位置；(ii)建業新生活的營運成本（包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本）、與各營銷中心的營銷中心管理服務有關之適用稅項（於本公告日期為約6.72%），外加訂約方間經計及多項因素（包括營銷中心的位置及規模、營銷活動的性質、時間表及複雜度）後協定的加成；及(iii)至少兩名獨立服務提供商所報的有關地區的可資比較市價後公平磋商並按本公司的正常商業條款或更優條款予以釐定。

## 空置房管理服務

服務範圍 建業新生活將就本集團的空置物業向本集團提供空置房管理服務。

費用及定價基準 建業新生活應根據各地區的收費表向本集團收取有關空置物業的空置房管理服務費。服務費乃按建業新生活就相同地產內的可資比較服務向獨立業主提供的價格釐定。

## 自有物業管理服務

服務範圍 建業新生活將就本集團的自有物業向本集團提供自有物業管理服務。

費用及定價基準 服務費乃按(i)建業新生活就相同地區內的可資比較服務向獨立業主提供的價格；及(ii)參考附近地段寫字樓管理費的市場價格釐定。具體價格根據自有物業的性質、規模及位置設定。

## 交付前驗房服務

服務範圍 建業新生活將就本集團的新竣工物業向本集團提供交付前驗房服務。

費用及定價基準 服務費乃經計及所涉及的建築面積、預計服務成本及公開市場上類似服務的現時市價後經公平磋商釐定。

## 歷史交易金額及年度上限

有關(i)諮詢服務、(ii)營銷中心管理服務及(iii)空置房管理服務的歷史交易金額以及2018年協議項下的年度上限如下：

	諮詢服務	營銷中心 管理服務	空置房 管理服務
截至2018年12月31日止年度的交易金額 (未經審核)(人民幣)	38,000,000	10,900,000	10,800,000
截至2018年12月31日止年度的年度上限 (人民幣)	40,000,000	11,000,000	11,000,000

諮詢及管理服務於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣100,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣222,000,000元。

## 2019年協議項下年度上限的釐定基準

截至2017年12月31日止年度，本公司共有54個項目動工建設，新開工建築面積5,869,335平方米，較年初既定開工目標增長7.5%。截至2017年12月31日，本公司在建項目65個項目，其中10個於鄭州市，河南省其它城市共55個，在建項目總建築面積約為8,417,000平方米。另一方面，本公司共有46個項目竣工，總竣工建築面積3,519,000平方米。本集團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。

於考慮2019年協議項下諮詢及管理服務的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括(i)諮詢服務、營銷中心管理服務及空置房管理服務的歷史交易金額及數量、(ii)所經營或將於未來三年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的數量、總面積及位置以及其各自的性質及物業銷售的暫定時間表、(iv)自有物業的數量及總面積以及(v)未來三年對諮詢及管理服務的預計需求。

### **訂立2019年協議的理由及裨益**

建業新生活是中國河南的領先物業管理服務供應商，專門提供全面物業管理服務，而本集團（作為立足河南省的房地產開發商）亦不時就其物業項目、營銷中心、自有物業、空置物業及新竣工物業需要各類管理、諮詢、檢測及其他服務。2019年協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

董事（包括獨立非執行董事）認為，2019年協議的條款及年度上限屬公平合理且其項下擬進行的交易乃按本公司的正常商業條款或更優條款進行，以及訂立2019年協議符合本公司及股東的整體利益。

## 董事於持續關連交易中的權益

胡先生直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2019年協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已放棄對批准2019年協議及年度上限的董事會決議案進行投票表決。除上文所述外，概無董事於2019年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。

## 有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南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服務。

## 上市規則涵義

於本公告日期，胡先生直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。因此，2019年協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

由於2019年協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準計算高於0.1%但低於5%，故2019年協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。



## 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：

「2018年協議」	指	2018年顧問服務框架協議、2018年營銷中心管理服務框架協議及2018年空置物業巡邏服務框架協議
「2018年顧問服務框架協議」	指	誠如本公司同日公告所詳述，本公司與建業新生活於2018年8月31日就建業新生活向本集團提供顧問服務所訂立的框架協議
「2018年營銷中心管理服務框架協議」	指	誠如本公司同日公告所詳述，本公司與建業新生活於2018年11月30日就建業新生活向本集團提供營銷中心管理服務所訂立的框架協議
「2018年空置物業巡邏服務框架協議」	指	誠如本公司同日公告所詳述，本公司與建業新生活於2018年11月30日就建業新生活向本集團提供空置物業巡邏服務所訂立的框架協議
「2019年協議」	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以及重續2018年協議所訂立的框架協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義

「董事會」	指	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
「主席」	指	本公司主席
「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	具上市規則所賦予的涵義
「諮詢及管理服務」	指	諮詢服務、營銷中心管理服務、空置房管理服務、自有物業管理服務及交付前驗房服務
「諮詢服務」	指	誠如2018年諮詢服務框架協議及2019年協議所載，建業新生活所提供或將提供予本集團的諮詢服務，包括前期諮詢服務及前期啟動服務
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「營銷中心」	指	本集團銷售及推廣本集團物業項目的營銷中心
「營銷中心管理服務」	指	誠如2018年營銷中心管理服務框架協議及2019年協議所載，建業新生活所提供或將提供予本集團的全面管理服務，包括有關多個營銷中心的營運、行政及管理、安全及維護、禮賓、清潔、園藝及其他配套服務
「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的100%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「交付前驗房服務」	指	誠如2019年協議所載，建業新生活就新落成物業所提供或將提供予本集團的驗房及竣工後驗收服務
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「自有物業」	指	本集團所擁有及用於本集團業務營運的辦公樓及其他物業
「自有物業管理服務」	指	誠如2019年協議所載，建業新生活就管理本集團之自有物業所提供或將提供予本集團的物業管理服務

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「空置物業」	指	本集團可供出售的空置物業，包括住宅單位及停車位
「空置房管理服務」	指	誠如2018年空置物業巡邏服務框架協議及2019年協議所載，建業新生活所提供或將提供予本集團的本公司所指定空置房管理服務（包括巡邏）
「%」	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1月31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、劉衛星先生及王俊先生；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；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