

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

商業資產管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月30日內容有關訂立2019年酒店管理服務框架協議的公告。本公司與建業新生活於2019年6月26日訂立商業資產管理服務框架協議以取代及終止2019年酒店管理服務框架協議，而2019年酒店管理服務框架協議項下之酒店管理服務已經於商業資產管理服務框架協議下的商業資產管理服務及顧問諮詢服務所涵蓋。根據商業資產管理服務框架協議，本公司同意採用，而建業新生活同意提供有關商業資產運營管理及顧問諮詢服務。

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94.16%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，商業資產管理服務框架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。

由於有關商業資產管理服務框架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）高於0.1%但低於5%，故商業資產管理服務框架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。

茲提述本公司日期為2019年1月30日內容有關訂立2019年酒店管理服務框架協議的公告。本公司與建業新生活於2019年6月26日訂立商業資產管理服務框架協議以取代及終止2019年酒店管理服務框架協議，而2019年酒店管理服務框架協議項下之酒店管理服務已經於商業資產管理服務框架協議項下的商業資產管理服務及顧問諮詢服務所涵蓋。

商業資產管理服務框架協議

商業資產管理服務框架協議的主要條款如下：

日期	2019年6月26日
訂約方	本公司（作為服務使用方）；以及 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

新生活集團將向本集團的商業資產，其中包括但不限於酒店、寫字樓、商業綜合體、文旅等各商業項目，提供運營管理及顧問諮詢服務。訂約方將於必要時就本集團之商業資產訂立單獨協議以確定詳細服務範圍。

管理服務費

A. 就酒店部份而言，本集團應付予建業新生活的費用包括 (i)基本費用；(ii)服務費；(iii)預訂費；(iv)獎勵；及(v)以項目為基礎的諮詢費：

(i) 基本費用：視乎酒店項目的性質（自營酒店項目／委託酒店項目）而定，基本費用將經參考該等酒店項目的經營總收入後釐定或按各酒店客房的固定費率收取。自營酒店項目收費標準為總營業收入之2%。而委託酒店項目之收費標準按房間數目及服務時間收取。

(ii) 服務費：自營酒店項目收取總營業收入的1%。

(iii) 預訂費：自營酒店項目收取客房收入的1%。

(iv) 獎勵：酒店管理營運：建業新生活將分享的獎勵將經參考經營純利與目標之增盈／減虧後釐定。

Spa業務營運：建業新生活將收取每月收益的4%至6%（視乎收益金額而定）。

(v) 諮詢費：諮詢費將經參考本集團所要求的諮詢服務的性質及範圍後釐定。

B. 就除酒店外之商業資產而言，本集團應付予建業新生活的費用包括(i)基礎管理服務費、(ii)招商佣金服務費、(iii)獎勵管理服務費及(iv)開業獎勵：

(i) 基礎管理服務費：其單價參考項目所在地、預期運營管理成本、市場價格等因素綜合確定，以可營業商業建築面積為計價基數，按月收取固定基礎管理服務費。視乎項目進度（籌備期或運營期），價格範圍每月在人民幣9萬元至人民幣50萬元之間。

(ii) 招商佣金服務費：於項目籌備期收取每月相關品牌標準租金的1.5倍。

(iii) 獎勵管理服務費：於營運期，項目根據淨經營收入超出預算的增盈／減虧額的40%；或項目運營收入額的5%至10%加利潤的10%而釐定。

(iv) 開業獎勵：於地（縣）級市約為每平方米人民幣13.1元，省會城市約為每平方米人民幣19.65元。

定價基準

管理服務費乃由訂約方經考慮(i)服務的性質及範圍；及(ii)獨立服務供應商所報之可資比較的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。

歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年5月31日止五個月，建業新生活分別向本公司提供的酒店管理服務交易金額分別約為人民幣11,700,000元（經審核）及人民幣4,970,000元（未經審核），而2018年酒店管理服務框架協議及2019年酒店管理服務框架協議的年度上限分別為人民幣12,000,000元及人民幣17,000,000元。

於截至2019年5月31日止五個月，建業新生活分別向本公司提供商業資產之運營管理及諮詢服務（不包括酒店管理服務）交易金額約為人民幣4,500,000元（未經審核）。

商業資產管理服務框架協議於截至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35,000,000元、人民幣54,000,000元及人民幣56,000,000元。

於考慮商業資產管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括本集團使用商業資產運營管理及顧問諮詢服務的交易金額及數量、酒店管理服務之歷史金額，以及基於將予開展的相關項目所得出對本集團商業資產運營管理及顧問諮詢服務的預計需求以及最佳估計經營純利和獎勵。鑒於本集團有意逐漸將其現有商業資產的所需商業資產運營管理及顧問諮詢服務供應商轉向建業新生活，目前預期本集團於未來三年將向建業新生活獲取更多商業資產運營管理及顧問諮詢服務。

訂立商業資產管理服務框架協議的理由及裨益

建業新生活是領先的物業管理服務和資產管理服務公司，專門提供全面物業管理和資產管理服務（商業資產管理為其於河南的其中一項業務），而本集團需要有關商業資產相關商業資產運營管理及顧問諮詢服務的專業知識。商業資產管理服務框架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）認為商業資產管理服務框架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，以及訂立商業資產管理服務框架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94.16%股權。胡先生因其於建業新生活中的權益而被視為於商業資產管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已放棄對批准上述協議及年度上限的董事會決議案進行投票表決。除上文所述者外，概無董事於商業資產管理服務框架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省從事房地產開發及銷售。

建業新生活主要在中國河南省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94.16%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，商業資產管理服務框架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。

由於有關商業資產管理服務框架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）高於0.1%但低於5%，故商業資產管理服務框架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年酒店管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2018年11月30日訂立的框架協議，內容詳見本公司2018年11月30日的公告
「2019年酒店管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年1月30日就建業新生活向本集團提供酒店管理服務及重續2018年酒店管理服務框架協議所訂立的框架協議，內容詳見本公司2019年1月30日的公告
「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
「商業資產」	指	本集團其中包括但不限於酒店、寫字樓、商業綜合體、文旅等各商業項目資產
「商業資產管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年6月26日就建業新生活向本集團提供商業資產運營管理及顧問諮詢服務訂立的框架協議

「商業資產管理服務及顧問諮詢服務」	指	商業資產管理服務框架協議所載的建業新生活向或將向本集團的商業資產提供的管理服務及顧問諮詢服務，包括但不限於酒店、寫字樓、商業綜合體、文旅等各商業項目
「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
「董事」	指	本公司董事
「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
「酒店管理服務」	指	2018年酒店管理服務框架協議及2019年酒店管理服務框架協議所載的建業新生活向或將向本集團提供的酒店管理服務，包括(i)本集團酒店日常營運的基本管理及監督；(ii)本集團酒店日常營運的管理及監督；及(iii)有關本集團新酒店的內部設計、設立及營運管理的顧問服務
「獎勵」	指	根據商業資產管理服務框架協議，本公司或建業新生活於各酒店有權獲得的經營純利與目標的差額
「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，截至本公告日期擁有建業新生活的94.16%股權
「新生活集團」	指	建業新生活及其屬下公司
「經營純利」	指	本集團各酒店的經營純利
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	本公司及建業新生活協定或將協定的本集團各酒店的年度表現目標
「%」	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6月26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