

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
工程服務戰略合作框架協議

戰略合作框架協議

於2019年12月30日，本公司與築友智造訂立戰略合作框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供工程服務。

於本公告日期，胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，築友智造是胡先生的聯繫人，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，戰略合作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。

上市規則的涵義

由於有關戰略合作框架協議項下擬進行的交易的各項適用百分比率超逾5%，故訂立戰略合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮戰略合作框架協議條款、其項下擬進行交易及其於三個年度各年的年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)戰略合作框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就戰略合作框架協議的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)召開股東大會的通告的通函，預期將根據上市規則於本公告刊發後不遲於15個營業日寄發予股東。

茲提述本公司日期為2019年11月13日及2019年12月13日內容有關訂立2019年工程服務戰略合作框架協議的公告。

於2019年12月30日，本公司與築友智造訂立工程服務戰略合作框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供工程服務。

工程服務戰略合作框架協議

工程服務戰略合作框架協議的主要條款如下：

日期	2019年12月30日
訂約方	本公司（作為服務使用方）；以及 築友智造（作為服務提供方）
期限	2020年1月1日至2022年12月31日
交易性質	築友智造及其集團成員將向本集團擬開發的房地產項目提供工程設計、施工總承包工程、混凝土預製件的供應及彩力板供應及安裝等服務。 本公司及築友智造將於必要時就各工程服務的詳細服務範圍訂立單獨協議。

服務簡介、付款條款及定價政策

服務範圍及簡介	付款條款	定價政策（附註）
工程設計 （即建築全產業鏈設計、研發、諮詢、推廣為一體的工程技術諮詢服務）	相關協議項下之代價的20%將於簽署相關協議之日起計30天內支付。剩餘部分將根據服務進度予以支付。施工圖提交後，付款比例不應低於代價的60%。	按照國家發展計劃委員會及發展部頒佈的《工程勘察設計收費標準》（2002年修訂本）及／或其他不時適用的行業標準取價的行業平均設計費用計算所得的固定金額計費。

服務範圍及簡介	付款條款	定價政策 (附註)
<p>施工總承包工程 (即建築、安裝工程施工及材料設備的採購、供應)</p>	<p>工程竣工驗收之前的工程進度款按照月度完成產值的80%支付；工程完成及竣工驗收合格後，支付至相應合同價款的85%；完成了向業主的交房，支付至已完產值的90%；結算完成，支付至工程結算價的97%。剩餘結算價款的3%作為質保金，按《工程品質保修書》中關於質保金的返還約定返還。</p>	<p>按照項目建築物之種類及用途(房屋、低層公寓、多層公寓、地下停車場等，每平方米基本價格介乎人民幣1,450元至人民幣3,200元)及可售面積取價，並根據項目建築物的樓層總數及高度進行調整(調整幅度介乎-8%至8%，具體取決於樓層高度及層數)。</p>
<p>混凝土預製件的供應 (即新型綠色環保材料—PC構件的生產、供應服務)</p>	<p>混凝土預製件的供應服務的相關主合約項下之代價的20%將作為預付款予以支付。剩餘部分將根據服務進度予以支付。</p>	<p>根據混凝土預製件／鋼筋之規格、種類(如內牆或外牆)及體積取價，按面積計費，每平方米固定基本價格介乎人民幣3,050元至人民幣3,650元。</p>
<p>彩力板供應及安裝 (即彩力板的研發、設計、生產、供應、安裝及施工技術指導服務)</p>	<p>相關協議項下之代價的30%將於簽署相關協議之日起計30天內支付。剩餘部分將於交付及驗收後予以支付。</p>	<p>根據板的規格、種類及尺寸取價，按面積計費，並依據項目所在地的市場行情雙方共同磋商協定。</p>

附註：上文載列的基本單位價格或價格範圍乃訂約方公平磋商協定，本公司已向至少兩名獨立第三方服務供應商就提供各可供比較服務或產品索取報價，以確保有關基本價格屬公平合理，且不遜於獨立第三方向本公司提供之價格。

年度上限及其釐定基準

工程服務戰略合作框架協議於截至2020年12月31日止、2021年12月31日止及2022年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣3,000,000,000元、人民幣5,000,000,000元及人民幣8,000,000,000元。於考慮工程服務戰略合作框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括本集團現有及未來三年開發的房地產項目數量、進度、其規模、設計、配置、定位、工程服務各服務範圍之性質需求及整體規劃以得出對工程服務的需求相關合約金額。

歷史交易金額及年度上限

於截至2019年11月30日止一個月，本公司與築友智造未有就2019年工程服務戰略合作框架協議進行交易，而2019年工程服務戰略合作框架協議的年度上限為人民幣350,000,000元。

訂立工程服務戰略合作框架協議的理由及裨益

本集團一直堅持提供高質量的產品及推動社會全面進步，現計劃透過發展裝配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。在裝配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。據此，本集團需尋求供應商提供相關工程服務。工程服務戰略合作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，工程服務戰略合作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，以及訂立工程服務戰略合作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

胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權。胡先生因其於築友智造中的權益而被視為於工程服務戰略合作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，概無董事於工程服務戰略合作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。

先決條件

本公司需於股東大會取得其獨立股東對工程服務戰略合作框架協議及其項下擬進行的交易的批准，工程服務戰略合作框架協議方可正式生效。

內部監控措施

本公司將對工程服務戰略合作框架協議項下擬進行的交易採納內部監控程序及企業管治措施。

1. 訂立任何個別服務協議前，本公司需邀請所有訂約方（包括築友智造及其他獨立第三方）投標，投標結果將根據多項因素釐定，包括但不限於(i)投標價格；(ii)投標人的資格及聲譽；及／或(iii)是否滿足招標的資格規定，或向最少兩名獨立供應商就提供相關服務或產品索取報價，以確保個別服務協議的條款乃按正常商業條款或按不遜於獨立第三方向本公司提供之條款訂立，並符合工程服務戰略合作框架協議的條款及條件。倘本公司未能收到其滿意的投標價或報價，本公司或會重新評估所需的服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修改的報價；
2. 訂立任何個別服務協議後，本公司管理層將負責監察個別服務協議；
3. 本集團的財務部負責監察工程服務的服務費，以確保其符合工程服務戰略合作框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從年度上限基礎及並無超出年度上限；
4. 獨立非執行董事將審閱個別服務協議草擬本，並採取合適措施，以確保該等交易於工程服務戰略合作框架協議範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及

5. 本公司核數師將就對工程服務戰略合作框架協議及個別服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事（包括獨立非執行董事）認為，本公司有充足的內部監控及程序，以確保根據工程服務戰略合作框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，且就本公司而言不遜於獨立第三方所提供者。

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。

築友智造是一家專業提供智慧建築整體解決方案的運營商，同時從事智慧建築生態鏈建設的創新型高科技企業。

上市規則涵義

於本公告日期，胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，築友智造是胡先生的聯繫人，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，工程服務戰略合作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。

由於有關工程服務戰略合作框架協議項下擬進行的交易的各項適用百分比率超逾5%，故訂立戰略合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮工程服務戰略合作框架協議條款、其項下擬進行交易及其於三個年度各年的年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)工程服務戰略合作框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就工程服務戰略合作框架協議的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)召開股東大會的通告的通函，預期將根據上市規則於本公告刊發後不遲於15個營業日（即2020年1月21日前）寄發予股東。

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：

「2019年工程服務 戰略合作框架協議」	指	本公司與築友智造於2019年11月13日就築友智造向本集團提供工程服務所訂立的框架協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「築友智造」	指	築友智造科技產業集團有限公司，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
「工程服務」	指	誠如工程服務戰略合作框架協議所載，築友智造所提供予本集團擬開發項目的工程設計、施工總承包工程、混凝土預製件的供應、彩力板供應及安裝等服務
「工程服務戰略合作框架協議」	指	本公司與築友智造於2019年12月30日就築友智造向本集團提供工程服務所訂立的框架協議
「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
「獨立股東」	指	除胡先生及其聯繫人以外的股東
「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，於本公告日期擁有築友智造的30%以上股權
「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
「%」	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12月30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