

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，概不就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)

**修訂現有持續關連交易的
年度上限及條款**

修訂現有持續關連交易的年度上限及條款

茲提述本公司(i)日期為2019年6月24日之公告，內容有關房產營銷代理服務框架協議；(ii)日期為2019年3月29日及2019年10月28日之公告，內容有關智能化科技服務框架協議；及(iii)日期為2019年3月29日之公告，內容有關社群營運管理服務框架協議，各為期三年自2019年1月1日起至2021年12月31日止。鑒於本集團業務增長導致該等框架協議項下對河南建業新生活服務的需求有所增長，董事會預期(i)房產營銷代理服務框架協議的服務費將予以調整，以滿足本集團的營運需求；及(ii)所有該等框架協議項下的原年度上限就2020年度及2021年度而言並不足夠。

於2020年10月30日，本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為框架協議項下的前簽約方）訂立補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議，以將相應框架協議的若干條款作出下列修訂：

- (1) 建業新生活集團應持續按下文第(3)段所載的經修訂條款向本集團提供框架協議項下擬定的服務，期限為2020年1月1日起至2022年12月31日為止；
- (2) 三份框架協議各自項下的原年度上限應修訂為各補充框架協議項下的經修訂年度上限；及
- (3) 補充房產營銷代理服務框架協議項下的服務費將予以調整。

除上文所述者外，各補充框架協議的條款應與相應框架協議的條款相同。各補充框架協議須待建業新生活之獨立股東於其將召開之股東特別大會上批准後，方告生效。

上市規則的涵義

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。因此，各補充框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各補充框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項上市規則項下之適用百分比率高於0.1%但低於5%，各補充框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

背景

茲提述本公司(i)日期為2019年6月24日之公告，內容有關房產營銷代理服務框架協議；(ii)日期為2019年3月29日及2019年10月28日之公告，內容有關智能化科技服務框架協議；及(iii)日期為2019年3月29日之公告，內容有關社群營運管理服務框架協議，各為期三年自2019年1月1日起至2021年12月31日止。鑒於本集團業務增長導致該等框架協議項下對河南建業新生活服務的需求有所增長，董事會預期(i)房產營銷代理服務框架協議的服務費將予以調整，以滿足本集團的營運需求；及(ii)所有該等框架協議項下的原年度上限就2020年度及2021年度而言並不足夠。

補充框架協議

於2020年10月30日，本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為框架協議項下的前簽約方）訂立補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議，以將相應框架協議的若干條款作出下列修訂：

- (1) 建業新生活集團應持續按下文第(3)段所載的經修訂條款向本集團提供框架協議項下擬定的服務，期限為2020年1月1日起至2022年12月31日為止；
- (2) 三份框架協議各自項下的原年度上限應修訂為補充框架協議項下的經修訂年度上限；及
- (3) 補充房產營銷代理服務框架協議項下的服務費將予以調整。

除上文所述者外，各補充框架協議的條款應與相應框架協議的條款相同。各補充框架協議須待建業新生活之獨立股東於其股東特別大會上批准後，方告作實。

各補充框架協議的主要條款載列如下：

A. 補充房產營銷代理服務框架協議

日期：2020年10月30日

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 建業新生活（其取代河南建業新生活成為房產營銷代理服務框架協議項下的前簽約方）

期限：期限更改至由2020年1月1日起至2022年12月31日為止

服務費：根據房產營銷代理服務框架協議，河南建業新生活集團須向本集團提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金作為服務費。根據補充房產營銷代理服務框架協議，建業新生活集團將繼續向本集團提供房產營銷代理服務，其收取的佣金率應調整至根據物業銷售交易金額介乎0.8%至6.0%作為服務費。

適用於各物業項目的佣金率將載於本公司與建業新生活於補充房產營銷代理服務框架協議項下不時訂立的各單獨協議中。適用於各物業項目的佣金率將參考多項因素而釐定，包括但不限於整體地產銷售環境、項目所在區位、推盤難度、服務內容等因素。

有關補充房產營銷代理服務框架協議項下調整服務費的理由的進一步詳情，請參閱本公告下文「服務費的調整－補充房產營銷代理服務框架協議項下服務費的修訂」一段。

年度上限：2020年度及2021年度的原年度上限人民幣285.0百萬元及人民幣330.0百萬元將增加至2020年度、2021年度及2022年度的經修訂年度上限人民幣440.0百萬元、人民幣450.0百萬元及人民幣465.0百萬元。

除上文所述者外，補充房產營銷代理服務框架協議的條款應與房產營銷代理服務框架協議的條款相同，其詳情載於本公司日期為2019年6月24日之公告。

B. 補充智能化科技服務框架協議

日期：2020年10月30日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 建業新生活（其取代河南建業新生活成為智能化科技服務框架協議項下的前簽約方）

期限：期限更改至由2020年1月1日起至2022年12月31日為止

年度上限：2020年度及2021年度的原年度上限人民幣180.0百萬元及人民幣235.0百萬元將增加至2020年度、2021年度及2022年度的經修訂年度上限人民幣340.0百萬元、人民幣360.0百萬元及人民幣380.0百萬元。

除上文所述者外，補充智能化科技服務框架協議的條款應與智能化科技服務框架協議的條款相同，其詳情載於本公司日期為2019年3月29日及2019年10月28日之公告。

C. 補充社群營運管理服務框架協議

日期 : 2020年10月30日

訂約方 : (1) 本公司；及

(2) 建業新生活（其取代河南建業新生活成為社群營運管理服務框架協議項下的前簽約方）

期限 : 期限更改至由2020年1月1日起至2022年12月31日為止

年度上限 : 2020年度及2021年度的原年度上限人民幣60.0百萬元及人民幣70.0百萬元將增加至截至2020年度、2021年度及2022年度的經修訂年度上限人民幣100.0百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣230.0百萬元。

除上文所述者外，補充社群營運管理服務框架協議的條款應與社群營運管理服務框架協議的條款相同，其詳情載於本公司日期為2019年3月29日之公告。

服務費的調整

補充房產營銷代理服務框架協議項下服務費的修訂

根據房產營銷代理服務框架協議，河南建業新生活集團向本集團提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金作為服務費。根據補充房產營銷代理服務框架協議，建業新生活集團將繼續向本集團提供房產營銷代理服務，其收取的佣金率應調整至根據物業銷售交易金額介乎0.8%至6.0%作為服務費。

適用於各物業項目的佣金率載於本公司與建業新生活不時訂立的各單獨協議中。適用於各物業項目的佣金率將參考多項因素而釐定，包括但不限於整體地產銷售環境、項目所在區位、推盤難度、服務內容等因素。

鑒於自爆發新冠病毒起，物業開發商在物業銷售方面推出多項新的銷售方式以配合政府因遏止新冠病毒而推出的防疫措施，本集團擬增加其營銷支出及物業銷售力度，在將予出售及預計開售物業項目的預售階段提供更全面及定制多項房產營銷代理服務。本集團在補充房產營銷代理服務框架協議項下應付的佣金率範圍的上調反映建業新生活集團就物業項目產生的預期額外人力及成本，其需要建業新生活集團在預售營銷及規劃階段加大投入力度，包括但不限於就營銷條件進行研究、制定相應的銷售及營銷策略、監督活動場地設置及準備營銷材料。上述佣金率調整乃按公平基準釐定，並經計及最新的市場情況及參考可比較的獨立第三方所不時提供就類似服務的費用。

歷史交易金額及經修訂年度上限

下表載列下表所述年度／期間內各框架協議項下本公司及其附屬公司與河南建業新生活的歷史交易金額：

	歷史交易金額	
	2019年度 (人民幣千元) (經審核)	截至2020年 9月30日 止九個月 (人民幣千元) (未經審核)
房產營銷代理服務框架協議	181,500	160,100
智能化科技服務框架協議	135,300	167,500
社群營運管理服務框架協議	41,800	55,600

董事確認，自2019年1月1日起至本公告日期的各框架協議項下本公司及其附屬公司與河南建業新生活的交易金額俱在相應年度／期間的原年度上限之內。

下表分別載列各框架協議及補充框架協議項下的原年度上限及經修訂年度上限：

	原年度上限		經修訂年度上限		
	2020年度	2021年度	2020年度	2021年度	2022年度
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
房產營銷代理服務框架協議及 補充房產營銷代理服務 框架協議	285,000	330,000	440,000	450,000	465,000
智能化科技服務框架協議及 補充智能化科技服務 框架協議	180,000	235,000	340,000	360,000	380,000
社群營運管理服務框架協議及 補充社群營運管理服務 框架協議	60,000	70,000	100,000	155,000	230,000

A. 補充房產營銷代理服務框架協議項下的經修訂年度上限

補充房產營銷代理服務框架協議項下的經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年的同比增長2.3%及3.3%。有關經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本公司及其附屬公司於2020年使用的房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額）與2019年同期相比增加42.7%，此乃由於自新冠病毒疫情爆發起，本公司及其附屬公司在物業銷售推出多項新的銷售方式以配合政府因遏止新冠病毒而推出的防疫措施，因而增加營銷支出及物業銷售工作所致，導致河南建業新生活集團獲得的平均佣金率普遍提高，而大多數物業項目要求更全面及定制的服務範圍；
- 2020年度、2021年度及2022年度房產營銷代理服務估計交易金額的預期增長，乃按增加的佣金率（介乎0.8%至6.0%）乘以截至2020年9月30日已訂立的所有現有房產營代理服務協議的相關預計房產銷售總額人民幣946億元（含本集團及其聯繫人）計算；及
- 本集團對建業新生活集團房產營銷代理服務的需求增加，其主要歸因於本集團預計將要出售的物業項目銷量增加。於截至2020年9月30日已訂立之銷售協議總額約人民幣946億元（含本集團及其聯繫人）。

B. 補充智能化科技服務框架協議項下的經修訂年度上限

補充智能化科技服務框架協議項下的經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年的同比增長5.9%及5.6%。有關經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本公司及其附屬公司於2020年使用的智能化科技服務的歷史交易金額（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額）與2019年同期相比增加87.4%，原因如下文進一步闡述；
- 受智能家居解決方案迅速滲透到房地產開發行業及其以科技元素改善生活質量使其物業脫穎而出所帶動，本集團近期對建業新生活集團的智能化科技服務的需求及預算有所增加；及
- 本集團已決定分配更多物業項目予建業新生活集團（而非其他服務提供方），以提供智能化科技服務，其考慮到利用河南建業新生活集團的智能化科技服務以令人滿意的質量成功交付多個物業項目。

從截至2019年12月31日簽訂的所有現有協議的合約總額人民幣235.0百萬元增加至截至2020年9月30日簽訂的所有現有協議的合約總額人民幣452.9百萬元可見，由於上述原因，對河南建業新生活集團的智能化科技服務需求增加。

C. 補充社群營運管理服務框架協議項下的經修訂年度上限

補充社群營運管理服務框架協議項下的經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年的同比增長55.0%及48.4%。有關經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本公司及其附屬公司於2020年使用的社群營運管理服務的歷史交易金額（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額）與2019年同期相比增加45.3%，原因如下文進一步闡述；
- 建業君鄰會的會員人數由2019年12月31日逾10,000人迅速增長至2020年9月30日逾19,000人，主要由於截至2020年9月30日止九個月內，本集團的物業銷售量較2019年同期增加（亦為房地產代理服務補充框架協議項下修訂年度上限的原因），導致符合條件並加入建業君鄰會的高淨值客戶數量增加；
- 本集團的目標為於12月31日底前達到20,000名會員，以進一步增強「建業」的品牌知名度並提升該等高淨值會員的物業回購率；

- 本集團按每人每年的費用乘以建業君鄰會的估計會員人數計算將付的預計費用；及
- 自2020年第二季中國新冠病毒疫情大致受控以來，建業君鄰會會員的活動次數增加。

訂立補充框架協議的原因及裨益

就補充房產營銷代理服務框架協議而言，如上所述，本集團預期於2020年度、2021年度及2022年度待售的物業項目數量將增加，需尋求供應商提供相應的營銷代理服務，以助本集團整合資源發展主要業務。經考慮提供滿意服務的往績、服務質量、價格（包括上述需修訂服務費之原因）、對本集團業務需求及運營需求的瞭解、對本集團項目的熟悉程度等因素，建業新生活於補充房產營銷代理服務框架協議項下將向本集團提供的服務乃按對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者的條款進行。

就補充智能化科技服務框架協議而言，如上所述，本集團預期於2020年度、2021年度及2022年度對智能化科技服務的需求及預算有所增加，需尋求供應商提供相應的智能化科技服務，以助本集團整合資源發展主要業務。經考慮提供滿意服務的往績、服務質量、價格、對本集團業務需求及運營需求的瞭解、對本集團項目的熟悉程度等因素，建業新生活於補充智能化科技服務框架協議項下將向本集團提供的服務乃按對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者的條款進行。

就補充社群營運管理服務框架協議而言，如上所述，本集團預計於2020年度、2021年度及2022年度的物業銷售量及建業君鄰會會員人數將增加，需尋求供應商提供相應的社群營運管理服務，以助本集團整合資源發展主要業務。經考慮提供滿意服務的往績、服務質量、價格、對本集團業務需求及運營需求的瞭解、對本集團項目的熟悉程度等因素，建業新生活於補充社群營運管理服務框架協議項下將向本集團提供的服務乃按對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者的條款進行。

董事會（不包括須就相關董事會決議案放棄投票的胡先生及王俊先生，但包括獨立非執行董事）認為，補充框架協議的條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，其項下的服務現時及日後將會繼續於本集團日常及一般業務過程中按公平基準進行，補充框架協議之條款、年度上限以及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

董事於上述交易中的權益

由於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補充框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已放棄就有關董事會決議案投票。本公司執行董事王俊先生因其為建業新生活的董事會主席兼首席執行官，亦被視為於補充框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而亦放棄在該決議案中投票表決。除上文所述者外，概無董事於補充框架協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大權益，而須就有關董事會決議案放棄投票。

訂約方資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業新生活集團主要從事於中國(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務。

上市規則的涵義

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。因此，各補充框架協議項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各補充框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項上市規則項下之適用百分比率高於0.1%但低於5%，各補充框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

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：

「聯繫人」 指 具上市規則所賦予的涵義

「董事會」 指 本公司董事會

「建業新生活集團」 指 建業新生活及其附屬公司

「建業君鄰會」	指	本集團於2016年成立的高淨值客戶群體，其成員僅以邀請或轉介方式加入
「建業新生活」	指	建業新生活有限公司，一家於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，股票代碼為9983，為本公司的關連人士
「本公司」	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，股份編號為832
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	房產營銷代理服務框架協議、智能化科技服務框架協議及社群營運管理服務框架協議
「2019年度」	指	截至2019年12月31日年度
「2020年度」	指	截至2020年12月31日年度
「2021年度」	指	截至2021年12月31日年度
「2022年度」	指	截至2022年12月31日年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；就框架協議及補充框架協議而言，包括本公司，其附屬公司及其各自的聯繫人

「河南建業新生活」	指	河南建業新生活服務有限公司，一家於2016年4月21日於中國成立的有限公司，為建業新生活的全資附屬公司
「河南建業新生活集團」	指	河南建業新生活及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的實體
「智能化科技服務」	指	建業新生活及／或其集團成員（包括河南建業新生活）所提供或將銷售及提供予本集團的智能化產品及相關服務，包括但不限於智能化產品的工程安裝、軟件開發及相關顧問諮詢服務
「智能化科技服務 框架協議」	指	本公司與河南建業新生活（為建業新生活之全資附屬公司）於2019年3月29日訂立的智能化科技服務框架協議，據此，河南建業新生活同意向本集團提供智能化科技服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止，年度上限經日期為2019年10月28日的補充協議修訂，詳情載列於本公司日期為2019年3月29日之公告及日期為2019年10月28日之公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「社群營運管理服務」	指	建業新生活及／或其集團成員（包括河南建業新生活）所提供或將提供予本集團有關各住戶社群的會員維護及管理服務，同時為本集團提供大型活動組織及策劃服務
「社群營運管理服務 框架協議」	指	本公司與河南建業新生活（為建業新生活之全資附屬公司）於2019年3月29日訂立的社群營運管理服務框架協議，據此，河南建業新生活集團同意向本集團提供社群營運管理服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止，詳情載列於本公司日期為2019年3月29日之公告
「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30%以上股權
「原年度上限」	指	2020年度及2021年度各框架協議項下的年度上限
「中國」	指	中華人民共和國
「房產營銷代理服務」	指	建業新生活及／或其集團成員（包括河南建業新生活）所提供或將提供予本集團的為一手房銷售的房產營銷代理服務及與該等營銷代理相關的前期籌備服務（如顧問諮詢服務、營銷策劃及推廣等）

「房產營銷代理服務 框架協議」	指	本公司與河南建業新生活（為建業新生活之全資附屬公司）於2019年6月24日訂立的房產營銷代理服務框架協議，據此，河南建業新生活集團同意向本集團提供房產營銷代理服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止，詳情載列於本公司日期為2019年6月24日之公告
「經修訂年度上限」	指	2020年度、2021年度及2022年度各框架協議項下經各補充框架協議修訂的年度上限
「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
「補充框架協議」	指	補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議
「補充智能化科技服務 框架協議」	指	本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為智能化科技服務框架協議項下的前簽約方）於2020年10月30日訂立的協議，以修訂及重列智能化科技服務框架協議並修訂智能化科技服務框架協議項下的年度上限

「補充社群營運管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為社群營運管理服務框架協議項下的前簽約方）於2020年10月30日訂立的協議，以修訂及重列社群營運管理服務框架協議並修訂社群營運管理服務框架協議項下的年度上限
「補充房產營銷代理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為房屋營銷代理服務框架協議項下的前簽約方）於2020年10月30日訂立的協議，以修訂及重列房產營銷代理服務框架協議，修訂服務費並修訂房產營銷代理服務框架協議項下的年度上限
「%」	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，2020年10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、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；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