

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)

**有關**  
**(1)商標許可協議；及**  
**(2)物業管理服務框架協議**  
**的持續關連交易**

茲提述本公司日期2020年11月10日、2021年4月7日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月4日及2021年5月12日的公告，內容有關建議分拆中原建業及將中原建業股份於聯交所主板獨立上市。

**商標許可協議**

於2021年5月13日，本公司與中原建業訂立商標許可協議，據此，本公司同意向中原建業集團授出將許可商標（即本公司及餘下集團於中國及香港註冊的若干商標，包括「建業」品牌）用於其業務營運及投資活動的權利，以及僅出於中原建業集團業務營運目的將許可商標分租予第三方的權利。商標許可協議的年期自中原建業上市起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。

## 物業管理服務框架協議

於2021年5月13日，中原建業與建業新生活訂立物業管理服務框架協議，據此，建業新生活將向中原建業集團（即在中原建業位於中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團的其他分支辦事處）提供物業管理服務。物業管理服務框架協議的期限自中原建業上市起至2023年12月31日止。

## 上市規則的涵義

### 商標許可協議

於本公告日期，中原建業為本公司的全資附屬公司。待建議分拆及中原建業上市完成後，本公司將不再於中原建業擁有任何股權，而中原建業將不再為本公司的附屬公司，惟將繼續間接由胡先生（本公司董事兼控股股東）持有其逾30%的權益。因此，於中原建業上市後，中原建業將成為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關商標許可協議年度上限的最高適用百分比率將至少為0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，商標許可協議項下的交易構成本公司部分獲豁免最低限額持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的書面協議、公告、年度申報、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函（包括獨立財務意見）規定。

根據上市規則第14A.52條，由於商標許可協議的年期超過三年，故本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問，以說明年期較長的原因及確認該類協議訂有較長年期符合正常商業慣例。

## 物業管理服務框架協議

於本公告日期，中原建業為本公司的全資附屬公司，而建業新生活由胡先生（本公司董事兼控股股東）間接持有逾30%的權益。因此，建業新生活為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於物業管理服務框架協議將僅於中原建業上市後生效，而中原建業將於中原建業上市後不再為本公司的附屬公司，故根據上市規則第14A章，於中原建業上市後，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將不構成本公司的持續關連交易。

**本公司股東及有意投資者務請留意，建議分拆取決於（其中包括）聯交所上市委員會批准、本公司及中原建業各自董事會之最終決定、市況及其他考慮因素。因此，本公司股東及有意投資者務請留意，概不保證建議分拆將會落實或何時將會落實。故本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事，因而無法保證商標許可協議及物業管理服務框架協議將會生效或何時生效。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。**

## 緒言

茲提述本公司日期2020年11月10日、2021年4月7日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月4日及2021年5月12日的公告，內容有關建議分拆中原建業及將中原建業股份於聯交所主板獨立上市。

## 商標許可協議

於2021年5月13日，本公司與中原建業訂立商標許可協議，據此，本公司同意向中原建業集團授出將許可商標(即本公司及餘下集團於中國及香港註冊的若干商標，包括「建業」品牌)用於其業務營運及投資活動的權利，以及僅出於中原建業集團業務營運目的將許可商標分租予第三方的權利。商標許可協議的年期自中原建業上市起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。

商標許可協議的主要條款載列如下：

<b>日期</b>	2021年5月13日
<b>訂約方</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本公司(作為許可人)</li><li>2. 中原建業(作為被許可人)</li></ol>
<b>年期</b>	<p>自中原建業上市起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。任何一方均無權單方面終止商標許可協議。</p> <p>本公司與中原建業將於該十年期屆滿前至少兩年就該協議的重續啟動真誠的討論及磋商。倘於任何時間本公司可合理確定其將不會重續有關協議，則本公司必須於切實可行情況下盡快告知中原建業。</p> <p>根據上市規則第14A.52條，由於商標許可協議的年期超過三年，故本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問，以說明年期較長的原因及確認該類協議訂有較長年期符合正常商業慣例。有關詳情，請參閱下文「獨立財務顧問就商標許可協議的年期出具的意見」一節。</p>

## 服務

本公司將向中原建業集團授出將許可商標用於其業務營運及投資活動的權利，以及僅出於中原建業集團業務營運目的將許可商標分租予第三方的權利。

## 許可費

(1)首三年：每年人民幣15百萬元；(2)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(3)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。

若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。

## 歷史交易金額

鑑於於建議分拆及中原建業上市完成前中原建業集團由本公司全資擁有，故中原建業集團概無向本公司支付許可費。

## 建議年度上限

誠如上文所述，商標許可協議項下的許可費如下：(1)首三年：每年人民幣15百萬元；(2)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(3)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。

許可費乃經考慮(其中包括)以下各項後由本公司與中原建業經公平磋商後達致：

- (1) 許可商標的品牌價值及擬定用途，尤其是為了進一步拓展中原建業集團的房地產代建業務。尤其是，根據中指研究院編製的品牌估值，其亦估計整體「建業」品牌可能產生的總淨收入(即「**品牌應佔總淨收入**」)，(a)與2021年及2022年品牌應佔總淨收入相比，商標許可費用的平均百分比接近(b)與截至2020年12月31日止三個年度中原建業集團的總收入相比，本集團的平均收入百分比。有關詳情，請參閱下文「—品牌價值」一段；及

- (2) 中原建業將繼續使用許可商標的房地產代建業務的預期範圍及拓展情況；
- (3) 誠如本公告下文所述，該許可安排對本公司及中原建業雙方的共同益處(包括中原建業在利用許可商標的同時繼續提供優質的房地產代建服務將內在提高許可商標在房地產行業的品牌知名度、形象及價值，而有關許可費為餘下集團帶來的額外收入來源)；及
- (4) 中原建業應付許可費佔其總收入的百分比(即1.3%至2.2%，按許可費的下限(即人民幣15百萬元)及許可費的上限(即人民幣25百萬元)除以中原建業截至2020年12月31日止年度的總收入計算)，這與若干其他於聯交所上市的公司的總收入百分比相若。許可費的逐步增加亦符合中原建業於未來一段時間內的預期增長及發展。

## 品牌估值

中原建業已委聘中指研究院對許可商標的品牌(即整體「建業」品牌)進行獨立估值。其乃根據每年可能因品牌名稱效應產生的估計永久性收入貼現至其現值，並採用適當的增長率、風險因素、貼現率及中指研究院認為適當的其他因素而編製。從中指研究院獲悉：(1)其亦在中國從事有關房地產開發商的品牌估值研究長達十餘年；(2)2020年「建業」的品牌價值由中指研究院採用其貫徹應用長達十餘年的相同方法進行編製；(3)中指研究院所使用的方法及假設不可避免地存在其自身的局限性，涉及中指研究院的主觀評估；及(4)並無國際標準化的品牌估值方法。商標許可費的釐定已計及多項定性及定量因素。儘管品牌價值僅為所考慮的因素之一，但被認為更具有定性意義的是，由於中原建業集團所開發物業的市場聲譽以及「建業」品牌所隱含往績記錄及僱員的專業經驗而吸引客戶與我們合作，但商標許可費的釐定並非直接按品牌價值計算。

有關該品牌估值的進一步詳情將於中原建業上市及商標許可協議生效日期之前在中原建業將予刊發的招股章程中披露。

## 物業管理服務框架協議

於2021年5月13日，中原建業與建業新生活訂立物業管理服務框架協議，據此，建業新生活將向中原建業集團（即在中原建業位於中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團的其他分支辦事處）提供物業管理服務。物業管理服務框架協議的期限自中原建業上市起至2023年12月31日止。

### 歷史交易金額

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，中原建業集團就物業管理服務支付的費用分別為人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.4百萬元。

### 建議年度上限

估計於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，中原建業根據物業管理服務框架協議將支付的最高年度費用將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.0百萬元。

於達致上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 截至2020年12月31日止三個年度提供該等物業管理服務的歷史交易金額；
- 因預計建業新生活營運成本（主要為僱員成本及行政成本）逐步增加而應付目前需要該等物業管理服務的中原建業集團物業（即其總部及七個分支辦事處）的費用預計增加，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年增加約人民幣300,000元；及
- 因分支辦事處的預期擴張及開設而將需要的額外物業管理服務於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年的金額約為人民幣200,000元。

## 定價政策

物業管理服務框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定，而物業管理服務費乃基於(i)物業的數量、性質、類別及位置；(ii)物業的總建築面積；(iii)建業新生活一般向獨立第三方提供的可資比較服務的費率；(iv)建業新生活的預期僱員成本；及(v)從提供類似服務的至少兩名獨立第三方獲得報價的可資比較服務的現行市價，以釐定建業新生活提供的條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方所提供者相若。據董事所知及所信，物業管理服務的費用並不優於建業新生活向其獨立第三方客戶所收取者。就各項物業而言，建業新生活的相關成員公司與中原建業集團將進一步訂立個別單獨協議，說明各項物業的具體條款及條件。

## 有關商標許可協議及物業管理服務框架協議訂約方的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

中原建業集團主要在中國從事提供物業開發項目所有階段的房地產代建服務。

建業新生活集團主要在中國從事：(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活方式服務；及(iii)提供商業物業管理及諮詢服務。

## 董事會批准

胡先生為本集團、中原建業集團及建業新生活集團各自的控股股東。李樺女士為胡先生的女兒。因此，胡先生及李樺女士均已就有關考慮及批准商標許可協議及物業管理服務框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於商標許可協議及物業管理服務框架協議各自項下擬進行的交易中擁有重大權益，因而彼等均毋須就考慮及批准商標許可協議及物業管理服務框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 訂立商標許可協議及物業管理服務框架協議項下擬進行交易的理由及裨益

### 商標許可協議

中原建業集團歷來於其一般及日常業務中使用許可商標。於中原建業上市後，中原建業將不再為本公司的附屬公司，因此，本公司將根據商標許可協議向中原建業收取許可費。

該許可安排對本公司及中原建業均非常有利，因為中原建業集團獲准繼續將許可商標用於其房地產代建業務，而餘下集團則能夠獲得業務線（即房地產代建）的許可費，於中原建業上市後，餘下集團將不會參與其中。此外，中原建業的該房地產代建業務將不會與餘下集團的業務構成競爭。換言之，該許可費代表餘下集團不會以其他方式收到的收入來源，且不會對餘下集團的業務產生不利影響。此外，鑑於上述者以及中原建業於「建業」品牌下提供優質房地產代建服務的往績記錄，其在利用許可商標的同時在其房地產代建業務方面持續取得成功將內在提高許可商標（尤其是「建業」品牌）在房地產行業的品牌知名度、形象及價值，而這最終將使餘下集團作為註冊所有人最終極大受益。

此外，中原建業集團已實施若干控制措施，旨在增強對「建業」品牌的保護，防止其客戶未經授權使用。

董事（包括獨立非執行董事）認為，商標許可協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理，於本集團的一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

### **物業管理服務框架協議**

中原建業集團歷來委聘建業新生活集團於中原建業位於中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團的其他分支辦事處提供物業管理服務。該等辦事處用於管理及運行中原建業集團的日常營運，且於中原建業上市後將繼續需要物業管理服務。物業管理服務框架協議規範了該等交易，為訂立規定該等持續關連交易中每項物業的具體條款及條件的個別單獨協議提供了靈活性，且就遵守上市規則第14A章而言提供了行政方面的便利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業管理服務框架協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理，於本集團的一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

### **獨立財務顧問就商標許可協議的年期出具的意見**

根據上市規則的第14A.52條，紅日資本已根據其研究及分析制定其意見，曾依賴於本公告所載的資料，並已參考商標許可協議為期十年的年期。紅日資本已考慮以下導致商標許可協議年期超過三年的原因，包括：

- (i) 本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售；
- (ii) 中原建業集團主要在中國從事提供物業開發項目所有階段的物業管理服務；

- (iii) 中原建業集團應使用其房地產代建業務的許可商標，而餘下集團則應收取許可費。紅日資本進一步指出，待中原建業上市後，餘下集團將不會參與房地產代建業務。在此基礎上，誠如本公告上文「訂立商標許可協議及物業管理服務框架協議項下擬進行交易的理由及裨益」一段所載，中原建業的該房地產代建業務將不會與餘下集團的業務構成競爭；
- (iv) 中原建業集團根據商標許可協議應付的許可費首三年為每年人民幣15百萬元，第四年至第六年為每年人民幣20百萬元，而第七年至第十年則為每年人民幣25百萬元；若不滿一個完整曆年，則將按比例計算。除非另行終止，否則於商標許可協議自中原建業上市起計十年期間，許可費將為餘下集團額外穩定的收入來源，而若並無訂立商標許可協議，則該收入將不會實現；
- (v) 據稱，商標許可費的釐定已計及多項定性及定量因素，包括（其中包括）對許可商標的品牌（即整體「建業」品牌）進行獨立估值；
- (vi) 鑑於商標許可協議的期限應從中原建業上市日期開始，而中原建業於相關時間將已成為聯交所主板上市公司，應使用許可商標經營其房地產代建業務。鑑於中原建業的往績記錄及多年來所取得的成就，紅日資本認為，只要中原建業集團繼續提供優質服務及參與聲譽卓著的項目，剔除不可預見的情況，中原建業集團使用許可商標將會對整體品牌價值及在中國房地產相關行業中的認可作出積極貢獻。此外，值得注意的是，中原建業集團已實施若干控制措施，旨在增強對「建業」品牌的保護，防止其客戶未經授權使用。在此基礎上，商標許可協議項下擬進行的交易符合股東及本公司的整體利益；

- (vii) 經考慮上述因素、中原建業集團所經營房地產代建業務的性質、本公司的潛在管理資源(商標許可協議相關訂約方可能須就每隔三年或更短時間續新商標許可協議進行進一步磋商)，根據上市規則第14A.52條將商標許可協議的年期限制在最長三年可能會對本集團造成負擔；
- (viii) 紅日資本已對企業分拆開展研究，當中涉及公司的獨立上市及在聯交所主板的首次公開發行，並注意到，原母公司(作為許可人)向分拆集團或新上市集團(作為被許可人)授出若干商標並不罕見。根據對已刊發招股章程的市場研究，紅日資本已物色到八個先例(「**上市市場先例**」)，並從彼等各自的招股章程中註意到，相關許可人所授出的商標使用年期介乎五年直至相關許可協議終止時及／或有關協議一直保持有效，而相關招股章程並無載列明確的終止日期(意指屬永久年期)。在此基礎上，商標許可協議項下的十年建議年期處於上市市場先例的範圍內；及
- (ix) 根據紅日資本對其他於聯交所上市的公司所刊發的公告及刊物有關的研究，紅日資本已物色到不少於12宗由上市集團旗下成員公司就授出許可商標訂立並於本公告日期有效的可資比較案例(「**市場許可先例**」)。紅日資本認為市場許可先例乃一般市場慣例的適當參考，並注意到與市場許可先例有關的相關協議的年期介乎五年至永久年期。因此，商標許可協議項下的十年建議年期處於該範圍內。

基於以上考慮因素，紅日資本認為，商標許可協議的年期為十年符合該類交易的正常商業條款，且該類協議訂有該年期乃屬正常商業慣例。

## 上市規則的涵義

### 商標許可協議

於本公告日期，中原建業為本公司的全資附屬公司。待建議分拆及中原建業上市完成後，本公司將不再於中原建業擁有任何股權，而中原建業將不再為本公司的附屬公司，惟將繼續間接由胡先生（本公司董事兼控股股東）持有其逾30%的權益。因此，於中原建業上市後，中原建業將成為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關商標許可協議年度上限的所有適用百分比率將至少為0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，商標許可協議項下的交易構成本公司部分獲豁免最低限額持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的書面協議、公告、年度申報、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函（包括獨立財務意見）規定。

根據上市規則第14A.52條，由於商標許可協議的年期超過三年，故本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問，以說明年期較長的原因及確認該類協議訂有較長年期符合正常商業慣例。

### 物業管理服務框架協議

於本公告日期，中原建業為本公司的全資附屬公司，而建業新生活由胡先生（本公司董事兼控股股東）間接持有逾30%的權益。因此，建業新生活為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於物業管理服務框架協議將僅於中原建業上市後生效，而中原建業將於中原建業上市後不再為本公司的附屬公司，故根據上市規則第14A章，於中原建業上市後，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將不構成本公司的持續關連交易。

## 一般事項

有關建議分拆的詳情仍未落實。本公司將於適當時就建議分拆另行刊發公告。

本公司股東及有意投資者務請留意，建議分拆取決於(其中包括)聯交所上市委員會批准、本公司及中原建業各自董事會之最終決定、市況及其他考慮因素。因此，本公司股東及有意投資者務請留意，概不保證建議分拆將會落實或何時將會落實。故本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事，因而無法保證商標許可協議及物業管理服務框架協議將會生效或何時生效。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中原建業」	指	中原建業有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，於完成建議分拆前為本公司全資附屬公司
「中原建業集團」	指	中原建業及其附屬公司

「中原建業上市」	指	中原建業股份首次上市及中原建業股份首次於聯交所主板開始買賣之日期
「建業新生活」	指	建業新生活有限公司，一間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（股份代號：9983），為本公司的關連人士
「建業新生活集團」	指	建業新生活及其附屬公司
「中指研究院」	指	中指研究院，一名由中原建業委聘以（其中包括）對許可商標進行估值的獨立顧問
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，一間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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「許可商標」	指	本公司及餘下集團於中國及香港註冊的若干商標，包括「建業」品牌

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡葆森先生，為(1)本公司主席、執行董事兼控股股東，(2)中原建業的主席、非執行董事兼控股股東，及(3)建業新生活的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務框架協議」	指	中原建業與建業新生活於2021年5月13日訂立的物業管理服務框架協議，據此，建業新生活將向中原建業集團(即在中原建業位於中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團的其他分支辦事處)提供物業管理服務
「建議分拆」	指	建議分拆中原建業及將其股份於聯交所主板獨立上市
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就辦事處融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就商標許可協議的條款提供意見
「餘下集團」	指	於分拆完成後的本集團，將不包括中原建業集團
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「商標許可協議」	指	本公司與中原建業於2021年5月13日訂立的商標許可協議，據此，本公司同意向中原建業集團授出將許可商標用於其業務營運及投資活動的權利，以及僅出於中原建業集團業務營運目的將許可商標分租予第三方的權利
「%」	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，2021年5月13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