

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份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**

**重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議**

**商業資產管理服務框架協議**

茲提述本公司日期為2019年6月26日及2021年5月13日的公告，內容有關訂立2019年商業資產管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年商業資產管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年10月29日（交易時段後）訂立新商業資產管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年商業資產管理服務框架協議重續三年。

## 旅遊服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月30日的公告，內容有關2019年旅遊服務框架協議。由於2019年旅遊服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年10月29日（交易時段後）訂立新旅遊服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年旅遊服務框架協議重續三年。

## 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章項下的關連人士。因此，商業資產管理服務框架協議及旅遊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14A章項下的持續關連交易。

由於商業資產管理服務框架協議項下擬進行交易之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%，商業資產管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於旅遊服務框架協議項下擬進行交易之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%，旅遊服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## 商業資產管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年6月26日及2021年5月13日的公告，內容有關訂立2019年商業資產管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年商業資產管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年10月29日（交易時段後）訂立新商業資產管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年商業資產管理服務框架協議重續三年。

商業資產管理服務框架協議的主要條款如下：

日期	2021年10月29日
訂約方	本公司（作為服務使用方）；及 建業新生活（作為服務提供方）
期限	2022年1月1日至2024年12月31日
交易性質	建業新生活集團將為本集團的商業資產（包括但不限於酒店、寫字樓、商業綜合體、文化旅遊項目及其他商業資產）提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務。  訂約方將於必要時就本集團之具體商業資產訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、條款及條件。

## 費用及定價政策

- A. 就酒店而言，本集團應付予建業新生活集團的費用包括(i)基本管理費；(ii)集團服務費；(iii)集團預訂費；(iv)獎勵管理費；及(v)以項目為基礎的顧問諮詢費，按如下方式計算：
- (i) 基本管理費：視乎酒店項目的性質（自營酒店項目／託管酒店項目）而定，基本費用將經參考總營業收入後釐定（就自營酒店項目而言）或按各酒店客房的固定費率收取（就託管酒店項目而言）。
  - (ii) 集團服務費：參考自營酒店項目總營業收入。
  - (iii) 集團預訂費：參考自營酒店項目客房總收入。
  - (iv) 獎勵管理費：(a)經參考超出酒店業務目標經營純利確定的百分比或(b)水療業務每月收益的百分比。
  - (v) 顧問諮詢費：顧問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，為一次性費用。

B. 就除酒店外之商業資產而言，本集團應付予建業新生活集團的費用包括(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，按如下方式計算：

- (i) 基礎管理服務費：服務費參考項目所在區位、預期運營管理成本、市場價格等因素綜合確定，為固定基礎管理服務費。
- (ii) 招商佣金服務費：相關品牌每月標準租金的倍數。
- (iii) 獎勵管理服務費：於運營期，費用為經營純利超出預算部分的百分比；或運營收入和利潤的百分比。
- (iv) 開業獎勵：於地（縣）級市和省會城市每平方米收取不同固定費用。

C. 本集團就本公司的文化旅遊項目應付建業新生活集團的費用將包括(i)開業策劃服務費、(ii)基礎管理服務費、(iii)獎勵管理服務費及(iv)顧問諮詢服務費，按如下方式計算：

- (i) 開業策劃服務費：每個項目收取固定費用；
- (ii) 基礎管理服務費：各項目收入的百分比；
- (iii) 獎勵管理服務費：於運營期，費用為經營純利超出預算部分的百分比；及
- (iv) 顧問諮詢服務費：視乎項目進度，顧問諮詢服務費將經參考諮詢服務的性質、服務內容及範圍後釐定，每個項目收取固定費用。

上述服務費乃由訂約方經考慮(i)服務的性質及範圍以及酒店的性質；(ii)項目所處階段（籌備或經營階段）及商業資產的位置；(iii)預計經營及管理成本；及(iv)可資比較服務的現行市場費率後公平磋商並按照正常商業條款予以釐定。

就向本集團提供的商業資產管理服務及顧問諮詢服務應付建業新生活集團的費用及款項的支付機制詳情將於訂約方訂立的單獨協議中列明。

### 歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

下表載列建業新生活集團根據2019年商業資產管理服務框架協議向本集團提供之商業資產管理服務及顧問諮詢服務的歷史交易金額及現有年度上限：

	自1月1日起的財政年度		
	2019年 (人民幣元) (經審核)	2020年 (人民幣元) (經審核)	2021年 (人民幣元) (未經審核)
年度上限	35,000,000	54,000,000	115,000,000
實際交易金額	26,897,000	40,212,000	49,170,000
			(截至2021年 9月30日止 9個月)

下表載列建業新生活集團根據商業資產管理服務框架協議將向本集團提供之商業資產管理服務及顧問諮詢服務的建議年度上限：

	自1月1日起的財政年度		
	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)	2024年 (人民幣元)
年度上限	105,000,000	115,000,000	120,000,000

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(i)商業資產管理服務及顧問諮詢服務的歷史交易金額及數量；(ii)本集團商業資產的穩步增長；(iii)於過往兩年內受到新冠肺炎疫情衝擊的文化旅遊業預計會復甦及好轉；及(iv)根據上述公式計算的估計應付費用以及本集團商業資產的數量。

## 旅遊服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月30日的公告，內容有關2019年旅遊服務框架協議。由於2019年旅遊服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年10月29日(交易時段後)訂立新旅遊服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年旅遊服務框架協議重續三年。

旅遊服務框架協議的主要條款如下：

日期	2021年10月29日
訂約方	(1) 本公司(作為服務使用方)；及 (2) 建業新生活(作為服務提供方)
期限	2022年1月1日至2024年12月31日
交易性質	建業新生活集團將向本集團提供旅遊服務，即本集團商務旅遊及主題旅遊的定制服務解決方案以及向本集團指定的各方提供相應服務。  訂約方將於必要時就各項目訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、條款及條件。



## 費用及定價政策

本集團就旅遊服務應付建業新生活集團的費用乃經參考以下因素後釐定：(i)旅遊服務的定制化程度；(ii)估計成本（包括但不限於交通、住宿、餐飲、門票成本及其他旅遊相關開支）；及(iii)可資比較項目及可資比較服務的現行市場費率。費用不應超過現行市場費率。

費用乃由訂約方經考慮相關服務的現行市場費率後，按正常商業條款公平磋商釐定，符合市場慣例。費用不遜於建業新生活集團就提供予獨立第三方的可資比較服務收取的費用。

就向本集團提供的旅遊服務應付建業新生活集團的費用及款項的支付機制詳情將於訂約方訂立的單獨協議中列明。

## 歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

下表載列建業新生活集團根據2019年旅遊服務框架協議向本集團提供之旅遊服務的歷史交易金額及現有年度上限：

	自1月1日起的財政年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣元) (經審核)	(人民幣元) (經審核)	(人民幣元) (未經審核)
年度上限	39,000,000	48,000,000	67,500,000
實際交易金額	35,715,000	22,403,000	20,990,000
			(截至2021年 9月30日止 9個月)

下表載列建業新生活集團根據旅遊服務框架協議將向本集團提供之旅遊服務的建議年度上限：

	自1月1日起的財政年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
年度上限	50,000,000	70,000,000	100,000,000

於考慮旅遊服務框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括(i)旅遊服務的歷史交易金額及數量；(ii)基於(a)經慮及本集團日後的物業項目及未來物業發展計劃後得出的預期遊客人數及旅遊次數，及(b)本集團的商務活動得出的本集團於未來三年對旅遊服務的預期需求；及(iii)通過將每名遊客的估計平均費用乘以估計遊客人數計算得出的估計成本。旅遊服務的歷史交易金額低於預期，原因乃新冠肺炎疫情導致的出行限制令旅遊次數及遊客人數下降。現時預期觀光旅遊及商務旅遊將於未來三年逐漸復甦，且本集團將持續推出新物業項目，並相應舉辦大規模商務活動，以推動物業銷售。

## **訂立商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議的理由及裨益**

建業新生活是華中地區領先的物業管理服務供應商，提供綜合物業管理服務，包括物業管理及相關增值服務、生活服務(如旅遊服務)及商業物業管理及諮詢服務。本集團與建業新生活集團有著長期而穩固的業務關係。鑒於業務關係長久，建業新生活集團已深入了解本集團的業務，並熟悉本集團的標準及要求；因此，其能夠為本集團提供定制服務，以滿足我們的特定需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議均於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議各自的條款及彼等各自的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；

## 內部控制措施

為確保上述交易以公平合理的方式進行並遵守該等框架協議各自的條款，本公司已採取以下內部控制措施：

- (a) 本集團財務部門及其他相關部門將持續檢查及定期收集並評估該等框架協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額，並將就可資比較服務獲取至少兩家獨立第三方服務供應商的報價，以確定現行市價，從而確保該等框架協議項下的交易按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供的條款進行，且總交易金額不會超過建議年度上限；及
- (b) 本公司核數師及獨立非執行董事將對定價原則、交易條款及交易金額進行年度檢討，以確保未超出相關該等框架協議項下的建議年度上限。

## 董事於持續關連交易中的權益

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及全信，於本公告日期，(i)胡先生間接擁有建業新生活已發行股份的30%以上；及(ii)王俊先生(本公司執行董事及首席執行官)為建業新生活的董事會主席及首席執行官，為踐行良好企業管治，胡先生及王俊先生均已就批准商業資產管理服務框架協議、旅遊服務框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除以上所披露者外，概無其他董事因於商業資產管理服務框架協議、旅遊服務框架協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益而須就相關董事會決議案放棄投票。

## 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章項下的關連人士。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14A章項下的持續關連交易。

由於商業資產管理服務框架協議項下擬進行交易之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%，商業資產管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於旅遊服務框架協議項下擬進行交易之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%，旅遊服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年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日就建業新生活集團向本集團提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務訂立的框架協議（經日期為2021年5月13日的補充協議所補充），詳情載於本公司日期為2019年6月26日及2021年5月13日的公告
「2019年旅遊服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2019年1月30日訂立的框架協議，詳情載於本公司於同日的公告
「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	建業新生活有限公司，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
「商業資產管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年10月29日就建業新生活集團向本集團提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務所訂立的框架協議

「商業資產管理服務及顧問諮詢服務」	指	誠如商業資產管理服務框架協議所載，建業新生活集團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、文化及旅遊等各商業項目
「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
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等框架協議」	指	商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議
「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
「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，於本公告日期擁有建業新生活30%以上股權

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「旅遊服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年10月29日就建業新生活集團向本集團提供旅遊服務訂立的框架協議
「旅遊服務」	指	誠如旅遊服務框架協議所載，建業新生活集團向本集團提供或將予提供以推廣本集團業務及其他有關配套服務的商務旅遊的定制解決方案服務
「%」	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10月29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