

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

- (1)重續田園綜合體項目管理服務框架協議及修訂年度上限；**
- (2)修訂採購服務框架協議；及**
- (3)有關重續商業資產管理服務框架協議及
旅遊服務框架協議的補充資料**

重續田園綜合體項目管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立日期為2019年3月29日的2019年田園綜合體項目管理服務框架協議以及增加其項下的服務範圍。

於2021年11月9日(交易時段後)，本公司訂立新田園綜合體項目管理服務框架協議，以將服務期限重續至2023年12月31日，進一步擴大服務範圍，並修訂截至2021年12月31日止年度的原有年度上限。

修訂採購服務框架協議

茲提述本公司日期為2020年10月30日的公告，內容有關就(其中包括)建業新生活集團自本集團採購購房者禮品包所包含的禮品(如本集團旗下酒店及商場的現金券等)訂立2020年採購服務框架協議。

於2021年11月9日(交易時段後)，本公司與建業新生活訂立補充協議，以修訂採購服務框架協議項下本集團向建業新生活集團提供採購服務的原有年度上限。

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。胡先生為本公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活乃胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第十四A章項下的關連人士。因此，田園綜合體項目管理服務框架協議及採購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。

由於有關田園綜合體項目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%，故田園綜合體項目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。

由於有關採購服務框架協議項下本集團向建業新生活集團提供的採購服務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%，故本集團向建業新生活集團提供採購服務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。

有關重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議的補充資料

茲提述本公司日期為2021年10月29日的該公告，內容有關重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議。董事會謹此提供有關商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議項下定價政策的額外資料(如下文進一步載述)。

重續田園綜合體項目管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立日期為2019年3月29日的2019年田園綜合體項目管理服務框架協議以及增加其項下的服務範圍。

於2021年11月9日(交易時段後)，本公司訂立新田園綜合體項目管理服務框架協議，以將服務期限重續至2023年12月31日，進一步擴大服務範圍，並修訂截至2021年12月31日止年度的原有年度上限。

田園綜合體項目管理服務框架協議的主要條款如下：

日期 2021年11月9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 2021年1月1日至2023年12月31日

交易性質 建業新生活集團應向本集團的田園綜合體項目提供田園綜合體項目管理服務，包括項目招商、品牌宣傳及運營管理、田園綜合體項目設施技術支持服務、農產品銷售管理、農產品養護管理服務、大食堂運營管理服務、規劃諮詢服務、溫室代籌服務及大食堂代籌服務。

訂約方將於必要時就本集團具體項目訂立單獨協議，以規定詳細的服務範圍、期限及條件。

服務範圍及定價政策 (a) 項目招商、品牌宣傳及運營管理服務：提供本集團田園綜合體項目的招商、品牌宣傳、活動策劃等運營服務，收費視項目管理規模及服務內容、結合運營管理成本綜合而定，各項目為約人民幣1,500,000元／年

- (b) 田園綜合體設施項目技術支持服務：提供田園綜合體項目內田園綜合體設施項目(如智能聯動溫室、植物工廠等)的研發、引進、推廣全過程中的技術管理服務，收費視項目管理規模及服務內容而定，各項目為約人民幣1,200,000元／年
- (c) 農產品銷售管理：負責有關田園綜合體項目內田園綜合體設施項目的農產品(包括花卉、苗木及蔬菜)生產及管理工作，以總銷售金額為基礎，收取固定比例(10%-15%)的銷售代理費用
- (d) 農產品養護管理服務：負責有關項目的農產品的技術指導工作及相關諮詢服務，收費視農產品養護管理面積及養護管理項目而定，苗木每年人民幣400元／畝及花卉每年人民幣150元／平方米。養護期間的費用及開支將由本公司承擔
- (e) 大食堂運營管理服務：提供建業大食堂運營管理服務，包括建業大食堂部分門店的招商、日常運營、營銷等服務，固定費用按照建業大食堂的面積收取，每年介乎人民幣400,000元至人民幣1,500,000元，而浮動費用按照建業大食堂的每月經營收入的2%收取

- (f) 規劃諮詢服務：提供有關田園綜合體項目規劃及定位、產業研究、發展規劃、實施策略以及土地轉讓相關政策的專業諮詢服務，費用按照人民幣1,500元／畝收取
- (g) 溫室代籌服務：提供有關田園綜合體項目智能溫室的前期規劃、現場施工技術指導及竣工驗收諮詢服務，費用按照人民幣20,000,000元或以下的建設總投資的10%收取；按照人民幣20,000,000元（包含該金額）至人民幣50,000,000元（包含該金額）的建設總投資的7%收取；或按照人民幣50,000,000元以上建設總投資的4%收取
- (h) 大食堂代籌服務：對有關項目的餐飲設施及設備進行專業指導、整合餐飲市場優質供應資源、為業主方大食堂採購提供參考，並跟進整個項目建設的進程及加快實施項目規劃，費用按照人民幣500元／平方米收取

上述服務費用乃由訂約方經參考相關服務的當前市價及根據市場慣例，按正常商業條款公平磋商釐定。有關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所收取的費用。

有關費用的支付機制以及就本集團獲提供的田園綜合體項目管理服務而應付建業新生活集團的款項詳情將於訂約方訂立的單獨協議中予以規定。

田園綜合體項目管理服務框架協議將於其訂約方簽署後取代2019年田園綜合體項目管理服務框架協議。

歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

下表載列2019年田園綜合體項目管理服務框架協議項下建業新生活集團向本集團提供的田園綜合體項目管理服務的歷史交易金額(含稅)及年度上限：

	自1月1日開始的財政年度		
	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	27,000,000	48,000,000	60,000,000
實際交易金額	24,770,000	33,713,000	42,370,000 (截至2021年 9月30日止 9個月)

下表載列田園綜合體項目管理服務框架協議項下建業新生活集團將向本集團提供的田園綜合體項目管理服務的年度上限：

	自1月1日開始的財政年度		
	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)
年度上限	75,000,000	90,000,000	95,000,000

於考慮田園綜合體項目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)田園綜合體項目管理服務的歷史交易金額及數量；(ii)本集團現有及即將擁有的田園綜合體項目數量；(iii)本集團農產品產量及售價的穩步增長；及(iv)新增服務範圍，即田園綜合體項目管理服務框架協議項下的規劃諮詢服務、溫室代籌服務及大食堂代籌服務。預期2021年建業新生活集團提供的服務將增加，原因乃更多田園綜合體設施將投產且服務範圍已擴大至包含田園綜合體項目管理服務框架協議項下的規劃諮詢服務、溫室代籌服務及大食堂代籌服務。

修訂採購服務框架協議

茲提述本公司日期為2020年10月30日的公告，內容有關就(其中包括)建業新生活集團自本集團採購購房者禮品包所包含的禮品(如本集團旗下酒店及商場的現金券等)訂立2020年採購服務框架協議。

於2021年11月9日(交易時段後)，本公司與建業新生活訂立補充協議，以修訂採購服務框架協議項下本集團向建業新生活集團提供採購服務的原有年度上限。

歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

下表載列2020年採購服務框架協議項下本集團向建業新生活集團提供的採購服務的歷史交易金額及本集團向建業新生活集團提供的採購服務的原有年度上限：

	自1月1日開始的財政年度		
	2020年 (人民幣元) (經審核)	2021年 (人民幣元) (未經審核)	2022年 (人民幣元) (未經審核)
年度上限	25,000,000	20,000,000	20,000,000
實際交易金額	11,586,000	19,307,000 (截至2021年 9月30日止 9個月)	不適用

下表載列採購服務框架協議(經補充協議修訂)項下本集團將向建業新生活集團提供的採購服務的年度上限：

	自1月1日開始的財政年度	
	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)
經修訂年度上限	40,000,000	50,000,000

誠如本公司日期為2020年10月30日的公告所載，本集團通常向其購房者提供禮品包，以改善客戶滿意度、提升「建業」的品牌認可度及增加客戶回購率。禮品包包括獨立第三方提供的商品(如電器及家居用品)以及本集團提供的商品(如本集團擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合體項目及建業大食堂的現金券)。

於訂立2020年採購服務框架協議時，旅遊行業受到COVID-19的負面影響，國內部分地區仍實施出行限制，旅遊業的前景仍存在較大的不確定性。自2021年下半年起，旅遊業開始逐步復甦。目前預計跟團遊及商旅將繼續復甦及有所好轉，因此，本集團即將推出及未來的物業項目的遊客及旅行團數目有望增加。此外，本集團新開發的文化旅遊綜合體項目《只有河南·戲劇幻城》已於2021年6月開放，且本集團已開始將該新開的文化旅遊綜合體項目的現金券納入提供予購房者的禮品包中。如上所示，截至2021年12月31日止年度的原有年度上限的96.5%已於2021年首九個月內獲動用。本集團擬將更多該新開的文化旅遊綜合體項目的現金券納入提供予購房者的禮品包中，特別是於2021年第四季度的節假日；因此，建業新生活集團於2021年及2022年向本集團所作採購有望增加。於考慮採購服務的經修訂年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括：(i)採購服務的歷史交易金額及數量；(ii)截至2022年12月31日止兩個年度本集團正在進行中的物業項目數目，其有望繼續穩步增加；(iii)本集團就有關禮品包作出的營銷預算；及(iv)本集團制定的營銷策略。

除上文所披露的修訂年度上限外，根據補充協議，2020年採購服務框架協議的所有其他條款及條件保持不變及繼續充分有效。

田園綜合體項目管理服務及採購服務的理由及裨益

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。為專注於本集團房地產開發的主要業務，本集團決定將本集團的田園綜合體項目的管理工作部分外判，以助整合本集團資源發展主要業務。委聘建業新生活集團為本集團準備禮品包將降低本集團的採購成本、行政成本及工作量，建業新生活集團向本集團採購禮品包所包含的禮品符合本集團提升「建業」的品牌認可度的營銷策略。

考慮到本集團對田園綜合體項目管理服務的需求增加，以及因文化旅遊綜合體項目數量增加，禮品包所包含的現金券數量亦將增加，建業新生活集團向本集團所作採購預計將增加，董事會預計該等框架協議項下的最初年度上限將有所不足。此外，2019年田園綜合體項目管理服務框架協議將於2021年12月31日到期。因此，董事會決定訂立田園綜合體項目管理服務框架協議以將服務期限重續至2023年12月31日，擴大服務範圍，並修訂截至2021年12月31日止年度的原有年度上限，以及訂立補充協議以修訂本集團提供的採購服務於截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)田園綜合體項目管理服務框架協議於本集團的日常及一般業務過程中訂立並按正常商業條款進行；(ii)田園綜合體項目管理服務框架協議的條款及其項下的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；(iii)有關本集團向建業新生活集團提供的採購服務的補充協議於本集團的日常及一般業務過程中訂立並按正常商業條款進行；及(iv)補充協議的條款及其項下本集團向建業新生活集團提供的採購服務的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

據董事於作出一切合理查詢後所深知及全信，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(本公司執行董事兼首席執行官)為建業新生活的董事會主席及行政總裁，為踐行良好企業管治，胡先生及王俊先生均已就批准田園綜合體項目管理服務框架協議、補充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，概無其他董事因於田園綜合體項目管理服務框架協議、補充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。

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，以確保未超出該等框架協議項下的年度上限。

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。胡先生為本公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活乃胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第十四A章項下的關連人士。因此，田園綜合體項目管理服務框架協議及採購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。

由於有關田園綜合體項目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%，故田園綜合體項目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。

由於有關採購服務框架協議項下本集團向建業新生活集團提供的採購服務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%，故本集團向建業新生活集團提供採購服務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。

有關重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議的補充資料

茲提述本公司日期為2021年10月29日的該公告，內容有關重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議。

董事會謹此提供下列有關商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議項下定價政策的額外資料：

就商業資產管理服務框架協議而言：

費用及定價政策

A. 就酒店而言，本集團應付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）。自營酒店項目的標準收費為自營酒店總營業收入的2%，而託管酒店項目的收費為每年每間酒店客房人民幣5,000元。

(ii) 集團服務費：自營酒店項目總營業收入的1%。

(iii) 集團預訂費：自營酒店項目客房總收入的1%。

(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利潤增加／虧損減少額的百分比(50%-60%)或(b)水療業務每月收益的百分比(4%-6%)。

(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，為每個項目約人民幣2,500,000元。

B. 就除酒店外之商業資產而言，本集團應付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，並以所營運的商業樓宇面積為基準按固定基礎管理服務費每月收取。視乎項目進展（籌備階段或運營階段），價格介乎每月人民幣90,000元至人民幣500,000元。

- (ii) 招商佣金服務費：相關品牌每月標準租金的1.5倍。
- (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40%；或運營收入的5%至10%加利潤的10%。
- (iv) 開業獎勵：於地（縣）級市約為人民幣13.1元／平方米及於省會城市約為人民幣19.65元／平方米。

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：固定費用為每個項目人民幣20,000,000元；
- (ii) 基礎管理服務費：各項目收入的9%；
- (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50%；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，固定費用為每個項目人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元。

就旅遊服務框架協議而言：

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)實際成本(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。經考慮稅項後，本集團採用成本加成定價，加成百分比介乎8%至30%。

上文所載資料為對該公告的補充，而該公告所載的所有其他資料均維持不變。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| 「2019年田園綜合體
項目管理服務框架
協議」 | 指 | 本公司與建業新生活就建業新生活集團向本集團提供田園綜合體項目管理服務而於2019年3月29日訂立的框架協議(經日期為2019年10月28日的補充協議補充)，詳情載於本公司日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告 |
| 「2020年採購服務框架
協議」 | 指 | 本公司與建業新生活於2020年10月30日訂立的框架協議，詳情載於本公司於同日的公告 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2021年10月29日的公告，內容有關重續商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義 |

「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例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，詳情載於該公告
「田園綜合體項目管理 服務框架協議」	指	本公司與建業新生活就建業新生活集團向本集團提供田園綜合體項目管理服務而於2021年11月9日訂立的框架協議
「田園綜合體項目管理 服務」	指	誠如田園綜合體項目管理服務框架協議所載，建業新生活集團將就本集團的田園綜合體項目提供予本集團的管理服務，包括田園綜合體項目招商、品牌宣傳及運營管理、田園綜合體項目設施技術支持服務、農產品銷售管理及農產品養護管理等服務
「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	田園綜合體項目管理服務框架協議及採購服務框架協議
「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
「採購服務框架協議」	指	2020年採購服務框架協議（經補充協議修訂）
「採購服務」	指	誠如採購服務框架協議所載，建業新生活集團向本集團採購購房者禮品包所包含的禮品（如本集團擁有的酒店及商場的現金券等）
「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
「補充協議」	指	本公司與建業新生活於2021年11月9日訂立的補充協議，以修訂2020年採購服務框架協議的條款
「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
「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，詳情載於該公告
「%」	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11月9日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及王俊先生；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