

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

- (1)建議重續諮詢及管理服務框架協議；**
及
(2)建議重續智能化科技服務框架協議及修訂年度上限

諮詢及管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年諮詢及管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年諮詢及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11月11日(交易時段後)訂立新諮詢及管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年諮詢及管理服務框架協議重續三年。

智能化科技服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年及2020年智能化科技服務框架協議及修訂年度上限。於2021年11月11日(交易時段後)，本公司與建業新生活訂立新智能化科技服務框架協議，以重續智能化科技服務的期限至2023年12月31日及修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的原年度上限。

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，諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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。

由於諮詢及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)超過5%，諮詢及管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於智能化科技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)超過5%，智能化科技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、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

獨立董事委員會已告成立，以考慮該等框架協議條款、其項下擬進行交易及建議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，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及批准該等框架協議（包括其各自項下的建議年度上限）。一份載有（其中包括）(i)有關該等框架協議（包括其各自項下的建議年度上限）條款及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於2021年12月1日或之前寄發予股東。

諮詢及管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告，內容有關（其中包括）訂立2019年諮詢及管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年諮詢及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11月11日（交易時段後）訂立新諮詢及管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年諮詢及管理服務框架協議重續三年。

諮詢及管理服務框架協議的主要條款如下：

日期	2021年11月11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(須待獨立股東於股東特別大會上批准)
交易性質及服務範圍	建業新生活集團將向本集團提供下列物業諮詢及管理服務： A. 物業諮詢服務：包括(i)前期諮詢服務，包括但不限於在整個項目開發過程中，從物業開發和終端用戶角度在規劃設計階段、工程施工階段、營銷階段、驗收階段到交付階段提出意見；及(ii)前期啟動服務，包括但不限於在交房前提供人員培訓及在物業項目完工前提供啟動服務。 B. 營銷中心管理服務：有關本集團就銷售及推廣本集團物業項目而設立的多個營銷中心的全面管理服務，包括營運、行政及管理、安全及維護、禮賓、清潔、園藝及其他配套服務。

- C. 空置房管理服務：本集團可供出售的空置物業，包括住宅單位及停車位的管理服務（包括巡邏）。
- D. 自有物業管理服務：就本集團所擁有及用於其業務營運的辦公樓及其他物業提供的物業管理服務。
- E. 交付前驗房服務：就本集團新落成物業提供的驗房及竣工後驗收服務。

訂約方將於必要時就本集團之特定物業訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、特定條款及條件。

費用及定價政策

- A. 物業諮詢服務：單次諮詢服務費用介乎人民幣1元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎物業的性質及面積以及服務類型。

- B. 營銷中心管理服務：費用將按照建業新生活集團各營銷中心有關之營運成本（包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本、適用稅項（約6.72%））收取，外加加成10%至20%，視乎(i)物業項目的性質、類別及位置；及(ii)營銷中心的位置及規模、營銷活動的性質、時間表及複雜度。
- C. 空置房管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎物業的位置及類型（如住宅或停車位）。
- D. 自有物業管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎(i)建業新生活集團的預計成本；及(ii)可資比較服務的現行市價。
- E. 交付前驗房服務：單價介乎人民幣6元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎(i)物業的規模；(ii)建業新生活集團的預計成本；及(iii)可資比較服務的現行市價。

上述服務費將由訂約方經參考相關服務的現行市價及根據市場慣例公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者。

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。

先決條件

諮詢及管理服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准諮詢及管理服務框架協議後，方告有效。

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年諮詢及管理服務框架協議向本集團提供的物業諮詢及管理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	155,000,000	195,000,000	240,000,000
實際交易金額	144,152,000	173,220,000	136,828,000 (截至2021年 9月30日 止九個月)

下表載列建業新生活集團根據諮詢及管理服務框架協議將向本集團提供的物業諮詢及管理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)
建議年度上限	300,000,000	375,000,000	480,000,000

於考慮諮詢及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) 2019年諮詢及管理服務框架協議項下的歷史交易金額；及(ii)本集團於截至2024年12月31日止三個年度對諮詢及管理服務的預計需求，此乃基於(a)根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b)預計未來三年本集團物業銷售的營銷中心數目增長；(c)預計需要諮詢及驗房服務的本集團空置物業及交付前／前期物業的總建築面積增長。

於過往三年，本集團的物業發展持續穩步增長。本集團已開發及交付的物業總建築面積由截至2017年12月31日止年度的11.94百萬平方米增加至截至2020年12月31日止年度的39.18百萬平方米。於2020年12月31日，本集團擁有180個在建項目，總建築面積約32.65百萬平方米，土地儲備總建築面積約54.11百萬平方米。預計本集團的物業發展項目將於未來三年持續穩步增長。

智能化科技服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告，內容有關（其中包括）訂立2019年及2020年智能化科技服務框架協議及修訂年度上限。於2021年11月11日（交易時段後），本公司與建業新生活訂立新智能化科技服務框架協議，以重續智能化科技服務的期限至2023年12月31日及修訂原年度上限。

智能化科技服務框架協議的主要條款如下：

日期	2021年11月11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	2021年1月1日至2023年12月31日（須待獨立股東於股東特別大會上批准）
交易性質及服務範圍	建業新生活集團將向本集團提供下列智能化科技服務： A. 智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務：建立智能化社區視頻監視系統、室內新鮮空氣系統、智能化家居系統、外牆保溫及地板採暖系統所需的安裝、維修及保養服務。

- B. 軟件開發服務：根據客戶需要定制系統集成及開發服務，如視覺管理平台、營運及管理平台及數據分析平台，以協助客戶進行決策過程及日常營運。
- C. 智能化諮詢服務：對物業進行定制諮詢，包括住宅物業及商業物業。

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、特定條款及條件。

費用及定價政策

- A. 智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務：合約綜合平均單價預計為約人民幣30元／平方米至人民幣100元／平方米，視乎特定項目的配置標準，並經考慮設備材料、施工費、企業管理費、利潤及稅金加成等多項因素。
- B. 軟件開發服務：項目開發費用介乎人民幣20,000元至人民幣4,000,000元，經計及項目聯繫及開發聯繫（如工程及已開發項目的細節）及現行市價。

- C. 智能化諮詢服務：住宅諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2元至人民幣3元，而辦公樓諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2.5元至人民幣3.5元，視乎項目建築面積、項目性質及現行市價。

費用乃由訂約方經參考(i)智能化科技產品的價格；(ii)建業新生活集團的預計營運成本（經考慮設備材料、安裝成本、企業管理費等因素）；(iii)特定軟件要求；(iv)本集團物業項目的建築面積及性質；及(v)可資比較服務的現行市價後公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者。

費用乃按固定一次性費用收取，而有關費用乃參考訂約方就特定項目將訂立的各單獨協議項下特定的工程完成階段分期支付。

先決條件

智能化科技服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准智能化科技服務框架協議後，方告有效。

智能化科技服務框架協議將於其生效後取代2019年及2020年智能化科技服務框架協議。

歷史交易金額、年度上限及其釐定基準

下表載列建業新生活集團根據2019年及2020年智能化科技服務框架協議向本集團提供的智能化科技服務的歷史交易金額及原年度上限：

	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)	2022年 (人民幣元) (未經審核)
年度上限	145,000,000	340,000,000	360,000,000	380,000,000
實際交易金額	135,303,000	285,349,000	254,510,000 (截至2021年 9月30日 止九個月)	不適用

下表載列建業新生活集團根據智能化科技服務框架協議將向本集團提供的智能化科技服務的建議年度上限：

	自1月1日起的財政年度		
	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)
建議年度上限	500,000,000	700,000,000	1,000,000,000

於考慮智能化科技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)智能化科技服務的歷史交易金額及數量；及(ii)本集團於截至2023年12月31日止三個年度對智能化科技服務的預計需求，此乃基於(a)根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b)預計需要智能化科技服務的即將開展的物業項目的總建築面積增長；及(c)本集團在加強其物業項目環保及智能家居科技上的策略。

訂立諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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）、智能化科技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。

秉承本公司「科技、節能、低碳、綠色」的發展理念及進一步體現對客戶的細緻關懷，本集團一直將智慧科技元素融入全精裝修物業設計，包括但不限於智能家居及保安系統等；因此，需要服務供應商提供相關智能化科技服務，以助本集團集中資源發展主要業務。經計及公眾對綠色及智能家居技術的興趣日益增加等因素，本集團預計未來數年智能化科技服務的需求將進一步增加。經考慮建業新生活集團提供滿意服務的往績、服務質量、對本集團業務需求及運營需求的了解、對本集團項目的熟悉程度等因素，就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務與建業新生活訂立智能化科技服務框架協議符合本公司的發展方向。

董事（不包括獨立非執行董事（彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後提供意見））認為，(i)諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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)諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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。

就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諮詢及管理服務框架協議、智能化科技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，概無其他董事因於諮詢及管理服務框架協議、智能化科技服務框架協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益及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) 於就各項目訂立個別協議前，本集團相關部門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，並將有關報價及個別協議提交予本集團的財務部門，以供批准；
- (b) 本集團財務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，以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；
- (c) 於該等框架協議期限內，倘建議年度上限有可能被超過，則本公司財務部門應向本公司高級管理層報告有關事宜，而高級管理層應與建業新生活展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。本公司應與建業新生活重新磋商修訂該等年度上限及重新遵守所有相關法律法規及上市規則（倘適用，公告規定及獨立股東批准規定）；及
- (d) 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。

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)提供商業物業管理及諮詢服務。

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，諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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。

由於諮詢及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）超過5%，諮詢及管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於智能化科技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）超過5%，智能化科技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、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以考慮該等框架協議條款、其項下擬進行交易及建議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，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及批准該等框架協議（包括其各自項下的建議年度上限）。於該等框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於本公告日期，(i)胡先生（建業新生活的控股股東）間接擁有2,078,036,867股股份；及(ii)王俊先生（建業新生活的董事會主席及首席執行官）間接擁有16,200,000股股份；因此，胡先生、王俊先生及其各自聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)有關該等框架協議（包括其各自項下的建議年度上限）條款及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於2021年12月1日或之前寄發予股東。

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年及2020年智能化科技服務框架協議」	指	本公司與河南建業新生活於2019年3月29日就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務所訂立的框架協議（經日期分別為2019年10月28日及2020年10月30日的補充協議修訂），詳情載於本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告
「2019年諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司與河南建業新生活於2019年1月31日就建業新生活集團向本集團提供諮詢及管理服務所訂立的框架協議（經日期為2019年10月28日的補充協議修訂），詳情載於本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28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

「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
「諮詢及管理服務」	指	誠如諮詢及管理服務框架協議所載，建業新生活集團將向本集團提供的諮詢及管理服務，包括但不限於營銷中心管理服務、空置房管理服務、自有物業管理服務及交付前驗房服務
「諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年11月11日就建業新生活集團向本集團提供物業諮詢及管理服務所訂立的框架協議
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准該等框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)及其項下擬進行的交易
「該等框架協議」	指	諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南建業新生活」	指	河南建業新生活服務有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為建業新生活的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會旗下的獨立董事委員會，由全體三(3)名獨立非執行董事(即張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士)組成，以就該等框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	將獲委任以就該等框架協議(包括其各自項下的建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除在該等框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的全體股東
「智能化科技服務」	指	誠如智能化科技服務框架協議所載，建業新生活集團將向本集團提供的智能化科技服務，包括但不限於智能化產品的工程安裝、軟件開發及相關諮詢服務

「智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年11月11日就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務所訂立的框架協議
「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
「%」	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11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