

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
修訂商業資產管理服務框架協議的
年度上限及條款

茲提述本公司日期為2019年6月26日之公告，內容有關(其中包括)商業資產管理服務框架協議。董事會預期，(i)本集團的業務擴展導致對商業資產管理服務及顧問諮詢服務的需求有所增長；(ii)商業資產管理服務框架協議項下關於本集團文化旅遊綜合項目的收費模式有所更改；及(iii)商業資產管理服務框架協議的原年度上限於2021年度而言將不足夠。

於2021年5月13日，本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方）訂立補充商業資產管理服務框架協議，以加入及修訂商業資產管理服務框架協議的若干條款：

- (1) 建業新生活集團應持續按經修訂條款向本集團提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務，期限為2021年1月1日起至2021年12月31日為止；
- (2) 商業物業管理服務框架協議項下的2021年度原定年度上限應予以增加；及
- (3) 列明就向本集團文化旅遊綜合項目提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務的收費模式。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產管理服務框架協議的條款相同。補充商業資產管理服務框架協議自2021年5月13日起生效，此前的商業資產管理服務框架協議已經於同日終止。

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，補充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。

由於補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，補充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

茲提述本公司日期為2019年6月26日之公告，內容有關(其中包括)商業資產管理服務框架協議。董事會預期，(i)本集團的業務擴展導致對商業資產管理服務及顧問諮詢服務的需求有所增長；(ii)商業資產管理服務框架協議項下關於本集團文化旅遊綜合項目的收費模式有所更改；及(iii)商業資產管理服務框架協議的原年度上限於2021年度而言將不足夠。

補充商業資產管理服務框架協議

於2021年5月13日，本公司與建業新生活(其取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方)訂立補充商業資產管理服務框架協議，以加入及修訂商業資產管理服務框架協議的若干條款：

- (1) 建業新生活集團應持續按經修訂條款向本集團提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務，期限為2021年1月1日起至2021年12月31日為止；
- (2) 商業物業管理服務框架協議項下的2021年度原定年度上限應予以增加；及
- (3) 列明就向本集團文化旅遊綜合項目提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務的收費模式。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產管理服務框架協議的條款相同。補充商業資產管理服務框架協議自2021年5月13日起生效，此前的商業資產管理服務框架協議已經於同日終止。

補充商業資產管理服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2021年5月13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商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方）
- 期限：期限由2021年1月1日起至2021年12月31日為止
- 管理服務費：根據補充商業資產管理服務框架協議，就文化旅遊綜合項目接受商業資產管理服務及顧問諮詢服務應付的費用包括：
- (i) 開業籌劃服務費：就文化旅遊綜合項目開業提供籌劃及諮詢服務，包括項目核心團隊組建及員工招聘培訓、商業籌劃及招商落位、運營模式及體系搭建等，費用按固定金額收取，收費標準為每個項目人民幣2,000萬元；

- (ii) 基本管理服務費：項目營業額(即門票收入及訪客支出)的9%；
- (iii) 獎勵管理服務費：在項目運營期間收取，收費標準按項目經營利潤超出預算部分的50%收取；
- (iv) 顧問諮詢服務費：按項目所處階段並參考諮詢服務的性質、服務內容及範圍後釐定，按固定金額收取，收費標準為每個項目人民幣100萬至150萬元。

定價基準 : 管理服務費乃由訂約方經考慮(i)服務的性質及範圍；及(ii)獨立服務供應商所報之可資比較的市價後公平磋商並按正常商業條款或更優條款予以釐定。

年度上限 : 2021年度的原定年度上限人民幣56,000,000元將增加至經修訂年度上限人民幣115,000,000元。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產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6月26日之公告。

修訂年度上限的理由

下表載列2019年度、2020年度及截至2021年4月30日止四個月內商業資產管理服務框架協議項下本公司及其附屬公司與河南建業新生活集團的歷史交易金額：

	2019年度 (人民幣) (經審核)	2020年度 (人民幣) (經審核)	2021年度 (人民幣) (未經審核)
原定年度上限	35,000,000	54,000,000	56,000,000
歷史交易金額	26,900,000	40,200,000	15,900,000
			(截至2021年 4月30日 止四個月)

2020年度，本集團的建業·華誼兄弟電影小鎮項目克服新冠疫情帶來的不利影響，在經營業績、運營管理、品牌建設等多方面均取得良好成績。在因疫情防控1月24日至3月27日閉園64天，錯失春節黃金假期的情況下，全年實現接待遊客190萬人次，經營收入近人民幣2.4億元。本集團預期，由於中國內地於克服新冠疫情取得重大進展，文化旅遊版塊於2021年度將迎接強大需求。另外，本集團部分文化旅遊綜合項目將於近期實現全面營運或完成更新，其中包括《只有河南·戲劇幻城》項目將於2021年上半年實現首演，而建業中原文化小鎮之櫻桃溝足球小鎮亦在不斷建設和規劃更多運動、文化、休閒、康養等生活項目。本集團的洛陽正平坊大型文化旅遊綜合體項目亦正在積極推進中。因此，2021年度之原定年度上限將不足以滿足本集團根據商業資產管理服務框架協議對建業新生活集團提供的有關服務的需求。

董事確認，自2019年1月1日起至本公告日期的商業資產管理服務框架協議項下本公司及其附屬公司與河南建業新生活集團的交易金額俱在相應年度／期間的原定年度上限之內。

2021年度之經修訂年度上限(人民幣115,000,000元)乃經計及下列因素後釐定:(i)本集團就文化旅遊綜合項目接受商業資產管理服務及顧問諮詢服務按上文披露的計算方法的預估費用;(ii)本集團就文化旅遊綜合項目可能應付的獎勵管理服務費;(iii)本集團對2021年度文化旅遊綜合項目營運收入的預測估算(按訪客數量及預期訪客消費計算)及(iv)根據商業資產管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的獨立協議數目。

訂立補充商業資產管理服務框架協議的原因及裨益

如上所述，本集團預期，於2021年度，文化旅遊版塊將迎接強大需求，而本集團旗下的現有及預計將開始營運的文化旅遊綜合項目將會獲益，本集團需尋求供應商提供相應的商業資產管理服務及顧問諮詢服務，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(包括上述就文化旅遊綜合項目的定價基準)、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，建業新生活於補充商業資產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，補充商業資產管理服務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，補充商業資產管理服務框架協議之條款、經修訂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商業資產管理服務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，亦被視為於補充商業資產管理服務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，概無董事於補充商業資產管理服務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章項下的關連人士。因此，補充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。

由於補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，補充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

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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	本公司與河南建業新生活於2019年6月26日就河南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，詳情載於本公司日期為2019年6月26日的公告
「商業資產管理服務 及顧問諮詢服務」	指	建業新生活及／或其集團成員（包括河南建業新生活）向或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、文化旅遊綜合項目等各商業項目
「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	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「2019年度」	指	截至2019年12月31日止年度
「2020年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「2021年度」	指	截至2021年12月31日止年度
「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，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為建業新生活的附屬公司及本公司的關連人士
「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
「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，於本公告日期擁有河南建業新生活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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充商業資產管理服務框架協議」 指 本公司與建業新生活（其取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方）於2021年5月13日訂立的協議，以修訂商業資產管理服務框架協議項下2021年度的年度上限及條款

「%」 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