

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
建議重續戰略合作框架協議

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

建議重續戰略合作框架協議

茲提述本公司日期為2019年12月30日、2019年12月13日及2019年11月13日的公告，內容有關本公司與築友智造訂立2019年戰略合作框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供工程服務。本公司已於2022年12月9日（交易時段後）與築友智造訂立2022年戰略合作框架協議，以重續2019年戰略合作框架協議，其服務範圍亦將涵蓋大部分2019年戰略合作框架協議項下擬進行的工程服務。根據2022年戰略合作框架協議，本公司已同意採用而築友智造已同意提供協定服務。

上市規則之涵義

於本公告日期，築友智造由胡先生間接全資擁有。胡先生為本公司控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，築友智造為胡先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關2022年戰略合作框架協議的年度上限的一項或多項上市規則適用百分比率高於5%，故2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

股東特別大會

獨立董事委員會經已成立，以就2022年戰略合作框架協議的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任，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2022年戰略合作框架協議（包括其項下各自擬議的年度上限）。載有（其中包括）(i) 2022年戰略合作框架協議條款（包括各自建議的年度上限）及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就2022年戰略合作框架協議（包括建議年度上限）致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就2022年戰略合作框架協議（包括建議年度上限）的意見；及(iv)開股東大會的通告及相關代表委任表格的通函目前預期將於2023年1月4日或之前寄發予股東。

重續戰略合作框架協議

茲提述本公司日期為2019年12月30日、2019年12月13日及2019年11月13日的公告，內容有關本公司與築友智造訂立2019年戰略合作框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供工程服務。本公司已於2022年12月9日(交易時段後)與築友智造訂立2022年戰略合作框架協議，以重續2019年戰略合作框架協議，其服務範圍亦將涵蓋大部分2019年戰略合作框架協議項下擬進行的工程服務。根據2022年戰略合作框架協議，本公司已同意採用而築友智造已同意提供協定服務。

2022年戰略合作框架協議的主要條款載列如下：

日期	:	2022年12月9日(交易時段後)
訂約方	:	本公司(作為服務使用方);及 築友智造(作為服務提供方)
期限	:	生效日期至2025年12月31日
服務範圍	:	根據2022年戰略合作框架協議，築友智造及其集團成員公司將於成本合理及合法合規的前提下向本集團提供服務(包括擬建房地產項目的施工、園藝、設計及裝修等總承包及一般勞務)。本公司及築友智造將於必要時就各項協定服務的詳細服務範圍另行訂立協議。

- 年度上限 : 2023年度、2024年度及2025年度的2022年戰略合作框架協議的年度上限分別為人民幣40億元、人民幣50億元及人民幣60億元。
- 先決條件 : 本公司須於2022年戰略合作框架協議正式生效前獲獨立股東於股東特別大會對2022年戰略合作框架協議及其項下擬進行交易的批准。

服務簡介、付款條款及定價政策

服務範圍及簡介

工程設計(即建築全產業鏈設計、研發、諮詢及推廣為一體的工程諮詢服務)

付款條款

簽署合約後30日內預付總合約價的20%，後續款項將根據工程實際進度予以支付，施工圖提交後，付款比例不應低於合約價的60%

定價政策 (附註)

基於行業平均設計價格

服務範圍及簡介

付款條款

定價政策 (附註)

施工總承包工程(即建築、安裝工程施工及原材料及設備的採購及供應)

工程竣工驗收之前的工程進度款按照月度完成產值的80%支付；工程完成及竣工驗收合格後，支付至相應合約價的85%；完成向業主的交房，支付至完成產值的90%；結算完成，支付至工程結算價的97%。剩餘結算價款的3%作為質保金，按訂約方的保修協議中關於質保金的返還約定返還

按照項目建築物之種類及用途(房屋、低層公寓、多層公寓、地下停車場等，每平方米基本價格介乎人民幣1,450元至人民幣3,200元)及可售面積取價，並根據項目建築物的樓層總數及高度進行調整(調整幅度介乎-8%至8%，具體取決於樓層高度及層數)

裝配式建築(即建築及施工)

混凝土預製件的供應服務的相關主合約項下之代價的20%將作為預付款予以支付。剩餘部分將按上述一般傳統施工付款條款規定的工程進度支付

按裝配率($\leq 50\%$)，於上述一般傳統建築定價政策的基礎上，差價不超過每平方米人民幣500元，具體計算視乎具體情況而定

服務範圍及簡介	付款條款	定價政策 (附註)
園藝、裝修及一般勞務	視乎具體情況協商	遵循築友智造對此類服務的標準定價並根據所要求服務的具體性質及數量，按照雙方協定的折扣而定

附註：上文載列的基本單位價格或價格範圍乃訂約方公平磋商協定，本公司已向至少兩名獨立第三方服務供應商就提供各可供比較服務或產品索取報價，以確保有關基本價格屬公平合理，且不遜於獨立第三方向本公司提供之價格。

年度上限及其釐定基準

2022年戰略合作框架協議於2023年度、2024年度及2025年度的年度上限分別為人民幣40億元、人民幣50億元及人民幣60億元。於考慮2022年戰略合作框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素（包括本集團現有及未來三年開發的房地產項目數量、進度、規模、設計、配置、定位、協定服務各服務範圍之需求性質（對2019年戰略合作框架協議項下提供的工程服務範圍的修訂）、歷史利用率及整體規劃）以釐定與協定服務需求相關的潛在合約金額。

歷史交易金額及年度上限

	2020年度 (人民幣百萬元)	2021年度 (人民幣百萬元)	2022年度 (人民幣百萬元)
歷史年度上限	3,000	5,000	8,000
實際交易金額	(經審核) 377.0	(經審核) 1,047.6	截至2022年 9月30日止 九個月 (未經審核) 783.8

重續2022年戰略合作框架協議的理由及裨益

本集團一直堅持提供高質量的產品及推動社會全面進步，現計劃透過發展裝配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。運用裝配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。因此，本集團需尋求供應商提供相關工程服務。2022年戰略合作框架協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

董事（不包括須就相關董事會決議案放棄投票的胡先生及獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後提供）認為(i) 2022年戰略合作框架協議乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii) 2022年戰略合作框架協議的條款及其年度上限公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

內部監控措施

為確保上述交易以公平合理的方式進行並遵守上述協議項下的條款，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上述協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額，以確保其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) 於上述協議期限內，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，而高級管理層應與築友智造展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。本公司應與築友智造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，以確保未超出上述協議項下的建議年度上限。

董事於持續關連交易中的權益

築友智造由胡先生間接擁有超過30%。胡先生因其於築友智造中的權益而被視為於2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已就批准上述協議及年度上限的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於2022年戰略合作框架協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益，而須對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。

築友智造為一家專業提供智能建築一體化解決方案的運營商，並為一家從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業。築友智造為築友智造科技集團有限公司（「**築友智造科技集團**」，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：726））之控股股東，為免生疑，2022年戰略合作框架協議項下提供的服務將不包括築友智造科技集團提供的任何服務。

上市規則之涵義

於本公告日期，築友智造由胡先生間接擁有超過30%。胡先生為本公司控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，築友智造為胡先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關2022年戰略合作框架協議的年度上限的一項或多項上市規則適用百分比率高於5%，故2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。獨立董事委員會經已成立，以就2022年戰略合作框架協議的條款、其項下擬進行的交易及其三年內各年的年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)2022年戰略合作框架協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就2022年戰略合作框架協議的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函預期將根據上市規則於本公告刊發後不超過15個營業日內寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年戰略合作 框架協議」	指	本公司與築友智造於2019年12月30日訂立的戰略合作 框架協議，其詳情載於日期為2019年12月30日的公告；
「2022年戰略合作 框架協議」	指	本公司與築友智造於2022年12月9日訂立的框架協議， 內容有關築友智造於生效日期至2025年12月31日期間 向本集團提供協定服務；
「協定服務」	指	根據2022年戰略合作框架協議，築友智造向本集團提 供的服務(包括工程設計、一般傳統裝配式建築、以及 擬開發項目的園藝、裝修及一般勞務)；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，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： 0832)；

「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「築友智造」	指	築友智造科技產業集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的關連人士；
「生效日期」	指	獨立股東於本公司股東特別大會上批准2022年戰略合作框架協議的日期；
「股東特別大會」	指	為批准2022年戰略合作框架協議（包括其項下的建議年度上限）及其項下擬進行的交易而召開的本公司股東特別大會；
「工程服務」	指	根據2019年戰略合作框架協議，築友智造向本集團提供的服務（包括工程設計、施工總承包、混凝土預製件供應、擬開發項目裝飾板供應及安裝）；
「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；
「2022年度」	指	截至2022年12月31日止年度；
「2023年度」	指	截至2023年12月31日止年度；
「2024年度」	指	截至2024年12月31日止年度；
「2025年度」	指	截至2025年12月31日止年度；

「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；
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上市規則所界定的本公司關連人士以外的實體；
「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，於本公告日期亦擁有築友智造超過30%股權；
「訂約方」	指	本公司及／或築友智造；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「%」 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，2022年12月9日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生；非執行董事李樺女士、鄧高強先生和時松先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生和孫煜揚博士。

* 僅供識別