

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之內容概不負責，
對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份
內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)園林景觀服務框架協議；及
(2)裝飾服務框架協議

園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議

於2021年7月7日，本公司與築友智造訂立園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供園林景觀服務及裝飾服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權，而胡先生亦是本公司的控股股東及關連人士。因此，築友智造是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，該等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。

由於根據上市規則該等框架協議各自項下的建議年度上限的一項或多項適用百分比率高於5%，故訂立該等框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮該等框架協議條款、其各自項下擬進行交易及其於三個年度各年的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。

本公司將召開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7月28日或之前寄發予股東。

於2021年7月7日，本公司與築友智造訂立園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供園林景觀服務及裝飾服務。

園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議

該等框架協議的主要條款分別載列如下：

園林景觀服務框架協議

日期	:	2021年7月7日
訂約方	:	(i) 本公司(作為服務使用方)；以及 (ii) 築友智造(作為服務提供方)
期限	:	自獨立股東批准園林景觀服務框架協議之日起至2023年12月31日
交易性質	:	築友智造集團向本集團各地區的房地產項目提供園林景觀、外網(雨污水、道路)施工等園林景觀服務。
定價政策	:	以估計建造成本、技術措施費及項目管理費等成本為基準，按照加成不超過20%的毛利率(不含稅)。

裝飾服務框架協議

- 日期 : 2021年7月7日
- 訂約方 : (i) 本公司(作為服務使用方); 以及
(ii) 築友智造(作為服務提供方)
- 期限 : 自獨立股東批准裝飾服務框架協議之日起至2023年12月31日
- 交易性質 : 築友智造集團向本集團各地區的高規格或精裝房地產項目提供家居室內裝飾及幕外牆裝飾等裝飾服務。
- 定價政策 : 以估計建造成本、技術措施費及項目管理費等成本為基準, 按照加成不超過18%的毛利率(不含稅)。

上文載列的定價範圍乃訂約方公平磋商後按一般商業條款協定。築友智造承諾, 於裝飾服務框架協議項下向本集團提供裝飾服務的綜合價格在同等條件下將不會高於築友智造集團向其他可資比較的獨立第三方提供可資比較的裝飾服務的價格。

- 其他交易安排 : 如果其他交易對象能按照優於裝飾服務框架協議下的價格條件提供同等服務, 則本集團有權選擇該交易對象提供的服務。

實施條款及細則：就具體個別項目合作的相關實施條款及細則(包括付款機制及其他細節)，將根據實際情況，由本集團、築友智造及／或其附屬公司公平磋商後按一般商業條款，遵循裝飾服務框架協議簽訂項目合作協議、建設工程施工合同及其他與合作相關的協議、有法律約束力之文件或其他雙方同意的文件予以明確。

建議年度上限及其釐定基準

下表分別載列該等框架協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣)
園林景觀服務框架協議	200,000,000	300,000,000	400,000,000
裝飾服務框架協議	200,000,000	300,000,000	400,000,000

於考慮園林景觀服務框架協議的建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (a) 本集團於2021年對園林景觀服務預計需求項目面積約188萬平方米，涉及合同總金額約人民幣9.4億元。其中，就本公司所知悉築友智造集團預計可以承接的最大業務量為其中的50%，即最大可承接的總合同額約為人民幣4.7億元。考慮到築友智造集團的合同額轉化率測算以及園林景觀服務框架協議的執行時間，預計於2021年就園林景觀服務應付築友智造集團的服務費總額約為人民幣2億元；及
- (b) 本集團預計於2022年、2023年開發的房地產項目數量、進度、規模、設計、配置、定位及整體規劃以得出對園林景觀服務的需求。

於考慮裝飾服務框架協議的建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (a) 本集團於2021年對裝飾服務預計需求項目面積約154萬平方米，涉及合同總金額約人民幣10.2億元。其中，就本公司所知悉築友智造集團預計可以承接的最大業務量為其中的50%，即最大可承接的總合同額約為人民幣5.1億元。考慮到築友智造集團的合同額轉化率測算以及裝飾服務框架協議的執行時間，預計於2021年就裝飾服務應付築友智造集團的服務費總額約為人民幣2億元；及
- (b) 本集團預計於2022年、2023年開發的房地產項目數量、進度、規模、設計、配置、定位及整體規劃以得出對裝飾服務的需求。

於釐定建議年度上限時，本公司已假設築友智造將參與及獲授本集團所有有關園林景觀服務及裝飾服務的招標，因此，鑒於築友智造須符合下文「內部監控程序」一段所載的本集團甄選程序，因而築友智造可能不會參與或獲授本集團的所有招標，故建議年度上限已預留空間。

歷史交易金額

直至本公告日期，築友智造集團並無向本集團提供任何園林景觀服務及裝飾服務。

訂立該等框架協議的理由及裨益

本集團致力於提升河南省及其周邊省市的居住水平，包括於本集團各房地產項目融入園林景觀的建築元素及提高裝飾及裝修的質量，藉以同時加強本集團於中原經濟區的品牌影響力。據此，本集團需尋求供應商提供相關園林景觀服務及裝飾服務，以助本集團整合資源發展主要業務。經考慮服務交付能力、服務質量、價格、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，與築友智造訂立該等框架協議有望可以帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進本集團在房地產開發及銷售行業的業務增長。

董事(不包括全體獨立非執行董事(彼等將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見)、執行董事胡先生及王俊先生及非執行董事李樺女士)認為，該等框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃按本公司的正常商業條款或更優條款進行，以及該等框架協議及其項下擬進行交易乃於本集團日常業務過程中訂立並將於日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

董事於持續關連交易中的權益

胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權，而執行董事王俊先生及非執行董事李樺女士均為築友智造的非執行董事。胡先生因其於築友智造中的權益以及王俊先生及李樺女士因其於築友智造的非執行董事身份而被視為於該等框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而胡先生、王俊先生及李樺女士已放棄對批准該等框架協議及建議年度上限的董事會決議案進行投票表決。除上文所述者外，概無董事於該等框架協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大權益，而須放棄對批准該等內容的董事會決議案進行投票表決。

先決條件

本公司須於股東特別大會取得其獨立股東對該等框架協議及其項下擬進行交易的批准，該等框架協議方可正式生效。

內部監控程序

本公司將對該等框架協議項下擬進行的交易採取以下內部監控程序及企業管治措施。

1. 訂立任何個別服務協議前，本公司需：(a)邀請所有訂約方(包括築友智造及其他獨立第三方)投標，投標結果將根據多項因素釐定，包括但不限於(i)投標價格；(ii)投標人的資格及聲譽；及／或(iii)是否滿足招標的資格規定；或(b)向最少兩名獨立供應商就提供相關服務或產品索取報價，以確保個別服務協議的條款公平合理，乃按正常商業條款或按在同等條件下不遜於獨立第三方向本公司提供之條款訂立，並符合園林景觀服務框架協議及／或裝飾服務框架協議的條款及條件。倘本公司未能收到其滿意的投標價或報價，本公司或會重新評估所需的服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修改的報價；

2. 訂立任何個別服務協議後，本公司管理層將負責監察個別服務協議；
3. 本集團的財務部負責監察園林景觀服務及裝飾服務的服務費，以確保其分別符合園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議，且並無超出園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議項下的年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從年度上限基礎及並無超出年度上限；
4. 獨立非執行董事將審閱個別服務協議草擬本，並採取合適措施，以確保該等交易於園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及
5. 本公司核數師將就對園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議及個別服務協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事（不包括獨立非執行董事、執行董事胡先生及王俊先生及非執行董事李樺女士）認為，本公司有充足的內部監控及程序，以確保根據園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，且就本公司而言不遜於獨立第三方所提供者。

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。

築友智造是一家專業提供智慧建築整體解決方案的服務商，同時從事智慧建築生態鏈建設的創新型高科技企業，主營業務為建築產業現代化及預製裝配式建築業務，涵蓋裝配式建築技術研發與運營、智能PC工廠的拓展與運營、預製構件的生產。

上市規則涵義

於本公告日期，胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權，而胡先生亦是本公司的控股股東及關連人士。因此，築友智造是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，該等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。

由於根據上市規則該等框架協議各自項下的建議年度上限的一項或多項適用百分比率高於5%，故訂立該等框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

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、其各自項下擬進行交易及其於三個年度各年的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。本公司已委任紅日資本有限公司擔任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開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,胡先生(連同其聯繫人)持有2,066,431,867股股份(相當於本公司約69.64%股本)。胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權,並因其於築友智造中的權益而被視為於該等框架協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此,胡先生及其聯繫人須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7月28日或之前寄發予股東。

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:

- | | | |
|--------|---|---|
| 「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*,根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:832); |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予的涵義; |

「裝飾服務」	指	誠如裝飾服務框架協議所載，築友智造所提供予本集團各地區的高規格或精裝房地產項目的室內及幕外牆等裝飾服務；
「董事」	指	本公司董事；
「築友智造集團」	指	築友智造及其附屬公司；
「築友智造」	指	築友智造科技集團有限公司，一家於百慕達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），為本公司的關連人士；
「該等框架協議」	指	園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議；
「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；
「獨立董事委員會」	指	本公司所成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（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	紅日資本有限公司，從事證券及期貨條例界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為所委任以就該等框架協議（包括建議年度上限）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	除胡先生及其聯繫人以外的股東；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非上市規則定義下本公司的關連人士的實體；
「裝飾服務框架協議」	指	本公司與築友智造於2021年7月7日就築友智造向本集團提供裝飾服務所訂立的戰略合作框架協議；
「園林景觀服務」	指	誠如園林景觀服務框架協議所載，築友智造所提供予本集團各地區的房地產項目的園林景觀、外網（雨污水、道路）施工等園林景觀服務；
「園林景觀服務 框架協議」	指	本公司與築友智造於2021年7月7日就築友智造向本集團提供園林景觀服務所訂立的戰略合作框架協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「胡先生」	指	胡葆森先生，為本公司主席、執行董事兼控股股東，於本公告日期擁有築友智造的30%以上股權；

「雙方」	指	本公司及築友智造；
「一方」	指	本公司或築友智造；
「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，2021年7月7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