

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

---



# 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；及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

---

本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問就框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件載於本通函第20至43頁。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。無論股東可否出席股東特別大會，務請股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2021年8月24日

\* 僅供識別

## 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1至2頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的預防措施，包括：

- 進行強制體溫測量及健康申報
- 必須佩戴外科口罩（請自備口罩）
- 將不會供應茶點
- 將不會派發紀念品
- 檢查出席人士的旅遊記錄及檢疫限制

任何違反以上預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，及提醒股東可委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	20
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制其傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東特別大會之股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、受委代表及其他出席人士須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過37.4攝氏度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離（請自備口罩）；
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點；
- (iv) 股東特別大會將不會派發紀念品；及
- (v) 各出席人士須回答(a)彼是否於緊接股東特別大會前14日期間內到訪香港以外的地區；及(b)彼是否須接受香港政府規定的任何檢疫。對該等任何問題作出肯定回答的任何人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

任何違反以上規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。在法律許可範圍內，本公司保留不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他出席人士的安全。就此而言，被拒進入股東特別大會會場亦將意味著該人士將不能出席股東特別大會。

為符合所有持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格及委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就有關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

---

## 股東特別大會的預防措施

---

代表委任表格連同本通函已寄發予股東，並可於本公司網站[www.jianye.com.cn](http://www.jianye.com.cn)或聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)另行下載。倘閣下並非註冊股東（即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託受委代表。

倘閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

地址               : 香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓  
電郵               : [hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)  
電話               : +852 2865 0990  
傳真               : +852 2862 8628

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，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；
「中原建業」	指	中原建業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9982），為本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）；
「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，築友集團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裝飾及幕外牆裝飾等裝飾服務；
「裝飾服務框架協議」	指	本公司與築友智造於2021年7月7日就築友集團向本集團提供裝飾服務所訂立的戰略合作框架協議；
「董事」	指	本公司董事；
「築友集團」	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；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案；
「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；
「2021年財政年度」	指	截至2021年12月31日止年度
「2022年財政年度」	指	截至2022年12月31日止年度
「2023年財政年度」	指	截至2023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；

---

## 釋 義

---

「園林景觀服務」	指	誠如園林景觀服務框架協議所載，築友集團提供予本集團各地區的房地產項目的綠化及園藝工程、道路工程及室外給排水系統安裝工程等園林景觀服務；
「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日就築友集團向本集團提供園林景觀服務所訂立的戰略合作框架協議；
「最後實際可行日期」	指	2021年8月19日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「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，於最後實際可行日期擁有築友智造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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「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；
「平米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比





**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)

**執行董事：**

胡葆森先生 (主席)  
王俊先生  
袁旭俊先生

**非執行董事：**

林明彥先生  
李樺女士  
陳瑛女士

**獨立非執行董事：**

張石麟先生  
辛羅林先生  
孫煜揚博士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Cricket Square Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

**香港主要營業地點：**

香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7701B-7702A室

**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；及**  
**股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為2021年7月7日的公告，內容有關框架協議及其項下擬進行的交易。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在提供(其中包括)(i)有關框架協議條款(包括相關建議年度上限)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,當中載有其就框架協議(包括建議年度上限)向獨立股東提供之推薦建議;(iii)獨立財務顧問函件,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)召開股東特別大會的通告及相關代表委任表格,以及根據上市規則須予披露的任何其他資料。

### 2. 園林景觀服務框架協議

園林景觀服務框架協議的主要條款載列如下:

- 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 : 築友集團向本集團各地區的房地產項目提供綠化及園藝工程、道路工程及室外給排水系統安裝工程等園林景觀服務。
- 定價政策 : 按成本(包括估計建造成本、技術措施及項目管理費)加不超過毛利率的20%(不含稅)計算。

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,於園林景觀服務框架協議項下向本集團提供園林景觀服務的綜合價格在同等條件下將不會高於築友集團向其他可資比較的獨立第三方提供可資比較的園林景觀服務的價格。

---

## 董事會函件

---

其他交易安排：如果其他交易對象能按照優於園林景觀服務框架協議下的價格提供同等服務，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，遵循園林景觀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。

### 3. 裝飾服務框架協議

裝飾服務框架協議的主要條款載列如下：

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。



---

## 董事會函件

---

### 4. 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		
	2021年 財政年度 (人民幣)	2022年 財政年度 (人民幣)	2023年 財政年度 (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年財政年度對園林景觀服務預計需求項目面積約1.88百萬平方米，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集團預計可承接業務量最多為總額的50%，即可承接的最大合同總額約人民幣4.7億元。考慮到築友集團的合同額轉化率估計以及園林景觀服務框架協議的執行時間，預計於2021年財政年度就園林景觀服務應付築友集團的服務費總額約為人民幣2億元；及
- (b) 本集團於2022年財政年度及2023年財政年度對園林景觀服務的預計需求增加乃根據將開發的房地產項目的數量、進度、規模、設計、佈局及定位以及整體策略規劃計算得出，經考慮(i)2021年財政年度的園林景觀服務的年度上限以項目面積約1.88百萬平方米作為基準，為比較保守的估計，而本集團於2020年12月31日在中國的土地儲備約為54.1百萬平方米；(ii)於過去五年間，本集團開發中的項目區域總面積由於2016年12月31日的約6.0百萬平方米快速增長至於2020年12月31日的約32.7百萬平方米，複合年增長率約為52.6%；(iii)於過去五年間，本集團土地儲備的項目區域總面積由於2016年12月31日的約20.9百萬平方米顯著增長至於2020年12月31日的約54.1百萬

---

## 董事會函件

---

平米，複合年增長率約為26.8%；(iv)本集團於2020年財政年度的收益較去年增長約40.8%；及(v)本集團開發中或持作未來開發的物業項目由2019年12月31日的151個進一步增長至2020年12月31日的180個。

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年財政年度對裝飾服務預計需求項目面積約1.54百萬平米，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集團預計可承接業務量最多為總額的50%，即可承接的最大合同總額約人民幣5.1億元。考慮到築友集團的合同額轉化率估計以及裝飾服務框架協議的執行時間，預計於2021年財政年度就裝飾服務應付築友集團的服務費總額約為人民幣2億元；及
- (b) 貴集團於2022年財政年度及2023年財政年度對裝飾服務的預計需求增加乃根據將開發的房地產項目的數量、進度、規模、設計、佈局及定位以及整體策略規劃計算得出，經考慮(i)2021年財政年度的裝飾服務的年度上限以項目面積約1.54百萬平米作為基準，為比較保守的估計，而本集團於2020年12月31日在中國的土地儲備約為54.1百萬平米；(ii)於過去五年間，本集團開發中的項目區域總面積快速增長，且本集團土地儲備的項目區域總面積顯著增長；(iii)本集團於2020年財政年度的收益較上一年度有所增長；及(iv)本集團開發中或持作未來開發的物業項目有所增長，正如上文所述。

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，因而可能不會參與或獲授本集團的所有招標，故本公司已為建議年度上限預留空間。

### 5. 歷史交易金額

直至最後實際可行日期，築友集團並無向本集團提供任何園林景觀服務及裝飾服務。

### 6. 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。據董事所深知，築友集團擁有提供類似園林景觀及裝飾服務的綜合實力，並持有建築工程施工總承包壹級及高新技術企業資質等資格。此外，據了解，築友集團已於大中原地區（即以鄭州為中心，方圓500公里的地區，橫跨八個省份）進行市場拓展及產業佈局，而該地區是本集團一直並將會戰略性專注發展的地區之一。經考慮服務交付能力、服務質量、價格，基於（其中包括）築友集團與本集團於大中原地區的共同業務重點、地位及合作而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。

### 7. 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。

### 8. 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。

### 9. 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)**向最少兩名獨立服務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；



---

## 董事會函件

---

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。

### 10. 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供應商，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，涵蓋預製裝配式建築技術研發與運營、智能預製裝配式建築工廠的拓展與運營、預製裝配式建築構件的生產。

### 11. 上市規則涵義

於最後實際可行日期，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14A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。

### 12. 獨立董事委員會

根據上市規則，獨立董事委員會已告成立，以考慮框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的條款，就該等條款是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理且是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦意見後就有關將於股東特別大會上提呈批准框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限決議案的投票提出推薦建議。就此，獨立財務顧問已獲委任以就框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第18至19頁及載有獨立財務顧問意見的獨立財務顧問函件全文載於本通函第20至43頁。

### 13. 股東特別大會

本公司股東特別大會將於2021年9月9日(星期四)下午三時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行，期間將向獨立股東提呈決議案，以考慮及酌情通過批准框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行，惟主席決定允許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。為符合上市規則，股東特別大會上所有投票將以投票方式表決，而本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票結果。

---

## 董事會函件

---

於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，胡先生（透過恩輝投資有限公司，一家由其直接全資擁有的公司）持有2,066,431,867股股份，約佔本公司股本的69.64%。胡先生及恩輝投資有限公司控制彼等股份的投票權，或有權對彼等股份的投票權行使控制權。築友智造由胡先生間接擁有30%以上股份。由於胡先生於築友智造擁有權益，故彼被視為於框架協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，胡先生（透過恩輝投資有限公司）將於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須放棄對將就上述事項提呈的決議案進行投票表決。

股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會上適用的代表委任表格。無論獨立股東能否出席股東特別大會，務請獨立股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，獨立股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 14. 暫停辦理股份登記

為釐定出席將於2021年9月9日（星期四）舉行的股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年9月7日至2021年9月9日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2021年9月6日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

---

## 董事會函件

---

### 15. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事,其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)於考慮獨立財務顧問,但不包括執行董事胡先生及王俊先生,以及非執行董事李樺女士的意見後認為,框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限乃按正常商業條款訂立、屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。

因此,董事會(包括獨立董事委員會,但不包括執行董事胡先生及王俊先生,以及非執行董事李樺女士)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的普通決議案。

### 16. 額外資料

務請閣下垂注(i)本通函第18至19頁所載的獨立董事委員會函件,當中載有其致股東有關於股東特別大會上對框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限進行投票表決的推薦意見;及(ii)本通函第20至43頁所載的獨立財務顧問函件,當中載有其致獨立董事委員會及股東有關框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的建議。

亦請閣下垂注載列於本通函附錄的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
主席  
胡葆森  
謹啟

2021年8月24日

\* 僅供識別



**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)

敬啟者：

**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**

**緒言**

吾等謹此提述本公司日期為2021年8月24日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就園林景觀服務框架協議以及裝飾服務框架協議各自的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。吾等已批准委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關意見詳情連同達致有關意見時考慮的主要因素及理由載於通函第20至43頁。閣下亦應注意該通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮園林景觀服務框架協議以及裝飾服務框架協議各自的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並考慮到紅日資本有限公司的獨立意見，尤其是其函件所載的有關主要因素、理由及推薦建議，以及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為，各份園林景觀服務框架協議以及裝飾服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限均按一般商業條款訂立，屬公平合理，於本集團的日常及一般業務過程中訂立及進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准各份園林景觀服務框架協議、裝飾服務框架協議及其項下擬進行的交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
孫煜揚博士  
謹啟

張石麟先生

辛羅林先生

2021年8月24日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載有其就園林景觀服務框架協議、裝飾服務框架協議及其相關年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座33樓3303室  
電話：(852) 2857 9208  
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

### 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

#### I. 緒言

茲提述吾等就框架協議（連同建議年度上限）及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2021年8月24日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2021年7月7日， 貴公司與築友智造訂立園林景觀服務框架協議以及裝飾服務框架協議，據此 貴公司同意購買且築友智造同意提供園林景觀服務及裝飾服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，胡先生間接擁有築友智造的30%以上股權，而胡先生亦是 貴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 貴公司於上市規則第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 貴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。

### II. 獨立董事委員會

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。

由前述全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就框架協議（連同建議年度上限）及其項下擬進行之交易是否在日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，及是否屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等（紅日資本有限公司）已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就此提供意見。

### III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、築友智造及彼等各自的股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人且與前述人士並無關連，故此合資格就框架協議（連同建議年度上限）及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於過往兩年，除就(i)超過三年的商標許可協議(有關詳情載於 貴公司日期為2021年5月13日的公告)；(ii)向嘉耀(國際)投資有限公司提供財務資助(其詳情載於 貴公司日期為2020年2月12日的公告)；(iii) 貴公司提供企業擔保(其詳情載於 貴公司日期為2019年12月24日的公告)；及(iv) 貴公司分別於2019年11月及2019年12月訂立的工程服務戰略合作框架協議(其詳情載於 貴公司日期分別為2019年11月13日、2019年12月13日及2019年12月31日的公告)獲委任為獨立財務顧問，紅日資本有限公司並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除上述委任及委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴公司或任何其他可被合理視為與評估吾等的獨立性相關的人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

#### IV. 意見的基準與假設

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、築友集團以及彼等各自的股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層(「**管理層**」)及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述的所有聲明、資料、意見、信念及聲明或 貴集團及／或管理層及／或董事提供或作出或發出的其他內容(彼等就此全權負責)於作出時在所有重大方面屬準確、有效及完整及於本通函日期繼續屬準確、有效及完整。吾等亦已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團、築友集團事宜的所有意見、信念及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、築友智造及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮框架協議（連同建議年度上限）及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就框架協議條款（連同建議年度上限）及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載， 貴集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團按活動劃分的經營業績概要，分別摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止年度已刊發年報（「**2020年年報**」）及截至2021年6月30日止六個月已刊發中期業績公告（「**2021年中期業績公告**」）：

貴集團按業務活動劃分的經營業績概要：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>香港財務報告準則第15號</b>				
<b>範圍內的客戶合約</b>				
<b>收益</b>				
<i>按主要產品或服務線劃分</i>				
—物業銷售	29,161.2	41,606.8	12,364.9	19,417.6
—酒店經營收益	322.6	265.9	92.5	165.6
—項目管理服務收益	1,022.9	1,120.8	462.0	566.4
—其他	97.0	172.5	42.0	115.6
	30,603.6	43,166.0	12,961.4	20,265.2
<b>來自其他來源之收益</b>				
—投資物業租金收入	113.6	111.4	38.3	70.1
—待售物業租金收入	49.5	27.0	19.2	21.7
	163.1	138.4	57.5	91.8
<b>總收益</b>	<b>30,766.7</b>	<b>43,304.4</b>	<b>13,018.9</b>	<b>20,356.9</b>
<b>年度／期間溢利</b>	<b>2,415.5</b>	<b>2,101.6</b>	<b>786.2</b>	<b>1,025.2</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

誠如2020年年報所披露，貴集團的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣30,766.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣43,304.4百萬元，增幅約為40.8%。該增加的主要原因是(i)在截至2020年12月31日止年度，銷售物業所得收益由約人民幣29,161.2百萬元增加約42.7%至約人民幣41,606.8百萬元，此乃由於在截至2020年12月31日止年度，已出售及已確認建築面積由約4,506,000平米增加約35.6%至約6,109,000平米，而在截至2020年12月31日止年度，平均售價(不包括地庫車位)由約每平米人民幣6,472元增加約5.2%至約每平米人民幣6,811元；及(ii)在截至2020年12月31日止年度，非合約銷售所得其他收益由約人民幣97.0百萬元增加約77.8%至約人民幣172.5百萬元。

截至2020年12月31日止年度，年內溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,415.5百萬元減少至約人民幣2,101.6百萬元，減幅約為13.0%。該減少乃主要由於(i)上段所載的波動；(ii)在截至2020年12月31日止年度，融資成本由約人民幣395.0百萬元大幅增加約222.0%至約人民幣1,271.8百萬元，此乃由於人民幣兌美元的匯率波動導致衍生金融工具(包括遠期外匯合約、外匯期權及外匯掉期合約)的公平值虧損約人民幣613.0百萬元；及(iii)在截至2020年12月31日止年度，貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損由約人民幣169.6百萬元增加約61.3%至約人民幣273.5百萬元，此乃由於2020年12月31日的合約資產及應收款項結餘增加導致預期信貸虧損撥備增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 截至2020年6月30日止六個月與截至2021年6月30日止六個月比較

誠如2021年中期業績公告所載列，貴集團收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣13,018.9百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣20,356.9百萬元，增幅約為56.4%。該增加的主要原因是(i)在截至2021年6月30日止六個月，銷售物業所得收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣12,364.9百萬元增加約57.0%至約人民幣19,417.6百萬元，此乃由於截至2021年6月30日止六個月，已出售及已確認建築面積由約1,783,000平米增加約49.4%至約2,663,000平米，而在截至2021年6月30日止六個月，平均售價(不包括地庫車位)由約每平米人民幣6,389元增加約9.8%至約每平米人民幣7,013元；及(ii)在截至2021年6月30日止六個月，提供項目管理服務的收益由截至2020年6月30日止六個月約人民幣462.0百萬元增加約22.6%至約人民幣566.4百萬元，此乃由於管理建築面積迅速增加。

截至2021年6月30日止六個月，期間溢利亦錄得同期增長，由約人民幣786.2百萬元增加至約人民幣1,025.2百萬元，增幅約為30.4%。該增加乃主要由於以下的淨影響：(i)上段所載的波動；及(ii)在截至2021年6月30日止六個月，其他淨收益由截至2020年6月30日止年度的約人民幣522.2百萬元減少至約人民幣190.1百萬元，此乃主要由於視為出售事項及出售合營企業所得淨收益同期減少。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(概約)	(概約)	(概約)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	143,967.4	163,900.8	161,328.1
總負債	131,365.1	149,318.7	148,576.4
權益股東應佔權益總額	9,718.0	11,376.7	9,694.8

於2020年12月31日，貴集團的總資產增加至約人民幣163,900.8百萬元，主要由於(i)存貨及其他合約成本由2019年12月31日的約人民幣69,992.6百萬元增加約27.8%至2020年12月31日的約人民幣89,430.9百萬元；及(ii)商譽由2019年12月31日的零增加至2020年12月31日的約人民幣1,045.7百萬元，此乃由於在年內收購若干附屬公司。此外，貴集團的總負債增加至2020年12月31日的約人民幣149,318.7百萬元，主要由於，與2019年12月31日的相關數據相比，(i)合約負債增加約人民幣10,343.7百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣7,112.6百萬元。由於上文所述及於2020年年報所載因素，貴公司權益股東應佔權益總額由2019年12月31日的約人民幣9,718.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣11,376.7百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2021年6月30日，貴集團的資產總額結餘大致保持穩定，約為人民幣161,328.1百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣163,900.8百萬元。有關波動主要由於以下的淨影響：(i)存貨及其他合約成本由2020年12月31日的約人民幣89,430.9百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣94,029.7百萬元；(ii)現金及現金等價物由2020年12月31日的約人民幣22,619.0百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣10,872.2百萬元；及(iii)物業、廠房及設備由2020年12月31日的約人民幣7,232.4百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣8,946.0百萬元。於2021年6月30日，貴集團的負債總額結餘亦大致保持穩定，約為人民幣148,576.4百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣149,318.7百萬元。該變動主要由於以下的淨影響：(i)貿易及其他應付款項由2020年12月31日的約人民幣50,728.4百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣54,969.9百萬元；(ii)合約負債由2020年12月31日的約人民幣63,298.6百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣61,332.6百萬元；及(iii)優先票據由2020年12月31日的約人民幣12,994.4百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣15,790.6百萬元所致。基於上述及2021年中期業績公告所載因素，貴公司權益持有人應佔權益總額由2020年12月31日的約人民幣11,376.7百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣9,694.8百萬元。

### 2. 有關築友集團及築友智造的背景資料

誠如董事會函件所載，築友智造是一家專業提供智慧建築整體解決方案的服務供應商，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，涵蓋預製裝配式建築技術研發與運營、智能預製裝配式建築工廠的拓展與運營、預製裝配式建築構件的生產。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據築友集團的網站，該集團參與了中國22個省份45座城市的建築項目，亦持有多項認證／資質／獎項，包括（其中包括）建築工程施工總承包壹級、長沙市院士專家工作站及高新技術企業資質。築友集團的旗艦項目包括安徽濱湖沁園項目、綠地長沙城際空間站、湖南省委招待所危房改造項目、河南建業周口山水湖城項目及山東青島華潤城二期項目。

誠如截至2020年12月31日止年度築友智造的年報所載，其錄得收益約1,089.3百萬港元及年內溢利約170.0百萬港元，較去年同期分別增加約56.5%及49.6%。該收益增加乃主要由於(i)年內製造及銷售預製組件的業務增加及科技園產能不斷提升；及(ii)來自第三方許可證收入大幅增加。截至2020年12月31日止年度，貴集團錄得預製裝配式建築組件銷售收入約915.3百萬港元（2019年：約579.9百萬港元）、授出許可證的收入約67.7百萬港元（2019年：約36.4百萬港元）、裝飾和園林綠化服務收入約37.4百萬港元（2019年：零）、銷售預製裝配式建築設備收入約28.0百萬港元（2019年：約65.0百萬港元）、諮詢服務收入約27.2百萬港元（2019年：約1.3百萬港元）及租金收入約13.7百萬港元（2019年：約13.3百萬港元）。

### 3. 中國經濟及城鎮化概覽以及河南省背景資料

誠如中國國家統計局網站 (<http://data.stats.gov.cn>) 所披露，2020年中國國內生產總值（「國內生產總值」）同比增長約為2.4%（2019年：7.3%），此乃由於新冠肺炎疫情於當時在國家及地區層面對中國經濟造成暫時性的不利影響。然而，根據中國國家統計局於2021年7月發佈的初步資料，中國經濟持續復甦，與截至2020年6月30日止六個月相比，截至2021年6月30日止六個月的GDP同比增長約12.7%。



---

## 獨立財務顧問函件

---

根據中國政府於2021年3月公佈的第十四個五年規劃(「十四五規劃」)，自2021年起未來五年的目標常住人口城鎮化率約為65.0%。到2025年，國內生產總值增長目標是將年均增長保持在合理範圍內，儘管十四五規劃中並無列出具體目標。

於此情況下，中國政府的目標為(其中包括)(i)透過實施兩項策略加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)透過實施五項策略完善城鎮化空間佈局，即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設。

下表載列中國2018年至2020年全國國內生產總值及城鎮化水平的概要：

	2018年	2019年	2020年 (附註)
全國國內生產總值(人民幣十億元)	91,928.1	98,651.5	100,915.1
總人口(百萬)	1,395.4	1,400.1	1,411.8
城鎮人口(百萬)	831.4	848.4	902.0
城鎮化率(%)	59.6	60.1	63.9

資料來源：中國國家統計局

附註：摘錄自中國第七次全國人口普查

### 河南省

此外，根據摘錄自中國國家統計局網站的省級數據庫的資料，2020年河南省總人口及城鎮人口分別約為99.4百萬及55.1百萬。根據該等數據計算，河南省於2020年的城鎮化率約為55.4%，低於2020年全國平均城鎮化率約63.9%。因此，管理層認為，與全國城鎮化率相比，河南省相對較低的城鎮化率將成為河南省未來城鎮化潛力以及建築行業業務發展的指標。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至2020年第四季度，河南省國內生產總值約為人民幣54,997億元，同比增長約1.4%。房地產開發投資約為人民幣6,911億元，同比增長約4.2%，其中住宅投資約為人民幣5,708億元，同比增長約6.1%。商品房銷售額約為人民幣7,647億元，增長約2.8%，其中住宅銷售增長約4.0%。房地產開發企業成交土地面積約人民幣387億元，同比增長約4.7%。居民人均可支配收入約為人民幣24,810元，同比增長約3.8%，增長率增加約0.9個百分點。就常住居民而言，城鎮居民人均可支配收入約為人民幣34,750元，增長約1.6%；農村居民人均可支配收入約為人民幣16,108元，增長約6.2%。

### 結論

儘管受新冠肺炎疫情影響，2020年GDP數字同比增長較為溫和，但之後的GDP數字均表明中國經濟在穩定復甦中。鑒於上述的十四五規劃下的各項城鎮化及發展政策、中國主要地區及城市根據中國政府各種措施(如構建發展新格局、促進中部地區崛起、推動黃河流域生態保護及高質量發展)的持續發展，管理層認為就中國及河南省建築行業(包括房地產開發領域)的整體市場前景將長期保持樂觀。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 4. 訂立框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團致力於提升河南省及其周邊省市的居住水準，包括於貴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，藉以同時加強貴集團於中原經濟區的品牌影響力。據此，貴集團需尋求供應商提供相關園林景觀服務及裝飾服務，以助貴集團整合資源發展主要業務。據董事所知，築友集團擁有提供可資比較的園林景觀與裝飾服務的綜合實力，並持有建築工程施工總承包壹級及高新技術企業資質等資格。此外，據了解，築友集團已於大中原地區(即以鄭州為中心，以500公里為半徑，覆蓋八個省份的區域)進行市場拓展及產業佈局，大中華區為貴集團持續及將會戰略性關注其發展的地區之一。

經考慮服務交付能力、服務質量、價格、對貴集團業務需求及運營需求的了解及基於(其中包括)築友智造及貴集團於大中華區的共同業務重點、存在及合作對貴集團項目的熟悉程度等因素，貴公司與築友智造訂立該等框架協議有望可以帶來協同效應，在長期內進一步促進貴集團在房地產開發及銷售行業的業務增長。

考慮到(i) 貴集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售；(ii)築友集團提供的往期記錄及令人滿意的服務；(iii)委聘築友智造將帶來的協同效應；(iv)框架協議項下擬進行的交易能促進貴集團的主要業務；(v)建議年度上限(如獲批准)將促進根據2021年財政年度、2022年財政年度及2023年財政年度的框架協議項下擬進行的交易，確保該等交易得以有效、高效地開展，而無需貴公司就逐筆交易尋求股東批准；(vi) 貴集團有權利但無責任以根據各自定價政策釐定的條款向築友智造尋求相關服務；及(vii)根據框架協議授出合約須遵守內部監控程序，包括投標或報價，以確保個別服務協議的條款乃按一般商業條款訂立。吾等與董事一致認為，框架協議項下擬進行的交易符合貴公司整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 5. 框架協議的主要條款

下列框架協議資料乃摘錄自董事會函件：

#### 園林景觀服務框架協議

日期	2021年7月7日
訂約方	(1) 貴公司(作為服務使用方)；以及 (2) 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	築友集團向 貴集團各地區的房地產項目提供綠化及園藝工程、道路工程及室外給排水系統安裝工程等園林景觀服務。
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)。

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，於園林景觀服務框架協議項下向 貴集團提供園林景觀服務的綜合價格在同等條件下將不會高於築友集團向其他可資比較的獨立第三方提供可資比較的園林景觀服務的價格。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 裝飾服務框架協議

日期	2021年7月7日
訂約方	(1) 貴公司(作為服務使用方); 以及 (2) 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	築友集團向 貴集團各地區的高規格或精裝 房地產項目提供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 貴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。

框架協議主要條款的進一步詳情載列於董事會函件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 6. 貴集團有關裝飾服務及園林景觀服務的定價基準及內部程序

為評估 貴集團就框架協議的定價基準及內部程序，我們已從管理層取得相關內部控制政策。根據 貴公司的內部監控程序，在訂立框架協議項下之任何服務協議前， 貴公司應(i)邀請相關承包商(包括築友智造及其他獨立第三方)投標，獲授合約將根據多項因素釐定，包括但不限於(a)投標價格；(b)投標人的資格及聲譽；及(c)是否滿足招標的資格規定；或(ii)除關連人士的報價(倘適用)外，向最少兩名獨立服務供應商就提供相關服務索取報價，以確保個別服務協議的條款符合正常商業條款或按在同等條件下不遜於獨立第三方向 貴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 貴公司因未收到令其滿意的標書或報價而導致不能完成程序， 貴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。

據管理層告知，吾等注意到，裝飾板供應及安裝的定價政策並無明確價格範圍或其他服務類型的定價政策所訂明的相關政府部門頒佈的標準定價可供參考時，須依據項目所在地的市場行情進行共同磋商確定(「共同磋商」)。為此，管理層告知，經共同磋商釐定的價格亦須與兩方的報價進行比較，以確保最終價格符合正常商業條款，並屬公平合理。

吾等亦獲管理層告知，個別服務協議將於生效後受到監察。 貴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，以確保其符合標的框架協議，且並無超出相關建議年度上限。此外，財務部亦將每月進行一次整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將達到建議年度上限，財務部將向 貴公司高級管理層匯報相關事項，而管理層將在 貴集團層面進行協調，以採取補救行動並確保總交易金額維持在建議年度上限限額內，或適時提出新年度上限限額。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司核數師將就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。

貴集團亦已建立其自身的核准供應商名冊，須定期審核，且管理層或會不時更新。管理層認為，現時由提供多種服務類型的關連方及獨立第三方供應商組成的核准供應商名冊足以滿足 貴集團的運營需求，並確保 貴集團將能夠獲得具有競爭力的價格。所有獲邀請就 貴集團項目報價／投標的供應商均從該名冊中甄選。在甄選獲邀報價／投標的供應商時，管理層將參照甄選標準評估供應商的適合性，有關標準包括（其中包括）(i)供應商的資質等級；(ii)資金實力；(iii)技術能力；(iv)合作記錄；及(v)工程品質及業務管理能力。地區辦事處或區域辦事處的負責人及分管領導將根據相關服務估計價值，在邀請報價／投標前進行審查程序，以確定獲邀報價／投標的供應商（倘適當）。

吾等已審閱並與管理層討論 貴集團規管甄選流程的內部標準程序，當中載列（其中包括）涵蓋(i)編製招標文件；(ii)提交標書或報價；(iii)編製評標報告；及(iv)甄選標書等方面的標準投標程序（「甄選程序」）。誠如董事會函件所載，吾等注意到，截至框架協議日期，築友集團並無向 貴集團提供任何園林景觀服務及裝飾服務。然而，吾等了解，築友智造已與其他物業開發商、建築公司及 貴集團的合資公司承接若干規模的園林景觀項目及裝飾項目。吾等亦從管理層了解到，標的招標程序或報價及築友智造獲授合約將符合甄選程序所載的內部標準程序，而該等程序及評估亦適用於獨立第三方提交的標書。此外，吾等已討論並從管理層了解到， 貴公司的核數師亦將對定價及建議年度上限進行年度審閱。

為此，吾等已獲得並審閱相關內部監控政策，且吾等認為，該等內部監控政策及甄選程序的有效實施將確保框架協議項下的交易將按公平合理的條款進行。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 7. 建議年度上限的釐定基準

就建議年度上限而言，於框架協議期間可能授予築友智造的園林景觀服務及裝飾服務金額不會超過下列所載相應金額：

	截至12月31日止年度建議年度上限		
	2021年 (「2021年 財政年度」) (人民幣)	2022年 (「2022年 財政年度」) (人民幣)	2023年 (「2023年 財政年度」) (人民幣)
園林景觀服務	200,000,000	300,000,000	400,000,000
裝飾服務	200,000,000	300,000,000	400,000,000

誠如董事會函件所載，董事在考慮園林景觀服務框架協議的建議年度上限時已考慮多項因素：

- (a) 就園林景觀服務而言，貴集團預期於2021年財政年度參與項目面積達到約1.88百萬平米，合約總額約人民幣9.4億元。據貴公司所知，其中，築友集團預期可承接業務量最多為總額的50%，即可承接的最大合約總額約人民幣4.7億元。經計及築友集團的預期合約價值轉換率以及園林景觀服務框架協議的實施時間，預期於2021年財政年度就園林景觀服務應付築友集團的服務費總額將為約人民幣2億元；及



---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 貴集團2022年財政年度及2023年財政年度的預計園林景觀服務需求增加乃根據將開發的房地產項目的數量、進度、規模、設計、佈局及定位以及整體策略規劃計算得出，經考慮(i)2021年財政年度的園林景觀服務年度上限以項目面積約1.88百萬平方米為基準，為比較保守的估計，而 貴集團於2020年12月31日的中國土地儲備約54.1百萬平方米；(ii) 貴集團於過去五年的在建項目總面積由2016年12月31日的約6.0百萬平方米增加至2020年12月31日的約32.7百萬平方米，即複合年增長率約52.6%；(iii) 貴集團於過去五年的土地儲備顯著增長，總項目面積由2016年12月31日約20.9百萬平方米增加至2020年12月31日約54.1百萬平方米，複合年增長率約為26.8%；(iv) 貴集團於2020年財政年度的收益較上年度增加約40.8%；及(v) 貴集團在建或持作未來發展的物業項目由2019年12月31日的151個進一步增加至2020年12月31日的180個。

在考慮裝飾服務框架協議之建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (a) 貴集團於2021年財政年度對裝飾服務的預期需求將涉及項目面積約1.54百萬平方米，合約總額約人民幣10.2億元。據 貴公司所知，築友集團預期可承接業務量最多為總額的50%，即可承接的最大合約總額約人民幣5.1億元。經計及築友集團的預期合約價值轉換率以及裝飾服務框架協議的實施時間，預期於2021年財政年度就裝飾服務應付築友集團的服務費總額將為約人民幣2億元；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 貴集團2022年財政年度及2023年財政年度的預計裝飾服務需求增加乃根據將開發的房地產項目的數量、進度、規模、設計、佈局及定位以及整體策略規劃計算得出，經考慮(i)與 貴集團於2020年12月31日的中國土地儲備約54.1百萬平方米相比，項目面積的估計相對較小，約為1.54百萬平方米，乃根據於2021年財政年度的裝飾服務年度上限計算；(ii) 貴集團於過去五年在建的總項目面積快速增長及貴集團土地儲備顯著增長；(iii) 貴集團於2020年財政年度的收益較上年度增加；及(iv) 貴集團在建或持作未來發展的物業項目增加，詳情載於上文。

吾等已討論及從管理層了解到， 貴集團需要園林景觀服務及裝飾服務的物業的估計總建築面積乃經考慮多項因素後而釐定，該等因素包括但不限於 貴集團現有未出售物業的組合、 貴集團於市場現時出售的物業開發項目、 貴集團未來計劃的物業發展項目及 貴集團預計將於截至2021年財政年度動工的物業開發項目。

就上文而言，吾等已取得及審閱由管理層編製截至2021年12月31日止年度的進度表（「**園林項目進度表**」），並注意到2021年財政年度的園林景觀服務的建議年度上限乃主要基於多個潛在住宅及商業項目。吾等亦自園林項目進度表知悉，預期 貴集團將於2021年財政年度下半年動工超過90個潛在項目，該等項目需要園林景觀服務，合約總額約為人民幣9.408億元，其中該等項目的個別合約金額約為人民幣70,000元至人民幣5.92億元。我們從管理層了解，該等項目的估計合約金額乃經考慮多項因素後釐定，其中包括(i)設計、要求及規格的複雜性；(ii)工程的規模、性質及數量；(iii)現場環境的複雜程度；及(iv)所需勞工水平。我們亦注意到該等項目位於中國多個城市，其中包括鄭州、開封、新鄉及登封。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等已取得及審閱由管理層編製截至2021年12月31日止年度的另一進度表（「裝飾項目進度表」），並注意到2021年財政年度的裝飾服務的建議年度上限乃主要基於將於2021年財政年度動工的多個潛在住宅、商業及公共項目。吾等注意到裝飾項目進度表包含130多個潛在項目，該等項目需要裝飾服務，合約總額約為人民幣10.2億元，其中該等項目的合約金額約為人民幣10,000元至人民幣2億元。管理層亦告知，該等項目的估計合約金額乃經考慮多項因素後釐定，其中包括(i)設計、要求及規格的複雜性；(ii)工程的內容及數量；(iii)現場環境的複雜程度；及(iv)所需勞工水平。我們亦注意到該等項目主要位於中國鄭州及開封，而 貴集團的大部分土地儲備亦位於該等地區。

此外，誠如截至2020年12月31日止年度的2020年年報所載列， 貴集團的在建項目共180個，總建築面積約32.7百萬平方米，其中25個在建項目位於鄭州及152個在建項目位於河南省其他城市。此外，吾等亦注意到 貴集團於中國的土地儲備總建築面積約為54.1百萬平方米，其中(i)約60.3%的土地儲備正在開發中；及(ii)約39.7%的土地儲備持作未來開發，遠高於2021年財政年度的建議年度上限項下需要園林景觀服務或裝飾服務的物業的估計總建築面積。 貴集團的土地儲備主要包括位於中國多個城市的土地，其中包括鄭州、洛陽、商丘及周口。

此外，據管理層告知，2021年財政年度的建議年度上限乃基於多項因素，包括(其中包括)(i)一般物業發展項目的總建築面積的歷史部分，該等項目需要園林景觀服務或裝飾服務；及(ii)高端建築項目的預期需求增長，以及相關園林景觀服務或裝飾服務， 貴集團預期上述總建築面積約32.7百萬平方米的180個開發中項目中約11.5%及9.4%將分別於2021年財政年度餘下期間涉及更多的園林景觀服務及裝飾服務。因此，倘認為適當， 貴集團或會邀請築友集團及其他服務供應商投標，並視乎相關招標程序的結果而定，授出園林景觀服務或裝飾服務的標的合約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等了解，於釐定2021年財政年度的建議年度上限時，會計及(i)園林景觀項目進度表(當中載列需要園林景觀服務及合約金額的潛在物業開發及相關項目)；(ii)裝飾項目進度表(當中載列需要裝飾服務及合約金額的潛在物業開發及相關項目)；(iii) 貴集團截至2020年12月31日的在建項目數目及土地儲備量；(iv)可能需要園林景觀服務及裝飾服務的估計總建築面積分別約為1.88百萬平方米及1.54百萬平方米；(v)預計在建項目的部分建築面積，該等項目將於2021年財政年度餘下期間需要進一步園林景觀服務或裝飾服務；及(vi)管理層估計，築友集團最多會分別獲授園林景觀服務及裝飾服務估計總合約金額的50%。吾等認為2021年財政年度建議年度上限的釐定基準屬合理。

就2022年財政年度及2023年財政年度的園林景觀服務及裝飾服務的建議年度上限而言，該兩項服務估計分別約為人民幣3億元及人民幣4億元。自2021年財政年度至2023年財政年度，園林景觀服務及裝飾服務的建議年度上限的複合年增長率約為41.4%（「**建議年度上限複合年增長率**」）。經考慮(i)以相對溫和估計總建築面積約1.88百萬平方米及1.54百萬平方米為基礎，釐定2021年財政年度的園林景觀服務及裝飾服務的建議年度上限，而於2020年12月31日，貴集團於中國的土地儲備約為54.1百萬平方米；(ii) 貴集團在過去五年的在建總建築面積由2016年12月31日的約6.0百萬平方米快速增長至2020年12月31日的約32.7百萬平方米，複合年增長率約為52.6%；(iii) 貴集團於過去五年的土地儲備顯著增長，總建築面積由2016年12月31日的約20.9百萬平方米增至2020年12月31日的約54.1百萬平方米，複合年增長率約為26.8%；及(iv)該等資料，包括(a) 貴集團截至2020年12月31日止年度的收益較去年增加約40.8%；及(b) 貴集團在建或持作未來開發的物業項目由2019年12月31日的151個增加至2020年12月31日的180個，我們認為建議年度上限複合年增長率屬合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮(i)本函件上文「3.對中國經濟及城市化以及河南省背景資料的概覽」一段所載的中國經濟預期增長及其樓宇建設活動的概覽；(ii) 貴集團可能向築友集團授予潛在項目(倘其成功中標)；(iii) 貴集團的總建築面積的增長以及 貴集團將使用的園林景觀服務及裝飾服務預期增加；及(iv)計算建議年度上限的假設及基準，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，就園林景觀服務及裝飾服務釐定各自建議年度上限的基準屬公平合理。

然而，股東須注意，建議年度上限僅為 貴集團根據於相關時間可得資料所作的估計，並不代表 貴集團將產生的實際成本。此外，建議年度上限將為 貴集團提供靈活性，但並無義務邀請築友集團(包括其集團成員)為 貴集團的園林景觀服務及裝飾服務提供報價／投標，而框架協議項下的任何合約授出須遵循甄選程序(為 貴集團內部控制的一部分)後方可作實。

### VI. 建議

經考慮本函件上文所載之因素，特別是，

- (i) 訂立框架協議的原因及裨益；
- (ii) 根據框架協議， 貴集團的物業開發業務需要其項下擬進行的園林景觀服務及裝飾服務，這因而促進 貴集團業務的發展；
- (iii) 框架協議項下擬進行的園林景觀服務及裝飾服務須於 貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，受內部程序管控，因此相關條款不遜於同等條件下獨立第三方向 貴集團提供的價格及條款；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 釐定園林景觀服務及裝飾服務各自的建議年度上限的基準屬合理，詳情載於本函件「7.建議年度上限的釐定基準」一節。

吾等認為，該等框架協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，其條款(包括各自建議年度上限)就股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等框架協議(包括建議年度上限)。

此 致

建業地產股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

2021年8月24日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾14年的機構融資行業經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司及其附屬公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中持有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中的(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 股份的好倉

董事或主要 行政人員姓名	身份及 權益性質	所持 購股權數目	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	-	2,066,431,867 <sup>1</sup>	69.64%
王俊先生	實益擁有人	10,800,000 <sup>2</sup>	16,200,000	0.91%
李樺女士 <sup>3</sup>	配偶權益	44,000	10,000,000	0.34%
陳瑛女士	實益擁有人	4,990,000	10,000	0.17%
辛羅林先生	實益擁有人	-	400,000	0.01%

附註：

- (1) 2,066,431,867股股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝」）名下並由其實益擁有。而恩輝由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為於2,066,431,867股股份中擁有權益。

- (2) 有關股份權益乃根據本公司購股權計劃授出的購股權而持有。
- (3) 李樺女士的配偶實益擁有44,000份購股權及10,000,000股股份，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於其配偶的購股權及股份中擁有權益。
- (4) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,967,116,120股計算。

**(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉**

董事或主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持 股份數目	權益佔本公司 相聯法團之 已發行股本的 概約百分比
胡葆森先生	中原建業	受控法團權益	2,059,131,867 <sup>1</sup>	62.49% <sup>3</sup>
王俊先生	中原建業	實益擁有人	16,200,000	0.49% <sup>3</sup>
李樺女士	中原建業	配偶權益	7,000,000 <sup>2</sup>	0.21% <sup>3</sup>
辛羅林先生	中原建業	實益擁有人	400,000	0.01% <sup>3</sup>

附註：

- (1) 該等股份由恩輝實益擁有，恩輝由胡葆森先生全資擁有。故根據證券及期貨條例，彼被視為於該等股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由李樺女士的配偶實益擁有。故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 中原建業已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期中原建業已發行股份合共3,295,288,120股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及／或淡倉的主要股東**

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事及主要行政人員外）於本公司之股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>1</sup>
恩輝	實益擁有人	2,066,431,867 <sup>2</sup>	69.64%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,967,116,120股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝全數已發行股本，並根據證券及期貨條例被視為於恩輝所持2,066,431,867股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉任何其他人士於股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須於本公司須予存置之登記冊登記的權益或淡倉。

### 3. 董事權益

#### (a) 於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期於仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### (b) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即編製本公司最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### (c) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益（假若彼等各自身為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益）。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議任何服務合約，不包括於一年內到期或本公司可能於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約。

## 6. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回有關同意書。上述專家進一步確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。其並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即編製本公司最近期經審核財務報表的日期)以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益。

## 7. 無重大不利變動

董事並不知悉自2020年12月31日(即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期)以來本集團之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。

## 9. 備查文件

以下文件的副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)於正常營業時間內(星期六及公眾假期除外)在本公司的總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 園林景觀服務框架協議；
- (b) 裝飾服務框架協議；
- (c) 本通函載列的董事會函件；
- (d) 本通函載列的獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函載列的獨立財務顧問函件；
- (f) 本附錄「專家及同意書」分節所述專家的同意書；及
- (g) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# 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)

### 股東特別大會通告

茲通告建業地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於2021年9月9日(星期四)下午三時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2021年8月24日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

1. 批准通函所載的訂立園林景觀服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一名董事就有關園林景觀服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限採取一切有關行動及事宜以及簽立所有相關文件。
2. 批准通函所載的訂立裝飾服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一名董事就有關裝飾服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限採取一切有關行動及事宜以及簽立所有相關文件。

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
執行董事  
胡葆森

香港，2021年8月24日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，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。

附註：

- (a) 本公司將由2021年9月7日至2021年9月9日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2021年9月6日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟按指定格式填妥之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (c) 本公司股東於填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名上述人士可親身或委派代表在股東特別大會(或其任何續會)投票，猶如本身為唯一有權就有關股份投票的人士；惟倘多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則股東名冊內就有關聯名持股排名較先的聯名登記持有人方有權投票，而其他聯名持有人概不得投票。