

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)

有關訂立分租協議之持續關連交易

分租協議

董事會謹此宣佈，於2023年3月31日，建業物業（作為分出租人）及建業新生活集團、中原建業集團及築友智造科技集團（各自作為分承租人）各自分別訂立建業新生活分租協議、中原建業分租協議及築友智造科技集團分租協議，據此，建業物業同意將分租部分分別分租予彼等，為期三年，自2023年4月1日開始至2026年3月30日（包括首尾兩日）。

上市規則之涵義

於本公告日期，建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團各自由胡先生間接擁有超過30%權益，胡先生亦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，彼等各自為胡先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，分租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。

由於有關分租協議的年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故分租協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

分租協議

建業新生活分租協議之主要條款載列如下：

日期	:	2023年3月31日
訂約方	:	建業物業(作為分出租人)；及 建業新生活集團(作為分承租人)
分租部分	:	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7708B室
用途	:	辦公室物業
期限	:	自2023年4月1日開始至2026年3月30日(包括首尾兩日)期間

租金	:	每個曆月206,392.90港元(不包括建業物業應支付之空調及管理費、差餉及其他支出)
空調及管理費	:	每個曆月28,131.64港元
押金	:	731,339.43港元, 相等於三(3)個月租金、三(3)個月空調及管理費及三(3)個月差餉之總和
年度上限	:	建業新生活分租協議於其年期內的年度上限將為建業新生活集團應付年度租金、空調及管理費及差餉的總和:
		2023年4月1日至2024年3月31日 2,938,000港元
		2024年4月1日至2025年3月31日 2,961,000港元
		2025年4月1日至2026年3月30日 2,985,000港元

中原建業分租協議之主要條款載列如下:

日期	:	2023年3月31日
訂約方	:	建業物業(作為分出租人); 及 中原建業集團(作為分承租人)
分租部分	:	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701A室
用途	:	辦公室物業
期限	:	自2023年4月1日開始至2026年3月30日(包括首尾兩日)期間

租金	:	每個曆月206,392.90港元(不包括建業物業應支付之空調及管理費、差餉及其他支出)
空調及管理費	:	每個曆月28,131.64港元
押金	:	731,339.43港元, 相等於三(3)個月租金、三(3)個月空調及管理費及三(3)個月差餉之總和
年度上限	:	中原建業分租協議於其年期內的年度上限將為中原建業集團應付年度租金、空調及管理費及差餉的總和:
		2023年4月1日至2024年3月31日 2,938,000港元
		2024年4月1日至2025年3月31日 2,961,000港元
		2025年4月1日至2026年3月30日 2,985,000港元

築友智造分租協議之主要條款載列如下：

日期	:	2023年3月31日
訂約方	:	建業物業(作為分出租人); 及 築友智造集團(作為分承租人)
分租部分	:	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7708A室
用途	:	辦公室物業
期限	:	自2023年4月1日開始至2026年3月30日(包括首尾兩日)期間

租金	:	每個曆月117,938.80港元(不包括建業物業應支付之空調及管理費、差餉及其他支出)
空調及管理費	:	每個曆月16,075.22港元
押金	:	417,908.25港元，相等於三(3)個月租金、三(3)個月空調及管理費及三(3)個月差餉之總和
年度上限	:	築友智造分租協議於其年期內的年度上限將為築友智造集團應付年度租金、空調及管理費及差餉的總和：
		2023年4月1日至2024年3月31日 1,679,000港元
		2024年4月1日至2025年3月31日 1,692,000港元
		2025年4月1日至2026年3月30日 1,706,000港元

考慮到分租協議的建議年度上限，董事會已計及建業物業於分租協議年期內支付的固定租金以及各分租協議項下應付的預期空調及管理費(總業主可根據總租約透過向建業物業發出通知予以調整)及政府差餉。

訂立分租協議的理由及裨益

建業物業擬將分租部分分租予建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團，用作其香港辦事處，此舉將令建業物業能夠透過租賃較大面積的該等總租約物業並將分租部分分租予建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團（其亦需要辦公室空間），於與總業主磋商總租約時取得更有利條款。

分租協議之條款（包括租金）乃參考總租約之總業主根據總租約之條款收取的實際租金、空調及管理費以及其他費用及收費後經訂約方公平磋商釐定，並無任何附加費用。總租約之業主向建業物業收取的租金乃經參考該等總租約物業附近的可資比較辦公室物業的現行市場租金而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為各分租協議乃按一般商業條款及於本公司一般及日常業務過程中訂立，並認為各分租協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

董事在持續關連交易中的權益

建業新生活集團、中原建業集團及築友智造科技集團各自由胡先生間接擁有超過30%。非執行董事李樺女士為中原建業集團及築友智造科技集團的非執行董事。胡先生（鑑於彼於建業新生活集團、中原建業集團及築友智造科技集團的權益）及李樺女士（鑑於彼於中原建業集團及築友智造科技集團的非執行董事職務）被視為於分租協議項下擬進行之交易中擁有權益。

因此，胡先生及李樺女士已就批准分租協議及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於分租協議項下擬進行之任何交易中擁有任何重大權益，並須就批准分租協議的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。

中原建業集團主要在中國從事提供物業開發項目所有階段的项目管理服務。

建業新生活集團主要在中國從事：(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活方式服務；及(iii)提供商業物業管理及諮詢服務。

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。其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、智能裝配式建築工廠的拓展與運營、預製構件的生產。

上市規則之涵義

於本公告日期，建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團各自由胡先生間接擁有超過30%權益，胡先生亦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，彼等各自為胡先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，分租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。

由於有關分租協議的年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故分租協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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；
- 「中原建業集團」 指 中原建業有限公司，一間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：9982），為本公司的關連人士；
- 「中原建業分租協議」 指 建業物業與中原建業集團就分租分租部分（與中原建業集團有關的部分）訂立之日期為2023年3月31日之分租協議；
- 「建業新生活集團」 指 建業新生活有限公司，一間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（股份代號：9983），為本公司的關連人士；
- 「建業新生活分租協議」 指 建業物業與建業新生活集團就分租分租部分（與建業新生活集團有關的部分）訂立之日期為2023年3月31日之分租協議；
- 「建業物業」 指 建業物業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司；

「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	築友智造科技集團有限公司，一間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），並為本公司的關連人士；
「築友智造分租協議」	指	建業物業與築友智造集團就分租分租部分（與築友智造集團有關的部分）訂立之日期為2023年3月31日之分租協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「總租約」	指	該等總租約物業（為獨立第三方）之業主與建業物業就租賃該等總租約物業訂立之日期為2023年3月29日之租賃協議；
「該等總租約物業」	指	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B至7702A及7708A室；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團超過30%股權；
「訂約方」	指	本公司、建業新生活集團、中原建業集團及築友智造集團（視乎情況而定）；
「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；
「分租協議」	指	建業新生活分租協議、中原建業分租協議及築友智造分租協議；
「分租部分」	指	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7708B室（與建業新生活集團有關）、香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701A室（與中原建業集團有關）及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7708A室（與築友智造集團有關）；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，2023年3月31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