

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)

關連交易
整體規劃諮詢服務合同

於2018年12月31日，綠色基地公司各自與河南嵩炎訂立整體規劃諮詢服務合同，據此，各綠色基地公司各自同意採購而河南嵩炎同意就綠色基地公司各項目提供一次性的整體規劃諮詢服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於河南嵩炎為建業新生活之非全資子公司，而胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權及胡先生是本公司的控股股東及關連人士，河南嵩炎是胡先生的聯繫人，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，整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於5%，故整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

於2018年12月31日，綠色基地公司各自與河南嵩炎訂立整體規劃諮詢服務合同，據此，各綠色基地公司各自同意採購而河南嵩炎同意就綠色基地公司各項目提供一次性的整體規劃諮詢服務。

綠色基地公司是本集團現代農業專案建設和運營的主體。致力於形成國內領先、國際一流的現代農業全產業鏈，打造集「研發、生產、示範、體驗」為一體的現代農業綜合體，以提供「安全、綠色、優質、專享」的農產品及生態休閒服務。

整體規劃諮詢服務合同

各整體規劃諮詢服務合同的主要條款如下：

日期 2018年12月31日

訂約方 (1) 鄆陵建業服務合同

鄆陵建業（作為服務使用方）及河南嵩炎（作為服務提供方）訂立鄆陵建業服務合同；

(2) 伊川建業服務合同

伊川建業（作為服務使用方）及河南嵩炎（作為服務提供方）訂立伊川建業服務合同；

(3) 周口建業服務合同

周口建業（作為服務使用方）及河南嵩炎（作為服務提供方）訂立周口建業服務合同；及

(4) 鶴壁建業服務合同

鶴壁建業（作為服務使用方）及河南嵩炎（作為服務提供方）訂立鶴壁建業服務合同。

整體規劃諮詢服務

各整體規劃諮詢服務合同項下的整體規劃諮詢服務包括以下部份工作：

- A) 整體規劃諮詢服務：包括對各綠色基地公司項目的策劃定位、產業研究、發展規劃、實施策略四部分，其中包括其規劃調整、設計服務實施和後期運營等方面。
- B) 制定整體規劃諮詢服務方案：對綠色基地公司的所在地的現狀建築、市政、景觀、交通、使用狀況等各項條件進行深度調查和研究，根據現狀的情況和典型案例，對地塊提出指導性綱領，用以明確項目建設目標，清晰發展過程中各階段節點的工作內容和所需資源，並對各階段節點最終成果進行準確描繪，同時對後續的建設和運營提出整體性框架。

- C) 根據整體性框架，結合現狀的區位條件、交通環境、景觀特質、市場形勢以及產業特徵等對整個項目進行發展構思。探討並確定項目的空間體系、功能布局、景觀系統、生態結構、交通組織、開發強度和時序等問題的解決方案。以落實整體解決方案的開發思路，建立規劃的大原則，明確規劃結構、功能布局、交通組織等大框架，並對建設發展模式進行空間形態上的落位，對後續工作起指導性工作。

服務時間要求

雙方將共同就每個階段編制更具體的工作計劃進度表，並加入各整體規劃諮詢服務合同作為補充條款。

視乎各綠色基地公司的項目進度，預期整體規劃諮詢服務完成日期約為2019年年初。在整體規劃諮詢服務按各整體規劃諮詢服務合同所約定的形式及時間完成後，雙方將出具書面的確認函，並視為整體規劃諮詢服務的完成。

收費標準及收費

服務費乃由訂約方經考慮(i)各綠色基地公司項目與農戶簽訂的土地流轉合同；及(ii)河南嵩炎就可資比較服務一般向獨立第三方提供的價格後公平磋商並按本公司的正常商業條款或更優條款予以釐定，整體規劃建設諮詢服務費為人民幣1,500元／畝。

(1) 鄆陵建業服務合同

項目規模：4,047.676畝

合同收費：人民幣6,070,000元

(2) 伊川建業服務合同

項目規模：6,725畝

合同收費：人民幣10,087,500元

(3) 周口建業服務合同

項目規模：6,450畝

合同收費：人民幣9,675,000元

(4) 鶴壁建業服務合同

項目規模：4,403畝

合同收費：人民幣6,604,500元

整體規劃諮詢服務合同

總項目規模：共21,625.676畝

總合同收費：共人民幣32,437,000元

付款進度

(1) 鄢陵建業服務合同

付款階段／支付時間	支付比例	向河南嵩炎 支付金額 (人民幣)
第一筆款項 (合同簽訂後3日內)	30%	1,821,000元
第二筆款項 (服務完成及雙方出具 確認函)	70%	4,249,000元

(2) 伊川建業服務合同

付款階段／支付時間	支付比例	向河南嵩炎 支付金額 (人民幣)
第一筆款項 (合同簽訂後3日內)	30%	3,026,250元
第二筆款項 (服務完成及雙方出具 確認函)	70%	7,061,250元

(3) 周口建業服務合同

付款階段／支付時間	支付比例	向河南嵩炎 支付金額 (人民幣)
第一筆款項 (合同簽訂後3日內)	30%	2,902,500元
第二筆款項 (服務完成及雙方出具 確認函)	70%	6,772,500元

(4) 鶴壁建業服務合同

付款階段／支付時間	支付比例	向河南嵩炎 支付金額 (人民幣)
第一筆款項 (合同簽訂後3日內)	30%	1,981,350元
第二筆款項 (服務完成及雙方出具 確認函)	70%	4,623,150元

訂立整體規劃諮詢服務合同的理由及裨益

河南嵩炎於中國河南主要從事現代農業田園綜合體項目的策劃定位、產業規劃、涉農產業運營管理等諮詢與服務。而綠色基地公司作為本集團立足於河南的綠色基地發展商，不時需要有關整體規劃諮詢服務。整體規劃諮詢服務合同乃於綠色基地公司的日常及一般業務過程中訂立。

鄢陵建業的綠色基地項目位於許昌市鄢陵縣，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業和特色餐飲為一體的田園綜合體專案。

伊川建業的綠色基地項目位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。成為豫西南現代農業科普教育基地、洛陽地域特色農產品培育孵化基地、中原地區田園綜合體示範區。

周口建業的綠色基地項目位於周口市川匯區，項目包含現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、休閒體驗、文化旅遊、養生養老等，致力形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的都市田園綜合體。

鶴壁建業的綠色基地項目位於鶴壁市城鄉一體化示範區，是集設施高效農業、示範體驗農業、科普教育農業、休閒觀光農業、文化創意農業、養老養生農業「六位一體」的現代農業綜合園區。

董事（包括獨立非執行董事）認為，整體規劃諮詢服務合同的條款屬公平合理，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，以及訂立整體規劃諮詢服務合同符合本公司及股東的整體利益。

董事於關連交易中的權益

胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權，而河南嵩炎為建業新生活之非全資子公司。胡先生因其於河南嵩炎中的權益而被視為於整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易中擁有權益，因而已放棄對批准上述合同的董事會決議案進行投票表決。除上文所述者外，概無董事於整體規劃諮詢服務合同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。

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。

鄆陵建業主要於中國河南省許昌市從事現代農業綜合體發展及營運。

伊川建業主要於中國河南省洛陽市從事現代農業綜合體發展及營運。

周口建業主要於中國河南省周口市從事現代農業綜合體發展及營運。

鶴壁建業主要於中國河南省鶴壁市從事現代農業綜合體發展及營運。

建業新生活主要在中國河南省為樓宇及鄰近社區提供全面物業管理服務。

河南嵩炎主要於中國河南省從事現代農業田園綜合體項目的策劃定位、產業規劃、涉農產業運營管理等諮詢與服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於河南嵩炎為建業新生活之非全資子公司，而胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權及胡先生是本公司的控股股東及關連人士，河南嵩炎是胡先生的聯繫人，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，整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第十四A章項下的關連交易。

由於有關整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於5%，故整體規劃諮詢服務合同項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及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	董事會
「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，為本公司的關連人士
「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	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「綠色基地公司」	指	鄆陵建業、伊川建業、周口建業及鶴壁建業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「鶴壁建業」	指	鶴壁建業綠色基地建設有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資子公司

「鶴壁建業服務合同」	指	鶴壁建業與河南嵩炎於2018年12月31日就河南嵩炎向鶴壁建業提供整體規劃諮詢服務所訂立的合同
「河南嵩炎」	指	河南嵩炎農業發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，建業新生活之非全資子公司，為本公司的關連人士
「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，於本公告日期擁有建業新生活的100%股權
「整體規劃諮詢服務」	指	誠如各整體規劃諮詢服務合同所載，河南嵩炎所提供或將提供予綠色基地公司有關策劃定位、產業研究、發展規劃、實施策略的專業服務
「整體規劃諮詢服務合同」	指	鄆陵建業服務合同、伊川建業服務合同、周口建業服務合同及鶴壁建業服務合同
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「鄆陵建業」	指	鄆陵建業綠色基地建設有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資子公司
「鄆陵建業服務合同」	指	鄆陵建業與河南嵩炎於2018年12月31日就河南嵩炎向鄆陵建業提供整體規劃諮詢服務所訂立的合同
「伊川建業」	指	伊川建業綠色基地發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資子公司
「伊川建業服務合同」	指	伊川建業與河南嵩炎於2018年12月31日就河南嵩炎向伊川建業提供整體規劃諮詢服務所訂立的合同
「周口建業」	指	周口建業綠色基地發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資子公司
「周口建業服務合同」	指	周口建業與河南嵩炎於2018年12月31日就河南嵩炎向周口建業提供整體規劃諮詢服務所訂立的合同

「%」

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，2018年12月31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、劉衛星先生及王俊先生；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；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