

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。



CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

中原建業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9982)

須予披露的交易 提供財務資助

於二零二二年十二月一日，本公司(透過其全資附屬公司中原建業)訂立四份貸款協議，據此，中原建業(作為貸款人)同意向南陽木蘭花、洛陽建領、虞城鴻錦及商丘建泰(各自作為借款人及獨立第三方)提供本金額分別為人民幣100.0百萬元、人民幣100.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣108.53百萬元的貸款，為期一年，年利率為14.0%。

由於有關各貸款協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故各貸款協議構成本公司的須予披露交易，均須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於有關各貸款協議的各適用百分比率低於8%，故概無貸款協議構成根據上市規則第13.13至13.15條須予披露的向實體提供墊款。

緒言

於二零二二年十二月一日，本公司(透過其全資附屬公司中原建業)訂立四份貸款協議，據此，中原建業(作為貸款人)同意向南陽木蘭花、洛陽建領、虞城鴻錦及商丘建泰(各自作為借款人及獨立第三方)提供本金額分別

為人民幣100.0百萬元、人民幣100.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣108.53百萬元的貸款，為期一年，年利率為14.0%。

貸款協議

各貸款協議的主要條款如下：

	貸款協議A	貸款協議B	貸款協議C	貸款協議D
訂約方	: (1) 中原建業(作為貸款人)	(1) 中原建業(作為貸款人)	(1) 中原建業(作為貸款人)	(1) 中原建業(作為貸款人)
	: (2) 南陽木蘭花(作為借款人)	(2) 洛陽建領(作為借款人)	(2) 虞城鴻錦(作為借款人)	(2) 商丘建泰(作為借款人)
貸款本金金額 ⁽¹⁾	: 最多人民幣100.0百萬元	最多人民幣100.0百萬元	最多人民幣120.0百萬元	最多人民幣120.0百萬元
期限 ⁽²⁾	: 貸款本金劃轉日期起計12個月			
利率	: 年利率14.0%，每六個月付息一次			
償還	: 貸款本金應在貸款期限屆滿後全數償還			
擔保或抵押	: 貸款協議為無擔保及無抵押			

附註：

- (1) 對於貸款協議D，借款人實際借入的貸款本金金額為人民幣108.53百萬元。對於所有其他貸款協議，借款人根據相應協議條款借入最高本金金額。
- (2) 各貸款協議項下的貸款已於二零二二年十二月一日從本集團的內部資源划轉予相關借款人，因此，根據貸款協議的條款，各貸款將於二零二三年十一月三十日到期。

董事已確認，各貸款協議之貸款本金金額及利率乃由本公司與各借款人公平磋商釐定。

於二零二二年十二月三十一日及於本公告日期，貸款協議的全部貸款本金金額因尚未到期而仍未償還。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就貸款協議錄得應收貸款減值虧損合共約人民幣9.0百萬元，董事(包括獨立非執行董事)認為該減值並不重大。該等減值已根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式作出。

貸款協議的理由及裨益

各貸款協議的背景及原因相似。所有交易對手借款人均為本集團的現有客戶，彼等過往亦曾與本公司合作多個項目，重點為開發華中地區的地塊。本公司與該等客戶的持續合作符合本公司的「大中原戰略」。因此，本公司認為該等客戶具有策略性。

各貸款協議的主要目的為協助該等客戶成功收購及開發相關地塊，由於本公司將獲委聘為相關地塊的項目管理服務提供商，該等貸款將為本公司及客戶帶來雙贏局面。

此外，本公司以輕資產業務模式運營。鑑於該等現金將增加本公司獲得更多項目管理合約的能力(如上所述)，並通過收取年利率14.0%成為額外的收入來源，授予此類貸款還讓本公司能夠更好地利用其閑置現金。該等貸款協議亦為相對短期(一年)。

於訂立各貸款協議前，本公司根據其內部政策進行信貸風險評估，包括評估及監察過往結算記錄及過往與該等戰略客戶的業務合作經驗，對相關項目進行分析及預測，以及計及當前市況及未來經濟狀況預測。此外，本公司考慮：(i)鑑於本公司過往曾為該等客戶提供多個其他項目的項目管理服務，而該等客戶依賴本公司開發其項目並最終維持其業務(鑑於彼等缺乏物業開發經驗及／或能力)，故本公司與該等客戶存在良好互利關係；(ii)誠如上文所討論，貸款協議的主要目的為協助客戶成功收購及開發相關地塊，由於本公司將獲委聘為相關地塊的項目管理服務提供商，該等貸款將為本公司及客戶帶來雙贏局面；及(iii)該等現有客戶已按時向本公司支付與其項目有關的所有應付費用／開支，並(倘適用)按時償還欠本公司的貸款。

經考慮上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為各貸款協議乃按公平合理之條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

董事於貸款協議中之權益

概無董事於貸款協議項下擬進行之任何交易中擁有（或於訂立貸款協議時曾擁有）任何重大權益。因此，倘召開董事會會議以批准貸款協議項下擬進行的交易，概無董事須就董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本集團主要於中國從事(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務。

南陽木蘭花

南陽木蘭花為一間根據中國法律成立之有限責任公司，主要於中國華中地區從事房地產開發。據南陽木蘭花告知，其由劉如濤及牛振江（所有該等實益擁有人均為獨立第三方）最終擁有42.0%及32.0%及剩餘權益由多名個人擁有。

洛陽建領

洛陽建領為一間根據中國法律成立之有限責任公司，主要於中國華中地區從事房地產開發。據洛陽建領告知，其最終由梁志杰及王海濤（所有該等實益擁有人均為獨立第三方）最終擁有50.45%及37.75%及剩餘權益由多名個人擁有。

虞城鴻錦

虞城鴻錦為一間根據中國法律成立之有限責任公司，主要於中國華中地區從事房地產開發。據虞城鴻錦告知，其最終由張永乾及趙信通（均為獨立第三方）最終擁有60.0%及40.0%。

商丘建泰

商丘建泰為一間根據中國法律成立之有限責任公司，主要於中國華中地區從事房地產開發。據商丘建泰告知，其最終由徐全玉及楊賓(均為獨立第三方)最終擁有60.0%及40.0%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南陽木蘭花、洛陽建領、虞城鴻錦及商丘建泰及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關各貸款協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故各貸款協議構成本公司的須予披露交易，均須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

然而，於訂立該等貸款協議時(即二零二二年底)，新冠肺炎疫情加劇，本集團多名相關人員感染新冠肺炎並缺勤。因此，本公司的彙報線中斷，本公司無意中未能根據上市規則適當評估各項貸款協議的影響。

於確認各貸款協議構成上市規則第14章項下之須予披露交易後，本公司已即時評估及進一步審閱貸款協議。

對於延遲刊發本公告，本公司深感歉意，為避免日後發生類似違反上市規則的情況，本公司已／將實施以下措施及程序：

- (1) 本公司已檢討及更新本集團不同級別員工的繼任計劃，並將繼續監察該計劃的實施情況，以確保已安排合適的後備人員替代及覆蓋暫時休假或無法履行職責的員工，並防止中斷本集團內部的彙報關係；
- (2) 本集團董事及高級管理層已就貸款協議對上市規則的影響及適用於本公司的相關規定(包括(其中包括)迅速刊發本公告及相關補救措施)諮詢本公司合規顧問及法律顧問；

- (3) 公司擬將其合規顧問的委任延長至截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告刊發為止；
- (4) 董事已指示本集團管理層採取一切必要措施，以檢查本集團所有現有投資、向第三方提供的貸款及墊款，並確保均完全符合上市規則的相關規定；
- (5) 本集團將採納程序，要求本集團業務及財務部門就涉及潛在投資、貸款及墊款的建議交易或事件向本集團高級管理層報告；及
- (6) 本集團高級管理層將評估上文第(5)項的建議交易或事項，並於訂立任何該等交易前及時向本公司合規顧問、法律顧問及其他專業人士(如適用)尋求專業意見。

董事有信心，上述措施及程序能夠確保本公司遵守上市規則的相關規定，並將避免類似事件於日後再次發生。

此外，由於有關各貸款協議的各適用百分比率均低於8%，故根據上市規則第13.13至13.15條，概無貸款協議須予披露。

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
「本公司」	指	中原建業有限公司，一家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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則」	指	《香港財務報告準則》
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非為本公司關連人士(定義見上市規則)的實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議A」	指	中原建業與南陽木蘭花於二零二二年十二月一日訂立的貸款協議
「貸款協議B」	指	中原建業與洛陽建領於二零二二年十二月一日訂立的貸款協議
「貸款協議C」	指	中原建業與虞城鴻錦於二零二二年十二月一日訂立的貸款協議
「貸款協議D」	指	中原建業與商丘建泰於二零二二年十二月一日訂立的貸款協議
「貸款協議」	指	貸款協議A、貸款協議B、貸款協議C及貸款協議D的統稱
「洛陽建領」	指	洛陽建領置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為獨立第三方
「南陽木蘭花」	指	南陽木蘭花置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「商丘建泰」	指	商丘市建泰置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為獨立第三方
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「虞城鴻錦」	指	虞城縣鴻錦置業有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為獨立第三方
「中原建業」	指	河南中原建業城市發展有限公司，於一九九二年十二月二十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，二零二三年四月十三日

於本公告日期：(1)主席及非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為胡冰先生、陳愛國先生及段居偉先生；(3)非執行董事為李樺女士；及(4)獨立非執行董事為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。