
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的建業新生活有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就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。



Central China New Life Limited

建業新生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

建議修訂現有持續關連交易的 年度上限及條款 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

董事會函件載於本通函第6至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。獨立財務顧問函件載於本通函第32至57頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議。

本公司謹訂於2020年12月10日(星期四)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第63至64頁。隨函附奉股東於股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn登載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱本通函並將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥並盡快交回本公司的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17樓1712-16號舖，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

2020年11月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄 — 一般資料	58
股東特別大會通告	63

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「艾歐科技」	指 河南艾歐電子科技有限公司，一家於2014年3月25日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由本公司(通過建業新生活)及獨立第三方盧峰先生分別擁有93.3%及6.7%的權益
「聯繫人」	指 具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指 董事會
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島
「建業地產」	指 建業地產股份有限公司*，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(股份代號：832)，為本公司的關連人士
「建業地產集團」	指 建業地產及其附屬公司
「本公司」	指 建業新生活有限公司，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
「關連人士」	指 具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	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，除文義另有所指外，指胡先生及創怡
「董事」	指 本公司董事
「生效日期」	指 獨立股東於股東特別大會上批准補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的日期
「股東特別大會」	指 本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限

釋 義

「創怡」	指 創怡有限公司，一家於2014年11月12日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，由胡先生全資擁有，並為本公司控股股東之一
「框架協議」	指 房產營銷代理服務框架協議、智能化科技服務框架協議及社群營運管理服務框架協議
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「河南建業新生活」	指 河南建業新生活服務有限公司，一家於2016年4月21日於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士)組成的獨立董事委員會，乃為就補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指 紅日資本有限公司，獲證券及期貨監察委員會發牌可根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，就補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限而言乃獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指 毋須於股東特別大會上就批准補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限放棄投票的股東
「獨立第三方」	指 經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體

釋 義

「智能化科技服務框架協議」	指	本公司附屬公司河南建業新生活與建業地產於2019年3月29日訂立的智能化科技服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯營公司提供智能化科技服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止，年度上限經日期為2019年10月28日的補充協議修訂
「最後實際可行日期」	指	2020年11月20日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「合躍」	指	合躍有限公司，一家於2018年12月4日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，由我們的執行董事、首席執行官兼董事會主席王俊先生全資擁有，並為我們的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「社群營運管理服務框架協議」	指	本公司附屬公司河南建業新生活與建業地產於2019年3月29日訂立的社群營運管理服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯營公司提供社群營運管理服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止
「胡先生」	指	胡葆森先生，為建業地產主席、執行董事兼控股股東及一名控股股東
「原年度上限」	指	截至2020年及2021年12月31日止兩個年度本集團根據各框架協議將予收取的年度費用上限
「中國」	指	中華人民共和國
「首次公開發售前購股權」	指	本公司於2020年4月29日採納根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「建議經修訂年度上限」	指	截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度本集團根據各補充框架協議將予收取的建議年度費用上限

釋 義

「招股章程」	指	本公司日期為2020年5月5日有關本公司全球發售的招股章程
「房產營銷代理服務框架協議」	指	本公司附屬公司河南建業新生活與建業地產於2019年6月24日訂立的房產營銷代理服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止
「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	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「補充框架協議」	指	補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議
「補充智能化科技服務框架協議」	指	本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為智能化科技服務框架協議項下的訂約方)與建業地產於2020年10月30日訂立的協議，以修訂智能化科技服務框架協議項下的年度上限及延長有關年期
「補充社群營運管理服務框架協議」	指	本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為社群營運管理服務框架協議項下的訂約方)與建業地產於2020年10月30日訂立的協議，以修訂社群營運管理服務框架協議項下的年度上限及延長有關年期

釋 義

「補充房產營銷代理服務
框架協議」 指 本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為房產營銷代理服
務框架協議項下的訂約方)與建業地產於2020年10月30日訂
立的協議,以修訂房產營銷代理服務框架協議項下的服務費
及年度上限及延長有關年期

「%」 指 百分比

* 僅供識別



Central China New Life Limited
建業新生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9983)

執行董事

王俊先生 (主席兼首席執行官)

蔡斌先生 (首席運營官)

非執行董事

李琳女士

閔慧東女士

獨立非執行董事

梁翔先生

羅瑩女士

辛珠女士

開曼群島註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

根據香港法例

第622章公司條例第16部

的香港主要營業地點

香港

九龍柯士甸道西一號

環球貿易廣場

77樓7706室

敬啟者：

**建議修訂現有持續關連交易的
年度上限及條款
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2020年10月30日的公告。

誠如招股章程所披露，本公司全資附屬公司河南建業新生活與建業地產訂立房產營銷代理服務框架協議、智能化科技服務框架協議及社群營運管理服務框架協議。鑒於建業地產集團業務增長導致對本集團該等框架協議項下服務的需求有所增長，本公司已於2020年10月知悉，房產營銷代理服務框架協議項下的現有服務費範圍將不能全面反映現行市場利率及迎合建業地產集團的營運需求，而框架協議項下的原年度上限均不足夠。由於上述因素，董事會預期(i)房產營銷代理服務框架協議項下的服務費將予以調整；及(ii)所有該等框架協議項下的原年度上限將就截至2020年及2021年12月31日止兩個年度作出修訂。

補充框架協議

於2020年10月30日，本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為框架協議項下的訂約方)與建業地產訂立補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議，以將相應框架協議的若干條款作出下列修訂：

- (1) 本公司應持續根據下文第(3)段所載的經修訂條款向建業地產集團及其聯營公司提供框架協議項下擬定的服務，期限自生效日期開始至2022年12月31日為止；
- (2) 三份框架協議各自項下的原年度上限應修訂為相應的補充框架協議項下的建議經修訂年度上限；及
- (3) 補充房產營銷代理服務框架協議項下的服務費將予以調整。

除上文所述者外，各補充框架協議的條款應與相應框架協議的條款相同。各補充框架協議主要條款載於下文。補充框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

董事會函件

下表載列各補充框架協議的主要條款，其須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實：

A. 補充房產營銷代理服務框架協議

日期	:	2020年10月30日
訂約方	:	(1) 本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為房產營銷代理服務框架協議項下的訂約方)；及 (2) 建業地產
期限	:	期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止
將予提供的服務	:	根據房產營銷代理服務框架協議，本集團須繼續就一手物業銷售以及準備服務(包括但不限於諮詢服務及活動組織服務)向建業地產集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務。
定價及服務費	:	根據房產營銷代理服務框架協議，將就房產營銷代理服務收取的服務費須繼續根據公平磋商釐定，並參考(i)根據建業地產集團物業的合約銷售金額作為佣金及獎勵收取的代理費，其取決於整體物業市場環境、項目位置、營銷困難、服務範圍及其他因素；及(ii)本集團一般就可比代理服務向獨立第三方提供的價格。根據房產營銷代理服務框架協議，本集團須根據物業銷售交易金額收取佣金率(介乎0.8%至2.0%)作為服務費。

根據補充房產營銷代理服務框架協議，本公司及建業地產同意本集團收取的佣金率應調整至根據物業銷售交易金額介乎0.8%至6.0%作為服務費。

有關補充房產營銷代理服務框架協議項下調整服務費的理由的進一步詳情載於下文「服務費的建議調整 — 補充房產營銷代理服務框架協議項下服務費的建議修訂」一段。

此外，根據補充房產營銷代理服務框架協議，適用於各物業項目的佣金率將參考多項因素而釐定，包括但不限於物業項目的營銷預算、物業項目的服務範疇(即所需的諮詢、籌備及活動組織服務的類型及種類，如制訂策略營銷計劃、活動場地佈置、製作廣告資料及活動執行及管理)等)、市況及現行市價、物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵。

就各項項目而言，建業地產相關成員公司及聯營公司及本集團成員公司將進一步訂立個別獨立協議，規定各項項目的具體條款及條件，包括適用於特定物業項目的服務範圍及佣金率。

有關實施上述定價政策的定價機制的進一步詳情載於下文「定價政策及機制」一段。

年度上限 : 截至2020年及2021年12月31日止年度的原年度上限人民幣285.0百萬元及人民幣330.0百萬元將修訂至截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限人民幣440.0百萬元、人民幣450.0百萬元及人民幣465.0百萬元。

B. 補充智能化科技服務框架協議

日期 : 2020年10月30日

訂約方 : (1) 本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為智能化科技服務框架協議項下的訂約方) ;
及

(2) 建業地產

期限 : 期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止

將予提供的服務 : 根據智能化科技服務框架協議，本集團須繼續向建業地產集團及其聯營公司提供下列智能化科技服務：

(a) **智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務**：建立智能化社區視頻監視系統、室內新鮮空氣系統、智能化家居系統、外牆保溫及地板採暖系統所需的安裝、維修及保養服務；

- (b) **軟件開發服務**：根據客戶需要定制系統集成及開發服務，如視覺管理平台、營運及管理平台及數據分析平台，以協助客戶進行決策過程及日常營運；及
- (c) **諮詢服務**：對物業進行定制諮詢，包括住宅物業及商業物業。

定價及服務費

：

根據智能化科技服務框架協議，本集團將就提供智能化科技服務收取的費用須繼續根據公平原則釐定，並參考(i)智能化科技產品的價格；(ii)計及包括(其中包括)設備材料、安裝成本、企業管理費等因素在內的預期營運成本；(iii)特定軟件要求；(iv)物業項目的建築面積及性質；及(v)可比服務的現行市價。費用乃經計及上述因素按固定一次性費用收取，而有關費用乃參考各協議項下特定的工程完成階段分期支付。

就各項項目而言，建業地產相關成員公司及聯營公司人及本集團成員公司將進一步訂立個別獨立協議，規定各項項目的具體條款及條件，包括適用於特定物業項目的服務範圍及服務費。

有關實施上述定價政策的定價機制的進一步詳情載於下文「定價政策及機制」一段。

董事會函件

年度上限 : 截至2020年及2021年12月31日止年度的原年度上限人民幣180.0百萬元及人民幣235.0百萬元將修訂至截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限人民幣340.0百萬元、人民幣360.0百萬元及人民幣380.0百萬元。

C. 補充社群營運管理服務框架協議

日期 : 2020年10月30日

訂約方 : (1) 本公司(取代前訂約方河南建業新生活成為社群營運管理服務框架協議項下的訂約方)；及
(2) 建業地產

期限 : 期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止

將予提供的服務 : 根據社群營運管理服務框架協議，本集團須繼續為參與由建業地產集團開發及擬開發的住宅物業項目的住宅社區的建業君鄰會(由建業地產集團為其高淨值客戶設立的會員計劃)會員提供社群營運管理服務，包括但不限於(i)建業君鄰會事務的日常營運及管理；及(ii)為建業君鄰會會員組織活動。

定價及服務費

:

根據社群營運管理服務框架協議，將就社群營運管理服務收取的費用須繼續根據公平磋商釐定，並計及預期營運成本(包括勞工成本)及參考市場類似服務及類似項目類型的費用。就會員日常營運管理服務而言，服務費為每人每年人民幣4,500元。就為建業君鄰會會員組織活動及計劃而言，每項活動的服務費介乎約人民幣1百萬元至人民幣4百萬元。

就各項活動而言，建業地產相關成員公司及聯營公司及本集團成員公司將進一步訂立個別獨立協議，規定各項活動的具體條款及條件，包括適用於特定活動的服務範圍及服務費。

有關實施上述定價政策的定價機制的進一步詳情載於下文「定價政策及機制」一段。

年度上限

:

截至2020年及2021年12月31日止年度的原年度上限人民幣60.0百萬元及人民幣70.0百萬元將修訂至截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限人民幣100.0百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣230.0百萬元。

服務費的建議調整

補充房產營銷代理服務框架協議項下服務費的建議調整

根據房產營銷代理服務框架協議，本集團須就一手物業銷售以及準備服務(包括但不限於諮詢服務及活動組織服務)向建業地產集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金率(介乎0.8%至2.0%)作為服務費。

根據補充房產營銷代理服務框架協議，本公司及建業地產同意本集團收取的佣金率應調整至根據物業銷售交易金額介乎0.8%至6.0%作為服務費。適用於各物業項目的佣金率載於本公司與建業地產不時訂立的各單獨協議中。適用佣金率將參考多項因素而釐定，包括但不限於物業項目的營銷預算、物業項目的服務範疇(即所需的諮詢、籌備及活動組織服務的類型及種類，如制訂策略營銷計劃、活動場地佈置、製作廣告資料及活動執行及管理)、市況及現行市場利率、物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵。

鑒於自爆發新冠病毒起，物業開發商因政府遏止病毒傳播而推出的防疫措施而在物業銷售方面推出多項新的營銷方式，建業地產集團及其聯營公司已決定增加其營銷支出及物業銷售力度，在將予出售及預計開售物業項目的預售階段提供更全面及定制多項房產營銷代理服務。本集團在補充房產營銷代理服務框架協議項下將予收取的佣金率範圍的上調反映就物業項目預期產生的額外人力及成本，其需要本集團在預售營銷及規劃階段加大投入力度，包括但不限於就營銷條件進行研究、制定相應的銷售及營銷策略、監督活動場地設置及準備營銷材料。上述佣金率調整乃經計及(i)最新的市場情況；及(ii)房產營銷代理服務供應商在新冠病毒後提供的可比房產營銷代理服務的現行市場佣金率按公平原則釐定。

董事會函件

董事會認為，佣金率的有關調整屬公平合理，原因如下：(a)就向建業地產集團及其聯營公司以及獨立第三方提供的房產營銷代理服務而言，由截至2020年12月31日止年度初直至最後實際可行日期，佣金率按介乎0.8%至2.0%的上限收取；(b)本集團的營運部最近抽樣中國河南省約400個物業項目就提供房產營銷代理服務收取的佣金率水平進行市場調查，而調查反映2020年將予出售的若干物業項目的佣金率已增至高達6.0%；及(c)董事會認為，市場上現行佣金率整體有所增加的理由是由於物業銷售的營銷推廣工作產生額外的人力及成本，以抵銷政府為控制新冠病毒引入的預防措施造成的不利影響，間接減少或延遲潛在購房者對看房及購房的意欲。

董事確認，自房產營銷代理服務框架協議的期限開始直至最後實際可行日期為止，本集團向建業地產集團及其聯營公司收取的實際佣金率範圍乃按照定價政策及根據房產營銷代理服務框架協議的範圍0.8%至2.0%所得。有關實施有關定價政策的定價機制及內部控制措施的進一步詳情，請參閱下文「定價政策及機制」及「內部控制措施」各段。

董事會函件

歷史交易金額及建議經修訂年度上限

下表載列下表所述年度／期間內各框架協議項下的歷史交易金額：

	截至2019年 止年度 (經審核) 人民幣千元	歷史交易金額	
		截至2019年 9月30日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2020年 9月30日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元
房產營銷代理服務框架協議	238,500	140,600	205,800
智能化科技服務框架協議	140,700	86,100	171,000
社群營運管理服務框架協議	47,200	32,500	58,400

董事確認，自2019年1月1日起直至最後實際可行日期的交易金額在相應年度／期間的原年度上限的範圍之內。

董事會函件

下表分別載列各框架協議及補充框架協議項下的原年度上限及建議經修訂年度上限：

	原年度上限		建議經修訂年度上限		
	截至12月31日止年度				
	2020年	2021年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房產營銷代理服務框架協議及補充房產營銷代理服務框架協議	285,000	330,000	440,000	450,000	465,000
智能化科技服務框架協議及補充智能化科技服務框架協議	180,000	235,000	340,000	360,000	380,000
社群營運管理服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議	60,000	70,000	100,000	155,000	230,000

A. 補充房產營銷代理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限

補充房產營銷代理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年同比增長2.3%及3.3%。有關建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本集團於2020年提供的房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量(尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加46.4%)，此乃由於自爆發新冠病毒起，建業地產集團及其聯營公司因政府遏止病毒傳播而推出的防疫措施而在物業銷售方面推出多項新的營銷方式，以及建業地產集團及其聯營公司已決定增加營銷支出及物業銷售工作所致，導致本集團獲得的平均佣金率普遍提高，而大多數物業項目要求更全面及定制的服務範圍；
- 截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度房產營銷代理服務估計交易金額的預期增長，乃按增加的佣金率(介乎0.8%至6.0%)乘以截至2020年9月30日已訂立的所有現有協議的預計銷售總額人民幣946億元計算；及
- 對本集團房產營銷代理服務的需求增加，其預計銷售總額由截至2019年12月31日已訂立的所有現有協議為人民幣742.5億元增加到截至2020年9月30日已訂立的所有現有協議為人民幣946億元，董事認為其主要歸因於建業地產集團及其聯營公司預計將要出售的物業項目數量增加。

B. 補充智能化科技服務框架協議項下的建議經修訂年度上限

補充智能化科技服務框架協議項下的建議經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年同比增長5.9%及5.6%。有關建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本集團於2020年提供的智能化科技服務的歷史交易金額(尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加98.6%)，原因如下文進一步闡述；

- 受智能家居解決方案迅速滲透到物業開發行業及其以科技元素改善生活質量使其物業脫穎而出的策略所帶動，建業地產集團及其聯營公司近期對本集團的智能化科技服務的需求及預算有所增加；
- 建業地產集團及其聯營公司已決定分配更多物業項目予本集團（而非其他服務提供方），以提供智能化科技服務，當中考慮到已利用本集團的智能化科技服務以令人滿意的質量成功交付多個物業項目；及
- 從截至2019年12月31日訂立的所有現有協議的合約總額人民幣248.4百萬元增加至截至2020年9月30日訂立的所有現有協議的合約總額人民幣504.6百萬元可見，由於上述原因，本集團的智能化科技服務需求有所增加。

C. 補充社群營運管理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限

補充社群營運管理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限分別相當於2020年至2021年及2021年至2022年同比增長55.0%及48.4%。有關建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本集團於2020年提供的社群營運管理服務的歷史交易金額（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加79.7%），原因如下文進一步闡述；
- 建業君鄰會的會員人數由2019年12月31日逾10,000人迅速增長至2020年9月30日逾19,000人，主要由於截至2020年9月30日止九個月內，建業地產集團的物業銷售量較2019年同期增加（亦為補充房產營銷代理服務框架協議項下建議修訂年度上限的原因），導致符合條件並加入建業君鄰會的高淨值客戶數量增加；
- 建業地產集團的目標為於2020年12月31日底前建業君鄰會達到20,000名會員，以進一步增強「建業」的品牌知名度並提升該等高淨值會員的物業回購率；

- 本集團按每人每年的費用乘以建業君鄰會的估計會員人數計算將予收取的預計費用；及
- 自2020年第二季中國新冠病毒疫情大致受控以來，建業君鄰會會員的活動次數有所增加。

訂立補充框架協議的原因及裨益

董事一直仔細監察本集團持續關連交易的歷史交易金額及估計需求。董事認為，訂立補充框架協議有利於本集團的收入增長、提升本集團的總收入及溢利，因而在以下各方面符合本集團的策略發展需求：

- (a) 補充房產營銷代理服務框架協議(i)透過提供綜合及定製營銷解決方案進一步加強本集團的房產營銷代理服務；(ii)讓本集團適應近期物業銷售愈益困難、需要花費額外營銷精力的市場狀況；及(iii)提高建業地產集團及其聯營公司開發的物業的銷量及銷售額，從而提升記入物業管理服務及增值服務業務分部項下的本集團佣金收入；
- (b) 補充智能化科技服務框架協議(i)讓本集團把握最新物業市場趨勢(即採納更多需要本集團智能化科技服務的智能家居解決方案)的機會及從中獲益；(ii)在本集團於2018年12月收購艾歐科技並成功擴展至本分部後，進一步鞏固其作為物業開發商的智能化科技解決方案供應商的市場地位；及(iii)提升本集團物業管理服務及增值服務業務分部的收入；
- (c) 社群營運管理服務框架協議(i)透過收取按逐個成員應收費用計算的額外管理費，讓本集團把握建業君鄰會(為建業地產集團與本集團的一群忠實客戶)知名度帶來的機會並從中獲益；(ii)進一步培育客戶對「建業」品牌的忠誠度，提升該等高淨值會員的物業回購率，從而間接提升對本集團房產營銷代理服務的需求；及(iii)提升本集團物業管理服務及增值服務業務分部的收入。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，補充框架協議的條款(包括建議經修訂年度上限)屬(i)公平合理；(ii)按一般商業條款於本集團的正常及一般業務過程中進行；及(iii)符合本公司與其股東的整體利益。

本集團不過份依賴建業地產集團的獨立業務營運

根據截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務資料，本集團的總收入較截至2019年9月30日止九個月增加約46.4%，而來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入佔總收入的百分比則由截至2019年9月30日止九個月的約40.7%輕微上升至截至2020年9月30日止九個月的約41.4%。董事認為，建議經修訂年度上限不會使本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入百分比大幅增加。董事認為，截至2020年9月30日止九個月，來自建業地產集團的總收入的百分比較2019年同期輕微增加，乃主要由於建業地產集團對本集團服務的需求增加。

儘管根據補充框架協議於截至2020年及2021年12月31日止年度設有建議經修訂年度上限，董事會認為，由於下文所載理由，本集團將繼續有能力獨立地進行其業務營運而不會過份依賴建業地產集團：

- (i) 截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團的大部分收入來自獨立第三方。截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入分別佔本集團於相應年度／期間的總收入約17.5%、19.5%、42.5%及41.4%；
- (ii) 預期截至2020年12月31日止年度本集團的大部分收入將來自獨立第三方，而本公司預期來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入將維持佔截至2020年12月31日止年度本公司總收入少於45.0%；
- (iii) 本集團的業務、營運、財政及管理獨立於建業地產集團，原因為(a)本公司擁有職能獨立於建業地產集團的董事會及高級管理層；(b)本集團以公平公正的方式自建

董事會函件

業地產集團取得項目，並按公平原則與建業地產集團及其聯營公司訂立框架協議、補充框架協議及規管關連交易的所有其他協議；及(c)本集團的業務營運並無依賴建業地產集團或建業地產集團其他成員公司的任何財務支持；

- (iv) 儘管建議經修訂年度上限將有利於本集團的收入增長，惟在極少數的情況下，建議經修訂年度上限將未獲得獨立股東於股東特別大會上批准，而本集團將按原年度上限的基準進行框架協議項下擬進行的關連交易，則本集團仍將能於截至2020年12月31日止年度實現較截至2019年12月31日止年度強勁的收入增長；
- (v) 儘管董事會認為本集團可自與建業地產集團的互惠互利關係中獲益，惟本集團亦不斷努力通過與更多第三方物業開發商提供服務及合作擴大其客戶基礎及收入來源，並已採取多項獎勵措施，以鼓勵其僱員獲得由獨立第三方擁有／開發有關所有業務分部的物業開發服務合約（「外部項目」），而其特別專注於物業管理服務。自本公司於2020年5月上市起，本集團已在中國河南省獲授超過25項新外部項目，以向獨立第三方提供物業管理服務。於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日、2020年6月30日及2020年9月30日，獨立第三方物業開發商物業於本集團的在管建築面積為1.9百萬平方米、4.2百萬平方米、17.7百萬平方米、20.6百萬平方米及29.3百萬平方米，佔本集團於相應日期總在管建築面積的9.1%、16.3%、31.1%、29.4%及36.5%。誠如上文所示，獨立第三方物業開發商物業於本集團的在管建築面積於過往數年錄得整體增長趨勢；
- (vi) 本公司一直及將繼續實施其業務策略，以通過策略投資、合作及收購擴大其業務規模，預計未來將攤薄來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入。舉例而言，誠如本公司日期為2020年9月25日的公告所披露，本公司已收購濟源市眾幫環境保潔有限公司的51%股權，其已於2020年9月完成。因此，由於上文(v)段及本(vi)段所載的理由，董事會仍然期望長遠而言，來自建業地產集團開發物業的總收入百分比將下降；及

(vii) 本集團在其生活服務下營運的建業+平台一直在蓬勃發展，其註冊用戶數目以及每位用戶的平均支出均大幅增加，導致本集團生活服務的收入有所增加，為本公司於2020年8月27日刊發的中期業績公告中所披露與截至2019年6月30日止六個月相比，本集團於截至2020年6月30日止六個月的收入大幅增長56.1%的關鍵理由。本集團建業+平台的註冊用戶由2019年6月30日約1.55百萬名增加至2020年6月30日約2.8百萬名，並於2020年9月30日進一步增加至約3.1百萬名。鑒於本集團建業+平台的客戶為獨立第三方，預計未來本集團生活服務的收入增加將使來自獨立第三方的收入增加。

經考慮以上各項，董事會認為，儘管本公司與建業地產訂立補充框架協議，惟本公司有能力進行獨立業務營運而不過份依賴建業地產集團。

定價政策及機制

於補充框架協議的年期內，本集團須不時與建業地產集團訂立個別協議，以根據補充框架協議的條款提供相關服務。本集團已採納以下機制，當中載列實施補充框架協議項下定價政策的步驟，以確保向建業地產集團及其聯營公司提供的條款屬一般商業條款，且應不遜於本集團向獨立第三方提供的條款如下：

(a) 提供房產營銷代理服務

營運部具備一份市場報告，當中載列市場上在售物業項目的現行佣金率以及物業項目的資料，包括推出銷售的時間、物業項目的位置、物業的類型(即住宅或商業)、按平方米計算的物業面積、按人民幣計值每平方米的平均物業價格、在售單位的數目。市場報告的抽樣規模涵蓋中國河南省約400個物業項目，包括由河南省多家物業開發商(不包括建業地產集團)開發的物業項目。該市場報告由營運部不時更新，以確保其反映最新的物業市場狀況。

當本集團成員公司與建業地產集團的相關成員公司或聯營公司以及獨立第三方客戶訂立個人協議以提供房產營銷代理服務時，營運部將確定適用於特定物業項目的特定佣金率，並參考如上述「補充框架協議 — A.補充房產營銷代理服務框架協議」一段所

載因素及上述市場報告記錄根據本集團可得市場資料的可比物業項目的佣金率。包括個別協議的佣金率的定價條款均須由營運部主管批准。

(b) 提供智能化科技服務

(i) 智能產品工程安裝服務及產品銷售服務

營運部具備一份標準價格清單，當中載列各類別智能產品工程安裝服務及產品銷售服務收取的價格。該標準價格清單乃經參考智能化家居產品（如電子門鎖）相關產品型號生產品牌的指導零售價，加上本集團參考安裝難度水平收取的加成安裝成本編製。營運部會在比較適用供應及安裝服務的最新市場資料後就標準價格清單進行季度檢討，並在價格出現大幅變動時更新標準價格清單。

(ii) 軟件開發服務及諮詢服務

鑒於(i)提供軟件開發服務及諮詢服務涉及的服務主要成本是經計及工程師所需的技術專業知識的人力成本，其性質與工程安裝服務於本質上有所不同，而主要成本組成部分為設備成本，並附帶製造商設定的指導零售價；及(ii)根據智能化技術服務框架協議，軟件開發服務及諮詢服務僅佔交易金額相對較小的比例，並且僅在有限的情況下與工程安裝服務進行比較，營運部經計及特定軟件需求、所涉及物業項目的建築面積、工程設計政府指導價格及勘測費用標準及可比服務的現行市價按要求就軟件開發服務及諮詢服務提供一次性費用報價。

(c) 提供社群營運管理服務

鑒於(i)提供社群營運管理服務涉及的服務主要成本是建業君鄰會事務行政及活動組織所需的人力成本，其成本結構與本集團提供的物業管理及增值服務及旅遊服務於本質上相似；及(ii)參與提供社群營運管理服務的員工具備所需的技能，以便本集團可於有需要時部署向其客戶（包括建業地產集團及獨立第三方客戶）提供物業管理及增值

服務及旅遊服務(「類似服務」)，反之，當釐定將就提供社群營運管理服務而收取的加成率時，本集團必定會確保該比率不會低於類似服務者，而其範圍介乎20.0%至40.0%。

內部控制措施

為確保個別交易將根據補充框架協議的主要條款及按照一般商業條款進行，本集團已採納以下措施：

- (1) 本集團財務部將負責定期監察補充框架協議項下的持續關連交易，以確保將不會超出建議經修訂年度上限，具體而言，倘訂立任何新個別協議將導致該財政年度的總合約收入超出建議經修訂年度上限，則本集團將停止訂立任何有關協議；
- (2) 營運部、營銷部、財務部各自的主管及本集團管理層將監督及監察個別協議的實施情況，以確保個別協議與相應補充框架協議的定價政策及主要條款一致；
- (3) 本集團營運部的主管將定期進行檢討，以了解(i)本集團就提供可比服務而向獨立第三方客戶收取的價格水平(如適用)；及(ii)市場上的現行收費水平及市場狀況，以考慮為特定交易收取的價格是否公平合理，且是否符合定價政策；
- (4) 本公司核數師須每年檢討定價及建議經修訂年度上限，以確保交易金額在建議經修訂年度上限之內，並確保交易按相應補充框架協議的主要條款進行；及
- (5) 本公司獨立非執行董事會繼續定期每半年審查及評估補充框架協議項下擬進行的交易，以確保有關交易按一般商業條款並於本集團的日常及一般業務過程中進行，且其條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事會批准

胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。由於(i)李琳女士為胡先生的妻子；及(ii)王俊先生為建業地產的執行董事，彼等作為董事放棄就有關批准補充框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的董事會決議案投票，以免出現任何利益衝突。除上文所述者外，概無董事於補充框架協議項下任何擬進行交易中擁有任何重大權益，而需放棄就批准該等交易的董事會決議案投票。

訂約方資料

本集團主要從事於中國(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。

建業地產集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。胡先生為控股股東及本公司的關連人士。因此，建業地產是胡先生的聯繫人，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，補充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。根據上市規則，由於本公司擬議修訂全部三個框架協議的原年度上限及調整其中一個框架協議項下的服務費，本公司將須重新遵守上市規則第十四A章有關該等持續關連交易的條文。

由於有關各補充框架協議項下建議經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度基準計算高於5%，故其項下交易及建議經修訂年度上限須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已組成獨立董事委員會，以就補充框架協議的條款、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限是否公平合理並符合本公司與股東的整體利益以及獨立股東應如何就股東特別大會上將予提呈的決議案投票提供建議。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。

暫停辦理股東登記

為確定股東出席大會並於會上投票之權利，本公司將於2020年12月7日(星期一)至2020年12月10日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶連同有關股票最遲須於2020年12月4日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹訂於2020年12月10日(星期四)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第63至64頁。普通決議案將於股東特別大會上獲提呈，以考慮及酌情批准補充框架協議及建議經修訂年度上限。

隨本通函附奉股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，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17樓1712-16號舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

表決安排

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則決定容許僅與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上獲提呈表決的決議案將以投票方式表決。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋進行投票的詳細程序。於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所及本公司各自的網站上刊載。

擁有重大權益的股東胡先生(其亦為建業地產集團的控股股東)及王俊先生(建業地產的執行董事)，共持有893,163,944股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的71.74%，須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期：

- (i) 上述股東概無訂立或受制於任何表決權信託或其他協議或安排或諒解；
- (ii) 上述股東並無任何責任或權利，致使彼據此已經或可能將行使彼擁有的股份所附的投票權之控制權，暫時或永久(不論屬全面或按個別情況)轉讓予第三方；及
- (iii) 上述股東的實益股權與彼等於股東特別大會上將會控制或有權行使表決權的股份數目無異。

除所披露者外，於股東特別大會上，就相關決議案而言，並無其他股東因彼等於補充框架協議及建議經修訂年度上限中的權益而須放棄投票。

附加資料

敬請閣下垂注本通函第30至31頁所載的獨立董事委員會函件(其中載有其就股東特別大會上的投票事宜致獨立股東的推薦建議)以及本通函第32至57頁所載的獨立財務顧問函件(其中載有其就補充框架協議、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

敬請閣下垂注載列於本通函附錄的附加資料。

董事會函件

推薦建議

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為補充框架協議項下擬進行的交易將於本集團的日常業務過程中並按一般商業條款而進行。補充框架協議的條款及建議經修訂年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准補充框架協議及建議經修訂年度上限的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

2020年11月23日



Central China New Life Limited

建業新生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

敬啟者：

建議修訂現有持續關連交易的 年度上限及條款

吾等茲提述本公司寄發予股東日期為2020年11月23日的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮補充框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議經修訂年度上限)的條款是否屬公平合理、有關交易是否按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益，向閣下提供意見，並經考慮獨立財務顧問的推薦建議後就獨立股東於股東特別大會上應如何投票提供意見。

紅日資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的詳細意見，連同其達致有關意見的理由、所作出的主要假設及所考慮的因素載於通函第32至57頁所載的函件。

敬請閣下垂注載於通函第6至29頁的董事會函件及載於通函附錄的附加資料。

獨立董事委員會函件

經考慮補充框架協議以及其項下擬進行的持續關連交易(包括建議經修訂年度上限)的條款、獨立股東的利益及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，補充框架協議項下擬進行的持續關連交易的條款屬公平合理、有關持續關連交易乃按一般商業條款及於本集團日常業務過程中進行，並且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提早且條款如股東特別大會通告所載的相關決議案，以批准補充框架協議以及其項下擬進行的持續關連交易(包括建議經修訂年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
梁翔先生
羅瑩女士
辛珠女士
謹啟

2020年11月23日

以下為紅日資本有限公司就持續關連交易及建議經修訂年度上限致獨立董事委員會及股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



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：

建議修訂現有持續關連交易的 年度上限及條款

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就與補充框架協議(包括補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議)及其項下分別擬進行的交易有關的持續關連交易(統稱「**持續關連交易**」)及建議經修訂年度上限，向獨立董事委員會及股東提供意見。與建業地產訂立的補充框架協議的詳情，載於日期為2020年11月23日的致股東通函(「**通函**」)中的董事會函件(「**董事會函件**」)。除非另有說明，通函所界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)房產營銷代理服務框架協議、智能化科技服務框架協議及社群營運管理服務框架協議。鑒於建業地產集團業務增長導致對 貴集團的框架協議項下服務的需求有所增長，本公司已於2020年10月知悉，房產營銷代理服務框架協議項下的現有服務費範圍將不能全面反映現行市場利率及迎合建業地產集團的營運需求，而框架協議項下的原年度上限均不足夠。由於上述因素，董事會預期(i)房產營銷代理服務框架協議的服務費將予以調整；及(ii)框架協議項下的原年度上限將就截至2020年及2021年12月31日止兩個年度作修改。

獨立財務顧問函件

於2020年10月30日，貴公司(取代前訂約方河南建業新生活成為框架協議項下的訂約方)與建業地產訂立補充房產營銷代理服務框架協議、補充智能化科技服務框架協議及補充社群營運管理服務框架協議，以將相應框架協議的若干條款作出修訂，即(i) 貴公司應持續根據下文第(iii)段所載的經修訂條款向建業地產集團及其聯營公司提供框架協議項下擬定的服務，期限自生效日期開始至2022年12月31日為止；(ii)三份框架協議各自項下的原年度上限應修訂為各補充框架協議項下的建議經修訂年度上限；及(iii)補充房產營銷代理服務框架協議項下的服務費將予以調整。

除上文所述者外，各補充框架協議的條款應與相應框架協議的條款相同。各補充框架協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件內。補充框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

於最後實際可行日期，胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。胡先生是貴公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產是胡先生的聯繫人，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，補充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。根據上市規則，由於貴公司建議修訂所有三份框架協議的原年度上限，並調整一份框架協議項下的服務費，貴公司將須就持續關連交易重新遵守上市規則第十四A章的條文。

由於有關各補充框架協議項下建議經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度基準計算高於5%，故其項下交易及建議經修訂年度上限須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

II. 獨立董事委員會

董事會由七名董事組成，即執行董事王俊先生(主席兼首席執行官)及蔡斌先生(首席運營官)、非執行董事李琳女士及閔慧東女士以及獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士)組成，乃就補充框架協議的條款(包括建議經修訂年度上限)是否(i)公平合理；(ii)按一般商業條款及於 貴集團日常業務過程中進行；及(iii)符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見而成立。

吾等已獲委任就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就持續關連交易及建議經修訂年度上限發表意見，供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦時考慮。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、建業地產集團及彼等各自的股東、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，故此合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年，除(i)就建業地產向一名關連人士提供財務資助(詳情載於建業地產日期分別為2020年2月12日及2020年4月9日的公告)；(ii)就建業地產向一名關連人士提供公司擔保(詳情載於建業地產日期為2019年12月24日的公告)；及(iii)就建業地產分別於2019年11月及2019年12月簽訂的工程服務戰略合作框架協議(詳情載於建業地產日期分別為2019年11月13日、2019年12月13日及2019年12月30日的公告)獲委任為獨立財務顧問外，吾等並無就任何交易擔任 貴公司或建業地產集團的獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除就委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般顧問費用外，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

於編製吾等向獨立董事會委員會及獨立股東提供的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團及建業地產集團以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）所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（且其／彼等須就此完全負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面持續繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團及建業地產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。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礎。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，吾等並無就所提供的資料、 貴公司、建業地產集團及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的業務及事務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。

V. 持續關連交易的背景資料

於達致吾等就持續關連交易(連同建議經修訂年度上限)的意見時，吾等已考慮下列因素及理由。

1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所披露， 貴集團主要從事於中國(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。

以下載列 貴集團(i)截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合損益及全面收益表及綜合財務狀況表的概要(摘錄自招股章程)；及(ii) 貴集團截至2019年及2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績(載於 貴集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告)(「**2020年中期報告**」)：

綜合損益及全面收益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2019年	2020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
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
— 物業管理及增值服務	620.7	1,341	529.5	843.8
— 生活服務	62.2	308.6	114.0	172.8
— 商業資產管理及諮詢服務	11.1	104.7	36.5	44.6
總收入	<u>694.0</u>	<u>1,754.4</u>	<u>680.0</u>	<u>1,061.2</u>
稅後利潤	71.9	307.5	139.4	240.4
貴公司擁有人應佔利潤	19.5	234.0	107.9	183.8

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

截至2020年6月30日止六個月，收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣680.0百萬元增加約人民幣381.2百萬元或約56.1%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,061.2百萬元。

誠如2020年中期報告所載，物業管理服務收入由2019年同期的約人民幣529.5百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣843.8百萬元，較去年同期同比增加約59.3%。該增長主要來源於(i) 貴集團的在管建築面積由2019年6月30日的約41.8百萬平方米增加至2020年6月30日的約70.1百萬平方米，導致物業管理服務收入增加；及(ii)智慧社區解決方案、增值服務等增值服務的業務增加，導致增值服務收入增加。此外，生活服務收入由2019年同期的約人民幣114.0百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣172.8百萬元，較去年同期增加約51.6%。該增長主要由於建業+平台的註冊用戶由2019年6月30日的約1.55百萬名增至2020年6月30日的約2.80百萬名。另外，商業資產管理及諮詢服務收入由2019年同期的約人民幣36.5百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣44.6百萬元，較去年同期同比增加約22.2%。該增長主要由於2019年3月開展商業資產管理業務，而於2020年上半年在管商業資產有所增加。

另注意到， 貴公司擁有人應佔利潤由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣107.9百萬元增加約人民幣76.8百萬元或約70.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣183.8百萬元。該增長主要由於收入增加(如上分析)以及協同效應導致行政管理費用的增加幅度相對較低。

獨立財務顧問函件

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

截至2019年12月31日止年度，貴集團收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣694.0百萬元增加約人民幣1,060.4百萬元或約152.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,754.4百萬元。

誠如招股章程所披露，物業管理及增值服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣620.7百萬元漸增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,341.1百萬元。該增長主要由於在管建築面積由2018年12月31日的約25.7百萬平方米增至2019年12月31日的約57.0百萬平方米。此外，生活服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣308.6百萬元。該增長主要由於建業+平台於2019年的推出帶來逾人民幣156.3百萬元收入。另外，商業資產管理及諮詢服務收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣104.7百萬元。該增長主要由於2019年開展商業資產管理服務及文化旅遊綜合體管理服務。

此外，貴公司擁有人應佔利潤亦由截至2018年12月31日止年度的約人民幣100.5百萬元增加約人民幣123.3百萬元或約122.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣223.8百萬元。該增長主要由於收入增加及毛利率相對穩定。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	1,323.8	1,463.4	3,863.6
— 無形資產	8.3	73.0	71.1
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	870.8	767.3	979.0
— 現金及現金等價物	134.3	584.8	2,732.2

獨立財務顧問函件

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)
負債總額	1,226.5	1,081.8	1,206.0
— 租賃負債	203.2	3.1	26.1
— 貿易及其他應付款項	353.2	654.3	708.2
— 合約負債	201.3	370.0	403.2
貴公司擁有人應佔權益總額	116.7	369.4	2,640.3

附註：為免生疑，上表僅披露經選定主要資產及負債部分。

貴集團於2020年6月30日與2019年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2019年12月31日的約人民幣1,463.6百萬元增加約人民幣2,399.9百萬元或約68.9%至2020年6月30日的約人民幣3,863.6百萬元。該增長主要由於現金及現金等價物由2019年12月31日的約人民幣584.8百萬元增加至2020年6月30日的約人民幣2,732.2百萬元。於2020年6月30日，貴集團的資產主要包括無形資產約人民幣71.1百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣979.0百萬元及現金及現金等價物約人民幣2,732.2百萬元，分別佔資產總值的約1.8%、25.3%及70.7%。

貴集團的負債總額由2019年12月31日的約人民幣1,081.8百萬元增加約人民幣124.2百萬元或約11.5%至2020年6月30日的約人民幣1,206.0百萬元。該增長主要由於(i)貿易及其他應付款項由2019年12月31日的約人民幣708.2百萬元增加約人民幣53.9百萬元至2020年6月30日的約人民幣654.3百萬元；及(ii)合約負債由2019年12月31日的約人民幣370.0百萬元增加約人民幣33.2百萬元至2020年6月30日的約人民幣403.2百萬元。於2020年6月30日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣708.2百萬元及合約負債約人民幣403.2百萬元，分別佔負債總額約58.7%及33.4%。

貴集團於2019年12月31日與2018年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2018年12月31日的約人民幣1,323.8百萬元增加約人民幣139.6百萬元或約10.5%至2019年12月31日的約人民幣1,463.4百萬元。該增加主要由於現金及現金等價物由2018年12月31日的約人民幣134.3百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣584.8百萬元，惟部分被貿易及其他應收款項以及預付款項由2018年12月31日的約人民幣870.8百萬元減少約人民幣103.5百萬元至2019年12月31日的約人民幣767.3百萬元抵銷。於2019年12月31日，貴集團的資產主要包括無形資產約人民幣73.0百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣767.3百萬元及現金及現金等價物約人民幣584.8百萬元，分別佔資產總值約4.9%、52.4%及40.0%。

貴集團的負債總額由2018年12月31日的約人民幣1,226.5百萬元減少約人民幣144.7百萬元或約11.8%至2019年12月31日的約人民幣1,081.8百萬元。該減少主要由於租賃負債由2018年12月31日的約人民幣203.2百萬元減少約人民幣200.1百萬元至2019年12月31日的約人民幣3.1百萬元，惟部分被合約負債由2018年12月31日的約人民幣201.3百萬元增加約人民幣168.7百萬元至2019年12月31日的約人民幣370.0百萬元抵銷。於2019年12月31日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣654.3百萬元及合約負債約人民幣370.0百萬元，分別佔負債總額的約60.4%及34.2%。

2. 建業地產集團的背景資料

建業地產股份於聯交所主板上市(股份代號：832)，而建業地產為貴公司的關連人士。誠如董事會函件所載，建業地產集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

3. 中國物業管理行業的背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，中國2019年國內生產總值(「國內生產總值」)按年增長約7.8%(2018年：6.6%)。根據中國政府編製的十三五規劃，由2016年起往後五年的目標每年國內生產總值增長約為6.5%。然而，由於新冠病毒

毒疫情的持續發展及其影響預期為暫時性質，中國2020年的國內生產總值預期會下降。儘管如此，即使中國經濟環境短期內充滿挑戰，但預期2020年中國經濟仍可實現正增長¹。

中國政府旨透過以下方式推進城鎮化進程，其中包括：(i)透過推行三大戰略(即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制)加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過推行三大戰略(即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮)優化城鎮化佈局和形態。此外，中國政府已在國家及地區層面實施多項政策措施，以促進中國房地產市場的長期可持續性，其中包括但不限於(i)中國人民銀行調整基準利率；(ii)修訂買家購買二手房的最低首期；(iii)實施物業限購令；及(iv)轉售前的最低持有期。鑒於以上所述，由於管理層預期中高收入階層的消費者將繼續要求更好的居住條件及更高質素的物業管理服務，故預期中國迅速的城鎮化及人均可支配收入的增長將繼續推動中國物業管理行業的增長。

吾等從管理層了解到，貴集團的主要業務以中國河南省為基地，因此，河南省統計局(<http://www.ha.stats.gov.cn>)公佈的額外背景資料已載列於下文。根據公開資料，2019年的總人口及城鎮人口分別約為96.4百萬及51.3百萬，根據該等數據計算，河南省2019年的城鎮化率約為53.2%。此外，河南省居民年人均可支配收入約為人民幣23,903元，較2018年增長約8.8%。在河南常住人口方面，城鎮居民人均可支配收入約為人民幣34,201元，增長約7.3%。此外，2019年全年房地產開發投資約為人民幣7,465億元，較去年增長約6.4%。在房地產行業總投資中，住宅投資約為人民幣6,055億元，增長約12.4%。

¹ 世界經濟論壇2020年9月16日的出版物。

(來源：<https://www.weforum.org/agenda/2020/09/key-quotes-from-chinas-premier-li-on-covid-19-the-economy-and-us-relations/>)

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立補充框架協議的理由及裨益

吾等從 貴公司了解到，補充框架協議項下擬進行的持續關連交易乃進一步推動 貴集團的現有業務，並將受制於標的框架協議的條款，包括但不限於當中所載的定價政策，以確保與建業地產集團的交易條款按一般商業條款進行，而相關年度上限將有助於有效執行持續關連交易。

誠如董事會函件所披露，董事一直仔細監察 貴集團持續關連交易的過往交易額及估計需求。董事認為，訂立補充框架協議有利於 貴集團的收入增長，因而提升 貴集團的總收入及溢利，在以下各方面符合 貴集團的策略發展需求：

- (a) 補充房產營銷代理服務框架協議(i)透過提供綜合及定製營銷解決方案進一步加強 貴集團的房產營銷服務；(ii)讓 貴集團適應近期房產銷售愈益困難、需要花費額外營銷精力的市場狀況；及(iii)提高建業地產集團及其聯營公司開發的物業的銷量及銷售額，從而提升記入物業管理及增值服務業務分部項下的 貴集團佣金收入；
- (b) 補充智能化科技服務框架協議(i)讓 貴集團把握最新物業市場趨勢(即採納更多需要 貴集團智能化科技服務的智能家居解決方案)的機會及從中獲益；(ii)在 貴集團於2018年12月收購艾歐科技並成功擴展至本分部後，進一步鞏固其作為物業發展商的智能化科技解決方案供應商的市場地位；及(iii)提升 貴集團物業管理及增值服務業務分部的收入；
- (c) 社群營運管理服務框架協議(i)透過收取按逐個成員應收費用計算的額外管理費，讓 貴集團把握建業君鄰會(為建業地產集團與 貴集團的一群忠實客戶)知名度帶來的機會並從中獲益；(ii)進一步培育客戶對「建業」品牌的忠誠度，提升該等高淨值成員的物業回購率，從而間接提升對 貴集團房產營銷代理服務的需求；及(iii)提升 貴集團物業管理及增值服務業務分部的收入。

根據截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務資料，貴集團的總收入較截至2019年9月30日止九個月增加約46.4%，而來自建業地產集團及其聯營公司或合營企業的收入佔總收入的百分比則由截至2019年9月30日止九個月的約40.7%輕微上升至截至2020年9月30日止九個月的約41.4%。董事認為，截至2020年9月30日止九個月，來自建業地產集團的總收入的百分比較2019年同期輕微增加，乃主要由於建業地產集團對貴集團服務的需求增加。雖然董事認為貴集團可從與建業地產集團的相互及互補關係中獲益，但貴集團亦已實施若干業務擴展計劃，以使其客戶組合及收入來源多元化。例如，誠如貴公司日期為2020年9月25日的公告所披露，貴公司收購濟源市眾幫環境保潔有限公司51%的股權，其客戶均為獨立第三方，因此預期將導致攤薄來自建業地產集團的收入。

經計及(其中包括)(i)建議經修訂年度上限在可在特定年期內進行持續關連交易而毋須尋求額外股東批准的範圍內，然而，貴集團與建業地產集團成員公司之間的實際交易金額可能或可能不會達到相應年度的各最高金額；(ii)持續關連交易須在貴集團的正常及一般業務過程中進行；(iii)管理層告知貴集團管理其整體業務及客戶，且不會將其資源優先用於為建業地產集團提供服務；(iv)貴公司向獨立第三方及關連人士尋求業務擴展機會，並根據其整體優勢評估有關機會；(v)誠如董事會函件所載，獨立第三方在管建築面積達約29.3百萬平方米，而於2020年6月30日則約為20.6百萬平方米，佔貴集團於2020年9月30日在管總建築面積約36.5%，而於2020年6月30日則約為29.4%；(vi)誠如董事會函件所述，自股份於2020年5月在聯交所主板上市起貴集團已獲授中國河南省獨立第三方擁有／開發的逾25項新項目，以提供物業管理服務；(vii)吾等進一步從管理層了解到，貴集團的策略是未來就建築面積與獨立第三方進一步擴大其服務範圍，其將為貴集團產生額外的收益及進一步分散其客戶基礎；(viii)貴集團自其於聯交所上市起的發展；及(ix)貴集團業務已經歷顯著增長，於截至2019年12月31日止年度的收益同比增長約為152.8%，而於截至2020年6月30日止六個月的收益同比增長約為56.1%，管理層認為且吾等同意，建議經修訂年度上限將

獨立財務顧問函件

- 期限 : 期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止
- 將予提供服務及服務費 : 根據房產營銷代理服務框架協議，貴集團須繼續就一手物業銷售以及準備服務(包括但不限於諮詢服務及活動組織服務)向建業地產集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金率(介乎0.8%至2.0%)作為服務費。

根據補充房產營銷代理服務框架協議，貴公司及建業地產同意貴集團收取的佣金率應調整至根據物業銷售交易金額介乎0.8%至6.0%作為服務費。

此外，根據補充房產營銷代理服務框架協議，適用於各物業項目的佣金率載於貴公司與建業地產不時訂立的各單獨協議中。適用於各物業項目的佣金率將參考多項因素而釐定，包括但不限於物業項目的營銷預算、物業項目的服務範疇(即所需的諮詢、籌備及活動組織服務的類型及種類，如制訂策略營銷計劃、活動場地佈置、製作廣告資料及活動執行及管理)、市況及現行市價、物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵。

B. 補充智能化科技服務框架協議

- 日期 : 2020年10月30日
- 訂約方 : (1) 貴公司(取代前訂約方河南建業新生活成為智能化科技服務框架協議項下的訂約方); 及
- (2) 建業地產
- 期限 : 期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止

C. 補充社群營運管理服務框架協議

- 日期 : 2020年10月30日
- 訂約方 : (1) 貴公司(取代前訂約方河南建業新生活成為社群營運管理服務框架協議項下的訂約方); 及
- (2) 建業地產
- 期限 : 期限將由2019年1月1日起至2021年12月31日為止延長至生效日期起至2022年12月31日為止

有關補充框架協議的主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

定價政策

於補充框架協議的年期內，貴集團須不時與建業地產集團訂立個別協議，以根據補充框架協議的條款提供相關服務。吾等從管理層了解到，貴集團採納

以下政策，確保根據補充框架協議向建業地產集團及其聯營公司提供的條款屬一般商業條款，且應不遜於 貴集團向獨立第三方提供的條款如下：

- (a) 就 貴集團提供的房產營銷代理服務而言， 貴集團經考慮有關房產銷售佣金的可用市場資料後，將向建業地產集團及其聯營公司收取特定的佣金範圍，該佣金適用於建業地產集團及其聯營公司以及獨立第三方；
- (b) 就 貴集團向建業地產集團及其聯營公司提供的智能化科技服務而言，於釐定提供服務的價格時， 貴集團會參考 貴集團向獨立第三方提供的其他類似服務的同期交易(就服務範圍、原材料需求、物業的位置及狀況以及安裝的難度等方面)；及
- (c) 就 貴集團提供的社群營運管理服務而言， 貴集團於釐定向建業地產集團及其聯營公司收取的服務費時採用成本加成法，於提供有關服務時向建業地產集團及其聯營公司收取較優惠的毛利率。

3. 對補充框架協議的主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作

吾等注意到，補充框架協議項下就 貴集團向建業地產集團提供的相關服務所收取的服務費包括(i)房產營銷代理服務；(ii)智能化科技服務；及(iii)社群營運管理服務。

就房產營銷代理服務而言，吾等已取得及審閱六項過往交易樣本，其按非詳盡及隨機基準挑選且就本文吾等所作分析而言被視為屬充分。該等樣本包括 貴集團與(i)獨立第三方；及(ii)建業地產集團成員公司各自之間就房產營銷代理服務的三項交易(「代理服務樣本」)。吾等注意到，代理服務樣本的代理費佣金率乃根據 貴集團設定的指定佣金範圍收取，介乎0.8%至2.0%(「佣金範圍」)。根據已審閱的代理服務樣本，佣金範圍適用於與獨立第三方及 貴公司關連人士的交易。此外，管理層進一步告知，於有關期間內與建業地產集團的房產營銷代理服務概無按超出房產營銷代理服務框架協議所述的規定範圍0.8%至2.0%的價格收費。

此外，吾等從管理層了解到，佣金範圍乃根據 貴集團可獲得的最新市場資料而釐定。管理層表示， 貴集團與獨立第三方或建業地產集團之間的交易亦須遵守佣金範圍內所列出的佣金。管理層表示，交易佣金率由 貴集團營運部人員根據一套準則（包括物業位置及市場參與者所面對的競爭）提出，並由營運部主管批准。 貴公司今後亦將每半年對佣金範圍進行一次審核。此外，吾等自 貴集團營運部於近期收集的最新市場資料注意到，獨立第三方收取若干住宅大樓的佣金率已增至6%。根據營運部收集的最近市場資料，吾等與管理層一致認為，佣金率的調整將與市場採納的現行佣金率更具可比性，使 貴集團能夠自建議調整中產生更多收入。因此，吾等認為佣金率範圍的調整就股東而言屬公平合理。

就智能化科技服務項下的工程安裝服務而言，我們從管理層了解到，向客戶收取的服務費率可能受技術安裝複雜程度、原材料需求或服務範圍等因素影響。因此，每個項目所收取的服務費率可能會有所不同。吾等已審閱的六項交易樣本包括 貴集團與(i)獨立第三方（「I3P樣本」）；及(ii)建業地產集團成員公司各自之間就提供智能化科技服務而進行的三項交易（「關連樣本」），其按非詳盡及隨機基準挑選且就本文吾等所作分析而言被視為屬充分。我們從關連樣本注意到，向建業地產集團收取的服務費與向獨立第三方收取的類似智能化科技服務費相若。在挑選樣本作比較時，我們已比較向獨立第三方及建業地產集團提供智能化科技服務所收取的服務費，而標的交易的服務範圍、原材料需求及技術安裝複雜程度均相近。與房產營銷代理服務相似，智能化科技服務的服務費由營運部人員根據安裝所需原材料、技術知識等一系列標準提出，並由營運部主管批准。

此外，吾等亦從管理層了解到，I3P樣本及關連樣本均按照 貴集團設有的標準價格清單（「標準價格清單」）收費，其適用於向獨立第三方及關聯人士提供的工程安裝服務。吾等已取得及審閱標準價格清單，並注意到標準價格清單載列不同智能家居設備的供應及安裝價格，有關價格乃參考 貴集團收集的市場資料釐定。根據標準價格清單及吾等審閱的相關樣本， 貴集團就供應及安裝相關類型的智能家居設備收取訂明的金額。誠如管理層所告知，營運部將通過與適用供應及安裝服務的最新市場資料進行比較，對標準價格清單進行季度審閱，並在價格出現重大變動時更新標準價格清單。就吾等審閱的兩項季度評估樣本而言， 貴公司已評估相關市場資料，且並不知悉市場上的任何重大價格變動，故在該基準下標準價格清單並無作出更新。

就智能化科技服務項下的軟件開發服務及諮詢服務而言，吾等取得兩項提供予客戶的軟件開發服務及諮詢服務樣本。吾等進一步從管理層了解到，自2018年1月1日起， 貴集團僅獲委聘兩次以向客戶提供軟件開發服務及諮詢服務。誠如董事會函件所載，營運部經計及特定軟件需求、所涉及物業項目的建築面積、工程設計政府指導價格及勘測費用標準及可比服務的現行市價就軟件開發服務及諮詢服務提供一次性費用報價。吾等從樣本注意到，軟件開發服務及諮詢服務乃根據政府指導價格和所涉及物業項目的建築面積收費。

就社群營運管理服務而言，我們從管理層了解到， 貴集團在確定向建業地產集團收取的服務費時採納成本加成法。吾等從管理層了解到，社群營運管理服務項下提供的服務範疇主要包括（其中包括）向建業君鄰會（為建業地產集團的獨家高淨值客戶群組）的貴賓提供個性化服務。服務包括（其中包括）運作線上 — 線下社區生活平台，以為其會員提供個性化管家服務、組織及管理定期會員聚會及活動（如體育比賽、年度晚宴、休閒旅遊、研討會）以及其他娛樂及／或社區活動。管理層告知，就服務性質、員工技能水平、所需人力而言，提供上述社群營運管理服務主要涉及其員工留意會員的要求、組織及管理與物業管理及增值服務及旅遊服務不太相似的活動，如提供管家服

務、管理及經營會所設施及組織多個旅行團(如足球旅行及休閒旅行) (「相似服務」)，而提供上述類型的服務的成本主要為勞動成本。就此而言，管理層尤其建議核心員工團隊提供社群營運管理服務，如有需要亦可部署提供其他相似服務，反之亦然，我們認為使用向獨立第三方提供相似服務所得的毛利率作為評估提供社群營運管理服務的服務費的基準屬公平合理。

就此而言，吾等取得管理層提供的時間表，當中載列 貴集團所得的社群營運管理服務毛利率。吾等注意到，自2019年整體推出其社群營運管理服務起，有關服務產生的整體毛利率相對高於 貴集團向其獨立第三方客戶提供的六項抽樣相似服務。此外，(i)物業管理及增值服務；及(ii)生活服務(來自旅遊服務的收入記入其中的業務分部)於截至2020年6月30日止六個月的整體分部毛利率分別約為31.7%及40.1%，兩者均顯著低於提供社群營運管理服務產生的毛利率。

吾等亦了解到，所收取的會員年費須由營運部每年進行檢討，以確保從該等社群服務賺取的毛利率不會低於 貴集團賺取的整體毛利率。

根據吾等所進行的工作及分析及如上所述，所取得及審閱的交易樣本乃根據 貴集團的適用定價政策進行。鑒於上述情況，尤其是吾等就 貴集團實施的定價政策及內部控制程序進行的分析及工作，包括(i)就房產營銷代理服務收取的服務費基準，乃根據獨立第三方及建業地產集團的佣金範圍釐定；(ii)就向建業地產集團提供智能化科技服務所收取的服務費，與向服務範圍、原材料需求及技術安裝複雜程度相近的獨立第三方所收取的服務費一致；及(iii)社群營運管理服務的服務費按成本加成基準釐定，吾等認為，補充框架協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

此外，吾等已與管理層討論及從彼等了解到，貴公司的核數師亦會就補充框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度檢討。吾等從管理層進一步了解到，貴集團的財務部將監察根據補充框架協議擬進行的實際交易金額，並於年度上限下的交易總額接近其上限時向管理層報告。管理層亦已確認，貴集團與建業地產集團根據框架協議進行的交易符合相關內部控制程序。管理層已確認，貴集團與建業地產集團根據框架協議進行的交易已符合相關的內部控制程序。

4. 確定與補充框架協議有關的年度上限的理由

年度／期間內框架協議項下的歷史交易金額載列如下：

	截至2019年 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2019年 9月30日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2020年 9月30日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元
房產營銷代理服務框架協議	238,500	140,600	205,800
智能化科技服務框架協議	140,700	86,100	171,000
社群營運管理服務框架協議	47,200	32,500	58,400

獨立財務顧問函件

下表分別載列各框架協議及補充框架協議項下的原年度上限及建議經修訂年度上限：

	原年度上限		建議經修訂年度上限		
	截至12月31日止年度				
	2020年	2021年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房產營銷代理服務框架協議及補充					
房產營銷代理服務框架協議	285,000	330,000	440,000	450,000	465,000
智能化科技服務框架協議及補充					
智能化科技服務框架協議	180,000	235,000	340,000	360,000	380,000
社群營運管理服務框架協議及補充					
社群營運管理服務框架協議	60,000	70,000	100,000	155,000	230,000

A. 補充房產營銷代理服務框架協議

誠如董事會函件所載，截至2020年12月31日止年度的補充房產營銷代理服務框架協議的建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：(i) 貴集團於2020年提供的房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加約46.4%），此乃由於自爆發新冠病毒起，建業地產集團及其聯營公司因政府遏止病毒傳播而推出的防疫措施而在物業銷售推出多項新的銷售方式，以及建業地產集團及其聯營公司已決定增加營銷支出及物業銷售工作所致，導致 貴集團獲得的平均佣金率普遍提高，而大多數物業項目要求更全面及定制的服務範圍；(ii)截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度房產營銷代理服務估

計交易金額的預期增長，乃按增加的佣金率（介乎0.8%至6.0%）乘以截至2020年9月30日已訂立的所有現有協議的預計銷售總額約人民幣946億元計算；及(iii)對 貴集團房產營銷代理服務的需求增加，其預計銷售總額由截至2019年12月31日已訂立的所有現有協議約為人民幣742.5億元增加到截至2020年9月30日已訂立的所有現有協議約人民幣946億元，董事認為其主要歸因於建業地產集團及其聯營公司預計將要出售的物業項目數量增加。

在評估補充房產營銷代理服務框架協議的建議經修訂年度上限的合理性時，吾等已從管理層獲得時間表，載列截至2020年9月30日的估計銷售總額，其中包括位於河南省多個地區（如鄭州、安陽及許昌）的100多個項目（「項目時間表」）。此外，我們亦已審閱建業地產截至2020年6月30日止六個月的中期報告，並注意到建業地產集團預計將於2020年下半年交付合共60個項目，總建築面積約5.1百萬平方米，按總建築面積計算按期增長約37.8%。我們注意到，2019年12月31日的估計銷售總額較2020年9月30日的估計銷售總額增加，與建業地產集團2020年下半年的預期竣工建築面積按期增長一致。

就截至2021年及2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限而言，吾等得悉，該等年度上限分別較2020年至2021年及2021年至2022年的年度上限按年輕微增加約2.3%及3.3%。我們從管理層了解到， 貴集團預期截至2021年12月31日止年度及2022年12月31日止年度建業地產集團的房產營銷代理服務需求水平與截至2020年12月31日止年度相比相近。2021年及2022年的年度上限分別增加人民幣10百萬元及人民幣15百萬元，主要為應對市場情況的任何不可預視的變化，包括房產營銷代理服務佣金率的潛在增長及／或向建業地產集團收取的現行服務費的意外增長，因此，可提供一定彈性。

經考慮(i)截至2020年9月30日止九個月，房產營銷代理服務的歷史金額按期增加；(ii)截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月， 貴集團來自提供物業管理及其他增值服務的收入近期分別增長約116.1%及59.3%，房產營銷代理服務構成其中一部分；(iii)載於項目時間表的資料及建業地產集團預期將交付的項目；(iv)截至2020年12月31日止年度的年度上限主要基於截至2020年9月30日的估計銷

售總額；(v)提供房產營銷代理服務須視乎建業地產集團項目的進度及完成情況而定，尤其是預期於截至2021年及2022年止年度完成的項目；及(vi) 貴集團有權但無義務根據補充房產營銷代理服務框架協議向建業地產集團提供房產營銷代理服務，因此，吾等認為釐定補充房產營銷代理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限的基準屬公平合理。

B. 補充智能化科技服務框架協議

誠如董事會函件所載，截至2020年12月31日止年度的補充智能化科技服務框架協議的建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：(i) 貴集團於2020年提供的智能化科技服務的歷史交易金額（尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加98.6%）；(ii)受智能家居解決方案迅速滲透到房地產開發行業及其以科技元素改善生活質量使其物業脫穎而出所帶動，建業地產集團及其聯營公司近期對 貴集團的智能化科技服務的需求及預算有所增加；(iii)建業地產集團及其聯營公司已決定就更多物業項目委聘 貴集團（而非其他服務提供方）提供智能化科技服務，當中考慮到已利用 貴集團的智能化科技服務以令人滿意的質量成功交付多個物業項目；及(iv)從截至2019年12月31日簽訂的當時現有協議的合約總值約人民幣248.4百萬元增加至截至2020年9月30日簽訂的當時現有協議的合約總值約人民幣504.6百萬元可見， 貴集團的智能化科技服務需求增加。

在評估補充智能化科技服務框架協議的建議經修訂年度上限的合理性時，吾等已從管理層獲得時間表，載列截至2020年9月30日與建業地產集團訂立的現有協議包括超過300個項目，總合約金額約為人民幣504.6百萬元（「**智能化科技項目時間表**」）。吾等進一步注意到，管理層已個別評估各項目的進度，並根據與建業地產集團協定的工作時間表或合約義務以估計於2020年12月31日完成的預期百分比。根據管理層編製的智能化科技項目時間表，估計 貴集團將於截至2020年12月31日止年度完成並確認總收入約人民幣340.0百萬元。

就截至2021年及2022年12月31日止年度的建議經修訂年度上限而言，吾等注意到，該等年度上限分別較2020年至2021年及2021年至2022年的年度上限按年增加約5.9%及5.6%。我們從管理層了解到， 貴集團預期截至2021年12月31日止年度及2022

年12月31日止年度建業地產集團的服務需求水平與截至2020年12月31日止年度相比相近。2021年及2022年的年度上限增加人民幣20百萬元，主要為應對市場情況的任何不可預視的變化，包括智能化科技服務需求的潛在增長及／或向建業地產集團收取的現行服務費的意外增長。因此，緩衝期可提供一定彈性。

經考慮(i)截至2020年9月30日止九個月，智能化科技服務的歷史金額按期增加；(ii)截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，貴集團來自提供物業管理及其他增值服務的收入近期分別增長約116.1%及59.3%，智能化科技服務構成其中一部分；(iii)年度上限主要以截至2020年9月30日的現有合約價值為基礎；(iv)提供智能化科技服務須視乎建業地產集團項目的進度及完成情況而定，尤其是預期於截至2021年及2022年止年度完成的項目；及(v) 貴集團有權但無義務根據補充智能化科技服務框架協議向建業地產集團提供相關服務，因此，吾等認為釐定補充智能化科技服務框架協議項下的建議經修訂年度上限的基準屬公平合理。

C. 補充社群營運管理服務框架協議

誠如董事會函件所載，截至2020年12月31日止年度的補充社群營運管理服務框架協議的建議經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：(i) 貴集團於2020年提供的社群營運管理服務的歷史交易金額(尤其是於截至2020年9月30日止九個月的歷史交易金額與2019年同期相比增加約79.7%)；(ii)建業君鄰會的會員人數由2019年12月31日逾10,000人迅速增長至2020年9月30日逾19,000人，主要由於截至2020年9月30日止九個月內，建業地產集團的物業銷售量較2019年同期增加，導致符合條件並加入建業君鄰會的高淨值客戶數量增加；(iii)建業地產集團的目標為於2020年12月31日底前達到20,000名會員，以進一步增強「建業」的品牌知名度並提升該等現有高淨值會員的物業購置率；(iv) 貴集團按每人每年的費用乘以建業君鄰會的估計會員人數計算將予收取的預計費用；及(v)自2020年第二季中國新冠病毒疫情有所改善，建業君鄰會會員的活動次數增加。

在評估補充社群營運管理服務框架協議的建議經修訂年度上限的合理性時，吾等已從管理層取得時間表，並注意到建議經修訂年度上限乃根據(i)截至2020年9月30日的建業君鄰會會員人數；(ii)截至2021年及2022年12月31日止年度加入建業君鄰會新會員人數的預期增長；及(iii) 貴集團為建業君鄰會會員舉辦的活動數目而估計。吾等進一步注意到，由於截至2020年9月30日止九個月，建業君鄰會新會員人數的增長率約為90%，故 貴集團預期截至2021年及2022年12月31日止年度的平均會員人數將按年增加60% (為審慎估計)。此外，管理層表示，考慮到建業君鄰會會員人數不斷增加，以及中國的新冠病毒疫情大致受到控制， 貴集團亦預期於2020年下半年及截至2021年12月31日止年度為建業君鄰會會員舉辦的活動數目將逐步增加。截至2022年12月31日止年度而言， 貴集團審慎地假設將舉行的活動數目與2021年相若。

經考慮(i)截至2020年9月30日止九個月，社群營運管理服務的歷史金額按期增加；(ii)年度上限乃參考截至2019年9月30日的建業君鄰會現有會員人數及截至2020年9月30日止九個月內加入建業君鄰會的新會員人數的歷史增速，以及未來建業君鄰會新會員的預期增速而釐定；及(iii) 貴集團有權但無義務根據補充社群營運管理服務框架協議向建業地產集團提供社群營運管理服務，吾等認為釐定補充社群營運管理服務框架協議項下的建議經修訂年度上限的基準屬公平合理。

VII. 推薦建議

考慮到本函件載列的上述因素，具體而言，

- (i) 補充框架協議的理由及裨益；
- (ii) 根據補充框架協議提供服務屬 貴集團現有主要業務的延伸及延續；
- (iii) 根據吾等所進行的工作，框架協議項下的抽樣交易乃根據其定價政策及內部控制程序進行；及
- (iv) 如本函件上文討論，各年度上限的價值及釐定基準均屬合理，

獨立財務顧問函件

吾等認為，與建業地產訂立的補充框架協議乃於 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(包括建議經修訂年度上限)對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於股東特別大會上投票贊成批准補充框架協議(包括建議經修訂年度上限)的普通決議案。

此 致

建業新生活有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2020年11月23日

黎振宇先生為證監會註冊持牌人士及紅日資本有限公司負責人，獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資領域從業約十三年。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願共同及個別就本通函負上全部責任。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整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份或債權證中擁有於股份上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉（如適用）），(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的名冊內的權益及淡倉（如適用），或(iii)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須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如適用）如下：

(i) 於股份中的好倉

董事姓名	權益性質／身份	相關公司 (包括相聯法團)	所持股份類別 及數目 (附註1)	概約持股 百分比 (%)
王俊	受控法團權益	本公司	44,640,000 (L) (附註2)	3.59
	實益擁有人	本公司	431,000 (L) (附註3)	0.035
蔡斌	實益擁有人	本公司	4,950,000 (L) (附註4)	0.40
閔慧東	實益擁有人	本公司	6,300,000 (L) (附註5)	0.51
李琳	配偶權益	本公司	848,092,944 (L) (附註6)	68.12

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
2. 合躍由王俊全資擁有。因此，合躍為王俊的受控法團，且根據證券及期貨條例，王俊被視為於合躍擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. 王俊先生於431,000股股份中擁有權益，透過其個人賬戶持有。
4. 蔡斌先生於4,950,000股股份中擁有權益，該等股份可能會於其所獲授的所有首次公開發售前購股權獲悉數行使後向其配發及發行。
5. 閔慧東女士於6,300,000股股份中擁有權益，該等股份可能會於其所獲授的所有首次公開發售前購股權獲悉數行使後向其配發及發行。
6. 李琳女士為胡先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，李琳女士被視為於胡先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(ii) 於我們的相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相關公司名稱	權益性質	所持股份類別及數目	於相聯法團的權益百分比
李琳	創怡	配偶權益	1股普通股	100%

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司及其附屬公司任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東姓名	權益性質	股東擁有權益的股份總數	概約百分比
創怡 ⁽¹⁾	實益擁有人	848,092,944	68.12%
胡先生 ^(1、2)	受控法團權益	848,092,944	68.12%
李琳女士 ^(1、2)	配偶權益	848,092,944	68.12%
Gaoling Fund, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	84,857,000 ⁽³⁾	6.82%
Hillhouse Capital Advisors, Ltd. ⁽³⁾	受控法團權益	84,867,000 ⁽³⁾	6.82%

附註：

1. 創怡由胡先生全資擁有。因此，創怡為胡先生的受控法團，且根據證券及期貨條例，胡先生被視為於創怡擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 李琳女士為胡先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，李琳女士被視為於胡先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. Hillhouse Capital Advisors, Ltd. (「**Hillhouse Capital**」) 為 Gaoling Fund, L.P. 的獨家投資經理及一般合夥人。Hillhouse Capital 被視為於 Gaoling Fund, L.P. 持有的 84,857,000 股股份中擁有權益。

3. 並無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自2019年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其各自的緊密聯繫人並無於對將須根據上市規則第8.10條予以披露的本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益，猶如彼等各自為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

5. 董事於合約及本集團資產的權益

於最後實際可行日期，

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近刊發的經審核賬目的日期)起所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (ii) 除上文所披露者外，概無董事於本通函日期由本公司或其任何附屬公司訂立仍然生效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。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 專家資格及同意書

以下為曾於本通函內發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，並以刊發的形式及涵義在本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何持股或權利(不論可否依法執行)；及
- (c) 概無自2019年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起直至股東特別大會舉行當日(包括該日)的一般辦公時間內於本公司的香港主要營業地點(香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室)可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第30至31頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第32至57頁；
- (c) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所提述的獨立財務顧問的書面同意書；
- (d) 房產營銷代理服務框架協議；

- (e) 補充房產營銷代理服務框架協議；
- (f) 智能化科技服務框架協議；
- (g) 補充智能化科技服務框架協議；
- (h) 社群營運管理服務框架協議；
- (i) 補充社群營運管理服務框架協議；及
- (j) 本通函。



Central China New Life Limited
建業新生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

股東特別大會通告

茲通告建業新生活有限公司(「本公司」)將於2020年12月10日(星期四)上午十時正就下列事宜假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2020年11月23日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與建業地產訂立的補充框架協議(註有「A」、「B」及「C」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)、其項下擬進行的交易及截至2022年12月31日止三個年度的建議經修訂年度上限；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司於其認為屬適當及適宜的情況下採取有關行動並簽立有關文件，以執行或落實補充框架協議、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限或與其有關的事宜。」

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2020年11月23日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及投票的股東，均有權委派另一名人士作為其受委代表出席大會及代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一名受委代表以代表其及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘超過一名聯名登記持有人親身出席或委派代表出席大會，則該等出席股東中，在本公司股東名冊內排名首位者方有權就有關股份投票，其他聯名登記持有人的投票不計算在內。
3. 代表委任表格連同簽署表格的任何授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的該等文件的副本，最遲須於股東特別大會或其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17樓1712-16號舖)，方為有效。
4. 本公司將於2020年12月7日至2020年12月10日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確認股東身份是否有權出席大會並於會上投票，所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，必須於2020年12月4日下午四時三十分前送交本公司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17樓1712-16號舖。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則決定容許僅與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行，本公司將以上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。
6. 以上決議案的詳情載列於2020年11月23日寄發予本公司股東的通函中。
7. 如於大會日期上午七時正或之後的任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ccnewlife.com.cn)刊發公告以通知本公司股東重新安排會議的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，本公司股東應顧及自身情況，自行決定是否出席大會。
8. 出席大會的股東或其受委代表自行承擔交通及食宿費用。

於本通函日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及蔡斌先生；(ii)非執行董事李琳女士及閔慧東女士；及(iii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn閱覽。