

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之內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

**有關
物業管理服務框架協議的
持續關連交易**

茲提述建業地產日期為2020年11月10日、2021年4月7日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月4日及2021年5月12日的公告，內容有關建議分拆中原建業及中原建業股份將於聯交所主板獨立上市，以及本公司日期為2020年5月5日的招股章程。

物業管理服務框架協議

本集團一直根據物業諮詢及管理服務框架協議向建業地產集團(包括中原建業集團)提供物業管理服務。於建議分拆後，由於中原建業屆時將不再為建業地產集團的一部分，故向中原建業集團提供物業管理服務將不再屬於物業諮詢及管理服務框架協議的範疇。由於本集團擬於建議分拆後繼續向中原建業集團提供物業管理服務，本公司與中原建業已於2021年5月13日訂立物業管理服務框架協議，據此，(其中包括)本集團將向中原建業集團提供物業管理服務，即於中原建業在中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團其他分支辦事處，期限為中原建業上市起直至2023年12月31日。

於本公告日期，中原建業為建業地產的全資附屬公司，該公司由胡先生(本公司控股股東)間接持有其超過30%的股權。於建議分拆及中原建業上市完成後，建業地產將不再擁有任何中原建業股權，中原建業將不再為建業地產的附屬公司，但將繼續由胡先生(本公司控股股東)間接持有其超過30%的股權。因此，中原建業為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆受制於(其中包括)聯交所上市委員會的批准、建業地產及中原建業各自董事會的最終決定、市況及其他考慮因素。故此，本公司股東及潛在投資者務請悉知，概不保證建議分拆將會發生或何時可能發生，因此不保證物業管理服務框架協議將會生效或何時生效。故此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請謹慎行事。任何人士如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

茲提述建業地產日期為2020年11月10日、2021年4月7日、2021年4月30日、2021年5月3日、2021年5月4日及2021年5月12日的公告，內容有關建議分拆中原建業及中原建業股份將於聯交所主板獨立上市，以及本公司日期為2020年5月5日的招股章程。

物業管理服務框架協議

本集團一直根據物業諮詢及管理服務框架協議向建業地產集團(包括中原建業集團)提供物業管理服務。於建議分拆後，由於中原建業屆時將不再為建業地產集團的一部分，故向中原建業集團提供物業管理服務將不再屬於物業諮詢及管理服務框架協議的範疇。由於本集團擬於建議分拆後繼續向中原建業集團提供物業管理服務，本

公司與中原建業已於2021年5月13日訂立物業管理服務框架協議，據此，(其中包括)本集團將向中原建業集團提供物業管理服務，即於中原建業在中國鄭州的營業地點及總部以及中原建業集團其他分支辦事處，期限為中原建業上市起直至2023年12月31日。

物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期

2021年5月13日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中原建業

年期

由中原建業上市起至2023年12月31日止

服務

本集團將向中原建業集團提供以下服務：

中原建業在中國鄭州的營業地點及總部及中原建業集團其他分支辦事處的物業管理服務。

過往交易金額

中原建業集團於截至2020年12月31日止三個年度各年已付本集團服務費的過往交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付本集團的服務費：			
物業管理服務	<u>100</u>	<u>1,100</u>	<u>2,400</u>

建議年度上限

中原建業集團根據物業管理服務框架協議於截至2023年12月31日止三個年度各年應付本集團服務費的建議年度上限分別為人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.0百萬元。

於釐定物業管理服務框架協議項下建議年度上限時，已計及下列因素：

- (i) 於截至2020年12月31日止三個年度，中原建業集團就提供相關物業管理服務已向本集團支付的過往交易金額；
- (ii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，預期本集團提供中原建業物業的物業管理服務的經營成本(主要為員工成本及行政成本)將逐步增加，有關增幅約為人民幣300,000元；及
- (iii) 於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，預期中原建業將擴建及開設分支辦事處，其將需要額外的物業管理服務，金額約為人民幣200,000元。

定價政策

物業管理服務框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定，而物業管理費用乃根據(i)物業的數量、性質、類別及地點；(ii)物業的總樓面面積；(iii)本集團就可資比較服務向獨立第三方提供的一般費率；及(iv)本集團的預期員工成本而釐定。據董事所知及所信，該等物業管理服務的費用對本集團來說不比獨立第三方提供可資比較服務的費用低。就各個物業，本集團的相關成員公司及中原建業集團將進一步訂立單獨的獨立協議，訂明各個物業的具體條款及條件。

有關物業管理服務框架協議訂約方的資料

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)提供商業物業管理及諮詢服務。

中原建業集團主要於中國從事提供物業開發項目所有階段的房地產代建服務。

進行物業管理服務框架協議項下擬進行交易的理由及裨益

中原建業集團自2016年起獲提供物業管理服務框架協議項下擬進行交易。預期該等交易(在本公司日常及正常業務過程中進行)將於中原建業上市後繼續進行。物業管理服務框架協議規管有關交易，可靈活訂立規定各物業有關持續交易的具體條款及條件，並為遵守上市規則第14A章提供行政上的便利。

董事(包括獨立非執行董事)認為物業管理服務框架協議的條款於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事於上述交易中的權益

於建議分拆及中原建業上市完成後，建業地產將由胡先生間接擁有超過30%的股權。因為李琳女士為胡先生的妻子，身為董事，彼於董事會就批准物業管理服務框架協議的決議案投票中棄權，以避免任何利益衝突。除上述者外，概無董事於任何物業管理服務框架協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益並須於批准該事項的董事會決議案投票中棄權。

內部控制措施

為了確保交易將按照物業管理服務框架協議的主要條款及正常商業條款進行，本集團已採取了以下措施：

- (1) 本集團的財務部門將負責定期監督物業管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易，以確保不會超過建議年度上限，特別是，如果新訂任何個別協議將導致合約收入總額超過該財政年度的建議年度上限，本集團將停止訂立此類協議；

- (2) 本公司的核數師將對定價及建議年度上限進行年度審查，以確保交易金額不超過建議年度上限且交易乃按照物業管理服務框架協議的主要條款進行；以及
- (3) 本公司獨立非執行董事將繼續每半年對物業管理服務框架協議項下擬進行交易進行定期審查及評估，以確保該等交易按正常商業條款進行並屬本集團的日常及一般業務過程，而其條款及條件屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述定價政策及內部控制措施，董事認為已採取適當措施，確保物業管理服務框架協議項下擬進行交易將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東的利益。

上市規則涵義

於本公告日期，中原建業為建業地產的全資附屬公司，該公司由胡先生(本公司控股股東)間接持有其超過30%的股權。於建議分拆及中原建業上市完成後，建業地產將不再擁有任何中原建業股權，中原建業將不再為建業地產的附屬公司，但將繼續由胡先生(本公司控股股東)間接持有其超過30%的股權。因此，中原建業為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

有關建議分拆的詳情尚未落實。本公司將於適當時候另行刊發公告。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆受制於(其中包括)聯交所上市委員會的批准、建業地產及中原建業各自董事會的最終決定、市況及其他考慮因素。故此，本公司股東及潛在投資者務請悉知，概不保證建議分拆將會發生或何時可能發生，因此不保證物業管理服務框架協議將會生效或何時生效。故此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請謹慎行事。任何人士如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

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	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中原建業」	指	中原建業有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，於建議分拆完成前為建業地產的全資附屬公司，為本公司的關連人士
「中原建業集團」	指	中原建業及其附屬公司
「中原建業上市」	指	中原建業股份首次於聯交所主板上市並首次開始買賣的日期
「中原建業股份」	指	中原建業的股份
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司*，一間根據開曼群島法例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，一間根據開曼群島法例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)

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有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」	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，為(1)建業地產的主席、執行董事及控股股東；(2)中原建業的主席、非執行董事及控股股東；及(3)本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「物業諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2019年1月31日訂立的物業諮詢及管理服務框架協議以及隨後於2019年10月28日訂立的補充物業諮詢及管理服務框架協議，據此，(其中包括)本集團須向建業地產集團提供物業管理服務
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與中原建業於2021年5月13日訂立的物業管理服務框架協議，據此(其中包括)本集團將向中原建業集團提供物業管理服務
「建議分拆」	指	中原建業股份的建議分拆及於聯交所主板獨立上市
「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	具有上市規則賦予的涵義

「%」

指 百分比

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2021年5月13日

於本公告日期，董事會由(i)執行董事王俊先生(主席)及王乾先生；(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組成。

本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn瀏覽。

* 僅供識別