

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，概不對任何就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責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

持續關連交易
建議重續房產營銷代理服務
框架協議

建議重續房產營銷代理服務框架協議

茲提述：(1)招股章程；及(2)本公司日期為2020年11月23日的通函。

由於房產營銷代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，本公司與建業地產於2022年12月9日(交易時段後)訂立經重續房產營銷代理服務框架協議，其將於生效日期起開始並於2025年12月31日屆滿。除經重續期限(包括新年度上限)外，經重續房產營銷代理服務框架協議的條文與房產營銷代理服務框架協議的條文大致相同。

經重續房產營銷代理服務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。

上市規則的涵義

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，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，經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%，故經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，並將於會上向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下交易。股東特別大會上獨立股東的任何表決將以投票方式進行。具有重大權益的股東，即胡先生(彼亦為建業地產集團控股股東)及其聯繫人將須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

為尋求獨立股東的批准，一份載有(其中包括)(i)經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於2023年1月4日或之前寄發予獨立股東。

緒言

茲提述：(1)招股章程；及(2)本公司日期為2020年11月23日的通函。

由於房產營銷代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，本公司與建業地產於2022年12月9日(交易時段後)訂立經重續房產營銷代理服務框架協議，其將於生效日期起開始並於2025年12月31日屆滿。除經重續期限(包括

新年度上限)外，經重續房產營銷代理服務框架協議的條文與房產營銷代理服務框架協議的條文大致相同。

經重續房產營銷代理服務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。

經重續房產營銷代理服務框架協議

經重續房產營銷代理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年12月9日

訂約方： (1) 本公司(作為服務提供方)
(2) 建業地產(作為服務使用方)

期限： 生效日期至2025年12月31日

先決條件： 經重續房產營銷代理服務框架協議須待建業地產及本公司各自之獨立股東於其各自股東特別大會上批准後，方可作實。

服務： 本集團將繼續向建業地產集團及其聯繫人提供房產營銷代理服務，即有關一手房銷售的房產營銷代理服務，以及前期籌備服務(包括但不限於顧問諮詢服務及活動舉辦服務)。

服務費： 本集團應根據物業銷售交易金額收取佣金率(介乎0.8%至6.0%)作為服務費。

定價基準： 本集團就提供房產營銷代理服務所收取的佣金率乃參考以下因素並經公平磋商後釐定：(i)先前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費率。

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）、市況及現行市場費率、物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵。

就各項目而言，建業地產相關成員公司及聯繫人與本集團將進一步訂立個別獨立協議，訂明各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。

除經重續期限（包括新年度上限）外，經重續房產營銷代理服務框架協議的條文與房產營銷代理服務框架協議的條文大致相同。

歷史交易金額

下表載列於下表所示年度／期間建業地產集團及其聯繫人根據房產營銷代理服務框架協議向本集團支付的歷史交易金額：

	截至2020年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止 年度 人民幣千元	截至2022年 9月30日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)
歷史交易金額	404,860	407,100	141,897

董事確認，自2022年1月1日至本公告日期的交易金額在房產營銷代理服務框架協議項下2022年的年度上限範圍內。

年度上限

下表載列截至2025年12月31日止三個年度各年，建業地產集團及其聯繫人根據經重續房產營銷代理服務框架協議應付本集團服務費的建議年度上限：

年度上限	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	350,000	350,000	350,000

經重續房產營銷代理服務框架協議項下的建議年度上限較先前於2022年的年度上限減少24.7%。有關建議年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月提供的房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量；
- 於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，房產營銷代理服務估計交易金額減少，按佣金率(介乎0.8%至6.0%)乘以截至2022年9月30日已訂立所有現有協議的估計總銷售額人民幣489億元計算；及
- 房產營銷代理服務估計需求減少，乃從截至2021年12月31日已訂立所有現有協議的估計總銷售額人民幣527億元減少至截至2022年9月30日已訂立所有現有協議的人民幣489億元看出，董事認為其主要歸因於新冠肺炎的持續影響，致使建業地產集團及其聯繫人預計將要出售的物業項目數量減少。

訂立經重續房產營銷代理服務框架協議的原因及裨益

董事一直審慎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，訂立經重續房產營銷代理服務框架協議將有利於本集團的收益增長，使本集團的總收益及溢利增加，如此在各方面配合本集團的戰略發展需求。

經重續房產營銷代理服務框架協議將：(i)進一步增強本集團通過提供一體化及定製化營銷解決方案進行房產營銷代理服務的能力；(ii)使本集團能夠因應最新市況作出調整，物業銷售因市況影響面臨更多困難，因此可能需要額外營銷投入；及(iii)提高建業地產集團及其聯繫人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本集團佣金收入。

董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票的王俊先生及李琳女士，亦不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後達致其意見)認為：(i)上述持續關連交易已經及將會於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；及(ii)持續關連交易的條款(包括相關年度上限)屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

本集團獨立進行業務營運而不過分依賴建業地產集團

根據截至2022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2021年9月30日止九個月增加約0.1%，而來自建業地產集團及其聯繫人或合營企業的收入佔總收入的百分比則由截至2021年9月30日止九個月的約38.1%減少至截至2022年9月30日止九個月的約31.5%。董事認為，經重續房產營銷代理服務框架協議不會使本集團於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度來自建業地產集團及其聯繫人或合營企業的收入百分比大幅增加。

儘管有經重續房產營銷代理服務框架協議，董事會認為，由於下文所載理由，本集團將繼續有能力獨立進行其業務營運而不會過分依賴建業地產集團：

- (i) 截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022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2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年9月30日止九個月，本集團來自建業地產集團及其聯繫人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42.5%、44.9%、38.7%及31.5%；

- (ii) 預期截至2022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，而本公司預計來自建業地產集團及其聯繫人或合營企業的收入將維持佔截至2022年12月31日止年度本公司總收入的於45.0%以下；
- (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繫人訂立經重續房產營銷代理服務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向更多第三方物業開發商提供服務及與其合作，以擴大客戶基礎及收入來源，並已採取多項獎勵措施，以鼓勵僱員就所有業務分部(特別是集中於物業管理服務)取得由獨立第三方擁有／開發的物業開發項目服務合約(「外部項目」)。截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日、2022年6月30日及2022年9月30日，獨立第三方物業開發商的物業於本集團的在管總樓面面積為分別為17.7百萬平方米、45.1百萬平方米、73.1百萬平方米、77.0百萬平方米及80.6百萬平方米，佔於相應日期本集團在管總樓面面積的31.1%、45.1%、53.8%、54.2%及54.5%。誠如上文所示，獨立第三方物業開發商的物業於本集團的在管總樓面面積於過往數年錄得整體增長趨勢，如今已佔據大部分；及
- (v) 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，預期未來將攤薄來自建業地產集團及其聯繫人或合營企業的收入。舉例而言，誠如本公司日期為2021年12月31日的公告所披露，本公司已收購河南天明物業管理有限公司(一家物業管理服務供應商)的51%股權。因此，由於上文(iv)段及本(v)段所載的理由，董事會仍然認為，長遠而言，建業地產集團開發的物業所產生的總收入百分比將下降。

經考慮以上各項，董事會認為，儘管本公司與建業地產訂立經重續房產營銷代理服務框架協議，惟本公司有能力進行獨立業務營運而不過分依賴建業地產集團。

內部控制措施

為確保交易將根據經重續房產營銷代理服務框架協議的主要條款及按一般商業條款進行，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團財務部將負責定期監察經重續房產營銷代理服務框架協議項下的持續關連交易，以確保將不會超出建議年度上限，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，以確保個別協議與經重續房產營銷代理服務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年度上限，以確保交易金額在建議年度上限之內，並確保交易按經重續房產營銷代理服務框架協議的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事會繼續定期每半年審查及評估經重續房產營銷代理服務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。

董事於持續關連交易中的權益

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生為本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因為李琳女士為胡先生的妻子，身為董事，彼於董事會就經重續房產營銷代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，概無董事於經重續房產營銷代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放棄就批准該事項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

於本公告日期，建業地產由胡先生間接擁有超過30%。胡先生為本公司的控股股東及關連人士。因此，建業地產為胡先生的聯繫人，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，經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%，故經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括取得獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

獨立股東批准

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，並將於會上向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易。股東特別大會上獨立股東的任何表決將以投票方式進行。

具有重大權益的股東，即胡先生（彼亦為建業地產集團控股股東）及其聯繫人將須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

本公司已組成獨立董事委員會，以就經重續房產營銷代理服務框架協議的條款及其項下擬進行交易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。本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就同一事項向獨立董事委員會與獨立股東提供建議。

為尋求獨立股東的批准，一份載有（其中包括）(i)經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將於2023年1月4日或之前寄發予獨立股東。

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，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
「生效日期」	指	經重續房產營銷代理服務框架協議項下先決條件獲達成當日
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行的交易
「樓面面積」	指	樓面面積
「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，以就經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，獲證券及期貨事務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，為獨立董事委員會及獨立股東有關經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡葆森先生，為建業地產執行董事兼控股股東及本公司控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「房產營銷代理服務」	指	本公司向建業地產集團及其聯繫人提供的一手房銷售的房產營銷代理服務，以及前期籌備服務(包括但不限於顧問諮詢服務及活動舉辦服務)
「房產營銷代理服務框架協議」	指	河南建業新生活(本公司的附屬公司)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(經日期為2020年10月30日的補充協議修訂)，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯繫人提供房產營銷代理服務
「招股章程」	指	本公司日期為2020年5月5日有關其全球發售的招股章程
「經重續房產營銷代理服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2022年12月9日訂立的房產營銷代理服務協議，據此，本集團同意於生效日期至2025年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供房產營銷代理服務
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2022年12月9日

於本公告日期，董事會包括：(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。