

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任何責任。



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)

重續
持續關連交易
(1)商業資產管理服務框架協議
(2)旅遊服務框架協議

茲提述：(1)招股章程及本公司日期為2021年5月13日的公告，內容有關商業資產管理服務框架協議；及(2)有關旅遊服務框架協議的招股章程。由於商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司已於2021年10月29日(交易時段後)與建業地產訂立經重續商業資產管理服務框架協議及經重續旅遊服務框架協議，兩者將於2022年1月1日生效。除經重續期限外，經重續框架協議的條文與相應框架協議的條文大致相同。

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。各經重續框架協議項下擬進行的交易因此構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各經重續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%，故各經重續框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

緒言

茲提述：(1)招股章程及本公司日期為2021年5月13日的公告，內容有關商業資產管理服務框架協議；及(2)有關旅遊服務框架協議的招股章程。由於商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司已於2021年10月29日(交易時段後)與建業地產訂立經重續商業資產管理服務框架協議及經重續旅遊服務框架協議，兩者將於2022年1月1日生效。除經重續期限外，經重續框架協議的條文與相應框架協議的條文大致相同。

經重續商業資產管理服務框架協議

經重續商業資產管理服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期 ： 2021年10月29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：2022年1月1日至2024年12月31日
- 服務：本集團將向建業地產集團及其聯繫人提供商業資產管理服務，即就商業資產提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務(包括(i)酒店；(ii)文化旅遊綜合體；及(iii)其他商業資產，如寫字樓及購物商場等)。
- 服務費：就酒店所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本費用(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取；就委託酒店項目而言，按每間客房收取固定年費)；(ii)服務費(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取)；(iii)預訂費(就自營酒店項目而言，按每間可用客房總收入的一定百分比收取)；(iv)應付獎勵費((a)就酒店運營而言，根據超出目標經營淨利潤的金額支付；或(b)就水療溫泉運營而言，按每月收入的一定百分比支付)；及(v)與指定類別諮詢服務有關的一次性諮詢費。

文化旅遊綜合體的商業資產管理服務的應付費用包括：(i)開業籌劃服務費就每個項目按固定費用收取；(ii)基本管理服務費按項目營業額的固定百分比收取；(iii)獎勵管理服務費按項目經營收入淨額超出預算的部分按固定百分比收取；及(iv)顧問諮詢服務費就每個項目按若干固定費用收取。

就其他商業資產(不包括酒店及文化旅遊綜合體)所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本管理服務費(每月一次性收取)；(ii)業務招攬佣金(按相關品牌適用標準月租的乘數收取)；(iii)應付獎勵管理服務費(根據超出目標經營淨利潤的金額或按總收入及利潤的一定百分比支付)；及(iv)應付開業獎勵(按每平方米支付固定費用)。

定價基準：服務費乃經公平磋商後按一般商業條款協定，並經考慮以下因素釐定：(i)就酒店而言，酒店項目的性質(自營酒店項目或委託酒店項目)；(ii)就文化旅遊綜合體而言，綜合體的階段及位置；(iii)就其他商業資產而言，項目階段(籌備或運營階段)及商業資產的位置；(iv)服務性質及範圍；(v)酒店、商業資產及文化旅遊綜合體的預期運營及管理費；及(vi)酒店、商業資產及文化旅遊綜合體的同類服務現行市價。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

除經重續期限外，經重續商業資產管理服務框架協議的條文(載於上文)與商業資產管理服務框架協議的條文大致相同。

歷史交易金額

下表載列建業地產集團及其聯繫人於下表所列年度／期間根據商業資產管理服務框架協議已向本集團支付的歷史交易金額：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 9月30日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)
歷史交易金額	31,400	40,200	49,170

董事確認，自2021年1月1日至本公告日期的交易金額在商業資產管理服務框架協議項下的2021年年度上限內。

年度上限

下表載列建業地產集團及其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度各年根據經重續商業資產管理服務框架協議應向本集團支付的服務費的建議年度上限：

年度上限	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度上限	105,000	115,000	120,000

經重續商業資產管理服務框架協議項下的年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 我們於截至2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月提供的商業資產管理服務的歷史交易金額及數量；
- 本公司就商業資產管理服務將收取的估計費用乃根據包括上文所披露各項目的公式計算；
- 估計本集團根據管理酒店、文化旅遊綜合體及商業資產的獨立協議條款可能收取的獎金管理服務費(按最佳估計經營利潤淨額、收入或利潤(如適用)計算)的預期增長；及
- 根據商業資產管理服務框架協議及經重續商業資產管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的獨立協議數目。

經重續旅遊服務框架協議

經重續旅遊服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：2021年10月29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：2022年1月1日至2024年12月31日
- 服務：本集團將向建業地產集團及其聯繫人提供旅遊服務，即商務旅遊定制解決方案服務，以推廣建業地產集團及其聯繫人的業務及其他相關配套服務。
- 定價基準：本集團將收取的服務費乃經公平磋商後按一般商業條款協定，並經考慮以下因素釐定：(i)所涉估計成本(包括但不限於交通、住宿、餐飲、門票成本及其他旅遊相關開支)外加計及所提供旅遊服務的性質、範圍及複雜性後的加價；及(ii)本集團向獨立第三方提供的可比市場價格。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

除經重續期限外，經重續旅遊服務框架協議的條文(載於上文)與旅遊服務框架協議的條文大致相同。

歷史交易金額

下表載列建業地產集團及其聯繫人於下表所列年度／期間根據旅遊服務框架協議已向本集團支付的歷史交易金額：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 9月30日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)
歷史交易金額	38,700	27,450	20,990

董事確認，自2021年1月1日至本公告日期的交易金額在旅遊服務框架協議項下的2021年年度上限內。

年度上限

下表載列建業地產集團及其聯繫人於截至2024年12月31日止三個年度各年根據經重續旅遊服務框架協議應向本集團支付的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度上限	50,000	70,000	100,000

經重續旅遊服務框架協議項下的年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 我們於截至2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月提供的旅遊服務的歷史交易金額及數量；
- 我們將收取的估計費用(按每位遊客平均收費乘以估計遊客人數計算)；
- 考慮到過去兩年受COVID-19疫情打擊的河南省旅遊業有望恢復並回升，故預計截至2024年12月31日止三個年度旅遊服務的估計交易金額將有所增長；及
- 根據旅遊服務框架協議及經重續旅遊服務框架協議已訂立及預期將訂立的獨立協議數目。

訂立經重續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。本公司已多年於本公司日常及一般業務過程中向建業地產集團及其聯繫人提供商業資產管理服務及旅遊服務。本公司預期將繼續提供該等服務，而由於商業資產管理服務框架協議及旅遊服務框架協議均於2021年12月31日屆滿，本公司已與建業地產訂立經重續商業資產管理服務框架協議及經重續旅遊服務框架協議，兩者將於2022年1月1日生效。董事認為，訂立經重續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，如此配合本集團的戰略發展需求。

董事(不包括須就相關董事會決議案放棄投票的王俊先生、李琳女士及閔慧東女士，但包括獨立非執行董事)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或更佳商業條款訂立；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。

內部控制措施

為確保交易將根據經重續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，以確保個別協議與相應經重續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，並確保交易按相應經重續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。

鑑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，確保經重續框架協議項下擬進行的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。

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。由於(i)李琳女士為胡先生的妻子；(ii)王俊先生為建業地產的執行董事；及(iii)閔慧東女士於建業地產集團擔任與文化旅遊發展有關職務，

身為董事，彼等已放棄就有關相關經重續框架協議的董事會決議案投票，以避免任何利益衝突。除上述者外，概無董事於經重續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。

經重續框架協議訂約方的資料

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。各經重續框架協議項下擬進行的交易因此構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於各經重續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%，故各經重續框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及年度審閱的規定，惟可豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

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
「商業資產管理服務」	指 本集團向建業地產集團及其聯繫人的商業資產(包括酒店、文化旅遊綜合體及其他商業資產，如寫字樓及購物商場等)提供的商業資產管理服務及顧問諮詢服務
「商業資產管理服務框架協議」	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26日訂立的商業資產管理服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯繫人提供商業資產管理服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止
「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
「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
「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，為建業地產主席、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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年5月5日有關全球發售的招股章程
「經重續商業資產管理服务框架協議」	指	本公司與建業地產於2021年10月29日訂立的商業資產管理服务框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯繫人提供商業資產管理服务，期限自2022年1月1日至2024年12月31日止
「經重續框架協議」	指	經重續商業資產管理服务框架協議及經重續旅遊服務框架協議
「經重續旅遊服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2021年10月29日訂立的旅遊服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯繫人提供旅遊服務，期限自2022年1月1日至2024年12月31日止
「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
「附屬公司」	指 具上市規則所賦予的涵義
「旅遊服務」	指 本集團向建業地產集團及其聯繫人提供的商務旅遊定制解決方案服務，以推廣建業地產集團的業務及其他相關配套服務
「旅遊服務框架協議」	指 河南建業新生活(本公司的附屬公司)與建業地產於2019年1月30日訂立的旅遊服務框架協議，據此，本集團同意向建業地產集團及其聯繫人提供旅遊服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止
「%」	指 百分比

* 僅供識別

承董事會命
建業新生活有限公司
 主席
王俊

香港，2021年10月29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。