
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將予採取行動有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券交易商、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股份全部出售或轉讓，應立即將本通函以及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券交易商或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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

- (1) 建議重續物業諮詢及管理服務框架協議
- (2) 建議修訂智能化科技服務框架協議的年度上限及條款

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

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至22頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件載於本通函第25至52頁。

本公司謹訂於2021年12月28日(星期二)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EGM-1至EGM-2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。

無論股東能否出席股東特別大會，務請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，股東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。

2021年12月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函及附錄內，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日在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
「英屬維京群島」	指 英屬維京群島
「複合年增長率」	指 複合年增長率
「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
「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及除非文義另有所指，否則指胡先生及創怡
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限
「創怡」	指 創怡有限公司，一家於2014年11月12日根據英屬維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

釋 義

「框架協議」	指	物業諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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，以就新框架協議、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
「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，就新框架協議、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新框架協議、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
「智能化科技服務」	指	本集團向建業地產集團及其聯繫人提供的智能化科技服務(包括智能化產品工程安裝服務及產品銷售服務、軟件開發服務及諮詢服務)

釋 義

「智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2019年3月29日訂立(經日期為2019年10月28日及2020年10月30日的補充協議修訂)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繫人提供智能化科技服務，
「最後實際可行日期」	指	2021年12月6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日根據英屬維京群島法例註冊成立的公司，由本公司的執行董事、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
「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一名控股股東
「新框架協議」	指	重續物業諮詢及管理服務框架協議及補充智能化科技服務框架協議
「原年度上限」	指	截至2021年及2022年12月31日止年度本集團根據智能化科技服務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
「物業諮詢及管理服務」	指	本集團向建業地產集團及其聯繫人提供的物業諮詢及管理服務(包括諮詢服務、營銷中心管理服務、空置物業管理服務、自有物業管理服務及物業交付前驗房服務)
「物業諮詢及管理服務框架協議」	指	河南建業新生活(本公司附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立的物業諮詢及管理服務框架協議(經日期為2019年10月28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物業諮詢及管理服務

釋 義

「建議經修訂年度上限」	指	截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止各年度本集團根據補充智能化科技服務框架協議將予收取的建議年度費用上限
「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
「重續物業諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司(取代河南建業新生活成為物業諮詢及管理服務框架協議的前訂約方)與建業地產於2021年11月11日訂立的物業諮詢及管理服務協議，據此，本集團同意自2022年1月1日起至2024年12月31日向建業地產集團及其聯繫人提供物業諮詢及管理服務
「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
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「補充智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2021年11月11日訂立的協議，以修訂其項下的年度上限及延長其期限至2023年12月31日
「%」	指	百分比



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)

執行董事

王俊先生

(主席兼首席執行官)

王乾先生

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：

持續關連交易

- (1) 建議重續物業諮詢及管理服務框架協議**
- (2) 建議修訂智能化科技服務框架協議的年度上限及條款**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2021年11月11日及2021年12月1日的公告，內容有關新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新框架協議、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就有關新框架協議的關連交易、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就有關新框架協議的關連交易、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告，以及根據上市規則須予披露的任何其他資料。

茲亦提述：(1)招股章程，內容有關物業諮詢及管理服務框架協議；及(2)招股章程及本公司日期為2020年11月23日的通函，內容有關智能化科技服務框架協議。

由於物業諮詢及管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業地產於2021年11月11日(交易時段後)訂立經重續物業諮詢及管理服務框架協議，其將於2022年1月1日生效，並於2024年12月31日屆滿。除重續期限外，經重續物業諮詢及管理服務框架協議的條文與物業諮詢及管理服務框架協議的條文大致相同。

此外，鑒於建業地產集團及其聯繫人業務增長導致對本集團於智能化科技服務框架協議項下服務的需求增長，董事會預期，截至2021年及2022年12月31日止年度智能化科技服務框架協議項下的原年度上限將不足。因此，於2021年11月11日(交易時段後)，本公司與建業地產訂立補充智能化科技服務框架協議，以修訂各框架協議的若干條款如下：

1. 智能化科技服務框架協議項下的原年度上限將修訂為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；及
2. 本公司將繼續向建業地產集團及其聯繫人提供智能化科技服務，期限於2023年12月31日屆滿。

董事會函件

除上文所述者外，補充智能化科技服務框架協議的條款與智能化科技服務框架協議的條款相同。

新框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

2. 重續物業諮詢及管理服務框架協議

重續物業諮詢及管理服務框架協議的主要條款如下：

- 日期：2021年11月11日
- 訂約方：(1) 本公司(取代物業諮詢及管理服務框架協議的前訂約方河南建業新生活)(作為服務提供者)
- (2) 建業地產(作為服務使用者)
- 期限：期限將於2022年1月1日開始，並於2024年12月31日屆滿
- 服務：本集團須向建業地產集團及其聯繫人提供以下物業諮詢及管理服務：
- (a) **諮詢服務**：包括(i)交付前諮詢服務，包括但不限於從物業開發及終端用戶的角度在規劃設計階段、工程建設階段、營銷階段、驗收階段及交付階段的整個項目開發過程中提供意見；及(ii)早期啟動服務，包括但不限於交付物業前提供員工培訓及物業項目竣工前的啟動服務；

- (b) **營銷中心管理服務**：對建業地產集團及其聯繫人為銷售及推廣物業項目而設立的多家營銷中心的整體管理服務，包括營運、行政及管理、安保及維護、貼心管家、清潔、園藝及其他輔助服務；
- (c) **空置物業管理服務**：建業地產集團及其聯繫人可供出售的空置物業(包括住宅單位及停車場)的管理服務(包括巡邏)；
- (d) **自有物業管理服務**：為建業地產集團及其聯繫人所擁有的用於其業務運營的辦公樓及其他物業提供物業管理服務；及
- (e) **物業交付前驗房服務**：為建業地產集團及其聯繫人的新竣工物業提供竣工後及交付前物業檢驗及檢查服務。

服務費：本集團就物業諮詢及管理服務收取的費用包括：

- (a) **諮詢服務**：參考物業的性質、規模及諮詢服務的範圍釐定。價格介乎每平方米人民幣1元至人民幣8元。

- (b) **營銷中心管理服務**：根據經營成本(包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本)、營銷中心服務的相關適用稅費約6.72%，加上10%至20%加成(視乎包括物業項目的性質、類型及位置、營銷中心的位置及規模以及營銷活動的性質、時間表及複雜性在內的因素)後收取。
- (c) **空置物業管理服務**：按空置物業所在地區的住宅物業或停車場管理費標準收取。價格介乎每月每平方米人民幣0.6元至人民幣20元。
- (d) **自有物業管理服務**：參考預期成本及可資比較服務的現行市價釐定。價格介乎每月每平方米人民幣0.6元至人民幣20元。
- (e) **物業交付前驗房服務**：參考物業規模、預期成本及可資比較服務的現行市價釐定。價格介乎每平方米人民幣6元至人民幣8元。

定價基準

： 本集團就提供物業諮詢及管理服務收取的費用乃經參考(i)物業的性質、類別及位置；(ii)物業的總樓面面積；(iii)預期經營成本(包括主要員工成本及行政成本)；及(iv)可資比較服務的現行市價後公平磋商釐定。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。

董事會函件

除重續期限外，經重續物業諮詢及管理服務框架協議的條文與物業諮詢及管理服務框架協議的條文大致相同。

歷史交易金額

下表載列於下表所示年度／期間建業地產集團及其聯繫人根據物業諮詢及管理服務框架協議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	159,800	194,400	161,840

董事確認，自2021年1月1日至本公告日期的交易金額在物業諮詢及管理服務框架協議項下2021年的年度上限範圍內。

年度上限

下表載列截至2024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物業諮詢及管理服務框架協議應付本集團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	300,000	375,000	480,000

經重續物業諮詢及管理服務框架協議項下的建議年度上限分別相當於2022年至2023年及2023年至2024年同比增長25.0%及28.0%。有關建議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日止年度以及截至2021年9月30日止九個月期間所提供物業諮詢及管理服務的歷史交易金額及交易量；

董事會函件

- 截至2021年9月30日，建業地產集團及其聯繫人或合營企業所開發物業的已訂約總樓面面積約90.37百萬平方米；
- 經計及建業地產集團及其聯繫人在多個城市將發佈物業項目數量的預期增長，截至2024年12月31日止三個年度，物業諮詢及管理服務的估計交易金額預計將增加；
- 預期建業地產集團的空置物業，以及需要本集團提供諮詢及驗房服務的交付前／早期物業，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的交付建築面積複合年增長率分別為30%、33%及34%（參考建業地產集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%）；
- 預期截至2024年12月31日止三個年度各年建業地產集團物業銷售營銷中心數目的年增長率為10%（參考建業地產集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%）；及
- 根據物業諮詢及管理服務框架協議及重續物業諮詢及管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的獨立協議數量。

3. 補充智能化科技服務框架協議

補充智能化科技服務框架協議的主要條款如下：

日期：2021年11月11日

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

期限：期限將延長至2023年12月31日

董事會函件

服務：與智能化科技服務框架協議相同，本集團須繼續向建業地產集團及其聯繫人提供以下智能化科技服務：

- (a) **智能化產品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、外牆隔熱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**：根據客戶需要的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。

服務費：本集團就智能化科技服務收取的費用包括：

- (a) **智能化產品工程安裝服務及產品銷售服務**：參考設備材料、安裝成本、企業管理費、利潤及稅費釐定。視乎特定項目的配置標準，綜合平均單價介乎每平方米人民幣30元至人民幣100元。

- (b) **軟件開發服務**：視乎項目內容及開發內容（例如參考相關軟件開發的難度及複雜程度、項目及已開發物件的技術細節、實施計劃／時間表、所需開發人員人數等），價格介乎每個項目人民幣20,000元至人民幣4,000,000元。
- (c) **諮詢服務**：視乎項目的總樓面面積及性質，住宅諮詢服務的單價介乎每平方米人民幣2元至人民幣3元，而辦公室諮詢服務的單價介乎每平方米人民幣2.5元至人民幣3.5元。

定價基準

： 與智能化科技服務框架協議相同，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計營運成本；(iii)特定軟件要求；(iv)物業項目的總樓面面積及性質；及(v)可資比較服務的現行市價。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。就各項目而言，建業地產相關成員公司及聯繫人以及本集團成員公司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服務費。

董事會函件

年度上限 : 截至2021年及2022年12月31日止年度的原年度上限人民幣360.0百萬元及人民幣380.0百萬元將分別增加至截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議經修訂年度上限人民幣500.0百萬元、人民幣700.0百萬元及人民幣1,000.0百萬元。

除建議經修訂年度上限及延長期限外，補充智能化科技服務框架協議的條款與智能化科技服務框架協議的條款相同，其進一步詳情載於招股章程及本公司日期為2020年11月23日的通函。

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智能化科技服務框架協議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	140,700	328,500	303,620

董事確認，自2021年1月1日至本公告日期的交易金額在智能化科技服務框架協議項下2021年的原年度上限範圍內。

年度上限

下表載列建業地產集團及其聯繫人根據智能化科技服務框架協議就智能化科技服務應付本集團的費用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		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度上限	360,000	380,000	500,000	700,000	1,000,000

董事會函件

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2021年及2022年原年度上限增長38.9%及84.2%，以及2021年至2022年及2022年至2023年同比增長40.0%及42.9%。有關建議經修訂年度上限乃經計及以下因素後釐定：

- 本集團於截至2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月提供的智能化科技服務的歷史交易金額及交易量；
- 本集團於2021年履行了約475份個別智能化科技服務協議，總額為人民幣823.9百萬元。該等協議項下的智能化科技服務服務費根據各項目的已完成工作量釐定並結算，預期2021年的已完成工作量合計人民幣497.7百萬元；
- 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繫人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繫人已決定分配更多物業項目予本集團（而非其他服務供應商）以提供智能化科技服務，當中已考慮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；
- 對本集團的智能化科技服務需求有所增加，此乃計及截至2022年及2023年12月31日止年度建業地產集團及其聯營公司將交付需要有關服務的物業項目數目的預期年增長率分別35%及38%（參考本集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%）；及
- 已經及將會根據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訂立的個別協議數目。

4. 訂立新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，訂立新框架協議有利於本集團的收入增長、提升本集團的總收入，從而提振利潤，在以下各方面符合本集團的策略發展需求：

- (a) 經重續物業諮詢及管理服務框架協議將：(i)進一步鞏固其作為物業管理服務供應商在華中地區的領先地位；及(ii)提高本集團物業管理服務及增值服務業務分部的收入；及
- (b) 補充智能化科技服務框架協議將：(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此分部後，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。

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。

5. 本集團獨立進行業務營運而不過份依賴建業地產集團

根據截至2021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2020年9月30日止九個月增加約45.1%，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2020年9月30日止九個月的約41.4%減少至截至2021年9月30日止九個月的約38.1%。董事認為，建議經修訂年度上限不會使本集團於截至2021年、2022年及2023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。

董事會函件

儘管有新框架協議(包括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進行其業務營運而不會過份依賴建業地產集團：

- (i) 截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021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2020年12月31日止三個年度各年及截至2021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19.5%、42.5%、44.9%及38.1%；
- (ii) 預期截至2021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2021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框架協議、新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不獲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，本集團仍將能於截至2021年12月31日止年度實現較截至2020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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年6月30日及2021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

4.2百萬平方米、17.7百萬平方米、45.1百萬平方米、55.4百萬平方米及63.9百萬平方米，佔本集團於相應日期總在管總樓面面積的16.3%、31.1%、45.1%、48.2%及51.1%。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；

(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2020年12月28日的公告所披露，本公司已收購泰華錦業生活服務有限公司的51%股權。因此，由於上文(v)段及本(vi)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；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，為本集團於截至2021年6月30日止六個月的收入較截至2020年6月30日止六個月的收入大幅增長47.4%的關鍵理由。本集團建業+平台的註冊用戶由2020年6月30日約2.8百萬名增加至2021年6月30日約4.7百萬名，並於2021年9月30日進一步增加至約5.2百萬名。鑒於本集團建業+平台的客戶為獨立第三方，預期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新框架協議，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。

6. 內部控制措施

為確保個別交易將根據新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新框架協議項下擬進行持續關連交易，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) 本集團營運部、營銷部、財務部各自的主管及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新框架協議的定價政策及主要條款一致；
- (3) 本集團營運部主管將持續監察本集團就提供可資比較服務而向獨立第三方客戶收取的價格水平(如適用)，以及根據管理層團隊的行業知識考慮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及是否符合定價政策；
- (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，並確保交易按相應新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新框架協議項下擬進行交易，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，並符合本公司及股東的整體利益。

7. 董事在持續關連交易中的權益

於本公告日期，胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。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，並因此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；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新框架協議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，概無董事於新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。

8. 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。

9. 上市規則的涵義

於本公告日期，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，新框架協議項下擬進行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。

由於各項新框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比超過5%，故各項新框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

10. 獨立股東批准

為遵守上市規則，本公司已成立獨立董事委員會，以考慮新框架協議之條款、其項下擬進行之交易及建議經修訂年度上限，並就彼等是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就將於股東特別大會上提呈以批准新框架協議、其項下擬進行之交易及建議經修訂年度上限之決議案投票提供其推薦建議。就此而言，獨立財務顧問已獲委任，以就新框架協議的條款、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意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第23至24頁，而獨立財務顧問函件全文載於本通函第25至52頁，當中載有其意見。

11. 股東特別大會

本公司謹訂於2021年12月28日上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7706室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈決議案，以考慮及酌情通過批准各項新框架協議、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限的決議案。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。不論獨立股東能否出席股東特別大會，獨立股東均須將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公

司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何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。填妥及交回代表委任表格後，獨立股東仍可按其意願親自出席股東特別大會或其任何續會並在會上投票。

於新框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，胡先生（透過其直接全資公司創怡）持有848,092,944股股份，佔本公司股本約66.82%。胡先生及創怡控制或有權對其股份的投票權行使控制權。建業地產集團由胡先生間接擁有超過30%。因此，胡先生被視為於新框架協議項下擬進行交易中擁有權益。因此，胡先生及（通過創怡）將須於股東特別大會上放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須就上述事宜所提呈的決議案放棄投票。

12. 暫停辦理股東登記

為確定出席將於2021年12月28日舉行的股東特別大會並在會上投票的權利，本公司將於2021年12月23日至2021年12月28日（包括首尾兩天）期間暫停辦理本公司的股份轉讓登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須在2021年12月22日下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記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1712-1716號舖。

13. 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事，其意見於考慮獨立財務顧問的意見後載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會（包括獨立董事委員會）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限。

14. 附加資料

謹請閣下注意(i)本通函第23至24頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就新框架協議、其項下擬進行的交易及建議經修訂年度上限於股東特別大會上的投票建議；及(ii)本通函第25至52頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就新框架協議、其項下擬進行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。

敬希閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

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
謹啟

2021年12月9日



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)

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 建議重續物業諮詢及管理服務框架協議**
- (2) 建議修訂智能化科技服務框架協議的年度上限及條款**

吾等茲提述本公司日期為2021年12月9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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，負責就新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的條款是否符合正常商業條款、對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的決議案。我們已批准委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，就此方面向閣下及我們提供意見。其意見詳情，連同其達至該意見所考慮的主要因素及理由載於通函第25至52頁。

敬請閣下垂注通函內的「董事會函件」及載於通函附錄的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的條款、並經考慮獨立財務顧問紅日資本有限公司的獨立意見，特別是其函件所載的主要因素、理由及建議，吾等認為，新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的條款已按公平合理的正常商業條款訂立，已於本集團的一般及日常業務過程中訂立並將於該過程中進行，並符合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呈批准新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表及承獨立董事委員會命
獨立非執行董事
梁翔先生 羅瑩女士 辛珠女士
謹啟

2021年12月9日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本有限公司就持續關連交易(包括相關的年度上限)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：

持續關連交易

(1)建議重續物業諮詢及管理服務框架協議

(2)建議修訂智能化科技服務框架協議的年度上限及條款

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就與新框架協議(即經重續物業諮詢及管理服務框架協議及補充智能化科技服務框架協議)及其項下分別擬進行交易有關的持續關連交易(統稱「**持續關連交易**」)及各自的年度上限，向獨立董事委員會及股東提供意見。與建業地產訂立的新框架協議的詳情，載於日期為2021年12月9日的致股東通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**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。

獨立財務顧問函件

茲提述：(i)有關物業諮詢及管理服務框架協議的招股章程；及(ii)招股章程及 貴公司日期為2020年11月23日的通函，內容有關智能化科技服務框架協議。由於物業諮詢及管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，及鑒於建業地產集團及其聯繫人業務增長導致對 貴集團於智能化科技服務框架協議項下服務的需求增長，董事會預期智能化科技服務框架協議項下截至2021年及2022年12月31日止年度的原年度上限將不足夠，於2021年11月11日(交易時段後)，董事會已與建業地產訂立新框架協議及建議持續關連交易各自的年度上限。

經重續物業諮詢及管理服務框架協議將於生效日期或2022年1月1日生效，並於2024年12月31日屆滿。補充智能化科技服務框架協議(包括將智能化科技服務框架協議項下的原年度上限修訂至補充智能技術服務框架協議項下的建議經修訂年度上限)將於2023年12月31日屆滿。

除董事會函件所披露外，經重續物業諮詢及管理服務框架協議及補充智能化科技服務框架協議的條款應與物業諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議的條款相同。各新框架協議條款的進一步詳情載於董事會函件內。新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。胡先生為控股股東及 貴公司的關連人士。因此，建業地產是胡先生的聯繫人，並因此為 貴公司於上市規則第14A.07(4)條項下的關連人士。因此，新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。

由於各項新框架協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%，故各項新框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

於新框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，胡先生(透過其直接全資公司創怡)持有848,092,944股股份，佔 貴公司股本約66.82%。胡先生及創怡控制或有權對其股份的投票

權行使控制權。建業地產集團由胡先生間接擁有超過30%。因此，胡先生被視為於新框架協議項下擬進行交易中擁有權益。因此，胡先生及(通過創怡)將須於股東特別大會上放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須就上述事宜所提呈的決議案放棄投票。

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)及王乾先生、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，乃就新框架協議的條款(包括相關建議年度上限)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(包括相關的建議年度上限)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，除獲委任為就若干持續關連交易及相關的建議年度上限(詳情載於貴公司日期為2020年11月23日的通函)的獨立財務顧問外，吾等並無就任何其他交易擔任貴公司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的意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 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。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)截至2019年及2020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(載於 貴集團截至2020年12月31日止年度的年度報告)(「**2020年年度報告**」)；及(ii) 貴集團截至2020年及2021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)(「**2021年中期報告**」)的概要：

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	
	2019年 人民幣百萬元 (經審核)	2020年 人民幣百萬元 (經審核)	2020年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入				
— 物業管理及增值服務	1,341.1	2,198.5	843.8	1,286.1
— 生活服務	308.6	366.4	172.8	206.0
— 商業資產管理及 諮詢服務	<u>104.7</u>	<u>89.6</u>	<u>44.6</u>	<u>71.7</u>
總收入	<u>1,754.4</u>	<u>2,654.5</u>	<u>1,061.2</u>	<u>1,563.8</u>
稅前利潤	307.5	556.9	240.4	344.4
貴公司擁有人應佔利潤	234.0	426.6	183.8	260.2

截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月比較

截至2021年6月30日止六個月，收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,061.2百萬元增加約人民幣502.6百萬元或約47.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,563.8百萬元。

誠如2021年中期報告所載，物業管理服務收入由2020年同期的約人民幣843.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,286.1百萬元，較去年同期同比增加約52.4%。該增長主要來源於(i) 貴集團的在管總樓面面積由2020年6月30日的約70.1百萬平方米增加至2021年6月30日的約115.0百萬平方米，導致物業管理服務收入增加；及(ii)代理服務及智慧社區、增值服務等增值服務的業務量增加，導致增值服務收入增加。

此外，生活服務收入亦由2020年同期的約人民幣172.8百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣206.0百萬元，較去年同期增加約19.2%。該增加主要由於建業+平台的註冊用戶由2020年6月30日的約2.8百萬名增加至2021年6月30日的約4.7百萬名。另外，商業資產管理及諮詢服務收入由2020年同期的約人民幣44.6百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣71.7百萬元，較去年同期同比增加約60.8%。該增加主要由於文化旅遊綜合體管理的收入有所增加。

另注意到， 貴公司擁有人應佔利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣183.8百萬元增加約人民幣76.4百萬元或約41.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣260.2百萬元。該增加主要由於收入增加(如上分析)以及2021年中期報告所詳述的成本架構。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

截至2020年12月31日止年度， 貴集團收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,754.4百萬元增加約人民幣900.1百萬元或約51.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,654.5百萬元。

誠如2020年年度報告所披露，物業管理及增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,341.1百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,198.5百萬元。該增加主要由於在管總樓面面積由2019年12月31日的約57.0百萬平方米增加至2020年12月31日的約100.0百萬平方米。此外，生活服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣308.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣366.4百萬元。該增加主要由於建業+平台的註冊用戶增長，使用戶

獨立財務顧問函件

消費量增長。然而，商業資產管理及諮詢服務收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣104.7百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣89.6百萬元。該減少主要由於在COVID-19疫情下，酒店管理及文化旅遊綜合體管理業務的發展受限，使收入減少。

另注意到，貴公司擁有人應佔利潤由截至2019年12月31日止年度的約人民幣234.0百萬元增加約人民幣192.6百萬元或約82.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣426.6百萬元。該增加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
	2019年	2020年	2021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	1,463.4	4,250.0	4,510.7
— 無形資產	73.0	87.7	256.0
— 貿易及其他應收款項以及 預付款項	767.3	1,328.5	1,459.4
— 現金及現金等價物	584.8	2,217.8	2,611.7
負債總額	1,081.8	1,532.6	1,679.0
— 貿易及其他應付款項	654.3	937.3	977.1
— 合約負債	370.0	474.3	535.4
— 即期所得稅負債	50.7	95.9	108.5
貴公司擁有人應佔權益總額	369.4	2,691.3	2,761.3

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2021年6月30日與2020年12月31日的財務狀況比較

貴集團的資產總值由2020年12月31日的約人民幣4,250.0百萬元增加約人民幣260.7百萬元或約6.1%至2021年6月30日的約人民幣4,510.7百萬元。該增加主要由於現金及現金等價物由2020年12月31日的約人民幣2,217.8百萬元增加至2021年6月30日的約人民幣2,611.7百萬元。於2021年6月30日，貴集團的資產主要包括現金及現金等價物約人民幣2,611.7百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣1,459.4百萬元及無形資產約人民幣256.0百萬元，分別佔資產總值的約57.9%、32.4%及5.7%。

貴集團的負債總額由2020年12月31日的約人民幣1,532.6百萬元增加約人民幣146.4百萬元或約9.6%至2021年6月30日的約人民幣1,679.0百萬元。該增加主要由於(i)貿易及其他應付款項由2020年12月31日的約人民幣937.3百萬元增加約人民幣39.8百萬元至2021年6月30日的約人民幣977.1百萬元；及(ii)合約負債由2020年12月31日的約人民幣474.3百萬元增加約人民幣61.1百萬元至2021年6月30日的約人民幣535.4百萬元。於2021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977.1百萬元、合約負債約人民幣535.4百萬元及即期所得稅負債約人民幣108.5百萬元，分別佔負債總額約58.2%、31.9%及6.5%。

貴集團於2020年12月31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1,463.4百萬元增加約人民幣2,786.6百萬元或約190.4%至2020年12月31日的約人民幣4,250.0百萬元。該增加主要由於現金及現金等價物由2019年12月31日的約人民幣584.4百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣2,217.8百萬元。於2020年12月31日，貴集團的資產主要包括現金及現金等價物約人民幣2,217.8百萬元、貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣1,328.5百萬元及無形資產約人民幣87.7百萬元，分別佔資產總值約52.2%、31.3%及2.1%。

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450.8百萬元或約41.7%至2020年12月31日的約人民幣1,532.6百萬元。該增加主要由於貿易及其他應付款項由2019年12月31日的約人民幣654.3百萬元增加約人民幣283.0百萬元至2020年12月31日的約人民幣937.3百萬元。於2020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937.3百萬元、合約負債約人民幣474.3百萬元及即期所得稅負債約人民幣95.9百萬元，分別佔負債總額的約61.2%、30.9%及6.3%。

2. 建業地產集團的背景資料

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。建業地產為聯交所主板上市公司及 貴公司的關連人士。

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，由於冠狀病毒爆發短期內對經濟造成不利影響，中國2020年國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約2.3%(2019年：6.0%)。然而，中國經濟自此繼續復甦，根據中國國家統計局發佈的初步數據，截至2021年9月30日止九個月的國內生產總值較去年同期錄得同比增長約9.8%。

根據十四五規劃，中國政府已宣佈自2021年起未來五年常住人口城鎮化的目標城鎮化率約為65.0%。就此而言，中國政府透過(其中包括)(i)透過實施兩項主要策略(即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制)加快農業人口市民化進程；及(ii)透過實施五項策略(即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮

化建設)促進中國城市化進程。因此,中國商用物業市場的發展繼續受中國政府在國家及地區層面的政策變動、市場環境以及中國整體經濟發展所影響。鑑於上文所述,預期中國城鎮化率持續增加及中國經濟復甦長遠將繼續推動中國房地產及相關行業的增長。

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://tjj.henan.gov.cn>)公佈的額外背景資料已載列於下文以作參考。2020年11月的總人口及城鎮人口分別約為99.4百萬人及44.3百萬人,根據該等數據計算,河南省2019年的城鎮化率約為44.6%。此外,河南省居民年人均可支配收入約為人民幣24,810.0元,較2019年增長約3.8%。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34,750.3元,增長約1.6%。另一方面,2020年全年房地產開發投資約為人民幣7,782億元,較去年增長約4.3%。在房地產行業總投資中,住宅投資約為人民幣6,453億元,增長約6.6%。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立新框架協議的理由及裨益

吾等從貴公司了解到,新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及其聯營公司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歷史交易金額及估計需求。董事認為,訂立新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,從而提振利潤,在以下各方面符合貴集團的策略發展需求:

- (a) 經重續物業諮詢及管理服務框架協議將:
 - (i)進一步鞏固其作為物業管理服務供應商在華中地區的領先地位;及
 - (ii)提高貴集團物業管理服務及增值服務業務分部的收入;及

- (b) 補充智能化科技服務框架協議將：(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 貴集團物業管理服務及增值服務業務分部的收入。

鑒於 貴集團持續進行業務擴張，董事認為，建議經修訂年度上限將不會大幅增加截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度 貴集團來自建業地產集團及其聯營公司或合資企業的收入百分比。

經考慮下列因素(其中包括)：(i)建議年度上限在可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有關年度的各最高金額；(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向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，獨立第三方於2021年9月30日在管總樓面面積達約63.9百萬平方米，而於2021年6月30日則約為55.4百萬平方米，佔 貴集團於2021年9月30日在管總樓面面積約51.1%，而於2021年6月30日則約為48.2%；(vi) 貴集團的業務增長，自2017年至2020年收入按複合年增長率約54.9%增長及自其於聯交所上市起發展；及(vii) 貴集團業務已經歷顯著增長，截至2020年12月31日止年度的收入同比增長約51.3%，而截至2021年6月30日止六個月的收入則同比增長約47.4%，管理層認為且吾等同意，建議年度上限將不會導致 貴集團過份依賴建業地產集團而對 貴集團造成重大不利影響。儘管如此，吾等從管理層了解到， 貴公司將繼續不時監察及管理整體情況並就此採取行動，原因為 貴集團有權但並無責任根據新框架協議向建業地產集團提供相關服務。

經考慮(i)經重續物業諮詢及管理服務框架協議將進一步鞏固 貴集團作為華中地區物業管理服務供應商的市場地位，並提高 貴集團相關分部的收入；(ii)補充智能化科技服務框架協議將使 貴集團能夠獲得智能家居解決方案日益增長的趨勢所帶來的機遇，並從中受益；(iii) 貴集團過去的服務需求及截至2021年9月30日止九個月的收入錄得顯著增長，較去年同期增加約45.1%；(iv) 貴集團為物業管理服務供應商，為其中國客戶提供全面的優質服務組合；(v)持續關連交易為 貴集團主要業務的進一步發展；(vi)建議年度上限如獲批准，將有助持續關連交易以有效及有效率地進行，而毋須 貴公司就每項交易尋求股東批准；及(vii) 貴集團有權但無責任向建業地產集團提供相關服務，而該等服務的條款須根據各自的定價政策釐定，吾等同意董事的意見，即持續關連交易符合 貴公司的整體利益。

2. 新框架協議的主要條款

根據董事會函件中新框架協議的主要條款概要載列如下：

A. 經重續物業諮詢及管理服務框架協議

日期 : 2021年11月11日

訂約方 : (1) 貴公司(取代物業諮詢及管理服務框架協議的前訂約方河南建業新生活)(作為服務提供者)
(2) 建業地產(作為服務使用者)

期限 : 期限將於2022年1月1日開始，並於2024年12月31日屆滿

服務：貴集團須向建業地產集團及其聯繫人提供以下物業諮詢及管理服務：

- (a) **諮詢服務**：包括(i)交付前諮詢服務，包括但不限於從物業開發及終端用戶的角度在規劃設計階段、工程建設階段、營銷階段、驗收階段及交付階段的整個項目開發過程中提供意見；及(ii)早期啟動服務，包括但不限於交付物業前提供員工培訓及物業項目竣工前的啟動服務；
- (b) **營銷中心管理服務**：對建業地產集團及其聯繫人為銷售及推廣物業項目而設立的多家營銷中心的整體管理服務，包括營運、行政及管理、安保及維護、貼心管家、清潔、園藝及其他輔助服務；
- (c) **空置物業管理服務**：建業地產集團及其聯繫人可供出售的空置物業(包括住宅單位及停車場)的管理服務(包括巡邏)；
- (d) **自有物業管理服務**：為建業地產集團及其聯繫人所擁有的用於其業務運營的辦公樓及其他物業提供物業管理服務；及
- (e) **物業交付前驗房服務**：為建業地產集團及其聯繫人的新竣工物業提供竣工後及交付前物業檢驗及檢查服務。

服務費：貴集團就物業諮詢及管理服務收取的費用包括：

- (a) **諮詢服務**：參考物業的性質、規模及諮詢服務的範圍釐定。價格介乎每平方米人民幣1元至人民幣8元。
- (b) **營銷中心管理服務**：根據經營成本(包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本)、營銷中心服務的相關適用稅費約6.72%，加上10%至20%加成(視乎包括物業項目的性質、類型及位置、營銷中心的位置及規模以及營銷活動的性質、時間表及複雜性在內的因素)後收取。
- (c) **空置物業管理服務**：按空置物業所在地區的住宅物業或停車場管理費標準收取。價格介乎每月每平方米人民幣0.6元至人民幣20元。
- (d) **自有物業管理服務**：參考預期成本及可資比較服務的現行市價釐定。價格介乎每月每平方米人民幣0.6元至人民幣20元。
- (e) **物業交付前驗房服務**：參考物業規模、預期成本及可資比較服務的現行市價釐定。價格介乎每平方米人民幣6元至人民幣8元。

B. 補充智能化科技服務框架協議

日期：2021年11月11日

訂約方：(1) 貴公司(作為服務提供者)
(2) 建業地產(作為服務使用者)

期限：期限將延長至2023年12月31日

服務：與智能化科技服務框架協議相同，貴集團須繼續向建業地產集團及其聯繫人提供以下智能化科技服務：

- (a) **智能化產品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、外牆隔熱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**：根據客戶需要的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。

服務費：貴集團就智能化科技服務收取的費用包括：

- (a) **智能化產品工程安裝服務及產品銷售服務**：參考設備材料、安裝成本、企業管理費、利潤及稅費釐定。視乎特定項目的配置標準，綜合平均單價介乎每平方米人民幣30元至人民幣100元。
- (b) **軟件開發服務**：視乎項目內容及開發內容（例如參考相關軟件開發的難度及複雜程度、項目及已開發物件的技術細節、實施計劃／時間表、所需開發人員人數等），價格介乎每個項目人民幣20,000元至人民幣4,000,000元。

- (c) **諮詢服務**：視乎項目的總樓面面積及性質，住宅諮詢服務的單價介乎每平方米人民幣2元至人民幣3元，而辦公室諮詢服務的單價介乎每平方米人民幣2.5元至人民幣3.5元。

定價政策

於新框架協議的期限內，貴集團須不時與建業地產集團訂立個別協議，以根據新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，確保根據新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) 貴集團將就提供物業諮詢及管理服務收取的費用乃經參考(i)物業的性質、類別及位置；(ii)物業的總樓面面積；(iii)預期經營成本(包括主要員工成本及行政成本)；及(iv)可資比較服務的現行市價後公平磋商釐定；及
- (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，與智能化科技服務框架協議相同，貴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計營運成本；(iii)特定軟件要求；(iv)物業項目的總樓面面積及性質；及(v)可資比較服務的現行市價。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。

有關新框架協議的進一步詳情，請參閱董事會函件。

3. 吾等對新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

3.1 經重續物業諮詢及管理服務框架協議

誠如董事會函件所載，經重續物業諮詢及管理服務框架協議項下的服務主要包括以下服務：諮詢服務、營銷中心管理服務、空置物業管理服務、自有物業管理服務及物業交付前驗房服務（即物業諮詢及管理服務）。

就物業諮詢及管理服務而言，吾等自管理層了解到(i)就諮詢服務而言，費用乃參考諮詢服務各項目的總樓面面積按標準費率收取；(ii)就營銷中心管理服務而言，貴集團於釐定服務費時將考慮(a)所涉及員工的類別及數目；及(b)物業項目的性質、類別及位置等因素；(iii)就空置物業管理服務而言，貴集團於釐定服務費時將考慮：(a)物業項目的性質，即其是否為住宅或商業物業；(b)各住宅或商業項目的位置；(c)預期營運成本（包括員工成本、行政及管理成本）；(d)物業建築面積等因素；(iv)就自有物業管理服務而言，貴集團於釐定服務費時將考慮(a)預期營運成本（包括員工成本）；(b)現行市價；及(c)類似服務供應商的市價等因素；及(v)就物業交付前驗房服務而言，貴集團於釐定服務費時將考慮(a)預期營運成本（包括員工成本）；(b)需檢驗的總樓面面積；及(c)類似服務供應商的市價等因素。

就此而言，吾等已就各類物業諮詢及管理服務取得並審閱合共14個隨機選取的樣本交易，包括貴集團與(i)獨立第三方（「獨立第三方樣本」）；及(ii)建業地產集團各成員公司之間的交易（「關連樣本」）。根據所取得的交易文件，吾等注意到，根據關連樣本收取的相關服務費率符合及／或不遜於可資比較獨立第三方樣本的服務費率。吾等亦注意到，樣本交易符合相關訂明的內部控制程序，包括但不限於相關管理人員的批准。此外，吾等亦已考慮(i)誠如2020年年度報告所載，獨立非執行董事已審閱並確認框架協議項下的持續關連交易符合上市規則第14A.55條；(ii)誠如2020年年度報告所載，貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易發出無保留意見函件；(iii)吾等於審查樣本交易期間並無發現違反相關定價政策及內部控制程序的跡象，吾等認為樣本量足以得知貴公

司監管物業諮詢及管理服務框架協議項下的交易的相關內部控制程序。此外，吾等亦取得 貴集團日期為2021年7月5日的內部監控審閱報告及截至2021年6月30日止六個月內容有關其對上述期間與建業地產集團進行的關連交易條款的內部半年審閱（「半年內部監控審閱」）的證明文件。吾等注意到，半年內部監控審閱乃按抽樣基準進行，涵蓋物業諮詢及管理服務項下的各類交易。半年內部監控審閱的結果載列，與建業地產集團（即關連方）的樣本交易的相關服務費與 貴集團向獨立第三方收取的服務費一致，並符合物業諮詢及管理服務框架協議（經日期為2019年10月28日的補充協議補充）所載的主要定價政策。半年內部監控審閱分別由財務管理部及運營管理部各自的代表以及總經理審閱及簽署。

根據吾等進行的工作及分析及如上文所載，與建業地產集團進行的樣本交易的服務費與可資比較獨立第三方樣本收取的服務費一致，吾等認為根據相關內部控制程序的經重續物業諮詢及管理服務框架協議項下擬進行的交易屬公平合理。

3.2 補充智能化科技服務框架協議

誠如董事會函件所載，補充智能化科技服務框架協議項下的服務主要包括以下服務：智能化產品工程安裝服務及產品銷售服務、軟件開發服務及諮詢服務（即智能化科技服務）。

就智能化科技服務而言，吾等自管理層了解到，於釐定相關服務費時，將考慮以下各項：(i)就智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務（倘適用）而言， 貴集團於釐定向其客戶收取的服務費率時，將參考標準定價清單（定義見下

文)、智能化科技產品的價格、預期營運成本、可資比較服務的現行市價；及(ii)就軟件開發服務及諮詢服務而言，諸如(如適用)預期營運成本、特定軟件需求、物業項目的總樓面面積及性質以及可資比較服務的現行市價等因素。

就此而言，吾等已取得並審閱合共不少於10個樣本交易，包括 貴集團與各(i)獨立第三方(即獨立第三方樣本)；及(ii)建業地產集團成員公司(即關連樣本)就各類智能化科技服務進行的交易。吾等注意到，相關樣本交易符合訂明的內部控制程序，包括但不限於相關管理人員的批准。此外，吾等亦已考慮(i)誠如2020年年報所載，獨立非執行董事已審閱並確認框架協議項下的持續關連交易符合上市規則第14A.55條；(ii)誠如2020年年報所載， 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就持續關連交易發出無保留意見函件；(iii)吾等於審查樣本交易期間並無發現違反相關定價政策及內部控制程序的跡象，吾等認為樣本量足以得知 貴公司監智能化科技服務框架協議項下的交易的相關內部控制程序。

就提供智能產品的工程安裝服務及智能技術服務項下產品的銷售服務而言，吾等已取得隨機選取的樣本交易，並已將關連樣本的服務費與就所提供類似智能技術服務向獨立第三方收取的服務費進行比較。此外，吾等亦從管理層了解到，獨立第三方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。吾等已取得並審閱標準價格清單，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。管理層告知，營運部會在價格出現大幅變動時，按適用供應及安裝服務的最新市場資料監察及更新標準價格清單。

就智能化科技服務項下的軟件開發服務及諮詢服務而言，吾等取得分別提供予獨立第三方及關連方客戶的軟件開發服務及諮詢服務樣本。一般而言，營運部會計及預期營運成本、特定軟件需求、物業項目的總樓面面積及性質及可資比較服務的現行市價，就軟件開發服務及諮詢服務提供一次性費用報價。

根據吾等進行的工作及分析及如上所述，與建業地產集團進行的樣本交易的服务費與可資比較獨立第三方樣本項下收取的服務費一致，吾等認為智能化科技框架協議項下擬進行的交易屬公平合理。

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新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新框架協議項下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。

4. 釐定與新框架協議有關的年度上限的理由

4.1 物業諮詢及管理服務框架協議的建議年度上限(「物業諮詢及管理服務年度上限」)

所示年度／期間建業地產根據物業諮詢及管理服務框架協議向貴集團支付的歷史交易金額載列如下：

	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	159,800	194,400	161,840

獨立財務顧問函件

下表載列截至2024年12月31日止三個年度各年建業地產根據物業諮詢及管理服務框架協議應付 貴集團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
物業諮詢及管理服務年度上限	300,000	375,000	480,000
	(「2022年物業諮詢及管理服務年度上限」)	(「2023年物業諮詢及管理服務年度上限」)	(「2024年物業諮詢及管理服務年度上限」)

釐定物業諮詢及管理服務年度上限的基準

誠如董事會函件所載，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度諮詢及管理服務年度上限乃於考慮下列因素後釐定：(i)吾等於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月期間所提供物業諮詢及管理服務的歷史交易金額及交易量；(ii)截至2021年9月30日，建業地產集團及其聯繫人或合營企業所開發物業的已訂約總樓面面積約90.37百萬平方米；(iii)經計及建業地產集團及其聯繫人在多個城市將發佈物業項目數量的預期增長，截至2024年12月31日止三個年度，物業諮詢及管理服務的估計交易金額預計將大幅增長；(iv)預期建業地產集團的空置物業，以及需要 貴集團提供諮詢及驗房服務的交付前／早期物業，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的交付建築面積複合年增長率分別為30%、33%及34%（參考建業地產集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%）；(v)預期截至2024年12月31日止三個年度各年建業地產集團物業銷售營銷中心數目的年增長率為10%（參考建業地產集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%）；及(vi)已經及預期將會根據物業諮詢及管理服務框架協議及經重續物業諮詢及管理服務框架協議訂立的個別協議數目。有關各物業諮詢及管理服務的相關數字的進一步詳情，請參閱董事會函件。

吾等對物業諮詢及管理服務年度上限的分析

根據上表載列的物業諮詢及管理服務框架協議項下的歷史交易金額，截至2019年及2020年12月31日止年度的歷史交易同比增長約21.7%。根據截至2021年9月30日止九個月的交易金額約人民幣161.8百萬元及可獲得的資料，除非出現不可預期的情況，否則預期2022年物業諮詢及管理服務年度上限為人民幣300.0百萬元，預期同比增幅約為25.0%，少於管理層估計截至2021年12月31日止年度的交易金額。

經考慮相關交易金額的歷史增長率，2023年物業諮詢及管理服務年度上限及2024年物業諮詢及管理服務年度上限(分別同比增加約25.0%及28.0%)與歷史增長率大致相符。儘管如此，吾等在下文中進行了進一步分析。

據管理層所告知，貴集團將提供的服務的估計需求主要取決於建業地產集團相關物業項目於相關時間的進度及發展。吾等已對建業地產集團的業務及營運進行背景研究。參考建業地產集團的2020年年度報告及2021年中期報告，建業地產集團(i)截至2020年12月31日止年度的收入較截至2019年12月31日止年度增加約40.8%；及(ii)截至2021年6月30日止六個月的收入較截至2020年6月30日止六個月增加約56.4%。吾等亦注意到，貴集團(i)截至2020年12月31日止年度的收入較截至2019年12月31日止年度增加約51.3%；及(ii)截至2021年6月30日止六個月的收入較截至2020年6月30日止六個月增加約47.4%。

為進一步評估經重續物業諮詢及管理服務框架協議建議年度上限的合理性，吾等已取得並審閱管理層編製手頭上可能需要由貴集團提供相關諮詢及管理服務的項目的項目時間表。吾等注意到(i)有超過700個空置物業(總樓面面積約為245,000平方米)，以及超過11,000個停車位；(ii)預期貴集團將繼續為建業地產集團超過100個營銷中心提供管理服務至2022年；(iii)於截至2022年12月31日止年度，建業地產集團的發展中或擬發展物業項目的估計總樓面面積約為28百萬平方米，其中大部分可能需要貴集團提供諮詢服務；

及(iv)截至2022年12月31日止年度，建業地產集團可能需要 貴集團提供物業交付前驗房服務的發展中或擬發展物業項目的估計總樓面面積約為9.5百萬平方米。根據上述項目時間表，手頭合約的合約總額已佔2022年物業諮詢及管理服務年度上限約73.4%，尚未計及以上項目時間表並無包括其後於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度可能出現需要物業諮詢及管理服務的任何新建業地產集團項目。

經考慮(i) 貴集團將根據經重續物業諮詢及管理服務框架協議提供的服務的估計需求主要取決於建業地產集團相關物業項目於相關時間的進度及發展；(ii)上述建業地產集團及 貴集團的歷史收入增長；(iii)2019年至2020年相關交易金額的歷史增長率、管理層對截至2021年12月31日止年度估計交易金額、2023年物業諮詢及管理服務年度上限及2024年物業諮詢及管理服務年度上限的增長率被視為與相關歷史增長率大致相符；(iv)項目時間表所列建業地產集團的手頭項目；及(v)根據經重續物業諮詢及管理服務框架協議， 貴集團有權但無責任向建業地產集團提供相關服務，吾等認為釐定經重續物業諮詢及管理服務框架協議項下建議年度上限的基準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

4.2 智能化科技服務框架協議的建議經修訂年度上限

所示年度／期間建業地產集團及其聯繫人根據智能化科技服務框架協議向貴集團支付的歷史交易金額載列如下：

	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	140,700	328,500	303,620

下表分別載列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		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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	360,000	380,000	500,000 (「2021年 智能化科技 服務年度 上限」)	700,000 (「2022年 智能化科技 服務年度 上限」)	1,000,000 (「2023年 智能化科技 服務年度 上限」)

釐定建議經修訂年度上限的基準

誠如董事會函件所載，截至2021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日止九個月提供的智能化科技服務的歷史交易金額及交易量；(ii) 貴集團於2021年履行約475份個別智能化科技服務協議，總額為人民幣823.9百萬元。該等協議項下的智能化科技服務服務費根據各項目的已完成工作量釐定並結算，預期2021年的已完成工作量合計人民幣497.7百萬元；(iii) 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繫人對 貴集團的智能化科技服務的需求及預算有所增加；(iv)建業地產集團及其聯繫人已決定分配更多物業項目予 貴集團(而非其他服務供應商)以提供智能化科技服務，當中已考慮利用 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；(v)對 貴集團的智能化科技服務需求有所增加，此乃計及截至2022年及2023年12月31日止年度建業地產集團及其聯營公司將交付需要有關服務的物業項目數目的預期年增長率分別35%及38%(參考 貴集團過去五年的交付建築面積複合年增長率34%)；及(vi)已經及將會根據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訂立的個別協議數目。

吾等對建議經修訂年度上限的分析

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，其載列截至2021年9月30日與建業地產集團訂立的現有協議包括超過400個項目(包括正在進行及將會開展的項目)，合約總額約為人民幣823.9百萬元(「**智能化科技項目時間表**」)。吾等進一步注意到，管理層已考慮根據工程時間表及／或與建業地產集團的協議，該等項目的範圍及進度。就此而言，吾等已取得智能化科技項目時間表所載按合約金額(介乎約人民幣12百萬元至人民幣31.5百萬元)排名的五大項目各自的工程時間表，已審閱並與管理層討論項目時間表所載該等項目的工程範圍及規模等相關假設及計算、項目的預期開發進度。吾等亦自管理層得悉，一般而言，營運部會根據項目資料及協議為每個項目編製工程時間表，此工程時間表以智能化科技項目時間表的相應細節為依據。根據管理層編製的智能化科技項目時間表，吾等認為2021年智能化科技服務年度上限的基準屬合理。

就截至2022年及2023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2021年至2022年及2022年至2023年的年度上限同比增加約40.0%及42.9%。吾等從管理層了解到，鑑於建業地產集團截至2020年12月31日止年度的收入同比增加約40.8%及建業地產集團截至2021年6月30日止六個月的收入同比增加約56.4%，顯示建業地產集團的業務持續擴張，貴集團預期建業地產集團截至2022年及2023年12月31日止年度的服務需求水平將較截至2021年12月31日止年度有所增加。此外，吾等已進一步取得並審閱管理層編製磋商中潛在項目的時間表，注意到有超過300個潛在項目，潛在合約總額約為人民幣318.3百萬元，還有手頭合約約人民幣823.9百萬元，其中包括正在進行及將會展開的項目，預期部分將於截至2022年12月31日止年度及往後進行及／或繼續進行。就此而言，吾等已取得（如適用）潛在項目清單上按合約金額排名的五大潛在項目（介乎估計合約金額約人民幣6.2百萬元至人民幣20百萬元）的初步項目相關信函、文件及／或初步建議書，已審閱並與管理層討論該等潛在項目的估計工程範圍及規模等相關假設及計算。鑑於若干潛在項目正處於初步階段，吾等自管理層得悉，潛在項目的工程規模及範圍可能會隨著項目發展不時改變，儘管營運部會定期更新相關資料。在此基礎上，現有合約及潛在項目的合約總額分別高於2022年智能化科技服務年度上限及2023年智能化科技服務年度上限，尚未計及以上項目時間表並無包括其後於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度年可能出現需要智能化科技服務的任何新建業地產集團項目。

此外，吾等亦注意到，由於建業地產集團於截至2020年12月31日止年度對貴集團智能化科技服務需求突然增加，貴集團已於2020年年底修訂截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年度上限，以便貴集團繼續向建業地產集團提供智能化科技服務，但須受標的框架協議項下的條款約束，有關服務須按照所列定價政策進行。另外，由於進一步需求增長超出管理層的原先預期，管理層需要再次修訂智能化科技服務框架協議修項下截至

2021年及2022年12月31日止年度的年度上限。在此基礎上，由於不可預見的情況不止發生一次，歷史年增長率超出管理層的預期，可見存在 貴集團無法控制的因素，由於業務性質使然，年增長率本身難以準確估計。

吾等亦注意到，誠如建業地產集團已發佈截至2021年6月30日止六個月的中期報告所述，截至2021年6月30日，建業地產集團在不少於十八個中國城市有物業項目，發展中項目有180個，總樓面面積約為32.7百萬平方米，建業地產集團亦有總樓面面積約56.21百萬平方米的土地儲備，預期部分或全部該等物業項目於發展階段可能需要 貴集團不時按定價政策的條款提供智能化科技服務。

經考慮(i)智能化科技服務截至2021年9月30日止九個月的歷史金額；(ii) 貴集團提供物業管理及其他增值服務的收入於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的近期大幅增長約63.9%及52.4%，智能化科技構成其中一部分；(iii)截至2021年9月30日與建業地產集團訂立的現有協議，包括超過450個項目(包括進行中項目及將開展的項目)，合約總額約為人民幣823.9百萬元，且管理層已確定建業地產集團逾300個新增潛在項目，潛在合約總額約為人民幣318.3百萬元；(iv) 貴集團將提供的智能化科技服務取決於建業地產集團物業項目的進度及完成情況而定， 貴集團無法控制；(v)由於建業地產集團於截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度對 貴集團智能化科技服務的需突然增長， 貴公司需要於2020年年底修訂標的年度上限並於兩年內第二次修訂標的年度上限，以便 貴集團繼續提供智能化科技；(vi)建業地產集團的物業發展項目組合及其供未來發展的土地儲備；及(vii)根據補充智能化科技服務框架協議， 貴集團有權但無責任向建業地產集團提供相關服務，吾等認為釐定補充智能化科技服務框架協議項下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) 新框架協議的理由及裨益；
- (ii) 根據新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，各標的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，

吾等認為，與建業地產訂立的新框架協議乃於 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新框架協議(包括相關的年度上限)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

2021年12月9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15年。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司及其附屬公司的資料，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於本公司或相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(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)；或(b)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；或(c)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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

董事或最高行政人員姓名	身份及權益性質	持有購股權數目	所持股份數目	於本公司已發行股本中所佔權益概約百分比 ⁽⁴⁾
王俊先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	45,398,000	3.58%
閔慧東女士	實益擁有人	2,520,000 ⁽²⁾	3,780,000	0.50%
王乾先生	實益擁有人	9,338,000 ⁽²⁾	—	0.74%
李琳女士 ⁽³⁾	配偶權益	—	848,092,944	66.82%

附註：

- 該45,398,000股股份以由王俊先生全資擁有的公司合躍的名義登記及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於合躍的相同股份中擁有權益。
- 該等股份的權益乃根據本公司於2020年4月29日採納的購股權計劃所授予的購股權持有。

3. 該848,092,944股股份由李琳女士的配偶(即胡先生)實益擁有，因此，就證券及期貨條例而言，李琳女士被視為於其配偶的相同股份中擁有權益。
4. 於本公司已發行股本中的權益概約百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,269,149,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(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)；或(b)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；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部，擁有須予披露的權益及／或淡倉的主要股東

據本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須知會本公司及聯交所，並須根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予備存的登記冊之權益或淡倉：

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、2)	實益擁有人	848,092,944	66.82%
胡先生 ^(1、2)	受控法團權益	848,092,944	66.82%
李琳女士 ^(1、2)	配偶權益	848,092,944	66.82%
Gaoling Fund, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	84,857,000	6.69%
Hillhouse Capital Advisors, Ltd. ⁽³⁾	受控法團權益	84,867,000	6.69%

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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何其他人士通知，指其於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文向本公司披露，或須根據證券及期貨條例第 336 條記入本公司須予備存的登記冊。

3. 董事權益

(a) 合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存在的與本集團業務有關的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何自 2020 年 12 月 31 日 (即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期) 起已被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。

(c) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人 (定義見上市規則) 概無在任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益 (根據上市規則第 8.10 條規定須予披露，猶如彼等各自為控股股東)。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約 (不包括將於一年內屆滿或本公司可於一年內終止而毋須支付任何賠償 (法定賠償除外) 的合約)。

6. 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

上述專家已就刊發本通函發書面同意，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，且確認迄今並無撤回同意書。上述專家進一步確認，於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦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)。其概無自2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核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權益。

7. 無重大不利變動

據董事所知悉，自2020年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變化。

8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室。

9. 展示文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn登載：

- (a) 重續物業諮詢及管理服務框架協議；
- (b) 補充智能化科技服務框架協議；

- (c) 本通函所載董事會函件；
- (d) 本通函所載獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函所載獨立財務顧問函件；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」分節所提述的專家書面同意書。



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)

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2021年12月28日(星期二)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2021年12月9日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 批准訂立如通函所載列之新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限並授權任何一名董事就新框架協議、其項下擬進行交易及建議經修訂年度上限作出一切有關行動及事宜及簽立一切有關文件。

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2021年12月9日

於本通告日期，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。

股東特別大會通告

附註：

- (a) 本公司將於2021年12月23日至2021年12月28日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記本公司任何股份轉讓。為了符合出席股東特別大會的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須於2021年12月22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。
- (b) 凡有權出席股東特別大會及投票的本公司股東，均有權委派一或多名受委代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。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。
- (c) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親自出席股東特別大會或其任何續會並投票，在此情況下，委任代表的文書將被視為已撤銷。
- (d) 倘為任何股份的聯名登記持有人，其中任何一人可在股東特別大會(或其任何續會)上親自或由代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票的人；惟倘超過一名聯名登記持有人親自或由代表出席股東特別大會，在股東名冊上就有關的聯名持有股份排在首位的該名聯名登記持有人應有權就該股份投票，而其他聯名持有人不得投票。
- (e) 倘預期於股東特別大會召開日上午六時正後任何時間8號或以上颱風信號將懸掛或黑色暴雨警告信號將生效，股東特別大會將會延期，本公司將於本公司及聯交所網站上刊發補充通告以告知股東重新安排的會議日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應顧及自身情況，自行決定是否出席股東特別大會，倘決定出席，建議應小心謹慎。