

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以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，並表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依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
建議重續房產營銷代理服務
框架協議

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17頁。獨立董事委員會致獨立股東意見函載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函載於本通函第20至37頁。

本公司謹訂於2023年2月13日(星期一)上午十一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(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第43至44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17M樓，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。

2023年1月19日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 18 |
| 獨立財務顧問函件 | 20 |
| 附錄一 一 一般資料 | 38 |
| 股東特別大會通告 | 43 |

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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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

| | | |
|------------|---|---|
| 「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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年1月16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 |

釋 義

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「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日有關本公司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 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|--------|---|-------------|
| 「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 |
| 「%」 | 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)
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

根據公司條例第16部(第622章)
的香港主要營業地點
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706室

敬啟者：

持續關連交易
建議重續房產營銷代理服務
框架協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為2022年12月9日的公告，內容有關經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易，及本公司日期為2023年1月4日的公告，內容有關延遲寄發通函。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(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的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就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函件；(iii)獨立財務顧問就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；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已於2022年12月31日屆滿，本公司已與建業地產於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，其將於生效日期生效並於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。

2. 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(作為服務提供商) |
| | : | (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各建業地產及本公司的獨立股東於其各自的股東特別大會上批准後，方告作實。 |

董事會函件

- 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。該範圍與本集團提供的此類服務的歷史佣金率一致。
- 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)本集團就可資比較的營銷代理服務(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)不時向獨立第三方提供的一般價格，並計及下段所載的各項因素(以便建業地產集團所獲提供的價格不遜於就類似服務範圍的類似物業向獨立第三方提供的價格)。

適用於各物業項目的佣金率將參照多項因素釐定，包括但不限於以下各項：

- **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)——一般而言，更為廣泛的服務會導致本集團要求收取更高的佣金率。此外，倘本集團獲委任為獨家銷售代理，亦會導致本集團要求收取更高的佣金率；

董事會函件

- **市況及現行市場費率** — 如上文所述，本集團收取的佣金率將參考至少兩名獨立第三方就與建業地產集團獲提供者類似的代理服務發出的報價。此外，整體市況可能影響營銷投入金額以及出售相關物業所需的人工成本。一般而言，營銷投入及人工成本增加必然導致本集團收取的佣金率較高，反之亦然；
- **物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵** — 主要參考物業項目的位置，其目標客戶(如首次購房者與投資客戶)及該位置的相應客戶需求。物業所在地區如需要額外的營銷投入及人工成本來出售相關物業，則必然導致本集團收取的佣金率較高，反之亦然；及
- **物業項目的營銷預算** — 該預算由建業地產集團設置，以限制其將投入營銷(包括本集團提供的房產營銷代理服務)的資源金額。在為該項目提供報價之前，本集團將考慮該預算是否足以滿足本集團的收費要求。

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，包括適用於特定地產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。

董事會函件

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／期間根據房產營銷代理服務框架協議已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日至本通函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：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 | 2025年 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：

董事會函件

- 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載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 9月30日止 九個月 |
|--------|-------------|---------|---------------------|
| | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 歷史交易金額 | 404,860 | 407,100 | 141,897 |
| 年度上限 | 440,000 | 450,000 | 465,000 |
| 動用年度上限 | 92.0% | 90.5% | 30.5% |

2022年的年度上限使用率相對較低，主要是由於新冠肺炎疫情的持續影響(特別是其社會流動性限制)，以及中國房地產行業的普遍負面下滑，導致建業地產集團及其聯繫人於2022年推出的物業項目數量減少(包括由於延遲)。近年來為遏制新冠肺炎疫情出台的政策直接減緩了新物業的建設，同時直接影響到物業的銷售。董事會考慮了使用率低的情況後，降低截至2025年12月31日止三個年度的年度上限；

- 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的估計減少，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
- 房產營銷代理服務需求的估計減少，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上文所述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地產項目數量減少。然而，自2022年11月以來，中國逐步放寬中國各地區的新冠肺炎疫情防控措施，並於2023年1月宣佈計劃放鬆旅行限制並取消隔離措施。因此，董事會相信，新冠肺炎疫情的影響只在一時。儘管近期新冠肺炎疫情限制措施得以放鬆，董事會已採取審慎方法釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限，當中主要參考截至2022年9月30日所有現有協議的估計總銷售額人民幣489億元，並假設未來三年的銷售額將會維持同一水平。

3. 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，地產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地產的銷量及銷售額，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。

4. 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。

董事會函件

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。

5. 內部控制措施

為確保個別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：

- a) 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；
- b) 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；
- c) 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；

董事會函件

- d) 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
- e) 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。

6. 董事在持續關連交易中的權益

於本通函日期，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。

7. 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。

8. 上市規則的涵義

於本通函日期，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。

董事會函件

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。

9. 獨立董事委員會

為遵守上市規則，本公司已成立獨立董事委員會，以考慮經重續房產營銷代理服務框架協議之條款及其項下擬進行之交易，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經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行之交易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的交易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18至19頁，而獨立財務顧問函件全文載於本通函第20至37頁，當中載有其意見。

10. 股東特別大會

本公司謹訂於2023年2月13日(星期一)上午十一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決議案。

股東特別大會通告載於本通函第43至44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17M樓，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。

董事會函件

於經重續房產營銷代理服務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66.32%。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。

11. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席將於2023年2月13日舉行的股東特別大會並在會上投票的權利，本公司將於2023年2月8日至2023年2月13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2023年2月7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。

12. 推薦意見

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，經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易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，以批准經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易。

13. 附加資料

謹請閣下注意(i)本通函第18至19頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易於股東特別大會上的投票建議；及(ii)本通函第20至37頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易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

2023年1月19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
建議重續房產營銷代理服務
框架協議

吾等茲提述本公司日期為2023年1月19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20至37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。

經考慮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，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

獨立董事委員會函件

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，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事

梁翔先生

羅瑩女士
謹啟

辛珠女士

2023年1月19日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就持續關連交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東發表的意見，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港德輔道中141號
中保集團大廈3樓310室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

持續關連交易 建議重續房產營銷代理服務框架協議

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易有關的持續關連交易(統稱「**持續關連交易**」)及截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的建議年度上限(「**建議年度上限**」)，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司致股東日期為2023年1月19日的通函(「**通函**」，本函件構成其中一部分)內的董事會函件(「**董事會函件**」)。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。

茲提述：(i) 招股章程；及(ii) 貴公司日期為2020年11月23日的通函。由於房產營銷代理服務框架協議已於2022年12月31日屆滿，貴公司已與建業地產於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，其將於生效日期起直至2025年12月31日屆滿，待其項下先決條件達成後，方可作實。

除經重續期限(包括建議年度上限)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條款的進一步詳情載於董事會函件內。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。

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。胡先生為貴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，並因而為貴公司於上市規則第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貴公司於上市規則第十四A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)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，乃就持續關連交易(包括建議年度上限)是否於一般及正常業務過程中訂立，其條款是否按商業條款進行，是否屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提出建議。

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(i)建議重續貴公司與建業地產之間訂立的物業諮詢及管理服務框架協議，及建議修訂貴公司與建業地產之間訂立的智能化科技服務框架協議項下的年度上限(其詳情載於貴公司日期為2021年12月9日的通函內)；及(ii)築友智造科技集團有限公司與建業地產之間訂立的兩份服務框架協議項下的持續關連交易(其詳情載於建業地產日期為2021年8月24日

的通函內)的獨立財務顧問外，吾等並無就任何其他交易擔任 貴公司或建業地產的獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除就本次委任及就上述委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，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、建業地產集團及彼等各自的股東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，通函所載或所提述的所有由 貴公司、董事及管理層提供的陳述、資料、意見、信念及聲明(彼等就此全權負責)於其作出時屬真實及準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述的所有聲明、資料、意見、信念及聲明或 貴集團及／或管理層及／或董事提供或作出或發出的其他內容(彼等就此全權負責)於作出時在所有重大方面屬準確、有效及完整及於本通函日期繼續屬準確、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，或相信吾等獲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，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 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背景、業務、

獨立財務顧問函件

事務及未來前景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(連同建議年度上限)的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

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。

下文載列 貴集團截至2020年及2021年12月31日止年度的主要財務資料，乃摘自及概述自 貴集團已刊發的截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**2021年年報**」)及截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中報**」)：

表1：貴集團綜合財務業績

| | 截至12月31日止年度 | | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 2020年 人民幣 百萬元 (經審核) | 2021年 人民幣 百萬元 (經審核) | 2021年 人民幣 百萬元 (未經審核) | 2022年 人民幣 百萬元 (未經審核) |
| 收入 | | | | |
| — 物業管理及增值服務 | 2,198.5 | 3,040.8 | 1,286.1 | 1,395.0 |
| — 生活服務 | 366.4 | 407.0 | 206.0 | 105.6 |
| — 商業資產管理及諮詢服務 | 89.6 | 151.1 | 71.7 | 64.6 |
| 總收入 | <u>2,654.5</u> | <u>3,598.9</u> | <u>1,563.8</u> | <u>1,565.2</u> |
| 稅後利潤 | 440.7 | 653.4 | 270.8 | 301.5 |
| 貴公司擁有人應佔利潤 | 426.6 | 619.6 | 260.2 | 289.8 |

截至2021年6月30日止六個月(「2021年六個月」)與截至2022年6月30日止六個月(「2022年六個月」)的財務表現

誠如2022年中報所述，貴集團的收入由2021年六個月的約人民幣1,563.8百萬元增加約人民幣1.4百萬元或0.1%至2022年六個月的約人民幣1,565.2百萬元。

來自物業管理及增值服務的收入由2021年六個月的約人民幣1,286.1百萬元增加約人民幣108.9百萬元或8.5%至2022年六個月的約人民幣1,395.0百萬元。該增長主要由於貴集團在管總樓面面積由2021年6月30日的約115.0百萬平方米增加至2022年6月30日的約142百萬平方米，導致提供物業管理服務產生的收入增加。來自生活服務的收入由2021年六個月的約人民幣206.0百萬元減少約人民幣100.4百萬元或48.7%至2022年六個月的約人民幣105.6百萬元。該減少主要由於因疫情復發及經濟形勢影響而導致居民消費信心下降，致使「建業+」平台收入減少。來自商業資產管理及諮詢服務的收入服務由2021年六個月的約人民幣71.7百萬元減少約人民幣7.1百萬元或9.9%至2022年六個月的約人民幣64.6百萬元。該減少的主要由於文化旅遊綜合體管理產生的收入由2021年六個月的約人民幣54.5百萬元減少至2022年六個月的約人民幣40.1百萬元。

貴公司擁有人應佔利潤由2021年六個月的約人民幣260.2百萬元增加約人民幣29.6百萬元或11.4%至2022年六個月的約人民幣289.8百萬元。該增加主要由於2021年六個月及2022年六個月的收入及毛利大致處於相若水平，且貴集團的經營利潤由約人民幣338.4百萬元顯著增加至約人民幣396.8百萬元，其乃主要由於(i)行政開支減少約人民幣41.3百萬元；及(ii)其他收入增加約人民幣26.4百萬元。

截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)與截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的財務表現

貴集團的收入由2020財年的約人民幣2,654.5百萬元增加約人民幣944.4百萬元或35.6%至2021財年的約人民幣3,598.9百萬元。

來自物業管理及增值服務確認的收入由2020財年的約人民幣2,198.5百萬元增加約人民幣842.3百萬元或38.3%至2021財年的約人民幣3,040.8百萬元。該增長主要由於(i)在管總樓面面積由截至2020年12月31日的

獨立財務顧問函件

約100.0百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約135.9百萬平方米，導致提供物業管理服務產生的收入增加；及(ii)智慧社區、拎包入住等增值服務業務量增加，導致增值服務產生的收入增加。來自生活服務的收入由2020財年的約人民幣366.4百萬元增加約人民幣40.6百萬元或11.1%至2021財年的約人民幣407.0百萬元。該增長乃主要由於建業+平台的註冊用戶由截至2020年12月31日的約3.7百萬增加至截至2021年12月31日的約5.8百萬，而收入的增加乃由於用戶基數及用戶消費的增長。來自商業資產管理及諮詢服務的收入服務由2020財年的約人民幣89.6百萬元增加約人民幣61.5百萬元或68.7%至2021財年的約人民幣151.1百萬元。該增長主要歸因於2021年新增兩個文化旅遊綜合體，即「建業電影小鎮」和「只有河南」。

貴公司擁有人應佔利潤由2020財年的約人民幣426.6百萬元增加約人民幣193百萬元或45.2%至2021財年的約人民幣619.6百萬元。該增加乃主要由於收入增加及毛利相應增加約人民幣322.5百萬元。

表2：貴集團綜合財務狀況

| | 於12月31日 | | 於6月30日 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | 2020年 人民幣 百萬元 (經審核) | 2021年 人民幣 百萬元 (經審核) | 2022年 人民幣 百萬元 (未經審核) |
| 資產總值 | 4,250.0 | 5,037.0 | 5,043.4 |
| — 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 1,395.7 | 2,255.4 | 2,551.6 |
| — 現金及現金等價物 | 2,217.8 | 2,264.4 | 1,969.5 |
| — 無形資產 | 87.7 | 274.0 | 299.5 |
| 負債總額 | 1,532.6 | 1,980.5 | 2,033.8 |
| — 貿易及其他應付款項 | 937.3 | 1,073.4 | 1,064.9 |
| — 合約負債 | 474.3 | 630.9 | 642.4 |
| — 即期所得稅負債 | 95.9 | 199.3 | 178.3 |
| 貴公司擁有人應佔權益總額 | 2,691.3 | 2,954.2 | 2,886.6 |

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2022年6月30日與2021年12月31日的財務狀況比較

貴集團於2022年6月30日的總資產餘額約為人民幣5,043.4百萬元，與2021年12月31日的約人民幣5,037.0百萬元大致相符。於2022年6月30日，貴集團資產主要包括貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣2,551.6百萬元，現金及現金等價物約人民幣1,969.5百萬元及無形資產約人民幣299.5百萬元，分別佔總資產約50.6%、39.1%及5.9%。

貴集團的負債總額由2021年12月31日的約人民幣1,980.5百萬元增加約人民幣53.3百萬元或約2.7%至2022年6月30日的約人民幣2,033.8百萬元。該增加乃主要由於借款於2022年6月30日增加約人民幣75.7百萬元。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1,064.9百萬元、合約負債約人民幣642.4百萬元及即期所得稅負債約人民幣178.3百萬元，分別佔負債總額約52.4%、31.6%及8.8%。

貴集團於2020年12月31日與2021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787.0百萬元或約18.5%至2021年12月31日的約人民幣5,037.0百萬元。該增加主要由於(i)無形資產由2020年12月31日的約人民幣87.7百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣274.0百萬元；(ii)貿易及其他應收款項以及預付款項由2020年12月31日的約人民幣1,395.7百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣2,255.4百萬元；及(iii)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12月31日的約人民幣2,264.4百萬元。於2021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2,264.4百萬元，貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣2,255.4百萬元及無形資產約人民幣274.0百萬元，分別佔總資產約45.0%、44.8%及5.4%。

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447.9百萬元或約29.2%至2021年12月31日的約人民幣1,980.5百萬元。該增加乃主要由於(i)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156.6百萬元至2021年12月31日的約人民幣630.9百萬元；及(ii)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136.1百萬元至2021年12月31日的約人民幣1,073.4百萬元。於2021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1,073.4百萬元、合約負債約人民幣630.9百萬元及即期所得稅負債約人民幣199.3百萬元，分別佔負債總額的約54.2%、31.9%及10.1%。

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。

3. 中國物業管理行業的背景資料

經參考中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn>)以及中國2022年三季度國內生產總值初步核算結果¹，中國於2021年錄得國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約8.1%，根據截至2022年9月30日止九個月的初步公佈資料，與截至2021年9月30日止九個月相比，中國的國內生產總值按期增長約3.0%。截至2022年9月30日止九個月，國內生產總值的這種相對溫和增長，部分原因為中國各地區或城市不時再次爆發新冠肺炎病例。為此，中國政府出台各種法規及措施，以管理及遏制新冠肺炎病例的再次出現，其中部分措施可能暫時影響主要地區的業務活動水平。

根據中國政府於2021年3月公佈的第十四個五年規劃(「十四五規劃」)，到2025年，常住人口城鎮化率的目標為65.0%。就此，中國政府已實施促進中國城鎮化的政策，其中包括：(i)透過實施三個主要戰略(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)透過實施三個主要戰略(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。

¹ 2022年三季度國內生產總值初步核算結果(http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202210/t20221024_1889502.html)

此外，根據中國政府公佈的十四五規劃，中國政府將通過以下途徑重點提高整體經濟的質量及效益，以實現可持續的健康發展，其中包括：(i) 提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii) 發展戰略性新興產業；(iii) 加快發展現代服務業；(iv) 統籌推進基礎設施建設；及(v) 加快數位化發展²。

預期中國房地產市場發展將繼續受到(其中包括)中國政府在國家及地區層面的政策變動的影響，有關政策旨在促進可持續健康長期發展、當時的市場環境以及中國的整體經濟發展。

VI. 所考慮的主要因素及理由

1. 訂立經重續房產營銷代理服務框架協議的理由及裨益

基於吾等與管理層的討論，吾等注意到，經重續房產營銷代理服務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。

誠如董事會函件所載，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，訂立經重續房產營銷代理服務框架協議將有利於 貴集團的收益增長，使 貴集團的總收益及利潤增加，其與 貴集團多方面的戰略發展需求相符。

經重續房產營銷代理服務框架協議將(i) 通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能力；(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。

² 中國國務院發佈的「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議」(資料來源：www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

獨立財務顧問函件

經考慮以下因素(其中包括)，(i) 貴公司與建業地產於2020年10月30日訂立的房產營銷代理服務框架協議將於2022年12月31日屆滿，預計貴公司將繼續就一手物業銷售以及準備服務)向建業地產集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務；(ii) 貴集團為物業管理服務供應商，在中國向其客戶(包括建業地產集團)提供一系列物業管理服務及相關增值服務，生活服務、商業資產管理及諮詢服務，而持續關連交易可進一步促進貴集團的主要業務增長；(iii)經重續房產營銷代理服務框架協議及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(iv) 貴集團有權但無責任向建業地產集團尋求或提供相關服務，條款按有關定價政策釐定，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. 經重續房產營銷代理服務框架協議的主要條款

以下資料乃概述自及摘自董事會函件：

| | | |
|------|---|---|
| 日期 | : | 2022年12月9日 |
| 訂約方 | : | (1) 貴公司(作為服務提供方)；及 (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各建業地產及貴公司的獨立股東於其各自的股東特別大會上批准後，方告作實。 |
| 服務 | : | 貴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 | : | 貴集團須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。 |

此外，根據經重續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) — 一般而言，更為廣泛的服務會導致 貴集團要求收取更高的佣金率。此外，倘 貴集團獲委任為獨家銷售代理，亦會導致 貴集團要求收取更高的佣金率；
- **市況及現行市場費率** — 如上文所述， 貴集團收取的佣金率將參考至少兩名獨立第三方就與建業地產集團獲提供者類似的代理服務發出的報價。此外，整體市況可能影響營銷投入金額以及出售相關物業所需的人工成本。一般而言，營銷投入及人工成本增加必然導致 貴集團收取的佣金率較高，反之亦然；
- **物業項目的地理特徵及目標物業及購房者組別的特徵** — 主要參考物業項目的位置，其目標客戶 (如首次購房者與投資客戶) 及該位置的相應客戶需求。物業所在地區如需要額外的營銷投入及人工成本來出售相關物業，則必然導致 貴集團收取的佣金率較高，反之亦然；及
- **物業項目的營銷預算** — 該預算由建業地產集團設置，以限制其將投入營銷 (包括 貴集團提供的房產營銷代理服務) 的資源金額。

經重續房產營銷代理服務框架協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件內。

定價政策

於重續房產營銷代理服務框架協議的年期內，貴集團須不時與建業地產集團訂立個別協議，以根據重續房產營銷代理服務框架協議的條款提供相關服務。貴公司確認，貴集團經考慮有關房產銷售佣金的可用市場資料後，將繼續採用貴公司日期為2020年11月23日的通函內董事會函件「定價政策及機制—(a)提供房產營銷代理服務」一節所載定價政策及機制，即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。貴集團採納該定價政策，以確保經重續房產營銷代理服務框架協議項下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。

3. 對經重續房產營銷代理服務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

為評估經重續房產營銷代理服務框架協議條款的合理性，吾等已取得並審閱合共九份於2020年至2022年期間(即房產營銷代理服務框架協議項下期間)進行的歷史交易樣本，當中包括貴集團向(i)獨立第三方(包含四項交易)；及(ii)建業地產集團成員公司(包含五項交易)(統稱為「代理服務樣本」)提供房產營銷代理服務的交易。為評估是否公平合理，與建業地產集團成員公司的代理服務樣本乃隨機選出並與和獨立第三方進行的類似交易作比較。鑑於代理服務樣本涵蓋(i)房產營銷代理服務框架協議項下期間的各年度；及(ii)貴集團於中國為多種物業提供的代理服務，吾等認為，代理服務樣本在這方面就吾等進行分析而言屬適當及具代表性。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6.0%（「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佣金範圍0.8%至6.0%的價格收費。

獨立財務顧問函件

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， 貴集團向獨立第三方或建業地產集團提供的房產營銷代理服務的交易亦須遵守佣金範圍。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(其中包括)物業位置及市場參與者的競爭)提出，並由營運部主管批准。 貴公司亦將每半年對佣金範圍進行一次審核。

此外，吾等從 貴集團經營部門擬備的最新市場資料回顧中注意到(其中包括)獨立第三方開發的合共至少390個物業項目中，包含(i)來自河南省15個地區以上的數據；及(ii)從100單位以下至不超過2,000單位規模不等的物業開發項目的各類住宅物業及商業物業，並注意到獨立第三方就上述住宅／商業樓宇收取的佣金率在0.8%至6.0%之間，介於佣金範圍內。考慮到(i)市場數據集合的規模；(ii)市場數據集合涵蓋河南省全省各區；及(iii)市場數據集合涵蓋不同類型及規模的物業項目，確保市場數據集合能代表相關市場，吾等同意管理層的意見，即根據運營部門編製的最新市場資料回顧，佣金範圍大致與市場情況相符，並認為佣金範圍的定價基準屬公平合理。

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。吾等亦已取得文件，其中顯示已就代理服務樣本進行相關內部審批程序，如標的交易及其項下相關條款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批准。

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，如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，吾等認為定價政策及內部控制程序的有效實施將確保經重續房產營銷代理服務框架協議項下擬進行的房產營銷代理服務交易屬公平合理。

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經重續房產營銷代理服務框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度檢

獨立財務顧問函件

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經重續房產營銷代理服務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房產營銷代理服務框架協議進行的交易符合相關內部控制程序。

4. 確定與經重續房產營銷代理服務框架協議有關的年度上限的理由

年度／期間內經重續房產營銷代理服務框架協議項下的歷史交易金額載列如下：

| | 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 |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 歷史交易金額 | 404,860 | 407,100 | 141,897 |

下表載列經重續房產營銷代理服務框架協議項下的建議年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2024年 人民幣千元 | 2025年 人民幣千元 |
| 建議年度上限 | 350,000 (「2023年 建議年度 上限」) | 350,000 (「2024年 建議年度 上限」) | 350,000 (「2025年 建議年度 上限」) |

誠如董事會函件所載及基於吾等與管理層的討論，截至2023年12月31日止年度的建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下方面後釐定：

- (i) 貴集團於截至2020年及2021年12月31日止年度及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(尤其是，截至2022年9月30日止九個月的歷史交易金額低於去年同期，乃主要由於新冠肺炎的持續影響及中國房地產行業的普遍消極低迷；

- (ii) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度房產營銷代理服務交易金額的估計減少，乃按佣金率(介乎0.8%至6.0%)乘以截至2022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489億元計算；及
- (iii) 對房產營銷代理服務的需求估計減少，其預計銷售總額由截至2021年12月31日已訂立的所有現有協議約為人民幣527億元減少到截至2022年9月30日已訂立的所有現有協議約人民幣489億元，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營公司預計將要出售的物業項目數量減少。新冠肺炎已經對中國的整體經濟及其房地產行業造成實質性影響。近年來為遏制新冠肺炎疫情疫情出台的政策直接減緩了新物業的建設，同時直接影響到物業的銷售。2022年11月以來，中國逐步放寬中國各地區的新冠肺炎防控措施，並於2023年1月宣佈計劃放鬆旅行限制並取消隔離措施。因此，董事會相信，新冠肺炎的影響只在一時。儘管近期新冠肺炎限制措施得以放鬆，董事會已採取審慎方法釐定截至2025年12月31日止三個年度的年度上限，當中主要參考截至2022年9月30日所有現有協議的估計總銷售額人民幣489億元，並假設未來三年的銷售額將會維持同一水平。

吾等注意到，中國房地產開發行業近期面臨的挑戰來自於中國政府出台的若干政策，旨在推動中國房地產開發行業的長期可持續發展，該等政策包括(其中包括)(i)自2020年下半年左右起嚴格落實三條紅線³，即(a)房企剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(b)房企的淨負債率不得大於100%；及(c)房企的「現金短債比」小於1，該政策已成為中國政府就當時物業開發行業頒佈的核心政策指引之一；及更近期(ii)中國人民銀行會同中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月23日頒佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》⁴，內容有關(a)保持房地產融資平穩

3 中國政府於2021年3月1日發佈有關金融及土地相關政策的文章
(來源：http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm)

4 由中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月23日聯合發佈的《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》
(來源：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generalttype=0>)

有序；(b)積極做好「保交樓」金融服務；(c)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(d)依法保障住房金融消費者合法權益；(e)階段性調整部分金融管理政策；及(f)加大住房租賃金融支持力度。

鑑於上文所述，預期中國房地產市場可能會經歷短期波動，中國房地產市場的未來發展將繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策變動的影響，有關政策旨在促進可持續健康長期發展、當時的市場環境以及中國的整體經濟發展。就此而言，吾等認為，管理層有必要考慮上述潛在波動，於釐定建議年度上限時留出充分的靈活空間。

根據吾等對已發布資料的審閱，包括已公佈的建業地產於2022年1月至12月的未經審核合約銷售數據，吾等注意到，截至2022年12月31日止十二個月，建業地產集團錄得的物業合約銷售總建築面積約為3.4百萬平方米，總建築面積較去年同期約8.2百萬平方米顯著減少。儘管如此，根據建業地產集團截至2021年12月31日止年度的已刊發年報，建業地產集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度分別錄得該地區物業合約銷售總建築面積8.0百萬平方米至9.0百萬平方米。根據上述物業合約銷售水平以及本函件上文所述近期支持性中國政府政策的實施，管理層認為，建業地產集團的物業合約銷售總額(以總建築面積計)於截至2022年12月31日止十二個月減少屬於短期市場波動，因此有信心中國房地產開發市場將會隨時間恢復。因此，為應對 貴公司無法控制的該等市場波動，吾等認為，管理層有必要於釐定建議年度上限時留出充分的靈活空間。

儘管如此，在評估經重續房產營銷代理服務框架協議的建議年度上限的合理性時，吾等已從管理層獲得時間表，載列估計銷售總額，其中包括位於河南省多個地區(如鄭州、安陽及許昌)的200多個項目(「項目時間表」)。

經考慮(其中包括)(i)項目時間表所列資料，包括(a)2023年至2025年各年的至少65個物業項目；(b)約80%或以上的該等項目的相關合約已分別就2023年、2024年及2025年訂立；(c)物業項目位於河南省的超過15個區；及(d)

該等項目的預期收益視乎其規格及規模，通常介於至少人民幣100,000元到至多人民幣30百萬元；(ii)管理層估計的該等現有及潛在即將開展的開發項目的銷售總額以及房產營銷代理服務的佣金範圍；及(iii)根據建業地產截至2022年6月30日止六個月的中報後，吾等注意到，於2022年6月30日建業地產集團擁有超過190個在建物業項目，總建築面積合計約為31.4百萬平方米。而於2022年6月30日，建業地產集團的土地儲備的總建築面積及應佔建築面積分別約為50.4百萬平方米及36.6百萬平方米(「土地儲備」)，而於2021年12月31日則分別約為53.5百萬平方米及38.6百萬平方米。土地儲備包括位於中國各城市的物業開發項目，包括鄭州地區、商丘地區、洛陽地區及周口地區的城市；及(iv)為應對中國政府政策影響市場所造成 貴公司無法控制的潛在波動，吾等認為，管理層有必要於釐定建議年度上限時留出充分的靈活空間，因此認為2023年建議年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

對於2024年及2025年建議年度上限而言，吾等注意到，該等建議年度上限與2023年建議年度上限屬同一水平。鑒於(i)2023年年度上限已較截至2021年12月31日止年度的年度上限減少約24.7%，而2024年及2025年建議年度上限較2023年建議年度上限並無增加；(ii)於2022年6月30日，建業地產集團的土地儲備的總建築面積及應佔建築面積分別約為50.4百萬平方米及36.6百萬平方米，視乎相關物業開發項目各自的計劃時間表及進度而定，於2024年及2025年期間，擬在土地儲備上建造的部分物業可能需要 貴集團的房產營銷代理服務；(iii)於2020年10月30日，由於 貴公司無法控制的市場需求意外激增， 貴公司不得不修訂截至2020年及2021年12月31日止年度有關(其中包括)房產營銷代理服務的年度上限，因此，管理層認為有必要在釐定建議年度上限時，盡可能考慮有關潛在市場波動，以確保持續關連交易以有效且不受干擾的方式進行；(iv)管理層預期，建業地產集團總建築面積的減少屬短期性質，因為房地產市場暫時受中國政府出台政策(包括實施三條紅線)引致的市場反應所影響；(v)預期中國房地產市場可能會經歷短期波動，中國房地產市場的未來發展將繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策變動的影響，有關政策旨在促進可持續健康長期發展、當時的市場環境以及中國的整體經濟發展。就此而言，吾等認為，管理層有必要考慮該等不確定因素及潛在波動，於釐定建議年度上限時留出充分的靈活空間；及(vi)管理層樂觀估計，隨著時間推移，中國政府政策將有助於

獨立財務顧問函件

中國房地產開發行業的長期可持續發展並為其持續發展創造健康環境，吾等認為2024年及2025年建議年度上限(包括其釐定基準)屬公平合理。

VII. 推薦意見

考慮到本函件載列的上述因素，具體而言，

- (i) 經重續房產營銷代理服務框架協議的理由及裨益；
- (ii) 根據經重續房產營銷代理服務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，房產營銷代理服務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，建議年度上限的價值及釐定基準均屬合理，

吾等認為，與建業地產訂立的經重續房產營銷代理服務框架協議項下的持續關連交易乃於 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經重續房產營銷代理服務框架協議(包括建議年度上限)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

2023年1月19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超過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，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整以及並無誤導性或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容或本通函有誤導成份。

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 | 3.55% |
| 閔慧東女士 | 實益擁有人 | — | 5,246,484 | 0.41% |
| 王乾先生 | 實益擁有人 | 9,338,000 ⁽²⁾ | — | 0.73% |
| 李琳女士 ⁽³⁾ | 配偶權益 | — | 848,092,944 | 66.32% |

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。

2. 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，但仍有待王乾先生接受。
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1,278,726,000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／名稱 | 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 | 66.32% |
| 胡先生 ^(1、2) | 受控法團權益 | 848,092,944 | 66.32% |
| 李琳女士 ^(1、2) | 配偶權益 | 848,092,944 | 66.32% |
| Gaoling Fund, L.P. ⁽³⁾ | 實益擁有人 | 84,857,000 | 6.64% |
| Hillhouse Capital Advisors, Ltd. ⁽³⁾ | 受控法團權益 | 84,867,000 | 6.64% |

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. 的獨家投資經理及普通合夥人。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2021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出同意書，同意以其發出的形式及涵義在本通函載入其函件及／或引述其名稱，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2021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

董事確認，自2021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1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) 經重續房產營銷代理服務框架協議；
- (b) 本通函所載董事會函件；
- (c) 本通函所載獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函所載獨立財務顧問函件；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」分節所提述的專家同意書。



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2023年2月13日(星期一)上午十一時正就下列事宜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(「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2023年1月19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經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易並授權任何一名董事就經重續房產營銷代理服務框架協議及其項下擬進行交易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，2023年1月19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2023年2月8日至2023年2月13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2023年2月7日下午4時30分前送達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1712-1716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。受委任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17M樓)，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。