

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。



## 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)

#### 持續關連交易 採購服務框架協議

於2020年10月30日，本公司與建業地產訂立採購服務框架協議，據此，本集團同意就建業地產集團及其聯營公司的購房者禮品包(作為彼等營銷策略的一部分)向彼等提供採購服務。

於本公告日期，胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。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，採購服務框架協議項下擬進行的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。

由於根據上市規則有關採購服務框架協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，故採購服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

於2020年10月30日，本公司與建業地產訂立採購服務框架協議，據此，本集團同意就建業地產集團及其聯營公司的購房者禮品包(作為彼等營銷策略的一部分)向彼等提供採購服務。

## 採購服務框架協議

採購服務框架協議的主要條款如下：

日期 2020年10月30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 2020年8月1日至2022年12月31日

服務範圍及  
詳細安排 根據採購服務框架協議，本集團應就建業地產集團及其聯營公司的購房者禮品包(作為彼等營銷策略的一部分)向彼等提供採購服務。為改善客戶滿意度、提升「建業」的品牌認知及增加客戶回購率，建業地產集團及其聯營公司通常向彼等的購房者提供禮品包。禮品包乃經考慮各房地產項目各具自身特色的營銷策略主題，就建業地產集團及其聯營公司的每個房地產項目度身定制。

有關禮品包包括獨立第三方提供的商品及／或服務(如電器及家居用品)以及建業地產集團及其聯營公司提供的服務，例如彼等擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合體及建業大食堂的現金券。

為供我們預備目標購房者的禮品包，建業地產集團及其聯營公司應就各項物業項目與本集團訂立個別協議，當中載列(i)以人民幣計值每個禮品包的市值；及(ii)禮品包中所包含商品及服務的特定類別，以迎合特定物業項目目標購房者的消費偏好及需求。

## 服務費

根據採購服務框架協議，就特定物業項目提供採購服務的付款程序如下：

- (a) 建業地產集團及其聯營公司就相關物業項目所有禮品包向本集團支付按人民幣計值的總市值(「**建業地產集團及其聯營公司的採購**」)；
- (b) 本集團應就獨立第三方提供的商品及／或服務向有關獨立第三方支付購買成本連同一定的批量購買折扣，有關商品及／或服務將包含於有關物業項目購房者的禮品包中(如電器、家居用品及個別協議所載的任何其他商品及／或服務)；及
- (c) 在個別協議規定相關禮品包需涵蓋建業地產集團及其聯營公司提供的服務的情況下，本集團隨後應就建業地產集團及其聯營公司提供的服務向彼等償還購買成本連同一定的批量購買折扣，以包含於有關物業項目購房者的禮品包中(如建業地產集團及其聯營公司擁有的酒店、商場、文化旅遊綜合體及建業大食堂的現金券)(「**建業新生活集團的採購**」)。

## 年度上限及定價基準

截至2020年9月30日止兩個月，建業地產集團及其聯營公司的採購交易金額及建業新生活集團的採購交易金額分別約為人民幣2.5百萬元及零。

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度建業地產集團及其聯營公司的採購年度上限分別為人民幣60.0百萬元、人民幣65.0百萬元及人民幣65.0百萬元。

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度建業新生活集團的採購年度上限分別為人民幣25.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

於考慮採購服務框架協議項下的上述年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括(i)截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度建業地產集團及其聯營公司正在進行中需要禮品包作營銷推廣的物業項目數目及所需禮品包數目；(ii)截至2020年、

2021年及2022年12月31日止三個年度建業地產集團及其聯營公司就有關禮品包作出的營銷預算；及(iii)經計及建業地產集團及其聯營公司就彼等的服務不時作出的營銷策略，於各個禮品包中由建業地產集團及其聯營公司提供的服務與由獨立第三方提供的商品及／或服務的比例。

就特定物業項目提供採購服務而訂立任何單獨服務協議前，建業地產集團及其聯營公司與本集團將參考下列因素按公平原則釐定採購服務的服務費：

- 物業項目的營銷定位及品牌規劃以及物業項目開售時的市場狀況，包括建業地產集團競爭對手的推廣優惠，其將影響禮品包按人民幣計值的總市值；
- 於本集團進行採購時禮品包中所提供的商品及／或服務的現時市價；
- 建業地產集團將於本集團購買建業地產上述服務的現金券時向本集團提供合理批量購買折扣，而建業地產集團亦於其他獨立第三方不時作出的類似購買中向其提供有關折扣；及
- 本集團就提供採購服務收取介乎10%至30%之間的合理加成率，其與建業地產集團及其聯營公司在並無受益於本集團的採購網絡及本集團供應商提供的批量購買折扣的情況下自有關供應商於市場收購類似商品的價格水平相若。

### **訂立採購服務框架協議的理由及裨益**

鑒於本集團經營本集團生活服務業務分部項下提供全面消費品及服務(包括禮品包中所提供的部分商品及服務)的一站式服務平台建業+平台，建業地產集團及其聯營公司認為，委聘本集團提供採購服務能與本集團業務產生協同效應，減少彼等的採購，行政成本及工作。

本公司認為訂立採購服務框架協議有助提高本集團生活服務的收入增長，從而增加本集團的總收入，帶來利潤的提升，符合本集團的戰略發展需求。

根據上市規則，預計與採購服務年度上限有關的一項或多項適用百分比率將高於0.1%但低於5%，本公司與建業地產因此已訂立採購服務框架協議以設定截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)上文所述的持續關連交易將於日常及一般業務過程中訂立及按正常商業條款或更優條款進行；(ii)持續關連交易的條款屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益；及(iii)持續關連交易的年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

### **董事於持續關連交易中的權益**

胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。由於(i)李琳女士為胡先生之妻子；及(ii)王俊先生為建業地產之執行董事，彼等作為董事已放棄就批准採購服務框架協議之董事會決議案投票，以避免任何利益衝突。除上文所述者外，概無董事於採購服務框架協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大權益，而須放棄對批准該等內容的董事會決議案進行投票表決。

### **有關訂約方的資料**

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)提供商業資產管理及諮詢服務。

建業地產集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

### **上市規則涵義**

於本公告日期，胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。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，採購服務框架協議項下擬進行的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。

由於根據上市規則有關採購服務框架協議項下的年度上限的一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，故採購服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第

十四A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

## 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  |
| 「本公司」或<br>「建業新生活」   | 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   |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事   |
| 「本集團」或<br>「建業新生活集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香港」                | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立第三方」             | 指 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非上市規則定義下本公司的關連人士的實體                      |
| 「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   |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「採購服務」     | 指 | 本集團根據採購服務框架協議就建業地產集團及其聯營公司購房者的禮品包(作為其營銷策略的一部分)所提供的採購服務 |
| 「採購服務框架協議」 | 指 | 本公司與建業地產於2020年10月30日就本集團向建業地產集團提供採購服務所訂立的框架協議          |
| 「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  |
| 「%」        | 指 | 百分比  |

承董事會命  
**建業新生活有限公司**  
 主席  
 王俊

香港，2020年10月30日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及蔡斌先生；(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。

本公告可於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.ccnewlife.com.cn](http://www.ccnewlife.com.cn)瀏覽。

\* 僅供識別