

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。



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

修訂商業資產管理服務框架協議的年度上限及條款

修訂現有持續關連交易的年度上限及條款

茲提述本公司及／或其附屬公司與建業地產的持續關連交易，內容有關日期為2019年6月26日的商業資產管理服務框架協議，其詳情於本公司日期為2020年5月5日的招股章程「關連交易」一節披露。

由於建業地產集團的業務有所增長，進而擴大商業資產管理服務框架協議項下的管理服務範圍，董事會預期，(i)建業地產的業務將擴展及對商業資產管理服務及顧問諮詢服務的需求將有所增長；及(ii)若干服務費結構將有所更改以涵蓋向建業地產的文化旅遊綜合體提供的服務；及(iii)商業資產管理服務框架協議的原年度上限於2021財政年度將不足夠。

於2021年5月13日，本公司(取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方)與建業地產訂立補充商業資產管理服務框架協議，以加入及修訂商業資產管理服務框架協議的若干條款：

- (1) 本集團應持續按經修訂條款向建業地產集團提供商業資產管理服務框架協議項下擬定的服務，期限為自2021年1月1日起至2021年12月31日為止；
- (2) 商業資產管理服務框架協議項下的原年度上限應修訂為補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限；
- (3) 經修訂年度上限將包括管理文化旅遊綜合體的具體服務費結構，其中主要條款如下：

管理服務費

建業地產集團就文化旅遊綜合體的管理及顧問諮詢服務應付本集團的費用包括：(i)開業籌劃服務費；(ii)基本管理服務費；(iii)獎勵管理服務費；及(iv)顧問諮詢服務費。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產管理服務框架協議的條款相同。補充商業資產管理服務框架協議自2021年5月13日起生效，將替代商業資產管理服務框架協議。

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，補充商業資產管理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14A章項下的持續關連交易。

由於補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項上市規則項下之適用百分比率高於0.1%但低於5%，補充商業資產管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

背景

茲提述本公司及／或其附屬公司與建業地產的持續關連交易，內容有關日期為2019年6月26日的商業資產管理服務框架協議，其詳情於本公司日期為2020年5月5日的招股章程「關連交易」一節披露。

由於建業地產集團的業務有所增長，進而擴大商業資產管理服務框架協議項下的管理服務範圍，董事會預期，(i)建業地產的業務將擴展及對商業資產管理服務及顧問諮詢服務的需求將有所增長；及(ii)若干服務費結構將有所更改以涵蓋向建業地產的文化旅遊綜合體提供的服務；及(iii)商業資產管理服務框架協議的原年度上限於2021財政年度將不足夠。

補充商業資產管理服務框架協議

於2021年5月13日，本公司(取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方)與建業地產訂立補充商業資產管理服務框架協議，以加入及修訂商業資產管理服務框架協議的若干條款：

- (1) 本集團應持續按經修訂條款向建業地產集團提供商業資產管理服務框架協議項下擬定的服務，期限為自2021年1月1日起至2021年12月31日為止；
- (2) 商業資產管理服務框架協議項下的原年度上限應修訂為補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限；
- (3) 經修訂年度上限將包括管理文化旅遊綜合體的具體服務費結構，其中主要條款如下：

管理服務費

建業地產集團就文化旅遊綜合體的管理及顧問諮詢服務應付本集團的費用包括：(i)開業籌劃服務費；(ii)基本管理服務費；(iii)獎勵管理服務費；及(iv)顧問諮詢服務費。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產管理服務框架協議的條款相同。補充商業資產管理服務框架協議自2021年5月13日起生效，將替代商業資產管理服務框架協議。

補充商業資產管理服務框架協議的主要條款載列如下：

補充商業資產管理服務框架協議

- 日期：2021年5月13日
- 訂約方：(1) 本公司(取代河南建業新生活成為商業資產管理服務框架協議項下的前簽約方)；及
(2) 建業地產
- 期限：期限將自2021年1月1日起至2021年12月31日為止
- 服務費：建業地產集團就本集團為文化旅遊綜合體提供管理及顧問諮詢服務應付本集團的具體服務費用包括：(i)開業籌劃服務費；(ii)基本管理服務費；(iii)獎勵管理服務費；及(iv)顧問諮詢服務費：
- (i) 開業籌劃服務費：就開辦文化旅遊綜合體提供規劃及諮詢服務，包括成立項目核心團隊，以及招聘及培訓員工、商業規劃及投資策劃、建立營運模式及系統等。費用乃就每個項目按固定費用收取人民幣20,000,000元。
 - (ii) 基本管理服務費：項目的利潤模式乃基於「入場門票加客戶重複消費」，基本管理服務費按項目營業額的固定百分比9%收取。
 - (iii) 獎勵管理服務費：於項目營運期間按項目經營收入淨額超出預算的部分按固定百分比50%收取。
 - (iv) 顧問諮詢服務費：根據項目階段及參考將提供的諮詢服務性質、服務內容及範圍就每個項目按若干固定費用收取，價格範圍介乎人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元。

有關商業資產管理服務框架協議項下調整服務費的理理由的進一步詳情，請參閱本公告下文「服務費用的調整 — 補充商業資產管理服務框架協議項下服務費用的修訂」一段。

- 定價基準 : 服務費由訂約雙方經考慮(i)服務的性質及範圍；及(ii)本公司參考市場上第三方提供類似服務時的價格後，按公平原則及正常商業條款或對公司更有利的條款釐定。
- 年度上限 : 2021財政年度的原年度上限人民幣56百萬元將增加至經修訂年度上限人民幣115百萬元。

除上文所述者外，補充商業資產管理服務框架協議的條款應與商業資產管理服務框架協議的條款相同。

服務費用的調整

補充商業資產管理服務框架協議項下服務費用的修訂

根據商業資產管理服務框架協議，本集團向建業地產集團提供商業物業服務及顧問諮詢服務。根據補充商業資產管理服務框架協議，本集團將繼續向建業地產集團提供商業物業服務及顧問諮詢服務。

建業地產集團就本集團為文化旅遊綜合體提供管理及顧問諮詢服務應付本集團的具體費用包括：(i)開業籌劃服務費；(ii)基本管理服務費；(iii)獎勵管理服務費；及(iv)顧問諮詢服務費：

- (i) 開業籌劃服務費：就開辦文化旅遊綜合體提供規劃及諮詢服務，包括成立項目核心團隊，以及招聘及培訓員工、商業規劃及投資策劃、建立營運模式及系統等。費用乃就每個項目按固定費用收取人民幣20,000,000元。

- (ii) 基本管理服務費：項目的利潤模式乃基於「入場門票加客戶重複消費」，基本管理服務費按項目營業額的固定百分比9%收取。
- (iii) 獎勵管理服務費：於項目營運期間按項目經營利潤超出預算的部分按固定百分比50%收取。
- (iv) 顧問諮詢服務費：根據項目階段及參考將提供的諮詢服務性質、服務內容及範圍就每個項目按固定費用收取，價格範圍介乎人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元。

歷史交易金額及經修訂年度上限

下表載列下表所述年度內商業資產管理服務框架協議項下本公司及其附屬公司與建業地產集團的歷史交易金額：

	歷史交易金額		
	2019財政年度 (人民幣千元)	2020財政年度 (人民幣千元)	2021財政年度 (人民幣千元)
商業資產管理服務框架協議	31,400	40,200	15,900 (截至2021年 4月30日 止四個月)

董事確認，自2019財政年度起至本公告日期的商業資產管理服務框架協議項下本公司及其附屬公司與建業地產集團的交易金額俱在相應年度／期間的原年度上限之內。

下表分別載列商業資產管理服務框架協議及補充商業資產管理服務框架協議項下的原年度上限及經修訂年度上限：

	原年度上限 2021財政年度 (人民幣千元)	經修訂 年度上限 2021財政年度 (人民幣千元)
商業資產管理服務框架協議及 補充商業資產管理服務框架協議	56,000	115,000

補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限

補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限較原年度上限增加105.4%。有關經修訂年度上限乃經計及下列因素後釐定：

- 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；
- 本集團對2021財政年度文化旅遊綜合體經營收入的預測估算(按遊客數量及預期客戶消費計算)；
- 本集團根據管理酒店及商業物業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)；及
- 根據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。

訂立補充框架協議的原因及裨益

就補充商業資產管理服務框架協議而言，本集團預期為建業地產集團的文化旅遊綜合體提供管理及顧問諮詢服務將提高本集團收入，並改善其利潤，符合本集團的戰策發展需求。經考慮對建業地產集團業務需求及運營需求的瞭解、對建業地產集團項目的熟悉程度等因素，本集團於補充商業資產管理服務框架協議項下將向建業地產集團提供的服務乃按不遜於提供予獨立第三方相類似服務的條款進行。

董事會(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，補充商業資產管理服務框架協議的條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，其項下的服務現時及日後將會繼續於本集團日常及一般業務過程中按公平基準進行，補充商業資產管理服務框架協議之條款、年度上限以及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

內部控制措施

為確保交易將根據補充商業資產管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補充商業資產管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保不會超過建議經修訂年度上限，尤其是，倘訂立任何新獨立協議將導致合約收入總額超過該財政年度的經修訂年度上限，則本集團將不再訂立有關協議；
- (2) 本公司核數師將對定價及經修訂年度上限進行年度審閱，以確保交易金額在經修訂年度上限範圍內，且交易乃按相關補充商業資產管理服務框架協議的主要條款進行；及

- (3) 本公司獨立非執行董事將繼續每半年對補充商業資產管理服務框架協議項下擬進行的交易進行定期審閱及評估，以確保該等交易乃按正常商業條款於本集團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。

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，確保補充商業資產管理服務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。

董事於上述交易中的權益

由於胡先生間接擁有建業地產的30%以上股權，胡先生為本公司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。就相關董事會決議案放棄投票的王俊先生（其亦為建業地產的執行董事）、李琳女士（其於建業地產集團擔任與酒店管理有關職務）及閔慧東女士（其於建業地產集團擔任與文化旅遊發展有關職務），被視為於補充商業資產管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而須放棄在該決議案中投票表決。除上文所述者外，概無董事於補充框架協議項下擬進行的任何交易中擁有任何重大權益，而須就有關董事會決議案放棄投票。

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，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，補充商業資產管理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14A章項下的持續關連交易。

由於補充商業資產管理服務框架協議項下的經修訂年度上限的一項或多項上市規則項下之適用百分比率高於0.1%但低於5%，補充商業資產管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

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	本公司董事會
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司*，一家於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(股票代號：832)，並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；就商業資產管理服務框架協議及補充商業資產管理服務框架協議而言，包括建業地產，其附屬公司及其各自的聯繫人
「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
「商業資產管理服務及顧問諮詢服務」	指	本集團向建業地產集團的商業物業(包括(i)酒店；及(ii)其他商業物業，如寫字樓及購物商場等)提供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	本公司與建業地產於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提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務，期限自2019年1月1日至2021年12月31日止，年度上限經日期為2021年5月13日的補充協議修訂，詳情載列於本公告
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「2019財政年度」	指	截至2019年12月31日年度
「2020財政年度」	指	截至2020年12月31日年度
「2021財政年度」	指	截至2021年12月31日年度
「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，建業地產主席、執行董事兼控股股東，截至本公告日期擁有本集團30%以上股權
「原年度上限」	指	2021財政年度商業資產管理服務框架協議項下的年度上限
「中國」	指	中華人民共和國

「經修訂年度上限」	指	2021財政年度商業資產管理服務框架協議項下的年度上限(經補充商業資產管理服務框架協議修訂)
「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
「補充商業資產管理服務框架協議」	指	本公司與建業地產於2021年5月13日訂立的協議，以修訂及重列商業資產管理服務框架協議並修訂商業資產管理服務框架協議項下2021財政年度的年度上限
「%」	指	百分比

承董事會命
建業新生活有限公司
 主席
王俊

香港，2021年5月13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。

本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn瀏覽。

* 僅供識別