
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

香港交易及結算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，概不對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。



建業地產股份有限公司*

Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

持續關連交易

- (1) 建議重續諮詢及管理服務框架協議；
- (2) 建議重續智能化科技服務框架協議；及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的 獨立財務顧問



本封頁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7至22頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問就該等框架協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第25至50頁。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時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。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

* 僅供識別

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1至2頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的預防措施，包括：

- 進行強制體溫測量及健康申報
- 必須佩戴外科口罩（請自備口罩）
- 將不會供應茶點
- 將不會派發紀念品
- 檢查出席人士的旅遊記錄及檢疫限制

任何違反以上預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，及提醒股東可委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	3
董事會函件	7
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

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制其傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東特別大會之股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、受委代表及其他出席人士須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過37.4攝氏度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離（請自備口罩）；
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點；
- (iv) 股東特別大會將不會派發紀念品；及
- (v) 各出席人士須回答(a)彼是否於緊接股東特別大會前14日期間內到訪香港以外的地區；及(b)彼是否須接受香港政府規定的任何檢疫。對該等任何問題作出肯定回答的任何人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

任何違反以上規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。在法律許可範圍內，本公司保留不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他出席人士的安全。就此而言，被拒進入股東特別大會會場亦將意味著該人士將不能出席股東特別大會。

為符合所有持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格及委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就有關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

代表委任表格連同本通函已寄發予股東，並可於本公司網站www.jianye.com.cn或聯交所網站www.hkexnews.hk另行下載。倘閣下並非註冊股東（即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託受委代表。

股東特別大會的預防措施

倘閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
電郵：hkinfo@computershare.com.hk
電話：+852 2865 0990
傳真：+852 2862 8628

釋 義

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年及2020年智能化科技服務框架協議」	指	本公司與河南建業新生活於2019年3月29日就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務所訂立的框架協議（經日期分別為2019年10月28日及2020年10月30日的補充協議修訂），詳情載於本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告
「2019年諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司與河南建業新生活於2019年1月31日就建業新生活集團向本集團提供諮詢及管理服務所訂立的框架協議（經日期為2019年10月28日的補充協議修訂），詳情載於本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告
「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
「中原建業」	指	中原建業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9982），為本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）
「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（股份代號：9983），為本公司的關連人士
「建業新生活集團」	指	建業新生活及其附屬公司
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：832）

釋 義

「諮詢及管理服務」	指	誠如諮詢及管理服務框架協議所載，建業新生活集團將向本集團提供的諮詢及管理服務，包括但不限於營銷中心管理服務、空置房管理服務、自有物業管理服務及交付前驗房服務
「諮詢及管理服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年11月11日(交易時段後)就建業新生活集團向本集團提供物業諮詢及管理服務所訂立的框架協議
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案
「該等框架協議」	指	諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議
「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，一家根據中國法律成立的公司，為建業新生活的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司所成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士)組成，以就該等框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間獲發牌從事證券及期貨條例界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團，為所委任以就該等框架協議（包括建議年度上限）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的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除在該等框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的全體股東
「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關連人士的實體
「智能化科技服務」	指	誠如智能化科技服務框架協議所載，建業新生活集團將向本集團提供的智能化科技服務，包括但不限於智能化產品的工程安裝、軟件開發及相關諮詢服務
「智能化科技服務框架協議」	指	本公司與建業新生活於2021年11月11日（交易時段後）就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務所訂立的框架協議
「最後實際可行日期」	指	2021年12月6日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，於最後實際可行日期擁有建業新生活30%以上股權
「雙方」	指	本公司及建業新生活集團
「一方」	指	本公司或建業新生活集團

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

執行董事：
胡葆森先生(主席)
王俊先生

非執行董事：
林明彥先生
李樺女士
陳瑛女士

獨立非執行董事：
張石麟先生
辛羅林先生
孫煜揚博士

註冊辦事處：
Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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7701B-7702A室

敬啟者：

持續關連交易

- (1)建議重續諮詢及管理服務框架協議；**
- (2)建議重續智能化科技服務框架協議；及**
- (3)股東特別大會通告**

1. 緒言

諮詢及管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年諮詢及管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年諮詢及管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年11月11日(交易時段後)訂立新諮詢及管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年諮詢及管理服務框架協議重續三年。

董事會函件

智能化科技服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告，內容有關（其中包括）訂立2019年及2020年智能化科技服務框架協議及修訂年度上限。於2021年11月11日（交易時段後），本公司與建業新生活訂立新智能化科技服務框架協議，以重續智能化科技服務的期限至2023年12月31日及修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的原年度上限。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關該等框架協議（包括其各自項下的建議年度上限）條款及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之函件，當中載有其就該等框架協議（包括建議年度上限）之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格，以及根據上市規則須予披露的任何其他資料。

2. 諮詢及管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告，內容有關（其中包括）訂立2019年諮詢及管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年諮詢及管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，本公司與建業新生活於2021年11月11日（交易時段後）訂立新諮詢及管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年諮詢及管理服務框架協議重續三年。

諮詢及管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期	:	2021年11月11日
訂約方	:	本公司（作為服務使用方）；及 建業新生活（作為服務提供方）
期限	:	2022年1月1日至2024年12月31日（須待獨立股東於股東特別大會上批准）

董事會函件

交易性質及服務範圍： 建業新生活集團將向本集團提供下列物業諮詢及管理服務：

- A. 物業諮詢服務：包括(i)前期諮詢服務，包括但不限於在整個項目開發過程中，從物業開發和終端用戶角度在規劃設計階段、工程施工階段、營銷階段、驗收階段到交付階段提出意見；及(ii)前期啟動服務，包括但不限於在交房前提供人員培訓及在物業項目完工前提供啟動服務。
- B. 營銷中心管理服務：有關本集團就銷售及推廣本集團物業項目而設立的多個營銷中心的全面管理服務，包括營運、行政及管理、安全及維護、禮賓、清潔、園藝及其他配套服務。
- C. 空置房管理服務：本集團可供出售的空置物業，包括住宅單位及停車位的管理服務(包括巡邏)。
- D. 自有物業管理服務：就本集團所擁有及用於其業務營運的辦公樓及其他物業提供的物業管理服務。
- E. 交付前驗房服務：就本集團新落成物業提供的驗房及竣工後驗收服務。

訂約方將於必要時就本集團之特定物業訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、特定條款及條件。

董事會函件

- 費用及定價政策
- :
- A. 物業諮詢服務：單次諮詢服務費用介乎人民幣1元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎物業的性質及面積以及服務類型。
 - B. 營銷中心管理服務：費用將按照建業新生活集團各營銷中心有關之營運成本（包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本、適用稅項（約6.72%））收取，外加加成10%至20%，視乎(i)物業項目的性質、類別及位置；及(ii)營銷中心的位置及規模、營銷活動的性質、時間表及複雜度。
 - C. 空置房管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎物業的位置及類型（如住宅或停車位）。
 - D. 自有物業管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎(i)建業新生活集團的預計成本；及(ii)可資比較服務的現行市價。
 - E. 交付前驗房服務：單價介乎人民幣6元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎(i)物業的規模；(ii)建業新生活集團的預計成本；及(iii)可資比較服務的現行市價。

上述服務費將由訂約方經參考相關服務的現行市價及根據市場慣例公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者。

董事會函件

應付建業新生活集團的費用及款項的支付機制詳情將於訂約方訂立的單獨協議中列明。

其他交易安排 : 如果其他交易對象能按照優於園林景觀服務框架協議下的價格提供同等服務，則本集團有權選擇該交易對象提供的服務。

實施條款及細則 : 就具體個別項目合作的相關實施條款及細則(包括付款機制及其他細節)，將根據實際情況，由本集團、築友智造及／或其附屬公司公平磋商後按一般商業條款，遵循園林景觀服務框架協議簽訂項目合作協議、建設工程施工合同及其他與合作相關的協議、有法律約束力之文件或其他雙方同意的文件予以明確。

先決條件 : 諮詢及管理服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准諮詢及管理服務框架協議後，方告有效。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或履行。

3. 智能化科技服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年及2020年智能化科技服務框架協議及修訂年度上限。於2021年11月11日(交易時段後)，本公司與建業新生活訂立新智能化科技服務框架協議，以重續智能化科技服務的期限至2023年12月31日及修訂現有年度上限。

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(作為服務使用方); 及
(2) 建業新生活(作為服務提供方)
- 期限 : 2021年1月1日至2023年12月31日(須待獨立股東於股東特別大會上批准)
- 交易性質及服務範圍 : 建業新生活集團將向本集團提供下列智能化科技服務：
- A. 智能化產品的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、外牆保溫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。
 - C. 智能化諮詢服務：對物業進行定制諮詢，包括住宅物業及商業物業。

董事會函件

訂約方將於必要時就各項目訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、特定條款及條件。

- 費用及定價政策
- A. 智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務：合約綜合平均單價預計為約人民幣30元／平方米至人民幣100元／平方米，視乎特定項目的配置標準，並經考慮設備材料、施工費、企業管理費、利潤及稅金加成等多項因素。
 - B. 軟件開發服務：項目開發費用介乎人民幣20,000元至人民幣4,000,000元，經計及項目內容及開發內容(如項目難度及複雜程度、工程及已開發項目的技術細節、工作週期、需要配備的人員數量等因素)及現行市價。
 - C. 智能化諮詢服務：住宅諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2元至人民幣3元，而辦公樓諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2.5元至人民幣3.5元，視乎項目建築面積、項目性質及現行市價。

費用乃由訂約方經參考(i)智能化科技產品的價格；(ii)建業新生活集團的預計營運成本(經考慮設備材料、安裝成本、企業管理費等因素)；(iii)特定軟件要求；(iv)本集團物業項目的建築面積及性質；及(v)可資比較服務的現行市價後公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者。

董事會函件

費用乃按固定一次性費用收取，而有關費用乃參考訂約方就特定項目將訂立的各單獨協議項下特定的工程完成階段分期支付。

其他交易安排 : 如果其他交易對象能按照優於裝飾服務框架協議下的價格提供同等服務，則本集團有權選擇該交易對象提供的服務

實施條款及細則 : 就具體個別項目合作的相關實施條款及細則(包括付款機制及其他細節)，將根據實際情況，由本集團、築友智造及／或其附屬公司公平磋商後按一般商業條款，遵循裝飾服務框架協議簽訂項目合作協議、建設工程施工合同及其他與合作相關的協議、有法律約束力之文件或其他雙方同意的文件予以明確

先決條件 : 智能化科技服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准智能化科技服務框架協議後，方告有效

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或履行。

智能化科技服務框架協議將於其生效後取代2019年及2020年智能化科技服務框架協議。

董事會函件

4. 建議年度上限及釐定基準

下表載列建業新生活集團根據該等框架協議將向本集團提供的服務的建議年度上限：

	自1月1日起的財政年度			
	2021年 (人民幣元)	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)	2024年 (人民幣元)
物業諮詢及管理服務	-	300,000,000	375,000,000	480,000,000
智能化科技服務	500,000,000	700,000,000	1,000,000,000	-

於考慮諮詢及管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括：(i)2019年諮詢及管理服務框架協議項下的歷史交易金額；及(ii)本集團於截至2024年12月31日止三個年度對諮詢及管理服務的預計需求，此乃基於(a)根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b)預計於截至2024年12月31日止三個年度各年本集團物業銷售的營銷中心數目年增長率10%（參考本集團過去五年交付的物業項目數目複合年增長率（「複合年增長率」）約15.3%）；及(c)預計於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度就需要諮詢及驗房服務的本集團空置物業及交付前／前期物業將交付的建築面積年增長率分別為30%、33%及34%（參考本集團過去五年交付的建築面積複合年增長率約33.7%）。

於過往三年，本集團的物業發展持續穩步增長。本集團已開發及交付的物業總建築面積由截至2017年12月31日止年度的11.94百萬平方米增加至截至2020年12月31日止年度的39.18百萬平方米。於2020年12月31日，本集團擁有180個在建項目，總建築面積約32.65百萬平方米，土地儲備總建築面積約54.11百萬平方米。預計本集團的物業發展項目將於未來三年持續穩步增長。

董事會函件

於考慮智能化科技服務框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括：(i)智能化科技服務的歷史交易金額及數量；及(ii)本集團於截至2023年12月31日止三個年度對智能化科技服務的預計需求，此乃基於(a)根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b)預計於截至2022年及2023年12月31日止年度需要智能化科技服務的即將開展的物業項目的年增長率分別為35%及38%（參考本集團過去五年交付的建築面積複合年增長率約33.7%）；及(c)本集團在加強其物業項目環保及智能家居科技上的策略。

5. 歷史交易金額

下表載列建業新生活集團根據2019年諮詢及管理服務框架協議、2019年及2020年智能化科技服務框架協議分別向本集團提供的物業諮詢及管理服務及智能化科技服務的歷史交易金額及其原年度上限及現有年度上限：

	自1月1日起的財政年度			
	2019年 (人民幣元) (經審核)	2020年 (人民幣元) (經審核)	2021年 (人民幣元) (未經審核)	2022年 (人民幣元) (未經審核)
物業諮詢及管理服務				
現有年度上限	155,000,000	195,000,000	240,000,000	380,000,000
實際交易金額	144,152,000	173,220,000	136,828,000 (截至2021年 9月30日止 九個月)	不適用
智能化科技服務				
年度上限	145,000,000	340,000,000	360,000,000	不適用
實際交易金額	135,303,000	285,349,000	254,510,000 (截至2021年 9月30日止 九個月)	不適用

6. 訂立該等框架協議的理由及裨益

建業新生活是華中地區領先的物業管理服務供應商，提供綜合物業管理服務，包括物業管理及相關增值服務、生活服務(如旅遊服務)、智能化科技服務及商業物業管理及諮詢服務。本集團與建業新生活集團有著長期而穩固的業務關係。鑒於業務關係長久，建業新生活集團已深入了解本集團的業務，並熟悉本集團的標準及要求；因此，其能夠為本集團提供定制服務，以滿足我們的特定需求。經考慮服務交付能力、服務質量、價格，基於(其中包括)建業新生活集團與本集團於大中原地區的共同業務重點、地位及合作而對本集團業務需求及運營需求的了解、對本集團項目的熟悉程度等因素，本集團與建業新生活集團訂立該等框架協議有望帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進本集團在房地產開發及銷售行業的業務增長。

秉承本公司「科技、節能、低碳、綠色」的發展理念及進一步體現對客戶的細緻關懷，本集團一直將智慧科技元素融入全精裝修物業設計，包括但不限於智能家居及保安系統等；因此，需要服務供應商提供相關智能化科技服務，以助本集團集中資源發展主要業務。經計及公眾對綠色及智能家居技術的興趣日益增加等因素，本集團預計未來數年智能化科技服務的需求將進一步增加。經考慮建業新生活集團提供滿意服務的往績、服務質量、對本集團業務需求及運營需求的了解、對本集團項目的熟悉程度等因素，就建業新生活集團向本集團提供智能化科技服務與建業新生活訂立智能化科技服務框架協議符合本公司的發展方向。

董事(不包括獨立非執行董事(彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後提供意見))認為，(i)諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議均於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議各自的條款及彼等各自的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事(不包括全體獨立非執行董事(彼等將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見)、執行董事胡先生及王俊先生)認為,該等框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理,且其項下擬進行的交易乃按本公司的正常商業條款或更優條款進行,以及該等框架協議及其項下擬進行交易乃於本集團日常業務過程中訂立並將於日常業務過程中進行,符合本公司及股東的整體利益。

7. 董事於持續關連交易中的權益

就董事於作出一切合理查詢後所深知及全信,於最後實際可行日期,(i)胡先生間接擁有建業新生活已發行股份的30%以上;及(ii)王俊先生(本公司執行董事及首席執行官)為建業新生活的董事會主席及首席執行官,為踐行良好企業管治,胡先生及王俊先生均已就批准諮詢及管理服務框架協議、智能化科技服務框架協議及其項下擬進行的交易之相關董事會決議案放棄投票。除以上所披露者外,概無其他董事於諮詢及管理服務框架協議、智能化科技服務框架協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益及須就相關董事會決議案放棄投票。

8. 內部控制措施

為確保上述交易以公平合理的方式進行並遵守該等框架協議各自的條款,本公司已採取以下內部控制措施:

- (a) 於就各項目訂立個別協議前,本集團相關部門將就可資比較服務獲取至少兩家獨立第三方服務供應商的報價,以確定現行市價,並將有關報價及個別協議提交予本集團的財務部門,以供批准;
- (b) 本集團財務部門將持續檢查及定期收集並評估相關該等框架協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額,以確保該等框架協議項下的交易按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供的條款進行,且總交易金額不會超過建議年度上限;

董事會函件

- (c) 於該等框架協議期限內，倘建議年度上限有可能被超過，則本公司財務部門應向本公司高級管理層報告有關事宜，而高級管理層應與建業新生活展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。本公司應與建業新生活重新磋商修訂該等年度上限及重新遵守所有相關法律法規及上市規則（倘適用，公告規定及獨立股東批准規定）；及
- (d) 本公司核數師及獨立非執行董事將對定價原則、交易條款及交易金額進行年度檢討，以確保未超出相關該等框架協議項下的建議年度上限。

透過實施上述措施，董事（不包括獨立非執行董事、執行董事胡先生及王俊先生）認為，本公司有充足的內部控制及程序，以確保根據園林景觀服務框架協議及裝飾服務框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，且不遜於獨立第三方向本公司所提供者。

9. 有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業新生活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)提供商業物業管理及諮詢服務。

10. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權。胡先生是本公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活是胡先生的聯繫人，並因而為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士。因此，諮詢及管理服務框架協議及智能化科技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。

由於諮詢及管理服務框架協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過5%，諮詢及管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於智能化科技服務框架協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過5%，智能化科技服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

11. 獨立董事委員會

根據上市規則，獨立董事委員會已告成立，以考慮該等框架協議條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限，就上述各項是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就有關將於股東特別大會上提呈以批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案的投票提出推薦建議。就此，獨立財務顧問已獲委任以就該等框架協議條款、其項下擬進行交易及建議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頁及載有獨立財務顧問意見的獨立財務顧問函件全文載於本通函第25至50頁。

12. 股東特別大會

本公司股東特別大會將於2021年12月28日(星期二)下午三時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行，期間將向獨立股東提呈決議案，以考慮及酌情通過批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行，惟主席決定允許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。為符合上市規則，股東特別大會上所有投票將以投票方式表決，而本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票結果。

於該等框架協議及其項下擬進行的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(透過恩輝投資有限公司，一家由其直接全資擁有的公司)持有2,078,036,867股股份，約佔本公司股本的70.04%。胡先生及恩輝投資有限公司控制彼等股份的投票權，或有權對彼等股份的投票權行使控制權。建業新生活集團由胡先生間接擁有30%以上股權。由於胡先生於建業新生活集團擁有權益，故彼被視為於該等框架協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，胡先生(透過恩輝投資有限公司)將於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須放棄對將就上述事項提呈的決議案進行投票表決。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會上適用的代表委任表格。無論獨立股東能否出席股東特別大會，務請獨立股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時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。填妥及交回代表委任表格後，獨立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。

董事會函件

13. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席將於2021年12月28日(星期二)舉行的股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年12月23日至2021年12月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。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須於2021年12月22日下午四時三十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17M樓。

14. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，其於考慮獨立財務顧問的意見後的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括執行董事胡先生及王俊先生)認為，該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且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，但不包括執行董事胡先生及王俊先生)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的普通決議案。

15. 額外資料

務請閣下垂注(i)本通函第23至24頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致股東有關於股東特別大會上對該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限進行投票表決的推薦建議；及(ii)本通函第25至50頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及股東有關該等框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的意見。

亦請閣下垂注載列於本通函附錄的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森
謹啟

2021年12月9日

* 僅供識別



建業地產股份有限公司 *
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

敬啟者：

持續關連交易
重續(1)諮詢及管理服務框架協議；及
(2)智能化科技服務框架協議

緒言

吾等謹此提述本公司日期為2021年12月9日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。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，以就諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議各自的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。吾等已批准委任力高企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關意見詳情連同達致有關意見時考慮的主要因素及理由載於通函第25至50頁。亦請閣下垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議各自的條款、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並考慮到獨立財務顧問的獨立意見，尤其是其函件所載的有關主要因素、理由及推薦建議，以及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為，諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限均按正常商業條款訂立，屬公平合理，於本集團的日常及一般業務過程中訂立及將於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准諮詢及管理服務框架協議及智能化科技服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

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

張石麟先生

孫煜揚博士
謹啟

辛羅林先生

2021年12月9日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司就該等框架協議及擬進行之交易（包括智能化科技服務以及諮詢及管理服務的建議年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

持續關連交易
(1)建議重續諮詢及管理服務框架協議；
及
(2)建議重續智能化科技服務框架協議及
修訂年度上限

緒言

茲提述吾等就(i)建議重續諮詢及管理服務框架協議及採納截至2024年12月31日止三個年度的相關年度上限；及(ii)建議重續智能化科技服務框架協議及採納截至2023年12月31日止三個年度的相關年度上限而獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2021年12月9日致股東的通函（「該通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

茲提述(i) 貴公司日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年諮詢及管理服務框架協議及修訂年度上限。由於2019年諮詢及管理服務框架協議將於2021年12月31日屆滿，貴公司與建業新生活於2021年11月11日(交易時段後)訂立新諮詢及管理服務框架協議，以自2022年1月1日起將2019年諮詢及管理服務框架協議重續三年；及(ii) 貴公司日期為2019年3月29日、2019年10月28日及2020年10月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立2019年及2020年智能化科技服務框架協議及修訂年度上限。於2021年11月11日(交易時段後)，貴公司與建業新生活訂立新智能化科技服務框架協議，以重續智能化科技服務的期限至2023年12月31日及修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的原有年度上限。

於最後實際可行日期，胡先生間接擁有建業新生活的30%以上股權。胡先生是貴公司的控股股東及關連人士。因此，建業新生活是胡先生的聯繫人，並因而根據上市規則第14A章，為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等框架協議擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

由於該等框架協議擬進行交易之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，該等框架協議擬進行的交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由全體三名獨立非執行董事張石麟先生、孫煜揚博士及辛羅林先生組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮及就該等框架協議(包括各自的建議年度上限)及擬進行交易的條款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供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的角色是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等的獨立性

於本函件日期，力高企業融資有限公司與 貴公司、該等框架協議的訂約方或任何其他各方並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司的獨立性有關的關係或權益。過往兩年，吾等曾就有關建業新生活集團向 貴集團提供營銷及服務平台建設服務的持續關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問。除與此次獲委任為獨立財務顧問相關的已付或應付正常專業費用外，概不存在吾等據此已收或將收 貴公司或交易的任何其他訂約方費用或利益的安排。因此，吾等認為，吾等合資格就該等框架協議(包括建議年度上限)提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)該通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問所提供的資料；(iii) 貴公司董事及管理層(「**管理層**」)所發表的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或該通函所載或提述的聲明及意見，於作出時及直至最後實際可行日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設董事及管理層的信念、意見及意向的所有該等聲明及該通函所載或提述的該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認該通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供的所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至最後實際可行日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴該通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、建業新生活或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及理由

於達至吾等就該等框架協議及其各自的建議年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 所涉各方的背景資料

貴集團

誠如董事會函件所載，貴集團主要於中國河南省從事房地產開發。

以下載列貴公司的綜合財務報表概要，乃分別摘錄自貴公司刊發的截至2020年12月31日止年度的年度報告（「2020年報」）及貴公司刊發的截至2021年6月30日止六個月的中期報告（「2021中報」）：

貴公司的財務業績

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	30,766.7	43,304.4	13,018.9	20,356.9
毛利	8,005.3	8,596.0	3,088.8	3,637.8
年／期內溢利	2,415.5	2,101.6	786.2	1,025.2

截至2020年12月31日止年度

誠如2020年報所披露，貴公司於截至2020年12月31日止年度錄得總收益約人民幣43,304.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣30,766.7百萬元增加約40.8%。上述增加乃主要由於(i)結轉面積由2019年的約4.5百萬平方米增加35.6%至2020年的約6.1百萬平方米；及(ii)平均售價(不包括地庫車位)從2019年每平方米約人民幣6,472元上升5.2%至2020年每平方米約人民幣6,811元。貴公司的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣8,005.3百萬元增加約7.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,596.0百萬元，而毛利率則由2019年的約26.0%下跌至2020年的約19.9%。毛利率下跌乃主要由於受2020年上半年疫情影響，貴公司在部分城市採用去庫存策略以刺激銷售，收窄整體銷售提價空間。

獨立財務顧問函件

於截至2020年12月31日止年度，貴公司錄得純利約人民幣2,101.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,415.5百萬元減少約13.0%。上述減少乃主要由於融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣395.2百萬元大幅上升約221.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,271.8百萬元，乃由於(i)外匯匯率掉期合約、遠期合約及期權合約等衍生金融工具的公平值變動虧損增加約人民幣613.0百萬元；及(ii)年內優先票據總額增加，令相關利息支出增加所致。

截至2021年6月30日止六個月

誠如2021中報所披露，貴公司於截至2021年6月30日止六個月錄得總收益約人民幣20,356.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣13,018.9百萬元增加約56.4%。上述增加乃主要由於(i)結轉面積由截至2020年6月30日止六個月的約1.8百萬平方米上升49.4%至截至2021年6月30日止六個月的約2.7百萬平方米；及(ii)平均售價(不包括地庫車位)從截至2020年6月30日止六個月每平方米約人民幣6,389元上升9.8%至截至2021年6月30日止六個月每平方米約人民幣7,013元。貴公司的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3,088.8百萬元增加約17.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3,637.8百萬元，而毛利率則由截至2020年6月30日止六個月的約23.7%下跌至截至2021年6月30日止六個月的約17.9%。毛利率下跌乃主要由於貴集團採用去庫存策略。

於截至2021年6月30日止六個月，貴集團錄得純利約人民幣1,025.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣786.2百萬元增加約30.4%。上述增加乃主要由於(i)上述物業銷售產生的收益增加；及(ii)其他收入淨額由截至2020年6月30日止六個月約人民幣522.2百萬元下降63.6%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣190.1百萬元的淨影響所致。

獨立財務顧問函件

貴公司的財務狀況

	於2020年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)	於2021年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)
總資產	163,900.8	161,328.1
總負債	149,318.7	148,576.4
資產淨值	14,582.0	12,751.7

於2021年6月30日，貴集團的總資產由2020年12月31日的約人民幣163,900.8百萬元減少至約人民幣161,328.1百萬元。上述減少乃主要由於現金及現金等價物減少約人民幣11,746.7百萬元所致。其影響部分被(i)物業、廠房及設備增加約人民幣1,713.6百萬元；(ii)合營企業權益增加約人民幣1,670.9百萬元；(iii)存貨及其他合約成本增加約人民幣4,598.8百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項增加約人民幣1,677.1百萬元所抵銷。於2021年6月30日，貴集團的總負債由2020年12月31日的約人民幣149,318.7百萬元減少至約人民幣148,576.4百萬元。上述減少乃主要由於(i)貿易及其他應付款項增加約人民幣4,241.4百萬元；(ii)合約負債減少約人民幣1,966.0百萬元；(iii)優先票據減少約人民幣1,816.3百萬元；及(iv)公司債券減少約人民幣1,500.0百萬元的淨影響所致。由於以上所述，貴集團的資產淨值由2020年12月31日的約人民幣14,582.0百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣9,694.8百萬元。

貴集團的土地儲備

	截至2020年 12月31日 止年度／ 於2020年 12月31日 (平方米)	截至2021年 6月30日 止六個月／ 於2021年 6月30日 (平方米)
年／期內交付建築面積	6.5百萬	3.7百萬
累計交付總建築面積	43.2百萬	46.9百萬
在建建築面積	32.7百萬	32.3百萬
土地儲備建築面積	54.1百萬	56.2百萬

獨立財務顧問函件

根據2020年報，貴集團於2020年已實現122個縣及縣級以上城市全覆蓋（18個地級城市和104個縣級城市），年內交付總建築面積約達6.5百萬平方米，累計交付總建築面積約達43.2百萬平方米。於2020年12月31日，貴集團在建項目共180個，總建築面積約32.7百萬平方米，土地儲備建築面積約54.1百萬平方米，其中權益建築面積約40.3百萬平方米。

根據2021中報，於截至2021年6月30日止六個月，貴集團交付總建築面積約為3.7百萬平方米，累計交付總建築面積約為46.9百萬平方米。於2021年6月30日，貴公司在建項目共180個，總建築面積約32.3百萬平方米，土地儲備建築面積約56.2百萬平方米，其中權益建築面積約40.8百萬平方米。

建業新生活集團

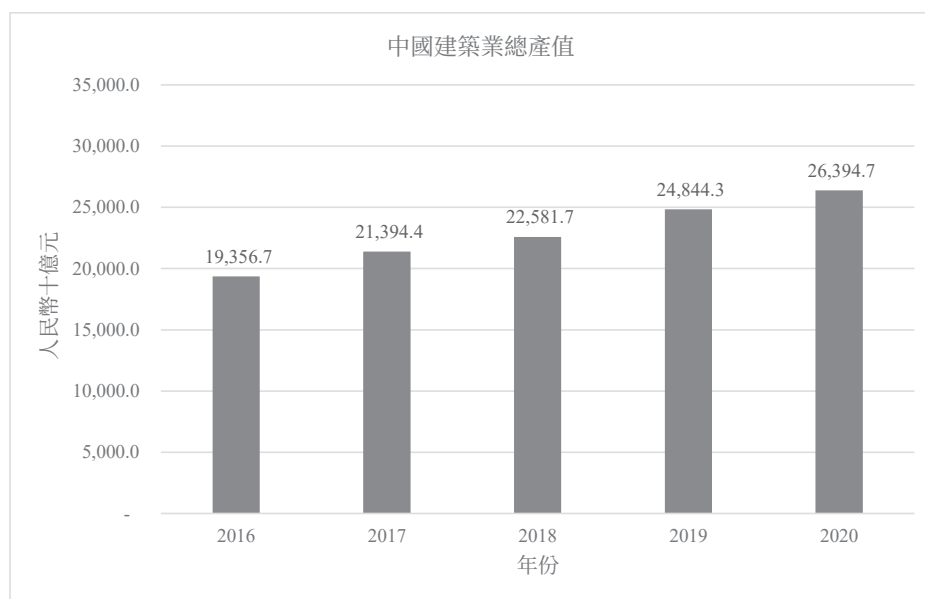
建業新生活為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9983），為貴公司關連人士。建業新生活集團主要從事於中國(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業物業管理及諮詢服務。

2. 中國房地產開發行業概覽

根據中國國家統計局網站公佈的資料，2020年中國國內生產總值（「GDP」）同比增長約3.0%（2019年：約7.3%），原因乃新型冠狀病毒爆發在國家及地區層面對中國經濟造成暫時不利影響。然而，中國經濟持續復甦，截至2021年9月30日止九個月，GDP較2020年同期增長約14.4%。

獨立財務顧問函件

下圖載列2016年至2020年中國建築業總產值概要：



資料來源：中國國家統計局網站

誠如上表所示，中國的房地產市場於過去五年穩步增長。中國建築業總產值從2016年的約人民幣193,567億元增至2020年的約人民幣263,947億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為8.1%。

根據中國政府於2021年3月頒佈的中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要（「**十四五規劃和2035年綱要**」），未來五年（從2021年開始）常住人口城鎮化率目標預計為65%左右。雖然十四五規劃和2035年綱要並未確定明確目標，但截至2025年，GDP年均增速旨在保持在合理範圍內。

再者，根據河南省統計局網站，河南省於2020年總人口約為9,940萬，城鎮人口約為5,510萬。2020年河南省的城鎮化率為約55.4%，與未來五年的國家城鎮化率目標相比，河南省的發展空間約為9.6%。管理層認為，借助中國整體經濟發展及未來城鎮化潛力，河南省房地產市場將繼續穩步增長。

獨立財務顧問函件

此外，根據十四五規劃和2035年綱要，中國政府旨在加快數碼社會的建設，促進數碼技術全面融入社會交往和日常生活。智慧家居是十四五規劃和2035年綱要提到的數碼化應用場景之一，應用感應控制及語音控制技術開發智能家居系統，例如智慧家電、智慧照明、智慧保安監察等。

基於以上所述，吾等認同董事的觀點，即中國及河南省房地產市場的整體市場前景仍然樂觀，未來數年中國對家居智能產品及服務的需求將繼續增長。

3. 該等框架協議的主要條款

諮詢及管理服務框架協議

諮詢及管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期	:	2021年11月11日
訂約方	:	貴公司(作為服務使用方)；及建業新生活(作為服務提供方)
期限	:	2022年1月1日至2024年12月31日(須待獨立股東於股東特別大會上批准)
交易性質及服務範圍	:	建業新生活集團將向 貴集團提供下列諮詢及管理服務： A. 物業諮詢服務：包括(i)前期諮詢服務，包括但不限於在整個項目開發過程中，從物業開發和終端用戶角度在規劃設計階段、工程施工階段、營銷階段、驗收階段到交付階段提出意見；及(ii)前期啟動服務，包括但不限於在交房前提供人員培訓及在物業項目完工前提供啟動服務。

獨立財務顧問函件

- B. 營銷中心管理服務：有關 貴集團就銷售及推廣 貴集團物業項目而設立的多個營銷中心的全面管理服務，包括營運、行政及管理、安全及維護、禮賓、清潔、園藝及其他配套服務。
- C. 空置房管理服務： 貴集團可供出售的空置房，包括住宅單位及停車位的管理服務(包括巡邏)。
- D. 自有物業管理服務：就 貴集團所擁有及用於其業務營運的辦公樓及其他物業提供的物業管理服務。
- E. 交付前驗房服務：就 貴集團新落成物業提供的驗房及竣工後驗收服務。

訂約方將於必要時就 貴集團之特定物業訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、特定條款及條件。

- 費用及定價政策
- A. 物業諮詢服務：單次諮詢服務費用介乎人民幣1元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎物業的性質及面積以及服務類型。

獨立財務顧問函件

- B. 營銷中心管理服務：費用將按照建業新生活集團各營銷中心有關之營運成本（包括員工薪金、員工福利、行政及管理成本、適用稅項（約6.72%））收取，外加加10%至20%，視乎(i)物業項目的性質、類別及位置；及(ii)營銷中心的位置及規模、營銷活動的性質、時間表及複雜度。
- C. 空置房管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎物業的位置及類型（如住宅或停車位）。
- D. 自有物業管理服務：費用介乎每平方米人民幣0.6元／月至每平方米人民幣20元／月，視乎(i)建業新生活集團的預計成本；及(ii)可資比較服務的現行市價。
- E. 交付前驗房服務：單價介乎人民幣6元／平方米至人民幣8元／平方米，視乎(i)物業的規模；(ii)建業新生活集團的預計成本；及(iii)可資比較服務的現行市價。

上述服務費將由訂約方經參考相關服務的現行市價及根據市場慣例公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向 貴公司所提供者。

應付建業新生活集團的費用及款項的支付機制詳情將於訂約方訂立的單獨協議中列明。

獨立財務顧問函件

先決條件 : 諮詢及管理服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准諮詢及管理服務框架協議後，方告有效。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或履行。

為評估諮詢及管理服務框架協議所訂明條款是否屬公平合理，吾等已取得並審閱諮詢及管理服務框架協議，並與管理層討論上述定價基準。吾等得悉，與建業新生活集團訂立諮詢及管理服務的單獨協議前，貴公司將自至少兩名獨立第三方服務供應商獲取提供相關服務或產品的報價，以確保建業新生活集團提供的條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方向貴公司所提供者。

吾等已審閱2019年諮詢及管理服務框架協議的條款。吾等察悉，新諮詢及管理服務框架協議各類型服務的條款(包括定價基準)與2019年諮詢及管理服務框架協議的條款大致相同。作為吾等盡職審查工作的一環，就2019年諮詢及管理服務框架協議而言，吾等已取得並審閱貴集團與建業新生活集團於2019年諮詢及管理服務框架協議期限內訂立的13份諮詢及管理服務合約樣本，並將其與獨立第三方服務供應商有關相關項目的26份報價樣本(「**諮詢及管理報價樣本**」)進行比較。經考慮(i) 貴集團與建業新生活集團訂立的服務合約樣本乃隨機選取及涵蓋各種諮詢及管理服務；(ii)已就貴集團與建業新生活集團訂立的各服務合約樣本審閱兩份相應的諮詢及管理報價樣本，此乃符合貴集團的內部控制措施，即與建業新生活集團訂立單獨服務合約須獲取至少兩份獨立報價作比較用途；及(iii)上述文件涵蓋2019年諮詢及管理服務框架協議的期限，吾等認為所選取的樣本數量充分及適當。吾等察悉，(i)諮詢及管理報價樣本涵蓋貴集團與建業新生活集團之間的特定項目所需的相同服務／產品；及(ii)建業新生活集團提供的定價條款不遜於獨立第三方服務供應商所提供者。吾等亦從諮詢及管理報價樣本察悉，獨立第三方的報價位於新諮詢及管理服務框架協議所訂明的價格區間內。

獨立財務顧問函件

智能化科技服務框架協議

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	:	貴公司(作為服務使用方);及建業新生活(作為服務提供方)
期限	:	2021年1月1日至2023年12月31日(須待獨立股東於股東特別大會上批准)
交易性質及服務範圍	:	建業新生活集團將向 貴集團提供下列智能化科技服務：

- A. 智能化產品的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、外牆保溫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。
- C. 智能化諮詢服務：就物業提供定制諮詢，包括住宅物業及商業物業。

訂約方將於必要時就各項目訂立單獨協議，以確定詳細服務範圍、特定條款及條件。

獨立財務顧問函件

- 費用及定價政策 :
- A. 智能化產品的工程安裝服務及產品銷售服務：合約綜合平均單價預計為約人民幣30元／平方米至人民幣100元／平方米，視乎特定項目的配置標準，並經考慮設備材料、施工費、企業管理費、利潤及稅金加成等多項因素。
 - B. 軟件開發服務：項目開發費用介乎人民幣20,000元至人民幣4,000,000元，經計及項目內容及開發內容（如項目難度及複雜程度、工程及已開發項目的技術細節、工作週期、需要配備的人員數量等因素）及現行市價。
 - C. 智能化諮詢服務：住宅諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2元至人民幣3元，而辦公樓諮詢服務的單價為每平方米約人民幣2.5元至人民幣3.5元，視乎項目建築面積、項目性質及現行市價。

費用乃由訂約方經參考(i)智能化科技產品的價格；(ii)建業新生活集團的預計營運成本（經考慮設備材料、安裝成本、企業管理費等因素）；(iii)特定軟件要求；(iv) 貴集團物業項目的建築面積及性質；及(v)可資比較服務的現行市價後公平磋商並按照正常商業條款予以釐定，且不遜於獨立第三方向 貴公司所提供者。

費用乃按固定一次性費用收取，而有關費用乃參考訂約方就特定項目將訂立的各單獨協議項下特定的工程完成階段分期支付。

獨立財務顧問函件

先決條件： 智能化科技服務框架協議須待獨立股東於股東特別大會上批准以及須待建業新生活獨立股東批准智能化科技服務框架協議後，方告有效。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或履行。

智能化科技服務框架協議將於生效後取代2019年及2020年智能化科技服務框架協議。

為評估智能化科技服務框架協議所訂明條款是否公平合理，吾等已取得並審閱智能化科技服務框架協議，並與管理層討論上述定價基準。吾等得悉，與建業新生活集團訂立智能化科技服務的單獨協議前，貴公司將自至少兩名獨立第三方服務供應商獲取提供服務或產品的報價，以確保建業新生活集團提供的條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方向貴公司所提供者。

吾等已審閱2019年及2020年智能化科技服務框架協議的條款。吾等察悉，新智能化科技服務框架協議各類型服務的條款（包括定價基準）與2019年及2020年智能化科技服務框架協議的條款大致相同。作為吾等盡職審查工作的一環，就2019年及2020年智能化科技服務框架協議而言，吾等已取得並審閱貴集團與建業新生活集團於2019年及2020年智能化科技服務框架協議期限內訂立的九份智能化科技服務合約樣本，並將其與獨立第三方服務供應商有關相關項目的18份報價樣本（「**智能化科技報價樣本**」）進行比較。經考慮(i) 貴集團與建業新生活集團訂立的服務合約樣本乃隨機選取及涵蓋各種智能化科技服務；(ii)已就貴集團與建業新生活集團訂立的各服務合約樣本審閱兩份相應的智能化科技報價樣本，此乃符合貴集團的內部控制措施，即與建業新生活集團訂立單獨服務合約應獲取至少兩份獨立報價作比較用途；及(iii)上述文件涵蓋2019年及2020年智能化科技服務框架協議的期限，吾等認為所選取的樣本數量充分及適當。吾等察悉，(i)智能化科技報價樣本涵蓋貴集團與建業新生活集團之間的特定項目所需的相同服務／產品；及(ii)建業新生活集團提供的定價條款不遜於獨立第三方服務供應商所提供者。吾等亦從智能化科技報價樣本察悉，獨立第三方的報價位於智能化科技服務框架協議所訂明的價格區間內。

獨立財務顧問函件

經考慮以上所述，吾等認同董事的觀點，即該等框架協議所訂明的定價政策將令該等框架協議擬進行的交易按不遜於獨立第三方服務供應商向 貴集團所提供的條款進行。基於以上所述，吾等認為，該等框架協議的條款乃正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 內部控制措施

根據董事會函件， 貴公司已就該等框架協議擬進行的交易採納(其中包括)以下內部控制措施及企業管治措施：

- 於就各項目訂立個別協議前， 貴集團相關部門將就可資比較服務獲取至少兩家獨立第三方服務供應商的報價，以確定現行市價，並將有關報價及個別協議提交予 貴集團的財務部門，以供批准；
- 貴集團財務部門將持續檢查及定期收集並評估相關該等框架協議的定價原則、交易條款及實際交易金額，以確保該等框架協議的交易按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供的條款進行，且總交易金額不會超過建議年度上限；及
- 於該等框架協議期限內，倘建議年度上限有可能被超過，則 貴公司財務部門應向 貴公司高級管理層報告有關事宜，而高級管理層應與建業新生活展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。 貴公司應與建業新生活重新磋商修訂該等年度上限及重新遵守所有相關法律法規及上市規則(倘適用，公告規定及獨立股東批准規定)。

獨立財務顧問函件

基於以上所述，吾等得悉 貴集團於進行該等框架協議擬進行的交易時已採納內部控制措施。 貴公司已向高級管理層、財務部門及相關部門(如 貴公司的市場部及採購部)指派特定職責，對持續關連交易進行定期檢查、監控交易金額，並對交易條款及定價條款是否公平進行評估及評價，以確保與建業新生活集團的持續關連交易乃根據各該等框架協議進行。

此外，吾等自 貴公司截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年的年度報告中留意到，獨立非執行董事已審閱有關該等框架協議的過往持續關連交易，並確認該等持續關連交易已(i)於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於 貴集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及(iii)根據相關協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。吾等亦留意到， 貴公司核數師已向董事會確認，過往持續關連交易乃按照 貴公司的定價政策及相關協議進行，且並未超過各自的年度上限。

基於以上所述，尤其是該等框架協議擬進行的持續關連交易將須由獨立非執行董事及 貴公司核數師進行年度審閱，吾等認為，已有適當措施監管該等框架協議進行的持續關連交易，並保障獨立股東的利益。

5. 訂立該等框架協議的理由及裨益

貴集團成立29年以來，一直致力以房地產業務及開發品牌物業作為在中國的主營業務。 貴公司具有中國「房地產開發企業一級資質」。根據2020年報， 貴公司於2020年已實現122個縣及縣級以上城市全覆蓋(18個地級城市和104個縣級城市)。直至2020年12月31日為止， 貴公司開發項目累計交付總建築面積約43.2百萬平方米，擁有在建項目共180個，在建總建築面積約32.7百萬平方米，而截至2020年12月31日，土地儲備約54.11百萬平方米。

獨立財務顧問函件

貴集團定位為中原城市化進程和社會全面進步的推動者。吾等從管理層得悉，並誠如董事會函件所述，貴集團秉承「科技、節能、低碳、綠色」的發展理念，一直積極將智能化科技元素融入物業設計，包括但不限於智慧家居及物業保安系統等。貴集團賴以成功的主要競爭優勢之一，是專注在物業項目推廣及應用智能化科技，以提升在中國房地產開發行業的競爭力。根據十四五規劃和2035年綱要，中國政府的目標是加快建設數碼社會，促進數碼科技全面融入社會交往和日常生活。智慧家居被認為是十四五規劃和2035年綱要強調的數碼應用之一，融合感應控制與語音控制技術，開發智能家居系統，例如智慧家電、智慧照明、智慧保安監察等。因此，建業新生活集團提供的智能化科技服務與貴集團的理念一致，並符合中國的行業趨勢。另一方面，諮詢及管理服務，具體而言是(i)房地產開發全流程中的交付前諮詢；(ii)與前期啟動服務相關的人員培訓；(iii)為貴集團的營銷中心、空置房及自有物業提供管理服務；及(iv)為貴集團的新落成物業提供交付前驗房服務，屬貴集團開發房地產項目不可或缺的元素。

貴集團與建業新生活集團建立了長久穩定的關係。吾等從管理層得悉，並從建業新生活的招股書察悉，建業新生活自2016年成立以來一直向貴集團提供物業管理服務及增值服務，並自2019年以來擴大服務範圍，開始提供智能社區解決方案服務。考慮到貴集團與建業新生活集團之間的穩固關係，以及其熟悉貴集團的營運及發展需求，相信透過重續該等框架協議讓貴集團可繼續享用建業新生活集團提供的高效優質服務，在貴集團業務發展過程中發揮重要作用。此外，考慮到在大中原地區的共同業務重點及佈局，貴公司預期貴集團與建業新生活集團合作可產生協同效應，長遠而言進一步促進貴集團在房地產市場的發展。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)該等框架協議擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行；(ii)來自建業新生活集團的智能化科技服務預計需求可能超過截至2021年及2022年12月31日止年度的原有年度上限；(iii) 2019年諮詢及管理服務框架協議屆滿；(iv)除了修訂智能化科技服務截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的原有年度上限外，智能化科技服務框架協議的所有條件及條款維持不變；及(v)釐定該等框架協議的建議年度上限的基礎及假設屬公平合理(於下文進一步討論)，吾等認為訂立該等框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 年度上限

諮詢及管理服務框架協議

檢討歷史年度上限及實際交易金額

2019年諮詢及管理服務框架協議的歷史年度上限及截至2021年12月31日止三個年度各自的實際交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2019年諮詢及管理服務框架協議：			
歷史年度上限	155.0	195.0	240.0
實際交易金額	144.2	173.2	136.8 ⁽¹⁾
使用率(%)	93.0%	88.8%	76.0% ⁽²⁾

獨立財務顧問函件

附註：

1. 指截至2021年9月30日止九個月的交易金額。
2. 僅供說明，使用率按截至2021年9月30日止九個月的年化實際交易金額約人民幣182.4百萬元計算，乃基於假設。

就2019年諮詢及管理服務框架協議而言，吾等察悉歷史年度上限的使用率普遍較高。截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的實際交易金額約為人民幣144.2百萬元及人民幣173.2百萬元，分別佔2019年及2020年年度上限約93.0%及88.8%。截至2021年9月30日止九個月，實際交易金額約為人民幣136.8百萬元，使用2021年年度上限約57.0%。根據假設，2021年的年化交易金額約為人民幣182.4百萬元，使用2021年年度上限約76.0%。

建議年度上限

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

諮詢及管理服務框架協議：

建議年度上限	300.0	375.0	480.0
--------	-------	-------	-------

誠如董事會函件所述，於考慮諮詢及管理服務框架協議擬進行的交易之建議年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括：(i) 2019年諮詢及管理服務框架協議的歷史交易金額；及(ii) 貴集團於截至2024年12月31日止三個年度對諮詢及管理服務的預計需求，此乃基於(a)根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b)預計於截至2024年12月31日止三個年度各年 貴集團物業銷售的營銷中心數目年增長率10%（參考 貴集團過去五年交付的物業項目數目複合年增長率約15.3%）；及(c)預計於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度就需要諮詢及驗房服務的 貴集團空置物業及交付前／前期物業將交付的建築面積年增長率分別為30%、33%及34%（參考 貴集團過去五年交付的建築面積複合年增長率約33.7%）。

獨立財務顧問函件

為評估諮詢及管理服務框架協議的建議年度上限是否屬公平合理，吾等已取得並審閱估計建議年度上限的預測表格，並與管理層討論釐定建議年度上限的相關基礎及假設如下：

- 貴公司預計建業新生活集團於截至2021年12月31日止年度提供的諮詢及管理服務的交易金額，為 貴公司釐定未來三年的建議年度上限提供了基準。吾等從預測表格察悉，截至2021年12月31日止年度，各種諮詢及管理服務的交易金額乃根據建業新生活集團預期於2021年底前交付的各自實際合約總金額估計。
- 雖然價格可能上升，但 貴公司假設截至2024年12月31日止三個年度各種諮詢及管理服務的平均單位成本維持在與2021年相若的水平，並認為屬審慎之舉。
- 就(i)物業諮詢服務；(ii)空置房管理服務；(iii)自有物業管理服務；及(iv)交付前驗房服務的估計合約單位而言， 貴公司假設截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年增長率分別為30%、33%及34%，乃基於2021年各自的實際合約單位。吾等從管理層得悉，對上述服務的預計需求主要與 貴集團預期交付物業的建築面積相關。作為吾等盡職審查工作的一環，吾等從 貴公司刊發的年報察悉， 貴集團交付的總建築面積由截至2016年12月31日止年度的約2.0百萬平方米增加至截至2020年12月31日止年度的約6.5百萬平方米，複合年增長率約為33.7%。因此，吾等認為 貴公司在估計上述服務的合約單位時採用的年增長率屬有理可據。

獨立財務顧問函件

- 此外，吾等從2021中報察悉，截至2021年6月30日，貴公司擁有180個在建項目，總建築面積約32,259,000平方米，包括在鄭州、河南省其他城市及海南省分別擁有的24、153及三個在建項目，顯示貴集團未來數年的物業供應非常充裕，以及未來對諮詢及管理服務有需求。
- 就營銷中心管理服務的估計合約單位而言，貴公司假設截至2024年12月31日止三個年度各年的年增長率為10%。吾等從管理層得悉，假設較低的年增長率是由於貴集團的營銷中心一般是為貴集團在一段期間內推出的物業項目的銷售、營銷及推廣活動而設立，並與交付的物業項目數目的歷史增長成比例。吾等從貴公司的年報察悉，截至2020年12月31日止年度，貴集團共交付69個物業項目，與截至2016年12月31日止年度共交付的39個物業項目相比，複合年增長率約為15.3%。因此，吾等同意董事的觀點，即假設營銷中心管理服務的預計需求增長率為10%屬合理且有理可據。

基於以上所述並經考慮(i)訂立上述諮詢及管理服務框架協議的理由及裨益；及(ii)中國政府的有利政策預期可帶動對貴集團物業的理想需求，預計從而提高貴集團對諮詢及管理服務的需求，吾等認為諮詢及管理服務框架協議擬進行的交易之建議年度上限及作為釐定相關建議年度上限之基礎所考慮的主要因素對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

智能化科技服務框架協議

檢討原有年度上限及實際交易金額

2019年及2020年智能化科技服務框架協議的原有年度上限及截至2022年12月31日止四個年度各自的實際交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
2019年及2020年智能化 科技服務框架協議：				
原有年度上限	145.0	340.0	360.0	380.0
實際交易金額	135.3	285.3	254.5 ⁽¹⁾	不適用
使用率(%)	93.3%	83.9%	94.3% ⁽²⁾	不適用

附註：

1. 指截至2021年9月30日止九個月的實際交易金額。
2. 僅供說明，使用率按截至2021年9月30日止九個月的年化交易金額約人民幣339.3百萬元計算，乃基於假設。

就2019年及2020年智能化科技服務框架協議而言，吾等察悉原有年度上限的使用率普遍較高。截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的實際交易金額約為人民幣135.3百萬元及人民幣285.3百萬元，分別使用2019年及2020年年度上限約93.3%及83.9%。截至2021年9月30日止九個月，實際交易金額約為人民幣254.5百萬元，使用2021年原有年度上限約70.7%。根據假設，2021年的年化交易金額約為人民幣339.3百萬元，使用2021年原有年度上限約94.3%。此外，誠如董事會函件所述，考慮到公眾對綠色及智慧家居科技的興趣日增，貴集團預期未來數年對智能化科技服務的需求將進一步增加。根據2020年報，貴集團的策略是積極研究並計劃逐步將智能化科技元素融入成品住宅產品設計，包括但不限於智能家居及保安系統，並預期在未來三年集中在數個項目的推廣及應用。因此，經考慮年度上限過往的高使用率，吾等同意董事的觀點，即2021年及2022年的原有年度上限或不足以應付貴集團在未來數年對智能化科技服務的需求。

獨立財務顧問函件

經修訂及建議年度上限

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

智能化科技服務框架協議：

經修訂及建議年度上限	500.0	700.0	1,000.0
------------	-------	-------	---------

誠如董事會函件所述，於考慮智能化科技服務框架協議的年度上限時，董事已考慮到多項因素，包括：(i) 智能化科技服務的歷史交易金額及數量；及(ii) 貴集團於截至2023年12月31日止三個年度對智能化科技服務的預計需求，此乃基於(a) 根據實際合約金額計算的2021年預計交易金額；(b) 預計於截至2022年及2023年12月31日止年度需要智能化科技服務的即將開展的物業項目的年增長率分別為35%及38%（參考 貴集團過去五年交付的建築面積複合年增長率約33.7%）；及(c) 貴集團在加強其物業項目環保及智慧家居科技上的策略。

為評估智能化科技服務框架協議的建議年度上限是否屬公平合理，吾等已取得並審閱估計建議年度上限的預測表格，並與管理層討論釐定建議年度上限的相關基礎及假設如下：

- 貴公司預計建業新生活集團於截至2021年12月31日止年度提供的智能化科技服務的交易金額，為 貴公司釐定未來兩年的建議年度上限提供了基準。吾等從預測表格察悉，截至2021年12月31日止年度，各種智能化科技服務的交易金額乃根據建業新生活集團預期於2021年底前交付的各自實際合約總金額估計。

獨立財務顧問函件

- 貴公司假設截至2022年及2023年12月31日止年度的年增長率分別為35%及38%，乃基於2021年將交付的實際合約金額。吾等從管理層得悉，對智能化科技服務的預計需求與 貴集團預期交付物業的建築面積成比例。此外，據管理層表示，就中國市場趨勢及生活水平提高而言，智能化科技已成為中國房地產開發行業（包括住宅、商業、酒店及農業結構等）的不可或缺元素。 貴公司預期未來數年對智能化科技服務的需求按比例增加。此外，吾等從管理層得悉，新動工或在建物業項目包括但不限於周口建業城、商丘世和府、鄭州橙園及洛陽定鼎府等，正在以智能化（包括環保）為主要重點進行開發及推廣。如前所述，吾等察悉 貴集團過去五年交付的總建築面積的複合年增長率約為33.7%，因此，吾等認為 貴公司在估計智能化科技服務交易金額時採用的年增長率屬有理可據。
- 此外，吾等從2021中報察悉，截至2021年6月30日， 貴公司擁有180個在建項目，總建築面積約32,259,000平方米，包括在鄭州、河南省其他城市及海南省分別擁有的24、153及三個在建項目，顯示 貴集團未來數年的物業供應非常充裕，以及未來對智能化科技服務有需求。
- 吾等亦從預測表格察悉，在釐定智能化科技服務框架協議的建議年度上限時， 貴公司已就截至2022年及2023年12月31日止年度各年預留10%緩衝。考慮到智能化科技服務的性質，預留緩衝可靈活應對可能進一步增加 貴集團對智能化科技服務的需求及／或成本的不可預測情況，例如科技進步及行業趨勢可能出現變化，因此，吾等認為10%緩衝可以接受。

獨立財務顧問函件

基於上文所述並經考慮(i)訂立上述智能化科技服務框架協議的理由及裨益；及(ii)中國政府的有利政策及行業趨勢預期可帶動 貴集團對智能化科技服務的需求，吾等認為智能化科技服務框架協議擬進行的交易之建議年度上限及作為釐定相關建議年度上限之基礎所考慮的主要因素對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

然而，股東應留意，由於該等框架協議的建議年度上限乃根據與未來事件及假設相關的各種因素釐定，未必在該等框架協議各自的整個期限內維持有效，且並非對 貴集團財務表現的任何預測或估計。因此，吾等不就該等框架協議擬進行的持續關連交易的實際未來交易金額與各自的建議年度上限的接近程度發表意見。

推薦建議

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為(i)該等框架協議擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，連同該等框架協議的建議年度上限，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)吾等推薦獨立股東並推薦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以批准該等框架協議及建議年度上限之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
何思敏
謹啟

2021年12月9日

何思敏女士乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於證券及投資銀行業方面擁有逾15年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司及其附屬公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。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備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要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）之股份、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及第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視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述登記冊內的權益及淡倉；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：

(i) 於股份的好倉

董事或主要行政人員姓名	身份及 權益性質	所持購股權 數目	所持股份 數目	權益佔本公司 已發行股本 的概約百分比
胡葆森先生	受控法團權益	-	2,078,036,867 ¹	70.04%
王俊先生	實益擁有人	10,800,000 ²	16,200,000	0.91%
李權女士 ³	配偶權益	44,000	12,500,000	0.42%
陳瑛女士	實益擁有人	4,990,000	10,000	0.02%
辛羅林先生	實益擁有人	-	400,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝」）名下並由其實益擁有，而恩輝由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，彼被視為於該等股份中擁有權益。

- (2) 有關股份權益乃根據本公司購股權計劃授出的購股權而持有。
- (3) 李樺女士的配偶實益擁有12,500,000股股份及44,000份購股權，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於其配偶的購股權及股份中擁有權益。
- (4) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,967,116,120股計算。

(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事或主要行政人員姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司相聯法團之已發行股本的概約百分比
胡葆森先生	中原建業	受控法團權益	2,065,631,867 ¹	62.68%
王俊先生	中原建業	實益擁有人	16,200,000	0.49%
李樺女士 ³	中原建業	配偶權益	10,200,000	0.31%
辛羅林先生	中原建業	實益擁有人	400,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份由恩輝實益擁有，而恩輝由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，彼被視為於該等股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由李樺女士的配偶實益擁有，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 中原建業已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期中原建業已發行股份合共3,295,288,120股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要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）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事及主要行政人員外）於本公司之股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	身份及 權益性質	所持股份 數目	權益佔本公司 已發行股本 的概約百分比 ¹
恩輝	實益擁有人	2,078,036,867 ²	70.04%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,967,116,120股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝全數已發行股本，並根據證券及期貨條例被視為於恩輝所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉任何其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須存置之登記冊的權益或淡倉。

3. 董事權益

(a) 於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於仍存續且對本集團業務而言屬重大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，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即編製本公司最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用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，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益（假若彼等各自身為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益）。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

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訂立或建議訂立任何服務合約，不包括於一年內到期或本公司可能於一年內終止而毋須作出任何賠償（法定賠償除外）之合約。

6. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回有關同意書。上述專家進一步確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。其並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即編製本公司最近期已刊發的經審核財務報表的日期)以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益。

7. 無重大不利變動

董事並不知悉自2020年12月31日(即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期)以來本集團之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

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) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。

9. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日期間內刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.jianye.com.cn>):

- (a) 諮詢及管理服務框架協議；
- (b) 智能化科技服務框架協議；
- (c) 本通函載列的董事會函件；
- (d) 本通函載列的獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函載列的獨立財務顧問函件；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」分節所述獨立財務顧問的同意書。

股東特別大會通告



建業地產股份有限公司*

Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

股東特別大會通告

茲通告建業地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於2021年12月28日(星期二)下午三時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2021年8月24日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 批准通函所載的訂立諮詢及管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一名董事就有關諮詢及管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限採取一切有關行動及事宜以及簽立所有相關文件。
2. 批准通函所載的訂立智能化科技服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一名董事就有關智能化科技服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限採取一切有關行動及事宜以及簽立所有相關文件。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
執行董事
胡葆森

香港，2021年12月9日

* 僅供識別

股東特別大會通告

於本通告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及王俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

附註：

- (a) 本公司將由2021年12月23日至2021年12月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。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須於2021年12月22日下午四時三十分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。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟按指定格式填妥之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或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) 本公司股東於填妥及交回代表委任表格後，屆時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，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名上述人士可親身或委派代表在股東特別大會(或其任何續會)投票，猶如本身為唯一有權就有關股份投票的人士；惟倘多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則股東名冊內就有關聯名持股排名較先的聯名登記持有人方有權投票，而其他聯名持有人概不得投票。