
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) 建議重續房產營銷代理服務框架協議；
- (2) 建議重續社群營運管理服務框架協議；
- (3) 建議重續戰略合作框架協議；及
- (4) 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

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

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9至28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29至30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31至62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。

誠如本通函「股東特別大會的安排」一節所載，股東特別大會將以混合會議方式舉行。本公司強烈鼓勵股東透過電子設備行使彼等權利，以出席股東特別大會並於會上投票。

2023年1月20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3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

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，或以電子方式出席股東特別大會及於會上投票，以代替親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁次
股東特別大會的安排.....	1
釋義.....	4
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件.....	29
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一 — 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的安排

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) 按照政府及／或監管機構當時的規定或指引，或因應COVID-19疫情發展被視為恰當的任何其他額外預防措施。

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，或以電子方式出席股東特別大會及於會上投票，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<http://www.jianye.com.cn/>或聯交所網站<https://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。

股東特別大會的安排

本公司絕非有意減少股東行使權利及投票的機會。為保障股東特別大會與會者的健康及安全，本公司將對股東特別大會作出安排，以盡力減少親身出席，同時仍允許股東投票及提問。該等安排的詳情載列如下。

透過電子設施方式出席股東特別大會

股東特別大會將以混合會議方式舉行。本公司強烈鼓勵股東透過網上方式，瀏覽網站—<http://meetings.computershare.com/CCRE2023EGM>（「網上平台」）出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用網上平台參與股東特別大會之股東將被計入法定人數內，而彼等將可透過網上平台投票及提交問題。

網上平台允許對決議案「分拆投票」，換言之，透過網上平台進行投票的股東無須就其全部股份以同一意向（「贊成」或「反對」）投票。如為受委代表，彼可就其獲委任為受委代表的有關股份數目進行投票。股東特別大會之投票環節一旦結束，透過網上平台作出之投票乃不可撤回。

網上平台將於股東特別大會開始前約三十分鐘開放予登記股東及非登記股東登入（請參閱下文之登入資料及安排），並可透過智能電話、平板裝置或電腦於任何可連接至互聯網之地點進入。股東應預留充裕時間以登入網上平台並完成相關程序。如需協助，請參閱載於<http://www.jianye.com.cn/>之股東特別大會網上使用者指引。

登記股東之登入資料

有關股東特別大會之安排（包括進入網上平台之登入資料）之詳情，均載於本公司連同本通函寄發致登記股東之通知信函。

非登記股東之登入資料

有意使用網上平台出席及參與股東特別大會，並於會上投票之非登記股東，應：

- (1) 聯絡並指示代其持有股份之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算（代理人）有限公司（統稱「**中介公司**」）以委任該非登記股東為代表或公司代表出席股東特別大會；及
- (2) 於相關中介公司規定之期限前，向其中介公司提供彼等之電郵地址。

股東特別大會的安排

有關股東特別大會之安排(包括進入網上平台之登入資料)之詳情，將由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，發送至由中介公司提供之非登記股東的電郵地址。任何非登記股東已就此目的透過相關中介公司提供電郵地址，但於2023年2月12日正午12時前尚未獲取登入資料，應聯絡本公司之香港股份過戶登記分處以取得協助。倘無登入資料，非登記股東將無法使用網上平台參與及投票。因此，非登記股東應就上述第(1)及(2)項向其中介公司發出清晰具體之指示。

受委代表或公司代表之登入資料

有關股東特別大會之安排(包括進入網上平台之登入資料)之詳情將由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，發送至相關委任表格內向其提供之受委代表電郵地址。

登記股東及非登記股東謹請注意，每組登入資料僅可使用一個裝置登入。亦請將登入資料妥為保存以於股東特別大會使用，請勿向任何人士透露有關資料。本公司或其代理概不就傳送登入資料或任何使用登入資料作投票或其他用途承擔任何義務或責任。

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
網站：www.computershare.com/hk/contact
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990

釋 義

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 「2019年社群營運管理服務
框架協議」 | 指 | 本公司與建業新生活訂立日期為2019年3月29日的社群營運管理服務框架協議，其詳情載於日期為2019年3月29日的公告（並由日期為2020年10月30日的補充社群營運管理服務框架協議補充，其詳情載於本公司日期為2020年10月30日的公告） |
| 「2019年房產營銷代理服務
框架協議」 | 指 | 本公司與建業新生活訂立日期為2019年6月24日的房產營銷代理服務框架協議，其詳情載於本公司日期為2019年6月24日的公告（並由日期為2020年10月30日的補充房產營銷代理服務框架協議補充，其詳情載於本公司日期為2020年10月30日的公告） |
| 「2019年戰略合作框架協議」 | 指 | 本公司與築友智造於2019年12月30日訂立的戰略合作框架協議，其詳情載於本公司日期為2019年12月30日的公告 |
| 「2022年社群營運管理服務
框架協議」 | 指 | 本公司與建業新生活訂立日期為2022年12月9日的社群營運管理服務框架協議，內容有關建業新生活集團同意於生效日期至2025年12月31日向本集團提供社群營運管理服務 |
| 「2022年房產營銷代理服務
框架協議」 | 指 | 本公司與建業新生活訂立日期為2022年12月9日的房產營銷代理服務框架協議，內容有關建業新生活集團同意於生效日期至2025年12月31日向本集團提供房產營銷代理服務 |
| 「2022年戰略合作框架協議」 | 指 | 本公司與建業新生活於2022年12月9日訂立的框架協議，內容有關築友智造於生效日期至2025年12月31日期間向本集團提供工程服務以及園藝及設計服務 |

釋 義

「協定服務」	指	根據2022年戰略合作框架協議，築友智造向本集團提供的服務(包括工程設計、一般傳統装配式建築、以及擬開發項目的園藝、裝修及一般勞務)
「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
「建業新生活」	指	建業新生活有限公司，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)，並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)
「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
「築友智造」	指	築友智造科技產業集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的關連人士
「生效日期」	指	各框架協議的先決條件獲達成日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過批准框架協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的決議案

釋 義

「工程服務」	指	根據2019年戰略合作框架協議，築友智造向本集團提供的服務(包括工程設計、施工總承包、混凝土預製件供應、擬開發項目裝飾板供應及安裝)
「框架協議」	指	2022年社群營運管理服務框架協議、2022年房產營銷代理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議
「2020年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「2021年度」	指	截至2021年12月31日止年度
「2022年度」	指	截至2022年12月31日止年度
「2023年度」	指	截至2023年12月31日止年度
「2024年度」	指	截至2024年12月31日止年度
「2025年度」	指	截至2025年12月31日止年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司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、辛羅林先生和孫煜揚博士)組成，以就框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司
「獨立股東」	指	於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東以外的所有股東

釋 義

「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，上市規則定義下本公司關連人士以外的實體
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「社群營運管理服務」	指	建業新生活集團所提供或將提供予本集團有關各住戶社群的社群營運管理服務，同時為本集團提供大型活動組織及策劃服務
「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超過30%股權
「訂約方」	指	本公司、建業新生活集團及築友智造（如適用）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「房產營銷代理服務」	指	建業新生活集團根據2022年房產營銷代理服務框架協議所提供或將提供予本集團的為一手房銷售的房產營銷代理服務及與該等營銷代理相關的前期籌備服務（如諮詢服務、營銷服務及推廣服務等）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「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)

非執行董事：

李樺女士

鄧高強先生

時松先生

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)建議重續房產營銷代理服務框架協議；**
- (2)建議重續社群營運管理服務框架協議；**
- (3)建議重續戰略合作框架協議；及**
- (4)股東特別大會通告**

1. 緒言

建議重續房產營銷代理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年6月24日及2020年10月30日的公告，內容有關本公司訂立2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議。本公司於2022年12月9日(交易時段後)與建業新生活訂立2022年房產營銷代理服務框架協議，以取代及重續2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議，其服務範圍亦將涵蓋2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議項下擬進行之房產營銷代理服務。根據2022年房產營銷代理服務框架協議，本公司已同意採購及建業新生活已同意提供房產營銷代理服務。

建議重續社群營運管理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年3月29日及2020年10月30日的公告，內容有關本公司訂立2019年社群營運管理服務框架協議及其2020年補充協議。本公司於2022年12月9日(交易時段後)與建業新生活訂立2022年社群營運管理服務框架協議，以取代及重續2019年社群營運管理服務框架協議及其2020年補充協議，其服務範圍亦將涵蓋2019年社群營運管理服務框架協議及其2020年補充協議項下擬進行之社群營運管理服務。根據2022年社群營運管理服務框架協議，本公司已同意採購及建業新生活已同意提供社群營運管理服務。

建議重續戰略合作框架協議

茲提述本公司日期為2019年12月30日、2019年12月13日及2019年11月13日的公告，內容有關本公司與築友智造訂立2019年戰略合作框架協議，據此，本公司同意採用而築友智造同意提供工程服務。本公司已於2022年12月9日(交易時段後)與築友智造訂立2022年戰略合作框架協議，以重續2019年戰略合作框架協議，其服務範圍亦將涵蓋大部分2019年戰略合作框架協議項下擬進行的工程服務。根據2022年戰略合作框架協議，本公司已同意採用而築友智造已同意提供協定服務。

董事會函件

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建議;(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. 重續房產營銷代理服務框架協議

茲提述本公司日期為2019年6月24日及2020年10月30日的公告,內容有關訂立2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議。本公司於2022年12月9日(交易時段後)與建業新生活訂立2022年房產營銷代理服務框架協議,其將取代及重續2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議,其服務範圍亦將涵蓋2019年房產營銷代理服務框架協議項下擬進行之房產營銷代理服務。根據2022年房產營銷代理服務框架協議,本公司已同意採購及建業新生活已同意提供房產營銷代理服務。

2022年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(交易時段後)
訂約方	:	本公司(作為服務使用者);及 建業新生活(作為服務提供者)
年期	:	生效日期至2025年12月31日

董事會函件

- 服務範圍及服務費：
- 根據2022年房產營銷代理服務框架協議，建業新生活集團將向本集團提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金作為服務費。建業新生活集團將收取的佣金費率將根據物業銷售的交易金額調整為介乎0.8%至6.0%，以作為服務費，與建業新生活集團提供的該等服務的歷史佣金費率一致。適用於各物業項目的佣金費率將載於本公司與建業新生活集團不時根據2022年房產營銷代理服務框架協議訂立的獨立協議。適用於各物業項目的佣金費率將參考若干因素釐定，包括但不限於：
- a. 整體物業市場環境：市場環境波動、價格變動、銷售模式改變等因素。
 - b. 項目地點：倘預期特定項目可能因地域限制而難以銷售，則應付費用將根據具體情況的難度上調。
 - c. 營銷難度：倘預期市場環境於特定營銷活動時會有更多波動，且預期銷售會更加困難，則費用或會按比例增加，以彌補預期產生銷售所需的任何額外費用和工作。
 - d. 特定參與條款：應付費用可能會進行調整，以反映參與的商業條款（例如建業新生活以獨家或非獨家方式參與特定項目，獨家參與方式收取的費率較低）。

董事會函件

- 服務範圍 : 根據2022年戰略合作框架協議，築友智造及其集團成員公司將於成本合理及合法合規的前提下向本集團提供服務(包括擬建房地產項目的施工、園藝、設計及裝修等總承包及一般勞務)。本公司及築友智造將於必要時就各項協定服務的詳細服務範圍另行訂立協議。
- 年度上限 : 2023年度、2024年度及2025年度的2022年戰略合作框架協議的年度上限分別為人民幣40億元、人民幣50億元及人民幣60億元。
- 先決條件 : 本公司須於協議正式生效前獲獨立股東於股東特別大會對2022年戰略合作框架協議及其項下擬進行交易的批准。

服務簡介、付款條款及定價政策

服務範圍及簡介	付款條款	定價政策(附註)
工程設計(即建築全產業鏈設計、研發、諮詢及推廣為一體的工程諮詢服務)	簽署合約後30日內預付總合約價的20%，後續款項將根據工程實際進度予以支付，施工圖提交後，付款比例不應低於合約價的60%	以行業平均設計價格為基準，並參考具有類似項目的國內一線房地產公司及整體行業狀況

董事會函件

服務範圍及簡介	付款條款	定價政策 (附註)
一般傳統施工 (即建築、安裝工程施工及原材料及設備的採購及供應)	工程竣工驗收之前的工程進度款按照月度完成產值的80%支付；工程完成及竣工驗收合格後，支付至相應合約價的85%；完成向業主的交房，支付至完成產值的90%；結算完成，支付至工程結算價的97%。剩餘結算價款的3%作為質保金，按訂約方的保修協議中關於質保金的返還約定返還	按照項目建築物之種類 (房屋、低層公寓、多層公寓、地下停車場等，每平方米基本價格介乎人民幣1,450元至人民幣3,200元) 及可售面積取價 (視乎項目建築物之種類而定，成本較高的建築物將收取較高價格)，並根據項目建築物的樓層總數、高度及複雜程度進行調整 (調整幅度介乎-8%至8%，較高的建築物一般產生較低成本)
裝配式建築 (即建築及施工)	混凝土預製件的供應服務的相關主合約項下之代價的20%將作為預付款予以支付。剩餘部分將按上述一般傳統施工付款條款規定的工程進度支付	按裝配率 (50%，即預製構件於建築主體結構、圍護結構、內牆及管道中所佔的比例)，於上述一般傳統施工定價政策的基礎上 (取決於建築物的類型，並根據項目的複雜性進行調整)，差價不超過每平方米人民幣500元，具體計算視乎具體情況而定
園藝、裝修及一般勞務	視乎具體情況協商，且根據築友智造的標準付款條款，通常預計根據工作進度分階段付款，或於完成較小規模業務的特定工作訂單後付款	遵循築友智造對此類服務的標準定價 (參考現行市場價格以及本集團及築友智造的過往價格釐定)，並根據所要求服務的具體性質及數量，按照雙方磋商及協定的折扣而定，且預期介乎5%至10%之間

董事會函件

附註：上文載列的基本單位價格或價格範圍乃訂約方公平磋商協定，本公司已向至少兩名獨立第三方服務供應商就提供各可供比較服務或產品索取報價，以確保有關基本價格屬公平合理，且不遜於獨立第三方向本公司提供之價格。

本公司將繼續根據定價政策視乎協定服務項下所需的具體服務按個別情況考慮上述因素。鑑於上文所述，本公司認為協定服務的定價基準屬公平合理。

5. 建議年度上限及釐定基準

下表載列2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議項下的年度上限：

	以下年度的年度上限		
	2023年度 (人民幣 百萬元)	2024年度 (人民幣 百萬元)	2025年度 (人民幣 百萬元)
2022年房產營銷代理服務框架協議	350	350	350
2022年社群營運管理服務框架協議	100	100	100
2022年戰略合作框架協議	4,000	5,000	6,000

於考慮2022年房產營銷代理服務框架協議的建議年度上限時，董事已計及以下因素：

- 本公司及其附屬公司於過往年度所使用房產營銷代理服務的歷史交易金額及數量，以及大部分物業項目所需的定制服務範圍；
- 2023年度、2024年度及2025年度房產營銷代理服務估計交易金額的預期需求較低，計算方式為就截至2022年10月31日訂立的所有現有房產營銷代理服務協議而言，將佣金費率（介乎0.8%至6.0%）分別乘以2023年度、2024年度及2025年度的相關估計房產銷售總額（包括本集團及其聯繫人）；及
- 本集團對建業新生活集團的房產營銷代理服務的需求，主要來自本集團將推出發售的物業項目的預期銷售。

董事會函件

於考慮2022年房產營銷代理服務框架協議的年度上限時，董事已計及以下因素：(a)本公司及其附屬公司於過往年度所使用房產營銷代理服務的歷史交易金額及數量，以及大部分物業項目所需的定制服務範圍；(b)2023年度、2024年度及2025年度房產營銷代理服務估計交易金額的預期需求，計算方式為就截至2022年10月31日訂立的所有現有房產營銷代理服務協議而言，將佣金費率（介乎0.8%至6.0%）分別乘以2023年度、2024年度及2025年度的相關估計房產銷售總額（包括本集團及其聯繫人）；及(c)本集團對建業新生活集團的房產營銷代理服務的需求，主要來自本集團將推出發售的物業項目的預期銷售。

董事已考慮有關本集團訂立或將予訂立的房產營銷代理服務的現有協議清單，並注意到根據預期房地產銷售額及介乎0.8%至6.0%的佣金費率計算，2023年度、2024年度及2025年度的房產營銷代理服務預期交易金額將分別為約人民幣315.0百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣346.5百萬元，分別佔2023年度、2024年度及2025年度建議年度上限的約90.0%、90.8%及99.0%。房產營銷代理服務預期交易金額的佣金費率乃經考慮歷史佣金費率後釐定，並已計入輕微緩衝。本集團於2020年度、2021年度及截至2022年9月30日止九個月已支付的歷史佣金費用分別介乎0.7%至2.7%、0.8%至6.0%及0.5%至4.7%。因此，房產營銷代理服務的預期佣金費率屬歷史佣金費率範圍內。

於考慮2022年社群營運管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮以下因素：(a)本集團現有及即將擁有的房地產項目數量、相關住戶社群會員人數及相關服務需要；及(b)建業新生活集團提供社群營運管理服務的歷史交易金額。鑑於本公司房地產項目數量及會員人數之預期，董事目前預期本集團將於2022年社群營運管理服務框架協議期內需要建業新生活提供相對較穩定數量的社群營運管理服務。

董事對中國房地產市場及本集團未來數年的業務發展持審慎樂觀態度。在該等延遲項目進度恢復以及預期房地產項目將隨市場復甦而增加的推動下，待完工的物業數量亦預期將會增加，從而帶動該等住宅社區的成員數量。於2024年度及2025年度，鑑於本集團現有及即將進行的房地產項目，董事已分別對會員人數應用5%及1%的審慎增長率。根據上述計算，於2023年度、2024年度及2025年度，社群營運管理

董事會函件

服務的預期交易金額將分別為約人民幣93.4百萬元、人民幣98.1百萬元及人民幣99.1百萬元，分別佔2023年度、2024年度及2025年度的建議年度上限的約93.4%、98.1%及99.0%。

於考慮2022年戰略合作框架協議的年度上限時，董事已計及若干因素，包括本集團現有房地產項目及於2023年、2024年及2025年開發的該等項目數量、進度、規模、設計、配置、定位、協定服務各服務範圍之需求性質、歷史利用率及整體規劃。

董事已考慮本集團的業務發展計劃及相關工程服務要求。本集團房地產項目於近兩年延期，且本集團自2022年起一直累積房地產合約。另一方面，誠如上文所述，董事對中國房地產市場及本集團未來數年的業務發展持審慎樂觀態度。誠如本集團截至2022年6月30日止六個月中期報告所披露，於2022年7月21日，河南省鐵路建設投資集團有限公司（由河南省人民政府全資擁有的國有企業）完成收購本公司股權，成為本公司第二大股東。董事預期國有企業的投資將提升本公司的信譽，並為本集團的營運提供有力支持。隨著雙方整合各自的品牌、行業及資源優勢，董事預期本集團將實現協同整合及優勢互補，從而改善其業務運營。此外，於2022年11月23日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合向金融機構發出關於支持房地產市場健康穩定發展的聲明。該通知包含16條金融方面支持房地產市場的救市方案，如延長房地產企業及個人的貸款還款期限，鼓勵房地產項目融資及相關資產管理產品等。預期該等措施將緩解房地產發展商的流動資金壓力，令房地產市場能夠逐步恢復增長勢頭。基於上文所述，董事預期隨著房地產市場復甦，與2021年度及2022年度比較，本集團對協定服務的需求將大幅增加。

鑑於上文所述，董事認為2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議項下的年度上限屬公平合理。

董事會函件

6. 歷史交易金額

下表載列根據過住房產營銷代理服務框架協議及社群營運管理服務框架協議的過住房產營銷代理服務及社群營運管理服務的歷史交易金額，以及築友智造根據過往戰略合作協議提供的過往服務，以及彼等各自的歷史年度上限及利用率上限：

	2020年度 (人民幣 百萬元)	2021年度 (人民幣 百萬元)	2022年度 (人民幣 百萬元)
房產營銷代理服務			
歷史年度上限	440	450	465
			截至2022年 9月30日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	336.1	255.1	123.6
利用率	76.4%	56.7%	35.4% ¹
社群營運管理服務			
歷史年度上限	100	155	230
			截至2022年 9月30日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	86.9	47.3	70.8
利用率	86.9%	30.5%	41.0% ¹
協定服務			
歷史年度上限	3,000	5,000	8,000
			截至2022年 9月30日 止九個月 (未經審核)
實際交易金額	377.0	1,047.6	783.8
利用率	12.6%	21.0%	13.0% ¹

附註(1)：截至2022年9月30日止九個月的利用率已按年內未經審核交易金額除以按比例年度上限計算，僅供參考。

董事會函件

誠如上表所說明，協定服務的實際交易金額由2020年度的約人民幣377.0百萬元增加至2021年度的約人民幣1,047.6百萬元。截至2022年9月30日止九個月，協定服務的實際交易金額為約人民幣783.8百萬元，按約13.1%的利用率年化後將為約人民幣1,045.1百萬元。利用率低的主要由於COVID-19疫情及政府不時的封城措施導致房地產項目進度延遲及延誤及房地產市場低迷，以及三條紅線指導等政府樓市政策所致。

房產營銷代理服務的實際交易金額由的2020年度的約人民幣336.1百萬元減少至2021年度的約人民幣255.1百萬元，利用率亦已由2020年度的約76.4%減少至2021年度的約56.7%。截至2022年9月30日止九個月，房產營銷代理服務的實際交易金額為約人民幣123.6百萬元，按35.4%的利用率年化後將為約人民幣164.8百萬元。如上文所述，由於房地產項目延遲竣工及房地產市場低迷，房地產銷售亦已相應延遲，導致年度上限利用率低。

社群營運管理服務的實際交易金額由2020年度的約人民幣86.9百萬元減少至2021年度的約人民幣47.3百萬元，而利用率亦已由2020年度的約86.9%減少至2021年度的約30.5%。截至2022年9月30日止九個月，社群營運管理服務的實際交易金額為約人民幣70.8百萬元，按41.0%的利用率年化後將為約人民幣94.4百萬元。如上文所述，由於房地產銷售延遲及減少，故相關住宅社區內的會員人數較預期少。

由於本集團的業務及營運於過去三年受到COVID-19於中國(包括河南省)復甦所帶來的社會流動性限制以及自2019年底以來中國房地產市場及市場情緒普遍低迷等多項因素影響，因此歷史持續關連交易的利用率一直較低。該等因素共同導致運營水平下降及本集團發展計劃延遲(導致對建業新生活集團及築友智造科技集團於相關框架協議項下的服務需求減少)。

釐定年度上限時，本集團已考慮相對較低的歷史交易金額，並因此降低框架協議項下的建議年度上限(與先前相關協議相比)。然而，本集團亦考慮以下因素：(i)於

董事會函件

中國縮減COVID-19限制措施，將促進面對面及實體活動；(ii)中國房地產行業的總體復甦趨勢；(iii)由於本集團於2022年下半年引入國有戰略投資者而增強對本集團的信心，亦將為本集團於框架協議期限內的未來幾年提供向上的動力及增長。

董事確認，自2020年度至本公告日期，本公司及其附屬公司與建業新生活集團及築友智造於各相應框架協議項下的交易金額全部均屬於相關年度／期間的相關年度上限範圍內。

7. 重續框架協議的理由及裨益

就2022年房產營銷代理服務框架協議而言，本集團預期2023年度至2025年度待售物業項目數量將維持相對穩定，需要服務供應商提供相關房產營銷代理服務，以使本集團能整合資源發展自身的主營業務。經考慮提供滿意的服務的往績記錄、服務質量、價格(包括上述修訂服務費的原因)、對本集團業務需求及運營要求的理解以及對本集團項目的熟悉程度，建業新生活集團根據先前的房產營銷代理服務框架協議的條款向本集團提供的服務不遜於獨立第三方提供的服務。

就2022年社群營運管理服務框架協議而言，由於建業新生活集團主要在中國河南省提供全面物業管理服務及各類配套服務，包括但不限於提供會籍營運、社群營運管理服務、舉辦及規劃大型活動服務等。本集團需尋找供應商就本集團所開發及擬開發的住宅物業的住戶社群提供所涉及的社群營運管理服務。社群營運管理服務框架協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

本集團一直堅持提供高質量的產品及推動社會全面進步，現計劃透過發展裝配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。運用裝配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周

董事會函件

轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。因此，本集團需尋求供應商提供相關工程服務。2022年戰略合作框架協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立。

董事會（不包括胡先生，彼須就相關董事會決議案放棄投票，但包括獨立非執行董事）認為，2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議的條款及條件乃經公平基準及按一般商業條款磋商，其項下的服務繼續及將會繼續於本集團的一般及日常業務過程中按公平基準進行，2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議的條款、年度上限及項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

8. 董事於持續關連交易中的權益

由於建業新生活的30%以上股權由胡先生間接擁有，故胡先生因其於建業新生活中的權益而被視為於2022年房產營銷代理服務框架協議及2022年社群營運管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而就相關董事會決議案放棄投票表決。除上文所述者外，概無董事於上述事項中擁有重大權益，而須就相關董事會決議案放棄投票表決。

築友智造由胡先生間接擁有超過30%。胡先生因其於築友智造中的權益而被視為於2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已就批准上述協議及年度上限的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於2022年戰略合作框架協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益，而須對相關董事會決議案放棄投票。

9. 先決條件

本公司須於各框架協議生效前，於股東特別大會上就各框架協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東批准。

10. 內部監控程序

為確保上述交易以公平合理的方式進行並遵守上述協議項下的條款，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上述協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額，以確保其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；
- (c) 於上述協議期限內，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及築友智造（視乎情況而定）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及築友智造（視乎情況而定）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，以確保未超出上述協議項下的建議年度上限。

11. 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。

董事會函件

築友智造為一家專業提供智能建築一體化解決方案的運營商，並為一家從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業。築友智造為築友智造科技集團有限公司（「築友智造科技集團」），一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：726）之控股股東，為免生疑，2022年戰略合作框架協議項下提供的服務將不包括築友智造科技集團提供的任何服務。

12. 上市規則之涵義

於本公告日期，建業新生活及築友智造各自由胡先生間接擁有超過30%。胡先生為本公司控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，建業新生活及築友智造各自為胡先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

因此，各框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關各框架協議的年度上限的一項或多項上市規則適用百分比率高於5%，故框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。獨立董事委員會經已成立，以就框架協議的條款、其項下擬進行的交易及其三年內各年的年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，並就如何於股東大會上投票向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

13. 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29至30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31至62頁。

14. 股東特別大會

本公司股東特別大會將於2023年2月13日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2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作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1,272,734,299股股份，約佔本公司股本的41.72%。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2022年房產營銷代理服務框架協議及2022年社群營運管理服務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。築友智造由胡先生間接擁有超過30%。胡先生因其於築友智造中的權益而被視為於2022年戰略合作框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，因而已就批准上述協議及年度上限的董事會決議案放棄投票。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

15. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席將於2023年2月13日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的資格,本公司將由2023年2月8日(星期三)至2023年2月13日(星期一)(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2023年2月7日(星期二)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17樓1712-1716號舖。

16. 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)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)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的普通決議案。

17. 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第29至30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31至62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

2023年1月20日



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

- (1)建議重續房產營銷代理服務框架協議；**
- (2)建議重續社群營運管理服務框架協議；**
- (3)建議重續戰略合作框架協議；及**
- (4)股東特別大會通告**

緒言

吾等謹此提述本公司日期為2023年1月20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。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作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。吾等已批准委任泓博資本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31至62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。

推薦建議

經考慮2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作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，2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議、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2022年房產營銷代理服務框架協議、2022年社群營運管理服務框架協議及2022年戰略合作框架協議、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

辛羅林先生

謹啟

2023年1月20日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問宏博資本有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

持續關連交易

- (1)重續戰略合作框架協議；
- (2)重續房產營銷代理服務框架協議；及
- (3)重續社群營運管理服務框架協議

緒言

吾等提述吾等就2022年戰略合作框架協議、2022年房產營銷代理服務框架協議及2022年社群營運管理服務框架協議（「該等協議」）及其項下擬進行之交易（「該等交易」）（其詳情載於 貴公司致股東日期為2023年1月20日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「董事會函件」），本函件構成通函之一部分）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司已於2022年12月9日與築友智造訂立2022年戰略合作框架協議，以重續2019年戰略合作框架協議，其已於2022年12月31日到期。根據2022年戰略合作框架協議， 貴公司已同意採用而築友智造已同意提供協定服務，期限為生效日期至2025年12月31日。

獨立財務顧問函件

貴公司於2022年12月9日與建業新生活訂立2022年房產營銷代理服務框架協議，以代替及重續2019年房產營銷代理服務框架協議及其2020年補充協議，其已於2022年12月31日到期。根據2022年房產營銷代理服務框架協議，貴公司已同意採購及建業新生活已同意提供房產營銷代理服務，期限為生效日期至2025年12月31日。

貴公司於2022年12月9日與建業新生活訂立2022年社群營運管理服務框架協議，以代替及重續2019年社群營運管理服務框架協議及其2020年補充協議，其已於2022年12月31日到期。根據2022年社群營運管理服務框架協議，貴公司已同意採購及建業新生活已同意提供社群營運管理服務，期限為生效日期至2025年12月31日。

於最後實際可行日期，築友智造由胡先生間接全資擁有，而建業新生活由胡先生間接擁有超過30%。由於胡先生為貴公司控股股東及關連人士，根據上市規則第14A.07(4)條，築友智造及建業新生活為胡先生的聯繫人，故為貴公司的關連人士。因此，該等協議項下擬進行的該等交易構成上市規則第14A章項下貴公司的持續關連交易。由於有關年度上限的一項或多項上市規則適用百分比率高於5%，故該等協議項下擬進行的該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於胡先生被視為於該等協議項下擬進行之該等交易中擁有權益，故彼及彼之聯繫人將須就將於股東特別大會上提呈有關該等協議項下擬進行之該等交易之相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成，即張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士）已告成立，以就該等協議之條款向獨立股東提供意見。吾等（宏博資本）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、築友智造、建業新生活及胡先生並無任何關係或權益而可被合理視為與吾等的獨立性相關。於過去兩年， 貴集團、築友智造、建業新生活或胡先生與吾等之前並無委聘關係。除就本次獲委聘為獨立財務顧問向吾等支付或應付的正常專業費用外，不存在吾等已從 貴集團或該等協議的任何其他訂約方收取任何費用或利益的安排。因此，根據第13.84條的規定，吾等乃獨立於 貴公司，故吾等符合資格就該等協議及其項下擬進行之該等交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

在制定吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函中包含或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii) 貴集團董事及管理層發表的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設向吾等提供或表達或通函中包含或提述的所有資料以及陳述及意見在其日期於所有方面屬真實、準確及完整，並且可以依賴。吾等亦已假設通函中包含及作出或提述的所有陳述及聲明在作出時屬真實，並且在最後實際可行日期仍屬真實，以及 貴集團董事及管理層所有該等信念、意見及意圖的陳述以及通函所載者或所提述者乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並收到董事的確認，即通函中提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以及 貴集團董事及管理層向吾等提供的所有資料或陳述在所有方面均屬真實、準確及完整，在作出時在任何重大方面均無誤導性，並在通函日期前繼續如此。

吾等認為吾等已審閱目前可獲得的充足資料以達致知情意見並證明吾等信賴通函所載資料的準確性的合理性，從而為吾等的建議提供合理基準。然而，吾等並未對 貴集團董事及管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其任何主要股東、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

於達致吾等有關該等協議條款的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下載列的主要因素及理由：

1. 訂立該等協議的背景及理由

(i) 貴集團

貴公司為投資控股公司。貴集團主要於中國河南省從事房地產發展及銷售。

以下載列 貴集團截至2021年及2022年6月30日止六個月（分別為「**2021年6個月**」及「**2022年6個月**」）以及截至2020年及2021年12月31日止年度（分別為「**2020年度**」及「**2021年度**」）的若干財務資料，分別摘錄自 貴公司2022年6個月的中期報告（「**2022年中期報告**」）及 貴公司2021年度的年報（「**2021年年報**」）。

	2022年6個月	2021年6個月	2021年度	2020年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	7,300,552	20,356,906	41,958,757	43,304,417
毛利	553,955	3,637,804	6,810,642	8,596,044
期／年內 (虧損)／溢利	(5,941,484)	1,025,213	1,252,985	2,101,561

獨立財務顧問函件

	於 2022年6月30日 人民幣千元 (經審核)	於 2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)	於 2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	21,958,233	24,595,632	19,216,496
物業、廠房及設備	8,471,032	7,801,961	7,232,353
合營企業權益	7,332,286	9,504,297	5,480,835
投資物業	3,711,801	5,074,100	4,080,100
無形資產及商譽	1,091,258	1,110,223	1,045,660
流動資產	123,824,416	121,211,020	144,684,281
存貨及其他合約成本	95,051,718	87,784,245	89,430,850
按金及預付款項	12,879,414	14,183,252	17,583,158
貿易及其他應收款項	5,548,762	5,703,023	5,160,062
現金及現金等價物	3,622,412	5,901,642	22,618,964
受限制銀行存款	2,885,414	3,946,166	6,707,913
流動負債	123,376,136	115,840,123	130,638,558
合約負債	59,263,303	52,361,021	63,298,581
貿易及其他應付款項	51,622,988	54,740,364	50,728,425
優先票據	5,354,493	3,160,096	7,201,463
銀行借款	3,341,460	2,399,050	3,612,904
其他借款	2,420,400	1,201,760	1,443,900
公司債券	-	-	2,999,970
非流動負債	16,296,572	17,223,208	18,680,184
優先票據	10,972,022	12,308,542	12,994,360
銀行借款	3,551,778	2,550,565	1,888,125
其他借款	150,000	320,000	1,163,000
股東應佔權益	3,324,547	9,342,377	11,376,654
淨借貸比率(附註)	315.6%	94.6%	13.6%

附註：按借款淨額除以權益總額計算

獨立財務顧問函件

貴集團收益由2020年度的約人民幣433億元減少約3.1%至2021年度的人民幣420億元。根據2021年年報，有關減少主要由於(a)河南房地產市場受COVID-19疫情、水災及行業宏觀調控影響，導致全年整體市場需求回落，結轉樓面面積減少；及(b) 貴集團為輕資產項目提供的營運管理服務於2021年5月31日分拆。 貴集團毛利由2020年度的約人民幣86億元減少約20.8%至2021年度的人民幣68億元，而毛利率亦由2020年度的19.9%減少至2021年度的16.2%。毛利率減少的主要因為(a) 貴集團於2021年在部分城市採用銷售去庫存策略以刺激銷售，收窄整體銷售提價空間；及(b)2020年疫情期間打折銷售的物業項目陸續於2021年交付結轉。由於受到收益及毛利率減少影響，年內溢利由2020年度的約人民幣21億元減少至2021年度的人民幣13億元。

貴集團收益由2021年6個月的約人民幣203億元減少約64.1%至2022年6個月的人民幣73億元。根據2022年中期報告，有關減少的主要因為(a)房地產行業持續低迷，銷售下滑；及(b)COVID-19疫情影響導致工程進度延緩，期內交付體量下跌，以致結轉收入減少。 貴集團毛利由2021年6個月的約人民幣36億元減少約84.8%至2022年6個月的人民幣6億元，而毛利率亦由2021年6個月的17.9 %減少至2022年6個月的7.6%，主要因為(a)於2021年打折銷售的物業於2022年6個月交付結轉；及(b)進一步實行重點去化政策，交付物業平均售價下降。 貴集團於2022年6個月錄得虧損約人民幣60億元，而2021年6個月則為溢利約人民幣10億元，主要因為(a)毛利減少；及(b)2021年6個月錄得其他虧損淨額約人民幣26億元，主要由於存貨撇減增加約人民幣15億元。

獨立財務顧問函件

貴集團於2021年及2022年的整體財務狀況受到COVID-19疫情導致房地產行業低迷所影響。流動資產由2020年12月31日的約人民幣1,447億元減少至2021年12月31日的約人民幣1,212億元，並於2022年6月30日維持穩定於人民幣1,238億元。另一方面，貴集團的流動資金狀況於2022年繼續惡化，當中現金及現金等價物由2020年12月31日的約人民幣226億元減少至2021年12月31日的約人民幣59億元，並於2022年6月30日進一步減少至約人民幣36億元，而受限制銀行存款則由2020年12月31日的約人民幣67億元減少至2021年12月31日的約人民幣39億元，並於2022年6月30日進一步減少至約人民幣29億元。

流動負債由2020年12月31日的約人民幣1,306億元減少至2021年12月31日的約人民幣1,158億元，並於2022年6月30日增加至約人民幣1,234億元，於2022年6月30日主要包括貿易及其他應付款項約人民幣516億元及合約負債約人民幣592億元。於2022年6月30日，貴集團的非流動負債為約人民幣163億元，主要包括優先票據約人民幣110億元。

借款淨額由2021年12月31日的約人民幣121億元增加至2022年6月30日的約人民幣193億元，原因為借款總額增加及現金總額減少，於2022年6月30日的淨借貸比率處於高水平，為約315.6%。股東應佔權益由2021年12月31日的約人民幣93億元減少至2022年6月30日的約人民幣33億元。

由於COVID-19疫情導致2021年及2022年房地產行業低迷，貴集團的財務表現及財務狀況均受到不利影響。儘管如此，自2022年9月起，中國中央政府及各部委不斷發出維穩信號，央行下調限額及利率，並提出樓市「雙保」，貴集團管理層預期信貸環境將有邊際改善，房地產企業融資環境亦將逐步改善。

獨立財務顧問函件

(ii) 築友智造及建業新生活集團

築友智造為一家專業提供智能建築一體化解決方案的運營商，並為一家從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業。築友智造為築友智造科技集團（其股份於聯交所主板上市（股份代號：726））之控股股東。

建業新生活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。

(iii) 訂立該等協議的理由及裨益

貴集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。貴集團通常會聘請承包商建設及開發貴集團物業。貴集團一直致力提供優質產品，因此貴集團亦會致力尋求供應商提供相關所需服務，包括但不限於設計不同工程各方面涉及的設計工作，包括總體規劃、建築設計、景觀設計及裝飾設計。誠如董事會函件所披露，貴集團計劃透過發展裝配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。運用裝配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。因此，貴集團需尋求供應商提供相關工程服務（包括擬建發展項目的工程設計、施工總承包工程、裝配式建築，以及園藝、裝修及一般勞務）。由於築友智造一直根據2019年戰略合作框架協議提供相關工程服務，且貴集團預期將需繼續取得該等服務，故此貴集團與築友智造訂立2022年戰略合作框架協議，以便築友智造可繼續為貴集團提供協定服務。

就2022年房產營銷代理服務框架協議而言，貴集團預期2023年度至2025年度待售物業項目數量將維持相對穩定，需要服務供應商提供相關房產營銷代理服務，以平穩地使貴集團能整合資源發展自身的主營業務。

獨立財務顧問函件

就2022年社群營運管理服務框架協議而言，由於建業新生活集團主要在中國河南省提供全面物業管理服務及各類配套服務，包括但不限於提供會籍營運、社群營運管理服務、組織大型活動組織及策劃服務。貴集團需尋找供應商就貴集團所開發及擬開發的住宅物業項目的住戶社群提供所涉及的社群營運管理服務。

基於上文所述，吾等同意董事的意見，貴集團需要該等協議項下的服務推動其業務營運。由於築友智造及建業新生活集團已一直分別根據現有協議向貴集團提供工程服務、房產營銷代理服務及社群營運管理服務，故築友智造及建業新生活集團已熟悉貴集團的需要及服務提供一致性亦將有利於貴集團。因此，吾等認為訂立該等協議及其項下擬進行之該等交易乃於貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

2. 該等協議

該等協議的條款詳情載於董事會函件，其概述如下：

(i) 2022年戰略合作框架協議

訂約方：貴公司（作為服務使用方）；及

築友智造（作為服務提供方）

期限：生效日期至2025年12月31日

服務範圍：根據2022年戰略合作框架協議，築友智造及其集團成員公司將於成本合理及合法合規的前提下向貴集團提供服務（包括擬建房地產項目的施工、園藝、設計及裝修等總承包及一般勞務）。貴公司及築友智造將於必要時就各項協定服務的詳細服務範圍另行訂立協議。

獨立財務顧問函件

定價政策：**1. 工程設計**

按照行業平均設計價格為基準，參考國內一線房地產企業同類型項目以及行業整體狀況而釐定

2. 施工總承包工程

按照項目建築物之種類(房屋、低層公寓、多層公寓、地下停車場等，每平方米基本價格介乎人民幣1,450元至人民幣3,200元)及可售面積取價(視乎項目建築物的種類而定)，成本較高的建築物將會收取較高價格，並參考項目建築物的樓層總數及高度以及複雜性進行調整(調整幅度介乎-8%至8%，通常較高建築物產生的成本會較低)

3. 裝配式建築

按裝配率(50%，即一項工程之主要結構、圍護結構、內牆和管道中使用的預製構件比例)計算，以上述施工總承包工程定價政策為基礎，視乎樓宇種類而定並按工程複雜性而進行調整，差價不超過每平方米人民幣500元，具體計算視乎具體情況而定

4. 園藝、裝修及一般勞務

遵循築友智造對此類服務的標準定價，此乃參考現行市場價格，以及貴集團與築友智造的歷史價格，並根據所要求服務的具體性質及數量，按照雙方經過磋商並協定的折扣而定，預期範圍將介乎約5%至10%

獨立財務顧問函件

付款條款：**1. 工程設計**

簽署合約後30日內預付總合約價的20%，後續款項將根據工程實際進度予以支付，施工圖提交後，付款比例不應低於合約價的60%

2. 施工總承包工程

工程竣工驗收之前的工程進度款按照月度完成產值的80%支付；工程完成及竣工驗收合格後，支付至相應合約價的85%；完成向業主的交房，支付至完成產值的90%；結算完成，支付至工程結算價的97%。剩餘結算價款的3%作為質保金，按訂約方的保修協議中關於質保金的返還約定返還

3. 裝配式建築

混凝土預製件的供應服務的相關主合約項下之代價的20%將作為預付款予以支付。剩餘部分將按上述施工總承包工程的付款條款規定的工程進度支付

4. 園藝、裝修及一般勞務

視乎具體情況協商，根據築友智造的標準付款條款，通常預期會按照工程進度分階段，或就較小型委聘工程而言特定工程訂單完成後付款。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，上文載列的基本單位價格或價格範圍乃訂約方經公平磋商後協定，貴公司已向至少兩名獨立第三方服務供應商就提供各可供比較服務或產品索取報價，以確保有關基本價格屬公平合理，且不遜於獨立第三方向貴公司提供之價格。

協定服務的類型分為(i)工程設計；(ii)施工總承包工程；(iii)裝配式建築；(iv)園藝、裝修及一般勞務。據貴集團管理層告知，築友智造於2020年至2022年期間僅向貴集團提供施工總承包工程服務，而裝配式建築服務及園藝、裝修及一般勞務服務則新納入2022年戰略合作框架協議。

於評估施工總承包工程服務定價政策的合理性和公平性時，吾等已經取得並審閱了(i)貴集團認可供應商名單，該名單由貴集團管理層定期審閱及更新，目前包括關連人士及獨立第三方；以及(ii)於2020年至2022年施工總承包工程服務項下三個項目的報價，包括築友智造就每個項目提交的一份報價及獨立第三方就每個項目提交的兩份報價(合共9份報價)，以及貴集團對供應商報價的評估記錄。吾等注意到，向築友智造授予項目的程序與貴集團的內部監控措施符合一致，而築友智造收取的服務費亦不遜於獨立第三方提供的服務費。此外，據貴集團管理層所告知，除地下停車場外，築友智造於2022年就房屋、低層公寓及多層公寓的施工總承包工程服務收取的價格一般低於每平方米人民幣2,000元，並且介乎每平方米人民幣1,400元至每平方米人民幣1,700元的範圍以內，而就地下停車場收取的價格範圍則介乎每平方米人民幣2,400元至每平方米人民幣3,200元。因此，築友智造收取的歷史價格與施工總承包工程服務的現行定價政策大致符合一致。基於對上述文件的審閱以及現有定價政策與2019年戰略合作框架協議項下的歷史價格一致，吾等認為一般傳統建築服務的定價政策屬公平合理。

就裝配式建築服務而言，根據定價政策並按裝配率計算，與施工總承包工程服務的差價將不會超過每平方米人民幣500元。吾等已經取得並審閱了中國住房和城鄉建設部於2017年3月實施的裝配式建築工程消耗量定額，吾等注意到按裝配率為50%計算的混凝土小型高層住宅和高層住宅之裝配式建築參考成本為每平方米人民幣2,205元及每平方米人民幣2,478元，有關成本普遍高於施工總承包工程，額外成本主要由於材料成本和運輸成本較高所致。誠如上文所述，除地下停車場外，築友智造2022年就房屋、低層公寓及多層公寓的施工總承包工程服務收取的價格一般

獨立財務顧問函件

低於每平方米人民幣2,000元，即介乎每平方米人民幣1,400元至每平方米人民幣1,700元的範圍以內。因此，裝配式建築的國家成本參考基準相比築友智造就施工總承包工程服務收取的價格高出約每平方米人民幣800元。根據定價政策，施工總承包工程服務與裝配式建築服務的差價不超過每平方米人民幣500元，低於國家成本參考價與歷史成本每平方米人民幣800元左右的差價。鑑於裝配式建築的成本普遍高於傳統建築的成本，因此價差較小對 貴公司更有利。鑒於施工總承包工程服務之定價政策公平合理，差價限制在每平方米人民幣500元以內對 貴公司有利，因此吾等認為裝配式建築服務的定價政策屬公平合理。

就工程設計服務而言，吾等從 貴公司獲悉，彼等將參考萬科、融創、中海、龍湖集團及其他國內一線房地產企業的設計價格作為基準。就此而言，吾等已經取得並審閱了 貴集團的設計費管理措施，規定設計費總額不得超過目標成本，而設計費單價不得超過價格上限。為釐定價格上限， 貴集團不時對該等國內一線房地產企業就工程設計服務向設計公司支付的設計價格進行市場調研，原因為行業普遍參考該等價格作為市場價格，且價格上限不得大幅高於該等國內一線房地產企業支付的價格。據 貴集團管理層所告知， 貴集團密切監察現行市價以確保可資比較項目的價格上限與現行市價相若，並將於取得設計服務報價時參考該等價格。

就園藝、裝修及一般勞務服務而言， 貴集團亦會研究並參考國內其他一線房地產公司就同類型服務的現行市場價格所支付的價格，原因為行業普遍參考該等價格作為市場價格。此外，吾等已取得並審閱 貴集團與獨立第三方服務供應商於2021年及2022年就園藝及裝修服務訂立的三份協議（乃隨機抽取），且吾等注意到用於估計築友智造將會提供的園藝服務的價格每平方米人民幣550元低於獨立第三方服務供應商提供的價格每平方米約人民幣600元，而用於估計築友智造將會提供的裝修服務的價格則介乎獨立第三方服務供應商提供的價格範圍以內，即介乎每

獨立財務顧問函件

平方米約人民幣800元至每平方米約人民幣4,700元，視乎裝修服務類型而定。儘管 貴集團與獨立第三方服務供應商並無訂立類似一般勞務協議，惟鑑於園藝、裝飾及一般勞務將按2022年戰略合作框架協議項下的相同定價政策釐定，即房地產行業服務的現行每平方米市價，且園藝及裝飾服務的定價政策屬公平合理，吾等認為工程設計服務和園藝、裝修及一般勞務服務的定價政策屬公平合理。

考慮到 貴集團已根據2019年戰略合作框架協議對其施工總承包工程服務有效實施的內部監控措施，加上 貴集團將至少向兩個獨立第三方服務供應商就提供相應可資比較服務或產品取得報價，吾等同意董事的意見，即築友智造就工程設計、裝配式建築及園藝、裝修及一般勞務服務各自收取的服務費將不遜於獨立第三方向 貴公司提供服務收取的服務費。因此，吾等認為2022年戰略合作框架協議項下各類協定服務的定價基準屬公平合理。就協定服務的付款條款而言，吾等注意到有關款項通常會根據工程進度分階段支付。據 貴集團管理層所告知，該等付款條款符合行業一般慣例。此外，由於 貴集團在付款前會根據其內部控制措施檢查和評估工程進度，吾等同意董事的意見，即協定服務的付款條款亦屬公平合理。

(ii) 2022年房產營銷代理服務框架協議

訂約方 : 貴公司(作為服務使用者); 及

建業新生活(作為服務提供者)

年期 : 生效日期至2025年12月31日

獨立財務顧問函件

服務範圍及服務費：根據2022年房產營銷代理服務框架協議，建業新生活集團將向 貴集團提供房產營銷代理服務，並根據物業銷售交易金額收取佣金作為服務費。建業新生活集團將收取的佣金費率將調整為物業銷售交易金額的0.8%至6.0%，以作為服務費，與建業新生活集團就該等服務提供的歷史佣金費率符合一致。

適用於各物業項目的佣金費率將載於 貴公司與建業新生活不時根據2022年房產營銷代理服務框架協議訂立的單獨協議。適用於各物業項目的佣金費率將參考若干因素釐定，包括但不限於：

- a. 整體物業市場環境：市場環境波動、價格變動及銷售模式改變等因素。
- b. 項目地點：倘預期特定項目可能因地域限制而難以銷售，則應付費用將根據具體情況的難度上調。
- c. 營銷難度：倘預期市場環境於特定營銷活動時會有更多波動，且預期銷售會更加困難，則費用或會按比例增加，以彌補預期產生銷售所需的任何額外費用及工作。
- d. 特定參與條款：應付費用可能會進行調整，以反映參與的商業條款（例如建業新生活以獨家或非獨家方式參與特定項目，獨家參與方式收取的費率較低）。

獨立財務顧問函件

吾等注意到2022年房產營銷代理服務框架協議的定價政策與2019年房產營銷代理服務框架協議的補充協議項下應用的政策一致。於評估佣金費率範圍介乎0.8%至6.0%（「**佣金範圍**」）是否公平合理時，吾等已取得並審閱(i) 貴集團與建業新生活集團根據2019年房產營銷代理服務框架協議及其補充協議，由2023年至2025年期間預計將會產生最高佣金額的現有十大項目協議，且已注意到該等十大項目的佣金費率為5%，以及(ii) 貴集團與唯一獨立第三方服務供應商由2020年至2022年訂立的協議，其佣金費率為1.4%至2.6%。基於上文所述，該等樣本協議項下的佣金費率均屬佣金範圍以內，且佣金範圍與樣本協議項下的佣金費率並無出現重大差異。此外，據 貴集團管理層所告知，為了評估服務供應商收取的佣金費率， 貴集團不時對其他房地產開發商在河南省開發的物業銷售代理費進行市場調研。吾等已取得並審閱了 貴公司在2020年展開並於2022年進行更新的市場調研，當中載有自2020年開始至2022年7月為止合共392份有關河南省物業之有效銷售代理協議概要，吾等注意到房地產開發商會視乎物業的情況就房產營銷代理服務採用固定金額、浮動佣金費率或固定佣金費率，佣金範圍介乎約0.7%至6.5%。因此，佣金範圍一般符合市場水平，而佣金範圍低位略高以作為佣金費率增加之緩衝。此外，吾等亦已根據吾等於聯交所網站盡最大努力展開的搜尋，得出一份從事物業管理服務的公司名單詳情，該等公司按2020年至最後交易日期間（即2022年房產營銷代理服務框架協議日期前約三年的時間，以說明現時的市場慣例）該等公告或招股章程中披露的佣金費率詳情進行與同類型房產營銷代理服務有關的持續關連交易（「**可資比較交易**」）。下表載列可資比較交易的詳情：

獨立財務顧問函件

公告／ 招股章程日期	公司名稱 (股份代號)	定價政策
2022年11月3日	濱江服務集團有限公司 (3316.HK)	按指定項目合同總價的0.1%至2%的佣金費率收取服務費。
2022年2月25日	金茂物業服務發展股份有限公司 (816.HK)	佣金按相關物業售價的固定百分比計算。截至2023年12月31日止兩年的估計佣金費率約為3%。
2021年12月23日	旭輝永升服務集團有限公司 (1995.HK)	按有關住宅物業及／或泊車位售價某一百分比計算的固定佣金。每項特定協議項下服務收取的佣金費率不得超過10%。
2021年6月29日	德信服務集團有限公司 (2215.HK)	服務費按所售服務式公寓銷售收入約4.5%作為佣金費率計算。
2021年6月29日	康橋悅生活集團有限公司 (2205.HK)	佣金費率按一手物業現行市場佣金費率介乎1%至8%計算。
2020年12月4日	碧桂園服務控股有限公司 (6098.HK)	營銷代理費=所述物業單位的銷售合同價× 4%
2020年11月9日	融創服務控股有限公司 (1516.HK)	固定佣金費率，按旅遊和渡假項目相關物業銷售價格的百分比計算。截至2019年12月31日止三個年度，歷史佣金費率約為3%。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較交易的佣金費率介乎0.1%至10%。儘管佣金範圍低位高於可資比較交易，由於 貴公司已包括緩衝以應對任何佣金費率不時增加，因此，佣金範圍亦大致符合市場佣金費率範圍。因此，吾等認為2022年房產營銷代理服務框架協議項下的佣金範圍屬公平合理。

(iii) 2022年社群營運管理服務框架協議

訂約方 ： 貴公司(作為服務使用者)；及

 建業新生活(作為服務提供者)

年期 ： 生效日期至2025年12月31日

服務範圍 ： 建業新生活集團將向 貴集團提供社群營運管理
及服務 服務。訂約方將於必要時就各社群營運管理服務的
費 詳細服務範圍訂立單獨協議。社群營運管理服務之服務對象為 貴集團所開發及擬開發的住宅物業項目之居民，彼等現時或將會成為各住戶社群的會員。

獨立財務顧問函件

會員定期服務的服務費用為每成員每年人民幣3,000元。服務費用主要按建業新生活集團將產生的預期員工及營運成本釐定，並計及介乎約30%至40%的合理利潤率。30%至40%的利潤率乃建業新生活集團參考其提供社群增值服務所需的毛利率，並考慮其預計將會產生的勞務及營運成本後釐定。儘管如此，就社群營運管理服務訂立單獨協議前，貴公司將會尋求向獨立第三方獲得至少兩個同類型服務的其他報價，以確保建業新生活的報價不遜於其他第三方服務供應商提供的報價。於評估將予收取的服務費用時，貴公司將會監察從事類似服務的員工薪金的市場水平以及類似服務的一般利潤率。

獨立財務顧問函件

會員定期服務的服務費用由2019年社群營運管理服務框架協議項下的每成員每年人民幣4,500元減少至2022年社群營運管理服務框架協議項下的每成員每年人民幣3,000元。誠如 貴集團管理層所告知，會員服務費用減少乃由於中國物業市場收縮一般會拖累會員服務費用價格所致。除會員服務費用減少外，2022年社群營運管理服務框架協議的條款與2019年社群營運管理服務框架協議及其補充協議比較概無重大變動。吾等已經取得並審閱了 貴集團社群營運管理服務項下服務費用的計算方式，包括建業新生活集團預計將會產生的員工及營運成本，並計及約33.6%的利潤率。就此而言，吾等已審閱建業新生活截至2020年及2021年12月31日止年度的年報，且吾等注意到建業新生活集團於截至2020年及2021年12月31日止年度的社群增值服務整體利潤率分別約為33.6%及35.9%。因此，社群營運管理服務項下的服務費用利潤率與向建業新生活集團其他客戶提供的服務費用一致。此外，由於勞務成本是社群營運管理服務項下的主要成本組成部分，加上 貴集團物業主要位於河南省，吾等已進一步研究及評估相比河南省的平均工資水平 貴集團就計算社群營運管理服務所需的薪資水平（特別是社群營運管理服務所屬的部門，即私營及租賃及商業服務部門）。根據河南省統計局公佈的數據，2021年河南省城鎮民營企業及租賃及商業服務企業職工平均年薪分別約為人民幣48,117元及人民幣49,634元，月薪約為人民幣4,010元及人民幣4,136元。吾等注意到， 貴集團採用每月人民幣5,000元為月薪計算，略高於河南省民營企業及租賃及商業服務企業的平均工資水平，並且大致可資比較。誠如 貴集團管理層所告知，預計工資水平較高乃由於 貴集團需要取得社群營運管理服務的物業主要位於一線城市鄭州，其工資水平普遍高於其他二、三線城市，並且彼等包括緩衝以應對未來幾年的工資增長。基於以上所述，吾等認為2022年社群營運管理服務框架協議項下的服務費用屬公平合理。

獨立財務顧問函件

3. 定價基準及內部監控措施

為確保該等交易以公平合理的方式進行並遵守該等協議項下的條款，貴公司已採取以下內部控制措施：

- (i) 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；
- (ii) 貴集團財務部門將持續檢查及定期收集並評估上述協議項下的定價原則、交易條款及實際交易金額，以確保其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；
- (iii) 於該等協議期限內，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，而高級管理層應與築友智造或建業新生活展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。貴公司應與築友智造或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
- (iv) 貴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，以確保屬上述協議項下的建議年度上限範圍。

於評估是否訂有及有效實施上述內部監控程序時，吾等已取得及審閱貴集團的內部監控政策，當中載有（其中包括）確保貴集團獲得的價格將屬公平合理所需的程序，例如對供應商質量和信譽進行評估、成本估算、成本參考、獲取並且評估有關報價及審批程序。根據內部監控政策，貴集團將自獨立第三方取得報價，惟不可能取得有關報價則除外。就此而言，吾等已獲貴集團管理層告知，貴集團未有自獨立第三方收到類似社群營運管理服務，原因為建業新生活集團提供的服務乃為貴集團度身訂造。貴集團已就

獨立財務顧問函件

擁有 貴集團高檔系列物業的高淨值客戶成立會員俱樂部，當中 貴集團會提供專門服務挽留有關客戶，而建業新生活集團則會提供社群營運管理服務項下的有關服務。

為評估內部控制是否有效，吾等已經評估社群營運管理服務的成本計算，並注意到計算時採用的估計工資水平與省平均水平相若，詳情載於上文「2. 該等協議 - (iii)2022年社群營運管理服務框架協議」。就施工總承包工程及房產營銷代理服務而言，吾等已取得及審閱 貴集團就2022年戰略合作框架協議及2022年房產營銷代理服務框架協議項下將予提供的類似服務自獨立第三方取得的報價。吾等注意到築友智造或建業新生活集團向 貴公司收取的服務費不遜於獨立第三方提供的價格。此外， 貴集團亦會通過監察國內一線房地產企業支付的設計費以及河南省其他房地產開發商收取的代理佣金費率，以確保其價格不會偏離現行市場價格。就此而言，吾等已取得 貴公司對國內一線房地產公司支付的設計價格進行的市場調研。基於吾等對根據2019年戰略合作框架協議、2019年房產營銷代理服務框架協議及2019年社群營運管理服務框架協議及其各自補充協議訂立的歷史交易連同吾等對定價政策的評估及工作進行的審閱（詳情載於上文「2. 該等協議」一節），吾等認為 貴集團已針對築友智造或建業新生活集團由2020年至2022年期間提供的服務有效實施內部監控程序。因此，吾等認為 貴集團已經實施內部監控且有關監控將對該等交易有效。

基於上述因素，吾等認同董事的意見， 貴公司訂有充分內部監控及程序，可確保將根據該等協議協定的任何服務費用將按普通商業條款協定，且對 貴公司而言不遜於自獨立第三方取得者。

獨立財務顧問函件

4. 年度上限

(i) 審閱歷史數字

以下載列該等協議項下服務的歷史交易金額及歷史年度上限：

	2020年度 (人民幣百萬元)	2021年度 (人民幣百萬元)	2022年度 (人民幣百萬元)
協定服務			
歷史年度上限(A)	3,000	5,000	8,000 783.8 (截至2022年 9月30日止
實際交易金額(B)	377.0	1,047.6	九個月)
利用率(B/A)	12.6%	21.0%	9.8%
房產營銷代理服務			
歷史年度上限(A)	440	450	465 123.6 (截至2022年 9月30日止
實際交易金額(B)	336.1	255.1	九個月)
利用率(B/A)	76.4%	56.7%	26.6%
社群營運管理服務			
歷史年度上限(A)	100	155	230 70.8 (截至2022年 9月30日止
實際交易金額(B)	86.9	47.3	九個月)
利用率(B/A)	86.9%	30.5%	30.8%

獨立財務顧問函件

誠如上表所說明，協定服務的實際交易金額由2020年度的約人民幣377.0百萬元增加至2021年度的約人民幣1,047.6百萬元，而利用率亦由2020年度的約12.6%增至2021年度的約21.0%。截至2022年9月30日止九個月，協定服務的實際交易金額為約人民幣783.8百萬元，年化後將為約人民幣1,045.1百萬元及13.1%的利用率。誠如 貴集團管理層所告知，利用率低主要由於COVID-19疫情及政府不時的封城措施導致房地產項目進度延遲及延誤及房地產市場低迷，以及三條紅線指導等政府樓市政策所致。

房產營銷代理服務的實際交易金額由2020年度的約人民幣336.1百萬元減少至2021年度的約人民幣255.1百萬元，利用率亦已由2020年度的約76.4%減少至2021年度的約56.7%。截至2022年9月30日止九個月，房產營銷代理服務的實際交易金額為約人民幣123.6百萬元，年化後將為約人民幣164.8百萬元及35.4%的利用率。誠如 貴集團管理層所告知，如上文所述，由於房地產項目延遲竣工及房地產市場低迷，房地產銷售亦已相應延遲，導致年度上限利用率低。

社群營運管理服務的實際交易金額由2020年度的約人民幣86.9百萬元減少至2021年度的約人民幣47.3百萬元，而利用率亦已由2020年度的約86.9%減少至2021年度的約30.5%。截至2022年9月30日止九個月，社群營運管理服務的實際交易金額為約人民幣70.8百萬元，年化後將為約人民幣94.4百萬元及41.0%的利用率。誠如 貴集團管理層所告知，如上文所述，由於房地產銷售延遲及減少，故相關住宅社區內的會員人數較預期少。

獨立財務顧問函件

由於 貴集團的業務及營運在過去三年受到多項因素影響，包括 COVID-19在中國捲土重來以致政府實施社會流動性（包括河南省）限制，加上自2019年底以來中國房地產市場和市場情緒普遍低迷，因此歷史持續關連交易的利用率一直較低。在這些因素發揮的共同作用下，導致 貴集團的運營水平下降和發展計劃延誤（以致根據相關框架協議從建業新生活集團和築友智造集團取得服務的需求因而減少）。

於釐定年度上限時， 貴集團已考慮相對較低的過往交易金額，因此降低了框架協議項下的建議年度上限（與之前的相關協議比較）。然而， 貴集團還考慮了以下因素，包括：(i)中國縮減COVID-19疫情限制措施規模，這將促進面對面和現場活動增加；(ii)中國房地產行業的整體復甦趨勢；及(iii) 貴集團於2022年下半年引入國有戰略投資者而增強了外界對 貴集團的信心，此舉也將於未來幾年在框架協議期限內為貴集團提供上升動力和增長。

(ii) 年度上限評估

以下載列該等協議的建議年度上限：

	2023年度 (人民幣百萬元)	2024年度 (人民幣百萬元)	2025年度 (人民幣百萬元)
2022年戰略合作框架協議	4,000	5,000	6,000
2022年房產營銷代理服務 框架協議	350	350	350
2022年社群營運管理服務 框架協議	100	100	100

獨立財務顧問函件

據中國國家統計局統計，由2022年1月至2022年11月，中國商品房銷售面積為12,125億平方米，同比下降23.3%，其中住宅物業銷售面積減少26.2%。中國商品房銷售額為人民幣118,648億元，同比下降26.6%，其中住宅物業銷售額下降28.4%。中國房地產市場收縮與截至2022年9月30日止九個月的協定服務、房產營銷代理服務及社群營運管理服務各自的低使用率符合一致。根據獨立行業顧問中國指數研究院發布《中國房地產市場2022年總結及2023年展望》報告，宏觀經濟復甦及疫情形勢仍為影響2023年中國房地產市場復甦步伐的關鍵因素。根據中國指數研究院估算，2023年中國商品房銷售面積及平均價格預計將分別增長約1.2%及0.3%，當中已考慮到（其中包括）2022年年底將會放寬房地產市場的調控政策。鑒於上述情況，並考慮到近日放寬了與疫情有關的封鎖政策，吾等同意董事的意見，即中國房地產市場預計將於2023年復甦，而協定服務、房產營銷代理服務及社群營運管理服務各自的使用率預期將隨著2023年房地產市場復甦而上升。

2022年戰略合作框架協議的建議年度上限乃經計及若干因素後釐定，包括 貴集團現有及於2023年、2024年及2025年開發的房地產項目數量、進度、規模、設計、配置、定位、協定服務各服務範圍之需求性質、歷史利用率及整體規劃。

獨立財務顧問函件

於評估2022年戰略合作框架協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已取得及審閱 貴集團的業務發展計劃及相關工程服務要求，並注意到年度上限主要基於 貴集團需要取得協定服務的物業估計總建築面積釐定，其概要載列如下：

	2023年度 (百萬平方米)	2024年度 (百萬平方米)	2025年度 (百萬平方米)
施工總承包工程、裝配式			
建築及工程設計	1.8	2.5	3.0
園藝	0.52	0.69	1.03
裝修	0.234	0.325	0.39
一般勞務	3.5	4.3	4.3

吾等已與 貴集團管理層討論並獲悉， 貴集團需要取得協定服務的物業估計總建築面積乃經考慮下列因素後釐定：(其中包括)於2022年已簽署但未完成的合約，以及 貴集團預計將於2023年至2025年推出的房地產開發項目。誠如2022年中期報告所述，於2022年6月30日， 貴集團共有192個發展中項目，總建築面積約3,226萬平方米，土地儲備總建築面積約5,621萬平方米。據 貴集團管理層告知， 貴集團計劃於2023年至2025年期間開發大部分該等項目及土地儲備。因此， 貴公司將需要大量協定服務以開發該等項目及土地儲備。就此而言，吾等認為 貴集團需要取得協定服務的物業估計總建築面積屬合理。

獨立財務顧問函件

誠如 貴集團管理層所告知， 貴集團房地產項目於最近兩年延期，且 貴集團自2022年起已累積房地產合約。另一方面， 貴集團對中國房地產市場及 貴集團未來數年的業務發展持審慎樂觀態度。誠如2022年中期報告所披露，於2022年7月21日，河南省鐵路建設投資集團有限公司（由河南省人民政府全資擁有的國有企業）完成收購 貴公司股權，成為 貴公司第二大股東。董事預期國有企業的投資將提升 貴公司的信譽，並為 貴集團的營運提供有力支持。隨著雙方整合各自的品牌、行業及資源優勢，董事預期 貴集團將實現協同整合及優勢互補，從而改善其業務運營。此外，於2022年11月23日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合向金融機構發出關於支持房地產市場健康穩定發展的聲明。該通知包含16條金融方面支持房地產市場的救市方案，如延長房地產企業及個人的貸款還款期限，鼓勵房地產項目融資及相關資產管理產品等。預期該等措施將緩解房地產發展商的流動資金壓力，令房地產市場能夠逐步恢復增長勢頭。基於上文所述， 貴集團預期隨著房地產市場復甦，與2021年度及2022年度比較， 貴集團對協定服務的需求將大幅增加。

2022年房產營銷代理服務框架協議的建議年度上限於計及以下因素後釐定：(a) 貴公司及其附屬公司於過往年度所使用房產營銷代理服務的歷史交易金額及數量，以及大部分物業項目所需的定製服務範圍；(b) 2023年度、2024年度及2025年度房產營銷代理服務估計交易金額的預期需求，計算方式為就截至2022年10月31日訂立的所有現有房產營銷代理服務協議而言，將佣金費率（介乎0.8%至6.0%）分別乘以2023年度、2024年度及2025年度的相關估計房產銷售總額（包括 貴集團及其聯繫人）；及(c) 貴集團對建業新生活集團的房產營銷代理服務的需求，主要來自 貴集團將推出發售的物業項目的預期銷售。

獨立財務顧問函件

於評估2022年房產營銷代理服務框架協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已取得及審閱有關 貴集團及建業新生活集團訂立或將予訂立的房產營銷代理服務的現有協議清單，並注意到根據預期房地產銷售額及介乎0.8%至6.0%的佣金費率計算，2023年度、2024年度及2025年度的房產營銷代理服務預期交易金額將分別為約人民幣315.0百萬元、人民幣317.9百萬元及人民幣346.5百萬元，分別佔2023年度、2024年度及2025年度建議年度上限的約90.0%、90.8%及99.0%。吾等亦已取得並審閱 貴集團與建業新生活集團於2020年至2022年就十大項目訂立的現有協議（「**樣本協議**」），預期十大項目根據2023至2025年房產營銷代理服務將會產生最大交易金額。吾等注意到所有樣本協議的佣金費率均為5%。誠如 貴集團管理層所告知，房產營銷代理服務預期交易金額的佣金費率乃經考慮歷史佣金費率後釐定，並已就佣金費率計入輕微緩衝，以應付任何所需佣金費率上升。就此而言，吾等已取得及審閱 貴集團已支付的歷史佣金費用及房地產銷售的相應交易金額，並注意到2020年度、2021年度及截至2022年9月30日止九個月的實際佣金費率分別介乎0.7%至2.7%、0.8%至6.0%及0.5%至4.7%。吾等注意到， 貴集團於2020財年錄得佣金費率為0.7%，而於截至2022年9月30日止九個月則為0.5%，兩者均低於根據2022房產營銷代理服務框架協議項下年度上限計算的預期佣金費率0.8%的低位水平。然而，由於佣金費率乃經參考市場環境波動、營銷困難及特定參與條款等因素而釐定，吾等同意董事的意見，即 貴公司估計佣金費率時計及約0.2%的輕微緩衝乃屬審慎之舉。因此，儘管房產營銷代理服務的預期佣金費率高於2019年房產營銷代理服務框架協議項下的歷史佣金費率範圍的低位，吾等認為房產營銷代理服務項下的預期佣金費率範圍屬公平合理。

2022年社群營運管理服務框架協議的建議年度上限於計及以下因素後釐定：(a) 貴集團現有及即將擁有的房地產項目數量、相關住戶社群會員人數及有關服務需要；及(b)建業新生活集團提供社群營運管理服務的歷史交易金額。鑒於 貴公司房地產項目數量及會員人數之預期，董事預期 貴集團將於2022年社群營運管理服務框架協議期內需要建業新生活提供相對較穩定數量的社群營運管理服務。

獨立財務顧問函件

於評估2022年社群營運管理服務框架協議項下建議年度上限的合理性時，吾等已取得及審閱年度上限的計算，包括社群營運管理服務的現有會員人數。於2022年10月30日，社群營運管理服務項下的現有會員人數為33,000人。董事已審慎地估計社群營運管理服務項下的會員人數將在2023年保持不變，並採用相同數量33,000名來估算2023年度的會員人數。誠如上文所述，董事對中國房地產市場及 貴集團未來數年的業務發展持審慎樂觀態度。在該等延遲項目進度恢復以及預期房地產項目將隨市場復甦而增加的推動下，待完工的物業數量亦預期將會增加，從而帶動該等住宅社區的成員數量。於2024年度及2025年度，鑑於 貴集團現有及即將進行的房地產項目，董事已分別對會員人數應用5%及1%的審慎增長率。根據上述估計會員人數以及每名會員每年建議服務費為人民幣3,000元，於2023年度、2024年度及2025年度，社群營運管理服務的預期交易金額將分別為約人民幣93.4百萬元、人民幣98.1百萬元及人民幣99.1百萬元，分別佔2023年度、2024年度及2025年度的建議年度上限的約93.4%、98.1%及99.0%。

一般而言，吾等認為，盡可能（在合理範圍內）配合 貴集團的發展計劃釐定建議年度上限符合 貴集團和獨立股東的利益。鑑於該等交易的條款屬公平合理，且根據上市規則的規定，進行該等交易須經獨立非執行董事及 貴公司核數師進行年度審閱（於下文討論），故倘建議年度上限乃為 貴集團的未來發展計劃度身訂造，則 貴集團將能夠靈活使用所需的必要服務進行其業務。於評估建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論本節上文所述吾等認為屬合理的考慮因素。基於上述分析，吾等認為建議年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 持續關連交易的呈報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須符合以下年度審閱規定：

- (i) 獨立非執行董事必須審閱該等交易，並於年報及賬目內確認該等交易乃：
 - (a) 於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；
 - (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
 - (c) 根據規管該等交易的該等協議訂立，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (ii) 貴公司必須委聘其核數師每年呈報該等交易。 貴公司核數師必須向董事會提供一份函件（連同於大量印刷 貴公司年報前至少十個營業日向聯交所提供的複本），確認其有否注意到任何事宜導致其相信該等交易：
 - (a) 未獲董事會批准；
 - (b) 倘該交易涉及 貴集團提供商品或服務，未有於所有重大方面遵從 貴集團定價政策；
 - (c) 未有於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (d) 已超出年度上限；
- (iii) 貴公司必須允許及確保該等交易的對手方允許 貴公司核數師取得充分記錄作第(ii)段所述的呈報該等交易用途；及
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或 貴公司核數師未能確認所需事宜，則 貴公司必須即時通知聯交所及刊發公告。

鑑於該等交易附帶的呈報規定，尤其是(i)以年度上限方式限制該等交易的價值；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱該等交易的條款及未有超出年度上限，吾等認為已訂有適當措施監管該等交易的進行及協助保障獨立股東權益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立該等協議及其項下擬進行之該等交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；(ii)該等協議的條款(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，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。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該等協議及年度上限。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東

建業地產股份有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室

為及代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

2023年1月20日

蔡丹義先生為宏博資本有限公司之持牌人及負責人員，該公司於證券及期貨事務監察委員會註冊從事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。蔡先生在企業融資行業擁有逾10年經驗。

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。

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 ⁽³⁾
胡葆森先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	-	1,272,734,299 ¹	41.88%
李樺女士 ⁽²⁾	配偶權益	-	14,744,000	0.49%
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) 李樺女士的配偶實益擁有14,744,000股股份，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。
- (3) 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3,039,126,090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 ⁽³⁾
胡葆森先生 ⁽¹⁾	中原建業有限公司 (「中原建業」)	受控法團權益	-	2,065,631,867	62.79%
李樺女士	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) 該等股份由創怡有限公司實益擁有，而其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3,289,706,120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：

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 ⁽¹⁾
恩輝 ⁽¹⁾	實益擁有人	-	1,272,734,299 ⁽²⁾	41.88%

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3,039,126,090股計算。
- (2) 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。

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。

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2022年6月30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）。

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。

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。

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
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例(香港法例第571章)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2022年6月30日(即編製本公司最近期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。

無重大不利變動

董事確認，自2022年6月30日(即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期)以來，本集團之財務或營業狀況並無出現任何重大不利變動。

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。

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(<https://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.jianye.com.cn/>):

- (a) 2022年房產營銷代理服務框架協議；
- (b) 2022年社群營運管理服務框架協議；
- (c) 2022年戰略合作框架協議；
- (d) 本通函載列的董事會函件；
- (e) 本通函載列的獨立董事委員會函件；
- (f) 本通函載列的獨立財務顧問函件；
- (g) 本附錄「專家及同意書」分節所述專家的同意書；及
- (h) 本通函。

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2023年2月13日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2023年1月20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2022年房產營銷代理服務框架協議、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2022年房產營銷代理服務框架協議、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2022年社群營運管理服務框架協議、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2022年社群營運管理服務框架協議、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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 批准通函所載的訂立2022年戰略合作框架協議、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2022年戰略合作框架協議、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，2023年1月20日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生；非執行董事李樺女士、鄧高強先生和時松先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生和孫煜揚博士。

附註：

- (a) 本公司將由2023年2月8日(星期三)至2023年2月13日(星期一)(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2023年2月7日(星期二)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17樓1712-1716號舖。
- (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) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士可透過網上平台或受委代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名登記持有人透過網上平台出席大會，則每次或受委代表僅可使用一個裝置登入。