

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份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。



China New City Commercial Development Limited 中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

(1)完成有關建議轉讓之須予披露及關連交易 及 (2)持續關連交易

完成建議轉讓

董事會謹此宣佈，通函所載有關建議轉讓之所有先決條件均已獲達成，而完成已於2021年4月13日根據買賣協議之條款及條件進行。

於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理）。目標公司已於2021年4月13日成為餘下眾安集團之間接全資附屬公司，而其各自之財務業績將繼續於眾安之綜合財務報表內綜合入賬。

持續關連交易

於完成前，餘下眾安集團及目標公司已於其日常業務過程中定期向本集團成員公司提供物業管理服務及增值服務。預期有關提供物業管理服務及增值服務將於完成後繼續進行。

為簡化與提供物業管理服務及增值服務有關的該等持續關連交易，並促進遵守上市規則項下對持續關連交易的有關規定，於2021年4月13日，本公司與眾安訂立物業管理服務框架協議及增值服務框架協議。

上市規則之涵義

目標公司已於完成後成為餘下眾安集團之間接全資附屬公司。由於眾安為本公司控股股東，其為本公司之關連人士。此外，由於餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)為眾安之聯繫人，故其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及增值服務框架協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)物業管理服務框架協議及增值服務框架協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關最高年度上限之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及增值服務框架協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

茲提述(i)眾安與本公司日期為2021年2月3日之聯合公告；及(ii)本公司日期為2021年3月5日之通函(「通函」)；及(iii)本公司有關於2021年3月24日舉行之股東特別大會投票結果之公告，內容有關(其中包括)建議轉讓。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

完成建議轉讓

董事會謹此宣佈，通函所載有關建議轉讓之所有先決條件均已獲達成，而完成已於2021年4月13日根據買賣協議之條款及條件進行。

於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務(不包括酒店及電影院營運及管理)。目標公司已於2021年4月13日成為餘下眾安集團之間接全資附屬公司，而其各自之財務業績將繼續於眾安之綜合財務報表內綜合入賬。

持續關連交易

於完成前，餘下眾安集團及目標公司已於其日常業務過程中定期向本集團成員公司提供物業管理服務及增值服務。預期有關提供物業管理服務及增值服務將於完成後繼續進行。

為簡化與提供物業管理服務及增值服務有關的該等持續關連交易，並促進遵守上市規則項下對持續關連交易的有關規定，於2021年4月13日，本公司與眾安訂立物業管理服務框架協議及增值服務框架協議，其主要條款及條件載於本公告。

1. 物業管理服務框架協議

協議日期： 2021年4月13日

訂約方： (a) 本公司（為其本身及代表其附屬公司，作為服務接收方）；及
(b) 眾安（為其本身及代表其附屬公司（不包括本集團），作為服務供應商）

年期： 2021年4月13日至2023年12月31日（包括首尾兩日）

服務性質及範圍： 餘下眾安集團之附屬公司（包括目標公司）向本集團成員公司提供物業管理服務。

物業管理服務範圍：

向物業開發商、物業擁有人及住戶提供物業管理服務，主要包括(i)保安服務、(ii)清潔服務、(iii)園藝及綠化服務、(iv)維修及保養服務及／或(v)停車場管理服務

定價政策及付款：物業管理服務框架協議項下擬定之費用，須由相關訂約方參考於相同期間內向獨立第三方提供類似服務之市場價格，按公平合理原則經公平商業磋商後釐定。尤其是，經參考其他物業管理服務供應商就相似類型的服務所提供的報價，並在適當的範圍內，已考慮市場上相似類型的服務的價格變動。本公司須根據本集團各個項目的特定需要及所需的服務範圍，與眾安協定有關服務費，同時保障本公司的合理利益，並確保物業管理服務框架協議項下的條款不遜於獨立第三方向本集團提供者。

持續關連交易的付款條款將於訂約方可能不時訂立的各自個別實施協議內訂明，通常須按協定期間基準透過銀行轉賬結算。

過往數字：下表載列截至2020年12月31日止三個年度本集團就物業管理服務支付之費用之過往未經審核交易金額：

| 截至12月31日止年度 | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2018年 (人民幣千元) | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) |
| 13,656 | 22,669 | 24,037 |

年度上限：下表載列有關將根據物業管理服務框架協議提供之物業管理服務交易金額之建議年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 27,658 | 31,005 | 34,518 |

年度上限乃經參考以下各項而釐定：

1. 物業管理服務之過往交易金額；
2. 截至2021年3月31日的現有項目／服務合約數目、管理建築面積及條款(包括服務費)；
3. 參考本集團實現的過往合約銷售建築面積及未來即將進行的項目，對物業管理服務需求的預期增加；及
4. 考慮預期通脹及餘下眾安集團產生的營運成本增幅，餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)將收取的服務費的預期增加。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述物業管理服務框架協議項下之建議年度上限屬公平合理。

2. 增值服務框架協議

協議日期： 2021年4月13日

訂約方： (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務接收方)；及
(b) 眾安(為其本身及代表其附屬公司(不包括本集團)，作為服務供應商)

年期： 2021年4月13日至2023年12月31日(包括首尾兩日)

服務性質及範圍： 餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)向本集團成員公司提供增值服務。

- 增值服務範圍：
1. 向非物業擁有人（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)建築地盤管理服務、(ii)銷售辦公室管理服務、(iii)有關物業管理服務的初步規劃及設計諮詢、及(iv)交付前檢驗服務；及
 2. 社區增值服務，主要包括停車場銷售協助服務

定價政策及付款： 增值服務框架協議項下擬定之費用，須由相關訂約方參考於相同期間內向獨立第三方提供類似服務之市場價格，按公平合理原則經公平商業磋商後釐定。尤其是，經參考其他物業管理服務供應商就相似類型的服務所提供的報價，並在適當的範圍內，已考慮市場上相似類型的服務的價格變動。本公司須根據本集團各個項目的特定需要及所需的服務範圍，與眾安協定有關服務費，同時保障本公司的合理利益，並確保增值服務框架協議項下的條款不遜於獨立第三方向本集團提供者。

持續關連交易的付款條款將於訂約方可能不時訂立的各自個別實施協議內訂明，通常須按協定期間基準透過銀行轉賬結算。

過往數字： 下表載列截至2020年12月31日止三個年度本集團就增值服務支付之費用之過往經審核交易金額：

| 截至12月31日止年度 | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2018年 (人民幣千元) | 2019年 (人民幣千元) | 2020年 (人民幣千元) |
| 2,341 | 2,254 | 2,730 |

年度上限：

下表載列有關將根據增值服務框架協議提供之增值服務交易金額之建議年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|---------|---------|
| 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 6,343 | 6,713 | 7,096 |

年度上限乃經參考以下各項而釐定：

1. 增值服務之過往交易金額及增長走勢；
2. 截至2021年3月31日的現有服務合約數目及條款（包括服務費）；
3. 參考本集團實現的過往合約銷售建築面積及未來即將進行的項目，對增值服務需求的預期增加；
4. 考慮預期通脹及餘下眾安集團產生的營運成本增幅，餘下眾安集團之附屬公司（包括目標公司）將收取的服務費的預期增加。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上述增值服務框架協議項下之建議年度上限屬公平合理。

進行持續關連交易之理由及裨益

物業管理服務框架協議及增值服務框架協議項下擬進行的物業管理服務及增值服務為經常性性質，並將於本集團及餘下眾安集團的一般及日常業務過程中定期及持續發生。

根據市場慣例及本公司過去慣例，本公司認為，為遵守上市規則目的及行政便利，有必要與眾安訂立框架協議，以更好地記錄及管理該等持續關連交易。物業管理服務框架協議及增值服務框架協議旨在簡化本集團成員公司與餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)之間的物業管理服務及增值服務，並提供單一基準，據此，本公司可遵守適用上市規則規定，從而降低本公司於遵守該等規定時的行政負擔及成本。

餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)於其業務或服務領域方面擁有豐富經驗及卓越聲譽以及穩健的財務狀況。董事相信，與其維持策略性業務關係不僅將能夠實現協同效益及規模經濟效益，亦將繼續為本集團的長期增長帶來可持續貢獻，且確保其可無間斷及順利獲得服務。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務框架協議、增值服務框架協議及其項下擬進行之交易及其各自之年度上限之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款及於本集團之一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

目標公司已於2021年4月13日完成後成為餘下眾安集團之間接全資附屬公司。由於眾安為本公司控股股東(定義見上市規則)之一，其為本公司之關連人士。此外，由於餘下眾安集團之附屬公司(包括目標公司)為眾安之聯繫人，故其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及增值服務框架協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)物業管理服務框架協議及增值服務框架協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關最高年度上限之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業管理服務框架協議及增值服務框架協議各自須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

施先生(本公司非執行董事及眾安執行董事)已就批准(i)物業管理服務框架協議及(ii)增值服務框架協議之相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外,據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,概無其他董事於(i)物業管理服務框架協議及(ii)增值服務框架協議以及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

釋義

於本公告內,下列詞彙將(除文義另有所指外)具有以下涵義:

| | | |
|------------------|---|--|
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款完成建議轉讓 |
| 「物業管理服務」 | 指 | 向物業開發商、物業擁有人及住戶提供物業管理服務,主要包括(i)保安服務、(ii)清潔服務、(iii)園藝及綠化服務、(iv)維修及保養服務及/或(v)停車場管理服務 |
| 「物業管理服務 框架協議」 | 指 | 本公司與眾安於2021年4月13日訂立之物業管理服務框架協議 |
| 「增值服務」 | 指 | 向非物業擁有人(主要為物業開發商)提供(1)增值服務,主要包括(i)建築地盤管理服務、(ii)銷售辦公室管理服務、(iii)有關物業管理服務的初步規劃及設計諮詢;及(iv)交付前檢驗服務、及(2)社區增值服務,主要包括停車場銷售協助服務 |
| 「增值服務框架協議」 | 指 | 本公司與眾安於2021年4月13日訂立之增值服務框架協議 |

本公告所載之若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此,若干表格內所示之總計數字可能並非其上數字之算術總和。

承董事會命
China New City Commercial Development Limited
中國新城市商業發展有限公司
主席
施侃成

中國, 2021年4月13日

於本公告日期,董事會包括執行董事施南路先生、劉波先生及唐怡燕女士;非執行董事施侃成先生及唐岷先生;以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。