

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。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

有關經續訂框架協議的持續關連交易

經續訂框架協議

茲提述本公司日期為2022年12月29日的公告，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本公司與眾安智慧之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日(交易時段後)，本公司與眾安智慧訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

上市規則之涵義

眾安智慧為眾安之間接附屬公司。由於眾安為本公司之控股股東，其為本公司之關連人士。因此，由於眾安智慧為眾安的聯繫人，其為本公司之關連人士。因此，經續訂框架協議項下之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)經續訂框架協議項下之交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立；及(ii)有關經續訂框架協議之最高年度上限總額之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故經續訂框架協議須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

I. 背景

茲提述本公司日期為2022年12月29日的公告，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本公司與眾安智慧之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日(交易時段後)，本公司與眾安智慧訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

II. 經續訂框架協議項下的持續關連交易

經續訂框架協議的主要條款載列如下：

A. 經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議

日期

2024年12月6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) 眾安智慧(為其本身及代表其附屬公司，作為服務供應商)

交易標的

根據經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議，眾安智慧集團將就銷售未售出的車輛停車位獨家提供代理服務(包括市場推廣及廣告服務)，而該等未售出的車輛停車位由本集團擁有且位於本集團目前由眾安智慧集團管理或預期提供予眾安智慧集團管理的物業項目。

期限

於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定(如有)。

定價

根據經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向众安智慧集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 相關物業項目的性質及地點；
- (ii) 車輛停車位銷售代理服務的範圍；
- (iii) 有關提供車輛停車位銷售代理服務的預期經營成本，包括(其中包括)勞工成本及行政成本；及
- (iv) 市場上其他服務供應商就類似服務收取的費用。就相同或類似類型及範圍的車輛停車位銷售代理服務而言，众安智慧集團向本集團提供的條款不得遜於众安智慧集團提供予獨立客戶的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議所載的原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

歷史交易金額

下表載列截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月本集團就車輛停車位銷售代理服務框架協議支付之費用之過往交易金額：

截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
1,811	1,317	464

董事注意到截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額有所下降。董事認為，由於上一年度中國房地產市場不景氣，適宜土地收購的機會減少，本集團的若干物業開發項目獲延後，導致於上述期間對众安智慧集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求下降。

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議應付眾安智慧集團費用的最高年度金額估計將不超過以下上限：

截至12月31日止年度		
2025年	2026年	2027年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
15,000	14,000	12,000

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 儘管截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30止六個月的歷史交易金額如上所述有所下降，但董事認為，中央政府於2024年9月宣佈未來將推出的房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，將有利於本集團的物業開發項目，從而帶動對眾安智慧集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求增加；
- (ii) 本集團擁有且位於本集團目前由眾安智慧集團管理的物業項目的現有未售出的車輛停車位數目；
- (iii) 本集團擁有且位於預期提供予眾安智慧集團管理的本集團的物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；及
- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及眾安智慧集團產生的經營成本增加，眾安智慧集團收取的服務費預期增加。

B. 經續訂物業管理服務框架協議

日期

2024年12月6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) 眾安智慧(為其本身及代表其附屬公司，作為服務供應商)

交易標的

根據經續訂物業管理服務框架協議，众安智慧集團將為本集團就未售出或未交付的住宅及非住宅物業單位提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。

年期

於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定(如有)。

定價

根據經續訂物業管理服務框架協議，應向众安智慧集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 相關物業項目之性質、規模及位置；
- (ii) 物業管理服務範圍；
- (iii) 有關提供物業管理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及
- (iv) 市場上其他物業管理服務提供商就類似類型物業服務所收取之費用。众安智慧集團向本集團提供的條款(a)不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)及(b)不得遜於众安智慧集團就相同或類似類型及範圍的物業管理服務向其獨立客戶提供的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂物業管理服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就物業管理服務支付費用的歷史交易金額如下：

截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
22,715	15,581	5,648

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂物業管理服務框架協議，應向众安智慧集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 (人民幣千元)	2026年 (人民幣千元)	2027年 (人民幣千元)
	15,000	14,000	13,000

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 本集團開發物業單位建築面積（「建築面積」），該等物業單位尚未出售及交付，目前由众安智慧集團管理；
- (iii) 本集團開發物業單位估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予众安智慧集團管理；及
- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及众安智慧集團產生的經營成本增加，众安智慧集團收取的物業管理服務費預期增加。

C. 經續訂增值服務框架協議

日期

2024年12月6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) 众安智慧(為其本身及代表其附屬公司,作為服務供應商)

交易標的

根據經續訂增值服務框架協議,众安智慧集團將向本集團提供增值服務。經續訂增值服務框架協議項下之增值服務範圍包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務,主要包括於本集團的樓盤銷售場地及展覽單位提供物業管理服務;(ii)向本集團提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

期限

自2025年1月1日起並於2027年12月31日屆滿,且經雙方相互同意後,該期限可予以續期,惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(如有)的規定。

定價

根據經續訂增值服務框架協議,應向众安智慧集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定:

- (i) 增值服務範圍;
- (ii) 有關提供的增值服務的預期經營成本,其中包括勞工成本、材料成本及行政成本;及
- (iii) 市場上其他交付前服務供應商就類似服務收取之費用。就相同或類似類型及範圍的增值服務而言,众安智慧集團向本集團提供的條款不得遜於众安智慧集團提供給其獨立客戶的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂增值服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

歷史交易金額

下表載列截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就增值服務所支付費用的歷史交易金額：

截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
7,144	3,451	3,669

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂增值服務框架協議，應向众安智慧集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元)	2026年 (人民幣千元)	2027年 (人民幣千元)
22,000	21,000	22,000

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 本集團的現有項目及預期項目的估計服務期限，由於市場氣氛疲弱，众安智慧集團需要較長的服務期，預期服務期限將延長；及
- (iii) 經考慮預期通貨膨脹及众安智慧集團產生的經營成本增加，众安智慧集團收取的服務費預期增加。

III. 訂立經續訂框架協議之理由及裨益

由於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，訂立經續訂框架協議旨在(i)保證向本集團持續提供服務；(ii)應對本集團營運需求及業務發展；及(iii)滿足本公司未來三年業務發展擴張的需求。众安智慧集團於其業務或服務領域方面經驗豐富及聲譽卓越，且財務狀況穩健。因此，董事相信，與众安智慧集團繼續保持戰略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。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，經續訂框架協議及其項下擬進行之交易之條款及其各自之年度上限屬公平合理，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。

IV. 上市規則之涵義

众安智慧為眾安之間接附屬公司。由於眾安為本公司之控股股東，其為本公司之關連人士。因此，由於众安智慧為眾安的聯繫人，其為本公司之關連人士。因此，經續訂框架協議項下之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)經續訂框架協議項下之交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立；及(ii)有關經續訂框架協議之最高年度上限總額之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故經續訂框架協議須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

施中安先生（本公司非執行董事及众安智慧執行董事）須就批准經續訂框架協議之相關董事會決議案放棄及已放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事於經續訂框架協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

V. 有關訂約方的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理活動。

众安智慧集團為一家綜合物業管理服務提供商，主要從事於中國提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「本公司」	指	中國新城市集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1321)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有框架協議」	指	本公司與众安智慧於2022年12月29日訂立的車輛停車位銷售代理服務框架協議、提供物業管理服務框架協議及增值服務框架協議之統稱
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	本公司與众安智慧訂立之日期為2024年12月6日之車輛停車位銷售代理服務框架協議

「經續訂框架協議」	指	經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議、經續訂物業管理服務框架協議及經續訂增值服務框架協議之統稱
「經續訂物業管理服務框架協議」	指	本公司與眾安智慧訂立之日期為2024年12月6日之物業管理服務框架協議
「經續訂增值服務框架協議」	指	本公司與眾安智慧訂立之日期為2024年12月6日之增值服務框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「眾安」	指	眾安集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：672）
「眾安智慧」	指	眾安智慧生活服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2271）
「眾安智慧集團」	指	眾安智慧集團及其不時之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2024年12月6日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及金建榮先生；非執行董事施中安先生；以及獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。