

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1030)

**持續關連交易
物業服務框架協議**

物業服務框架協議

由於本公司將繼續委聘新城物業服務提供住宅物業管理服務，故新城控股與新城物業服務於二零一六年七月二十九日（交易時段後）訂立物業服務框架協議，內容有關新城物業服務提供住宅物業管理服務，自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，為期一年，年度上限為人民幣175,000,000元。

上市規則的涵義

新城物業服務由本公司控股股東富域間接擁有93.75%。因此，新城物業服務為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，訂立物業服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業服務框架協議項下交易按年度基準計算的各個適用百分比率（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條所載申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年四月一日的公告及日期為二零一六年四月十八日的通函，內容有關出售事項。於完成出售事項後，新城物業服務不再為本公司的附屬公司，並由本公司控股股東富域擁有93.75%。根據上市規則第14A章，本集團任何成員公司與新城物業服務及其聯繫人士之間的交易構成本公司的持續關連交易。

現有服務協議

誠如本公司日期為二零一六年四月一日的公告及日期為二零一六年四月十八日的通函所披露，於進行出售事項前，新城控股（透過其附屬公司）與新城物業服務訂有50份現有服務協議，據此，新城物業服務為新城控股各類住宅開發項目提供住宅物業管理服務（包括清潔、保安及保養）。現有服務協議為期一年，自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止，而現有服務協議的總代價約為人民幣59,000,000元。於完成出售事項後，根據上市規則第14A章，現有服務協議成為本公司的持續關連交易。

物業服務框架協議

除現有服務協議外，新城控股有意繼續委聘新城物業服務提供住宅物業管理服務，並於二零一六年七月二十九日（交易時段後）與新城物業服務訂立物業服務框架協議。除現有服務協議亦須受物業服務框架協議項下的年度上限所規限外，所有現有服務協議將仍具十足效力及效用。

物業服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一六年七月二十九日

訂約方： (i) 新城控股；及
 (ii) 新城物業服務

期限： 物業服務框架協議將由二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日（包括首尾兩日）生效。

住宅物業管理服務： 新城物業服務獲委託就新城控股住宅開發項目提供各類住宅物業管理服務（包括保養、諮詢、視察及銷售代理服務）。特別是，新城物業服務同意向新城控股提供以下服務及下文簡述的定價政策以及支付條款：

a. 前期物業服務－公開招投標

服務範圍： 新城物業服務負責維護，養護及管理新城控股住宅物業及開發項目設施。

投標程序： 新城控股將透過標準及獨立投標程序挑選前期物業服務供應商，倘成功投標將委聘新城物業服務。

定價政策： 新城物業服務將提呈的投標價將根據開發項目種類、經營成本及有關成本的預計升幅釐定。

支付條款： 根據標書相關條款及將予訂立的附屬協議須每年、每半年、每季或每月（視情況而定）支付。

b. 售樓處物業服務

服務範圍： 新城物業服務負責開發項目售樓處、樣板房及會所的清潔、保安及客戶服務。

定價政策： 服務費將於考慮包括勞工成本及材料成本後經公平協商後根據市價以及過往及預計物業管理成本釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

c. 樓盤細部驗收服務

服務範圍： 新城物業服務負責根據新城控股的驗收標準及提供的意見細部檢查開發項目（包括物業、設施及保安系統等）。

定價政策： 服務費將參考市場類似服務價格後經公平協商後根據過往及預計物業成本釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於提供物業視察後一個月內支付。

d. 物業前期諮詢服務

服務範圍： 新城物業服務將(1)於開發項目規劃設計階段（包括市場定位及項目設計）提供意見；(2)於交付後進行開發項目的風險評估；及(3)協助交付物業的準備工作。

定價政策： 服務費將根據新城物業服務的經營成本釐定，且不超過相關開發項目三個月的物業管理費。

支付條款： 於交付相關開發項目的物業後三個月內一筆過支付。

e. 車位銷售代理

服務範圍： 新城物業服務將為新城控股的車位提供銷售代理服務。

定價政策： 服務費經參考市場類似服務費用後經公平協商後應為已售車位銷售價的2%至8%。

支付條款： 須每季支付。

附屬協議： 就新城控股需要根據物業服務框架協議項下住宅物業管理服務的各開發項目而言，新城控股與新城物業服務將（直接或透過其各自的附屬公司）訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合物業服務框架協議所載原則（包括下述的定價政策）的應付費用金額。

物業服務框架協議項下擬進行的所有交易按一般商業條款進行並按公平原則商議。訂約方協定，新城物業服務給予新城控股的條款不得遜於就類似服務所給予其他人士者。

年度上限及其基準： 截至二零一六年十二月三十一日止年度的物業服務框架協議項下的服務費年度上限不得超過人民幣175,000,000元（包括現有服務協議總代價約人民幣59,000,000元）。預期服務費將以本集團內部資源撥付。

年度上限乃經參考（其中包括）下列因素後釐定：

- (1) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，新城控股支付住宅物業管理服務費總計約人民幣111,000,000元；
- (2) 經參考現有服務協議以及新城控股現有及日後開發項目後，截至二零一六年十二月三十一日止年度新城控股對住宅物業管理服務的估計需求；及
- (3) 新城控股業務計劃及通脹等其他因素。

訂立物業服務框架協議的理由及裨益

新城物業服務為一間在中國內地擁有豐富經驗的物業管理服務供應商。於二零一五年十二月三十一日，新城物業服務管理位於中國多個城市（其中包括）上海、南京、常州、無錫及蘇州的79個住宅物業項目，於其管理下之總建築面積約為20.4百萬平方米。董事會相信新城物業服務的過往經驗將對本集團擴充物業發展業務提供可靠支援。

曾作為本集團附屬公司，新城物業服務亦為新城控股的正式合作夥伴。新城物業服務繼出售事項不再為本公司的附屬公司後，新城物業服務已向本集團在一般及日常業務過程中繼續向本集團提供住宅物業管理服務。因此，物業服務框架協議代表一項穩定而值得信賴的業務關係，新城控股可藉此實現其業務目標。

各董事（包括獨立非執行董事）認為物業服務框架協議乃於本集團的日常業務過程中以公平原則磋商且按一般商業條款訂立。物業服務框架協議項下擬進行的交易乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團及新城物業服務的資料

新城控股為本公司的附屬公司，其A股股份於上交所上市（股份代號：601155）。本集團及新城控股的主營業務為在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理。

新城物業服務的主要業務為向大型住宅物業提供傳統住宅物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔、花園景觀保養。

上市規則的涵義

新城物業服務由本公司控股股東富域間接擁有93.75%。因此，新城物業服務為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，訂立物業服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

富域乃由Hua Sheng信託實益擁有，而Hua Sheng信託由本公司控股股東、執行董事兼董事長王振華先生以其家庭成員為受益人設立的全權信託，而非執行董事王曉松先生為王振華先生的兒子。王振華先生及王曉松先生被視為於物業服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，並已就批准物業服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

由於物業服務框架協議項下交易按年度基準計算的各個適用百分比率（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條所載申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------|---|-------------------------------------|
| 「年度上限」 | 指 | 物業服務框架協議項下的服務費用年度上限人民幣175,000,000元； |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義； |

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據日期為二零一六年四月一日的股權轉讓協議向富域出售常州創悅諮詢管理有限公司（其持有新城物業服務的93.75%股權）；
「現有服務協議」	指	新城控股（透過其附屬公司）與新城物業服務於出售事項前就二零一六年訂立的50份銷售辦事處物業服務協議；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的附屬公司，其A股股份於上交所上市（股份代號：601155）；
「新城物業服務」	指	西藏新城物業服務有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，並由王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事長）間接擁有93.75%股權；
「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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「物業服務框架協議」	指	新城控股與新城物業服務就向新城控股物業項目提供住宅物業管理服務訂立的日期為二零一六年七月二十九日的物業服務框架協議；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「上交所」	指	上海證券交易所；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「富域」	指	富域香港投資有限公司，於英屬群島註冊成立的有限責任公司，且為本公司控股股東並持有4,105,450,000股股份（佔本公告日期本公司已發行股份約72.56%）；及
「%」		百分比。

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王振華

中國，二零一六年七月二十九日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。