

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。



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的有限責任公司)

(股份代號：1030)

持續關連交易
二零一八年物業服務框架協議

二零一八年物業服務框架協議

由於本集團將繼續委聘新城悅物業服務提供住宅物業管理服務，故新城控股與新城悅物業服務於二零一七年十二月十四日（交易時段後）訂立二零一八年物業服務框架協議，內容有關新城悅物業服務提供住宅物業管理服務，自二零一八年一月起至二零一八年十二月三十一日止，為期一年，年度上限為人民幣304,000,000元。

上市規則的涵義

新城悅物業服務由本公司控股股東兼執行董事王振華先生間接擁有80%股權。因此，新城悅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。

由於二零一八年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十二月十五日的公告，內容有關二零一七年物業服務框架協議。本公司將繼續委聘新城悅物業服務提供住宅物業管理服務。

二零一七年物業服務框架協議

誠如本公司日期為二零一六年十二月十五日的公告所披露，內容有關二零一七年物業服務框架協議，自二零一七年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止。本公司已委聘新城悅物業服務（作為一般及日常業務過程的一部分）提供住宅物業管理服務。由於二零一七年物業服務框架協議將於二零一七年十二月三十一日到期，本公司已與新城悅物業服務訂立二零一八年物業服務框架協議，重續提供物業服務期間為自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，為期一年。

二零一八年物業服務框架協議

新城控股與新城悅物業服務於二零一七年十二月十四日（交易時段後）訂立二零一八年物業服務框架協議，內容有關新城悅物業服務提供住宅物業管理服務，自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止，為期一年，年度上限為人民幣304,000,000元。

二零一八年物業服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一七年十二月十四日

訂約方： (i) 新城控股；及
 (ii) 新城悅物業服務

期限： 二零一八年物業服務框架協議將由二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日（包括首尾兩日）生效。

住宅物業管理服務： 新城悅物業服務獲委託就新城控股之住宅開發項目提供各類住宅物業管理服務（包括保養、諮詢及視察服務）。新城悅物業服務特別同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向新城控股提供以下服務：

a. 物業服務

服務範圍：新城悅物業服務負責管理及維護新城控股住宅物業及開發項目設施。

定價政策：服務費須經考慮包括開發項目種類、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。將會就高端住宅開發項目收取較高價格。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

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. 智能化施工服務

服務範圍：新城悅物業服務將就新城控股所開發物業的物業智能系統提供智能化施工服務，如監控系統、門禁系統及停車系統。

定價政策：服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用（如適用））等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用（如適用），主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議於交付、檢查及驗收智能化施工服務後支付。

c. 售樓處物業服務

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

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用（如適用））等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用（如適用），主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

d. 樓盤細部驗收服務

服務範圍： 新城悅物業服務負責根據新城控股的驗收標準細部檢查開發項目（包括物業、設施及保安系統等）及提供反饋。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用（如適用））等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用（如適用），主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於提供物業驗收服務後一個月內支付。

e. 物業前期諮詢服務

服務範圍： 新城悅物業服務將(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；及(2)協助交付物業的準備工作。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用（如適用））等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用（如適用），主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用），而物業諮詢服務的服務費不得超過相關開發項目的三個月物業管理費。

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。

f. 車位資訊諮詢服務

服務範圍： 新城悅物業服務將指定現場人員為有關新城控股安排的車位之銷售或市場推廣活動提供資訊及諮詢服務。

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。

g. 於質保期間的物業維護及管理服務

服務範圍： 新城悅物業服務將於新城控股交付竣工物業後於質保期間提供物業維護及管理服務。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用（如適用））等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用（如適用），主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

附屬協議： 就新城控股需要根據二零一八年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，新城控股與新城悅物業服務將（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二零一八年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。

二零一八年物業服務框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，新城悅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： 截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年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304,000,000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) 截至二零一七年十一月三十日止十一個月，新城控股結算住宅物業管理服務費總計約為人民幣121,340,000元；
- (2) 經參考二零一七年物業服務框架協議以及新城控股現有及日後開發項目後，截至二零一八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) 本集團截至二零一七年十一月三十日止十一個月之合約銷售區域約7.77百萬平方米，與二零一六年同期相比增加約46%，表示本集團對物業管理服務的需求呈現增長趨勢；及
- (4) 新城控股業務計劃及通脹等其他因素。

二零一七年物業服務框架協議的過往交易金額

本集團就截至二零一七年十一月三十日止十一個月的住宅物業管理服務向新城悅物業服務實際結算的過往交易金額約為人民幣121,340,000元。二零一七年物業服務框架協議截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度上限為人民幣199,000,000元。

訂立二零一八年物業服務框架協議的理由及裨益

新城悅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。新城悅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）的多個住宅物業項目。董事會相信新城悅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。

誠如本公司日期為二零一六年四月一日之公告及日期為二零一六年四月十八日之通函所披露，內容有關出售新城悅物業服務予富域（本公司的控股股東），新城悅物業服務曾為本集團附屬公司，亦為新城控股的正式合作夥伴。新城悅物業服務繼出售事項不再為本公司的附屬公司後，新城悅物業服務已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，二零一八年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。

董事的意見

各董事（包括獨立非執行董事）認為二零一八年物業服務框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中公平訂立。二零一八年物業服務框架協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

內部監控措施

為確保新城悅物業服務所提供住宅物業管理服務的條款不遜於可從獨立第三方所獲得者，本集團已採取以下措施：

- (i) 倘適用及商業可行，本集團將繼續要求新城悅物業服務透過招標程序按公平基準及最佳可得條款參照現行市價提供住宅物業管理服務；
- (ii) 新城控股負責住宅物業管理的相關部門將根據開發項目類型及服務範圍按季就市場上至少三間物業管理公司所提供相關可資比較服務的服務費進行調查，以確保新城悅物業服務所提供住宅物業管理服務的服務費範圍按市價計值；
- (iii) 作為內部監控程序的一部分，實施二零一八年物業服務框架協議及新城悅物業服務所提供服務的實際數目及金額將由董事會（包括獨立非執行董事）及高級管理層參照與獨立第三方進行類似交易的條款定期監察及審查；
- (iv) 擁有相關交易權益的董事及／或股東須放棄就決議案投票；
- (v) 本集團須竭力遵循上市規則第14A章有關持續關連交易的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；
- (vi) 本公司將委聘本公司核數師審閱本集團與新城悅物業服務之間的關連交易，確保二零一八年物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易已根據上市規則進行；及
- (vii) 本集團將於年報及賬目適當披露新城悅物業服務於各財務期間提供住宅物業服務的交易，連同獨立非執行董事就交易是否按一般商業條款進行、是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益得出的結論（提供依據）。

本集團及新城悅物業服務的資料

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。

新城悅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

新城悅物業服務由本公司控股股東兼執行董事王振華先生間接擁有80%股權。因此，新城悅物業服務為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，訂立二零一八年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。

王振華先生被視為於二零一八年物業服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，並已就批准二零一八年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。

由於二零一八年物業服務框架協議項下的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：

「二零一七年物業服務框架協議」	指	新城控股與新城悅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十二月十五日的物業服務框架協議；
「二零一八年物業服務框架協議」	指	新城控股與新城悅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二零一七年十二月十四日的物業服務框架協議；
「年度上限」	指	二零一八年物業服務框架協議項下的服務費用年度上限人民幣304,000,000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；
「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）；

「新城悦物業服務」	指	西藏新城悦物業服務股份有限公司（前稱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（控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有80%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；
「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，一間於英屬處女群島成立的有限責任公司，且為本公司控股股東並持有4,172,000,000股股份（佔本公告日期本公司已發行股份約73.74%）；及
「%」	指	百分比

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王振華

香港，二零一七年十二月十四日

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。