

關連交易

概覽

我們已與關連人士（定義見上市規則第14A章）訂立兩項非豁免持續關連交易，即辦公室租賃協議（定義見下文）及2018年物業服務框架協議（定義見下文）。股份於聯交所[編纂]後，辦公室租賃協議及2018年物業服務框架協議下擬定交易將構成上市規則所界定的本集團持續關連交易。

	交易據以擬定的 協議名稱	適用 上市規則	尋求的豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限（人民幣元）		
				2018年	2019年	2020年
非豁免持續關連 交易						
1.	辦公室租賃 協議	14A.35、 14A.49、 14A.71、 14A.76	關於年度審核、 報告及公佈的 規定	1,685,466.80	1,685,466.80	1,685,466.80
2.	2018年物業服務 框架協議	14A.31、 14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.71	關於年度審核、 報告、公佈、 通函及獨立股 東批准的規定	354百萬	不適用	不適用

非豁免持續關連交易

1. 辦公室租賃協議

於2018年〔●〕，西藏新城悅與上海新城創域房地產有限公司（「上海創域」）訂立一項租賃協議（「辦公室租賃協議」），據此，西藏新城悅同意向上海創域租賃若干辦公場所，建築面積約為1,088.8平方米，位於中國上海普陀區，作為本集團的總部。租賃期限自2018年1月1日開始，為期三年。

關連交易

租金及定價政策

2018年、2019年及2020年各年按每日每平方米人民幣4.3元計算的年度租金為或不會超過人民幣1,685,466.80元。於2015年至2017年的年度租金乃經參考鄰近建築物（由新城集團擁有且租賃予獨立租戶）通常介乎每日每平方米人民幣4.2元至5.6元的租金價格後公平磋商而釐定。董事認為，辦公室租賃協議項下擬進行的交易乃按正常或更優商業條款進行，尤其是租金與相同區域市場利率相若。我們的中國法律顧問亦確認，辦公室租賃協議的條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

過往交易金額

我們自2015年10月起開始向上海創域租賃該場所，建築面積約1,900平方米，自2016年5月起，由於商業原因，我們租用的總面積已減少至約1,088.8平方米，於截至2017年12月31日止三個年度的年度租金有所波動。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，本集團向上海創域支付的租金載列如下：

過往金額			
截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 4月30日止四個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
0.8	2.6	1.6	0.5

上市規則涵義

本公司控股股東兼非執行董事王先生於新城發展控股的股份中擁有70.54%的權益，而上海創域為新城發展控股的子公司。因此，上海創域為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，訂立辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關辦公室租賃協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限的最高適用百分比率（利潤比率除外）超過0.1%但低於5%，故辦公室租賃協議及其項下擬進行的持續關連交易的建議新年度上限須遵守上市規則第14A.36條項下申報、年度審核及公告規定。

申請豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免根據上市規則第14A.105條就辦公室租賃協議嚴格遵守上市規則第14A章的申報、年度審核及公告規定。

關連交易

2. 2018年物業服務框架協議

截至最後實際可行日期，西藏新城悅一直向新城控股及其聯屬人士提供若干物業管理服務。為了於2018年〔●〕[編纂]，西藏新城悅與王先生（控股股東兼非執行董事）訂立物業服務框架協議（「2018年物業服務框架協議」），據此，西藏新城悅同意於2018年向王先生可於相關股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司（包括新城控股）及彼等子公司（「王先生的關聯公司」）提供以下服務，為期一年：

(i) 物業管理服務

西藏新城悅負責向王先生的關聯公司提供廣泛的物業管理服務（包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務）。

(ii) 增值服務

西藏新城悅需要向王先生的關聯公司提供的增值服務：

- (a) 為智能保安設備提供工程及維護服務，如為王先生的關聯公司開發物業監控系統、接入控制系統及停車系統；
- (b) 提供案場銷售協助服務，包括開發項目現場及樣板房的保潔以及售樓處、展廳及會所的接待及客戶服務；
- (c) 根據王先生的關聯公司的驗收標準為開發項目提供物業驗收服務（包括物業、設施及保安系統等）及提供反饋；
- (d) 提供物業諮詢服務，包括於物業開發前期階段提供意見，如策略營銷及物業設計；及協助交付物業的準備工作；
- (e) 提供停車場信息諮詢服務，包括指定現場人員為王先生的關聯公司組織的車位銷售或促銷活動提供信息或諮詢服務；及
- (f) 於王先生的關聯公司交付竣工物業後於質保期間為物業維護工作提供物業管理服務。

關連交易

有關該等增值物業管理服務的進一步資料，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一節。

交易的理由

本公司從事提供住宅物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護，而王先生一直通過新城集團在中國從事物業發展及物業投資。自1996年起，本公司一直向新城集團（包括新城集團擁有少數投資權益的發展集團）提供有關物業管理服務，且我們認為有關服務是對新城集團的大力支助，並為本公司提供穩定收入來源。

定價政策

西藏新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策如下：

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。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）。

過往交易金額

於往績記錄期間，西藏新城悅向王先生的關聯公司提供物業管理服務及增值服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，王先生的關聯公司產生的概約收入載列如下：

過往金額			
截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 4月30日止四個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
117.7	149.5	222.1	71.5

關連交易

建議年度上限及年度上限基準

由於2018年物業服務框架協議項下擬進行的交易將於[編纂]後繼續，故其將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。本集團將僅根據2018年物業服務框架協議所載原則，向王先生的關聯公司提供協議項下預期服務。截至2018年12月31日止年度，根據2018年物業服務框架協議王先生的關聯公司擬支付的年度服務費最高不得超過人民幣354百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮（其中包括）：

- (1) 截至2018年12月31日止年度關於向新城控股（及其子公司）所提供服務的年度上限預期為人民幣304百萬元，而向其他王先生的關聯公司所提供服務的年度上限預期為人民幣50百萬元；
- (2) 截至2017年12月31日止年度，新城控股（作為王先生的關聯公司之一）結算物業管理服務費及增值服務費用總計約為人民幣179.7百萬元；
- (3) 經參考截至2016年及2017年12月31日止年度該等物業管理服務的歷史金額以及王先生的關聯公司現有及日後開發項目後，截至2018年12月31日止年度王先生的關聯公司對物業管理服務的估計需求。特別是，根據新城控股2017年年度報告，新城控股截至2017年12月31日止年度之合約銷售區域達至約9.28百萬平方米，與2016年同期相比增加約61.44%，為本集團帶來把握提供物業管理服務新機遇的增長通道；及
- (4) 本集團的業務計劃及通脹等其他因素。

根據上海證券交易所股票上市規則，Tibet Xinchengyue與Future Land Holdings（一間於上海證券交易所上市的公司）之間的物業服務框架協議構成Future Land Holdings的關連交易且其期限不得超過一年。我們已與Future Land Holdings協定，物業服務框架協議須按照上海證券交易所股票上市規則每年重續。於適用上市規則所准許的相同期間重續物業服務框架協議後，方可釐定截至2019年12月31日止年度的年度上限。控股股東將盡其最大商業努力，促使Future Land Holdings及時按照所有適用上市規則重續物業服務框架協議。

關連交易

附屬協議

就王先生的有關關聯公司需要根據2018年物業服務框架協議項下物業管理服務的各開發項目而言，王先生的有關關聯公司與西藏新城悅或其子公司將（直接或通過其各自的子公司）訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2018年物業服務框架協議所載原則（包括上述的定價政策）的應付費用金額。

2018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。

關連交易

上市規則涵義

王先生為本公司控股股東兼非執行董事王先生及其關聯公司均為本公司的關連人士。因此，訂立2018年物業服務框架協議及其下預期的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關2018年物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限的最高適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，故該協議及其項下擬進行的持續關連交易的建議新年度上限須遵守上市規則第14A.36條項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免(i)根據上市規則第14A.105條就2018年物業服務框架協議嚴格遵守上市規則第14A章的公告、通函及股東批准規定。

董事確認

各董事（包括獨立非執行董事）認為辦公室租賃協議及2018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。辦公室租賃協議及2018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。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)上文所載非豁免持續關連交易乃按正常商業條款或更佳條款於本公司的一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。