

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。



Sinic Holdings (Group) Company Limited

新力控股（集團）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2103)

(1) 終止持續關連交易；及 (2) 持續關連交易

終止持續關連交易

茲提述招股章程「關連交易」一節及2020年公告，內容有關(其中包括)現有物業管理相關服務框架協議，據此，本集團同意聘請新力物業提供現有物業管理相關服務，期限為自2019年11月15日起直至2021年12月31日。

董事會宣佈，於2021年8月30日，本公司與新力物業訂立終止協議。據此，雙方同意終止現有物業管理相關服務框架協議，自2021年9月1日起生效。

持續關連交易

物業管理相關服務框架協議

於2021年8月30日，本公司與新力服務控股訂立物業管理相關服務框架協議。據此，新力服務集團將為本集團提供物業管理相關服務。

物業管理相關服務框架協議將替代現有物業管理相關服務框架協議。

園林綠化服務框架協議

於2021年8月30日，本公司與新力服務控股亦訂立園林綠化服務框架協議。據此，新力服務集團將為本集團提供園林綠化服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東張園林先生亦為新力服務控股的最終控股股東。故此，根據上市規則第十四A章，新力服務控股為本公司關連人士的聯繫人，新力服務控股遂為本公司的關連人士。因此，框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關最高物業管理相關服務年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故物業管理相關服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於上市規則項下有關最高園林綠化服務年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故園林綠化服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

終止持續關連交易

茲提述招股章程「關連交易」一節及2020年公告，內容有關(其中包括)現有物業管理相關服務框架協議，據此，本集團同意聘請新力物業提供現有物業管理相關服務，期限為自2019年11月15日起直至2021年12月31日。

董事會宣佈，於2021年8月30日，本公司與新力物業訂立終止協議。據此，雙方同意終止現有物業管理相關服務框架協議，自2021年9月1日起生效。

現有物業管理相關服務框架協議將以物業管理相關服務框架協議替代。

終止現有物業管理相關服務框架協議(並以物業管理相關服務框架協議替代)的理由為：
(i)本集團因應其經營需要對物業管理及相關服務的需求範圍日益擴大，包括停車場管理

服務以及諸如活動策劃服務及智能解決方案服務等其他增值服務；(ii)自2020年3月以來，本集團所需綠化服務的範圍及專業化水平大幅提升，從最初的基礎綠化及園藝服務發展為更加專業化的景觀建設及維護服務，促使本集團將新力物業提供的園林綠化服務(視作根據現有物業管理相關服務框架協議，為本集團擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務的一部分)自物業管理相關服務框架協議項下的服務範圍內摘出；及(iii)招股說明書披露的截至2021年12月31日止年度的現有物業管理相關服務年度上限為人民幣268.6百萬元，預計2021年9月將突破。

董事會認為，訂立終止協議不會對本集團的業務及經營活動造成重大不利影響。

持續關連交易

1. 物業管理相關服務框架協議

(a) 背景

於2021年8月30日，本公司與新力服務控股訂立物業管理相關服務框架協議。據此，新力服務集團將為本集團提供物業管理相關服務。

物業管理相關服務框架協議將替代現有物業管理相關服務框架協議。

(b) 主要條款

日期

2021年8月30日

訂約方

(i) 本公司

(ii) 新力服務控股

提供的服務範圍

根據物業管理相關服務框架協議，新力服務集團將為本集團提供物業管理相關服務。物業管理相關服務包括就本集團開發的物業(i)為未售物業提供交付前服

務及物業管理服務；(ii)專業設施清潔服務；(iii)銷售辦公室管理及相關服務；(iv)助銷服務；(v)停車場管理服務；及(vi)活動策劃服務及智能解決方案服務等其他增值服務。

年期

物業管理相關服務框架協議將由2021年9月1日起計直至2023年12月31日為止。

付款及定價基準

新力服務集團就物業管理相關服務收取的服務費乃經公平磋商後釐定，並已參考本集團物業開發項目的規模及位置、預計運營成本(包括人工成本、材料成本及管理成本)、相關政府部門設定的指導性費率(如有)以及獨立第三方就類似服務及同類項目收取的現行市場價格，且不得低於獨立第三方向我們提出的報價。

(c) 與新力物業間的過往交易金額

下表載列本集團根據現有物業管理相關服務框架協議支付予新力物業的過往交易金額：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 7月31日止 七個月
本集團支付予新力物業的總交易金額	181.8	301.1	235.9

於現有物業管理相關服務框架協議年期內，新力物業提供予本集團的園林綠化服務按協議項下交易分組及申報。故此，本集團根據現有物業管理相關服務框架協議於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年7月31日止七個月各期間支付予新力物業的交易金額包括「2.園林綠化服務框架協議－(b)與新力物業間

的過往交易金額」一節所述本集團於相應期間就採購園林綠化服務支付予新力物業的交易金額。

(d) 物業管理相關服務年度上限

根據物業管理相關服務框架協議，物業管理相關服務年度上限載列如下：

	2021年9月1日 起至2021年 12月31日 止四月個	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度
本集團應支付予新力服務集團 的金額	139.5	381.7	382.5

於達致物業管理相關服務年度上限時，本公司經已計及：(i)本集團聘請新力服務集團為其提供物業管理相關服務的現有物業項目數目；(ii)現有物業管理相關服務框架協議於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年7月31日止七個月各自的過往交易金額；(iii)本集團於2021年9月1日起至2021年12月31日止四月個以及截至2023年12月31日止兩個年度預期出售及交付且需要物業管理相關服務的物業的預計總建築面積（乃根據本集團於2020年12月31日持有的開發中物業及土地儲備估計）；(iv)需要助銷服務及停車場管理服務的物業開發項目的預計增加數目（乃參考本集團的物業開發及預售計劃估計）；及(v)本集團開發項目可獲得智能解決方案系統數目的預計增加。

(e) 訂立物業管理相關服務框架協議的理由及裨益

經過多年合作，新力物業對本集團的業務營運有深刻瞭解，並諳熟本集團的特定要求及預期交付成果，有助於降低本集團的溝通成本，使本集團不間斷享受符合本集團特定要求的優質物業管理及相關服務。

訂立物業管理相關服務框架協議的理由與上文「終止持續關連交易」一節所述終止現有物業管理相關服務框架協議的理由相同。

根據本公司截至2021年7月31日止七個月的管理賬目以及本集團的物業開發及預售計劃，預期招股章程所披露的現有物業管理相關服務所設定截至2021年12月31日止年度的年度上限人民幣268.6百萬元將於2021年9月被超過。

本集團於截至2021年12月31日止年度對現有物業管理相關服務的需求超過本集團的原先預期，原因如下：

- (i) 本集團需要額外的交付前服務及物業管理服務，原因為(a)於截至2021年12月31日止年度需要該等服務的物業項目面積增加；及(b)採購智能解決方案服務(如智能停車場系統、智能門禁系統、智能安防系統及智能電梯控制系統的規劃安裝)，其為新力物業自2021年5月起提供的交付前服務中的新型服務。
- (ii) 由於爆發COVID-19疫情，本集團一直為物業銷售辦公室採購額外的清潔服務，並為本集團擁有的物業採購額外的消毒及衛生服務。
- (iii) 本集團預期將於截至2021年12月31日止年度就展示單位及現場銷售辦公室管理服務支付更多款項，原因為(a)現場銷售辦公室數目增加；及(b)透過新力物業提供的助銷服務(乃視作現有物業管理相關服務框架協議項下的展示單位及現場銷售辦公室管理服務)售出的物業數目增加。

經考慮上述因素及新力物業與本集團之間穩固的業務往來關係，董事會認為，訂立物業管理相關服務框架協議實屬必要，以便新力服務集團(新力物業為其旗下成員公司)為本集團提供優質的物業管理及相關服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理相關服務框架協議乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其項下擬進行的交易將由本集團與新力服務集團按

公平基準且以正常商業條款進行，物業管理相關服務框架協議的條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

2. 園林綠化服務框架協議

於2021年8月30日，本公司與新力服務控股訂立園林綠化服務框架協議。據此，新力服務集團將為本集團提供園林綠化服務。

(a) 主要條款

日期

2021年8月30日

訂約方

(i) 本公司

(ii) 新力服務控股

提供的服務範圍

根據園林綠化服務框架協議，新力服務集團將為本集團提供園林綠化服務。園林綠化服務包括就本集團開發的物業提供(i)綠化及園藝；及(ii)景觀建設及維護，所提供的該等服務乃於園林綠化服務框架協議生效日期前現有物業管理相關服務的一部分。

年期

園林綠化服務框架協議將由2021年9月1日起計直至2023年12月31日為止。

付款及定價基準

新力服務集團就園林綠化服務收取的服務費乃經公平磋商後釐定，並已參考需要園林綠化服務的物業開發項目的規模及位置、預計運營成本(包括人工成本、

材料成本及管理成本)及獨立第三方就類似服務及同類項目收取的現行市場價格，且不得低於獨立第三方向我們提出的報價。

(b) 與新力物業間的過往交易金額

下表載列本集團就採購園林綠化服務支付予新力物業的過往交易金額：

	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 7月31日 止七個月
本集團支付予新力物業的總交易 金額	1.7	2.3	25.2	13.2

本集團於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年7月31日止七個月各期間就採購園林綠化服務支付予新力物業的交易金額計入本集團根據現有物業管理相關服務框架協議於相應期間支付予新力物業的交易金額內。待園林綠化服務框架協議於2021年9月1日生效後，最初於現有物業管理相關服務框架協議內涵蓋及申報的園林綠化服務將於園林綠化服務框架協議內單獨申報。

(c) 園林綠化服務年度上限

根據園林綠化服務框架協議，園林綠化服務年度上限載列如下：

	2021年9月1日 起至2021年 12月31日 止四月個	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度
本集團應支付予新力服務集團的金額	68.7	92.2	101.4

於達致園林綠化服務年度上限時，本公司經已計及：(i)本集團聘請新力服務集團為其提供園林綠化服務的現有物業項目數目；(ii)本集團於截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年7月31日止七個月各自就採購園林綠化服務支付予新力物業的過往交易金額；(iii)本集團於2021年9月1日起至2021年12月31日止四月個以及截至2023年12月31日止兩個年度預期開發且需要園林綠化服務的物業的預計尺寸及數目；及(iv)園林綠化服務的預計運營成本(包括人工成本及材料成本)增加(乃根據物業的位置以及獨立第三方就類似服務及同類項目收取的現行市場價格估計)。

(d) 訂立園林綠化服務框架協議的理由及裨益

誠如上文所述，本集團最初聘請新力物業僅提供基礎的綠化及園藝服務，故該等服務最初被視作屬於現有物業管理相關服務的範圍內，並於現有物業管理相關服務框架協議內申報。自2020年起，本集團聘請新力物業額外為本集團在江西省及其周邊開發的物業提供更加專業化的園林綠化服務。鑑於自2020年3月以來，本集團所需綠化服務的範圍及專業化水平大幅提升，董事會認為，將新力物業提供的園林綠化服務(於現有物業管理相關服務框架協議內申報)自物業管理相關服務框架協議項下的服務範圍內摘出，並與新力服務集團另行訂立一份框架協議(即園林綠化服務框架協議)，以便提升園林綠化服務，實屬適當之

舉。再次強調，新力物業與本集團之間穩固的業務往來關係，有助於降低本集團的溝通成本，使本集團享受符合本集團特定要求的優質園林綠化服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，園林綠化服務框架協議乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其項下擬進行的交易將由本集團與新力服務集團按公平基準且以正常商業條款進行，園林綠化服務框架協議的條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控措施

每份框架協議均為一份框架協議，為其中所述的持續關連交易提供運作機制。預計本集團與新力服務集團會根據相關框架協議不時及按需要訂立個別服務合約。每份個別服務合約將載列新力服務集團為本集團提供的物業管理相關服務或園林綠化服務(視乎情況而定)的類型、本集團就服務支付的費用以及可能與該等委聘服務有關的任何詳細規格。個別服務合約可能僅載有在所有重大方面與相關框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

本集團已製備適當的內部監控措施，確保每份協議的條款均遵循相關框架協議且已參考類似服務的現行市價。於訂立各份協議前，本集團成本管理部將收集下列資料：

- (a) 本集團與獨立第三方進行或由獨立第三方報價的類似服務(就物業的性質、規模及位置以及服務範圍而言)最少兩宗其他同期交易；及
- (b) 中國其他物業管理公司就可資比較交易收取的價格(就物業管理相關服務項下的服務而言)；及
- (c) 中國其他景觀建設及維護服務提供商就可資比較交易收取的價格(就園林綠化服務而言)。

於收集相關資料後，本集團成本管理部將釐定給予新力服務集團的價格，而該價格將不會超過本集團就類似服務給予獨立第三方的價格。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述方法及措施可確保各份框架協議項下擬進行的交易將以正常商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為物業開發及物業租賃。本公司是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。本集團總部位於上海，在江西省住宅物業開發企業中確立了領先地位，並拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

新力服務控股

新力服務控股為投資控股公司。新力服務集團為一家在中國江西省具有重要市場地位的綜合性物業管理服務提供商。除為住宅及非住宅物業提供物業管理服務外，新力服務集團亦為非物業擁有人提供增值服務、社區增值服務及其他專業服務。

新力物業為新力服務控股的間接全資附屬公司。新力物業的主要業務為在中國提供物業管理服務及相關增值服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東張園林先生亦為新力服務控股的最終控股股東。故此，根據上市規則第十四A章，新力服務控股為本公司關連人士的聯繫人，新力服務控股遂為本公司的關連人士。因此，框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關最高物業管理相關服務年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故物業管理相關服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於上市規則項下有關最高園林綠化服務年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故園林綠化服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

除本公司執行董事兼控股股東張園林先生外，董事概無於框架協議擁有重大權益。張園林先生已就批准框架協議的董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「2020年公告」	指	本公司日期為2020年11月12日的公告，內容有關修訂現有物業管理相關服務框架協議項下交易於截至2020年12月31日止年度的年度上限金額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新力控股(集團)有限公司，一家根據開曼群島法例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：2103)
「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
「現有物業管理相關服務」	指	新力物業根據現有物業管理相關服務框架協議將為本集團提供的物業管理相關服務，包括但不限於(i)為本集團擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)房屋檢查及清潔服務；及(iii)展示單位及現場銷售辦公室管理服務

「現有物業管理相關服務框架協議」	指	本公司與新力物業就新力物業為本集團提供現有物業管理相關服務而於2019年10月21日訂立的協議(並於2020年11月12日經補充)
「框架協議」	指	物業管理相關服務框架協議及園林綠化服務框架協議
「總建築面積」	指	總建築面積
「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
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，與本公司或其任何關連人士並無關連的個人或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「園林綠化服務」	指	新力服務集團將就本集團開發的物業為本集團提供的園林綠化服務，包括但不限於(i)綠化及園藝；及(ii)景觀建設及維護
「園林綠化服務年度上限」	指	園林綠化服務框架協議項下交易於2021年9月1日起至2023年12月31日止期間的年度上限金額
「園林綠化服務框架協議」	指	本公司與新力服務控股就新力服務集團為本集團提供園林綠化服務而於2021年8月30日訂立的協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「物業管理相關服務」	指	新力服務集團將就本集團開發的物業為本集團提供的物業管理相關服務，包括但不限於(i)為未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)專業設施清潔服務；(iii)銷售辦公室管理及相關服務；(iv)助銷服務；(v)停車場管理服務；及(vi)活動策劃服務及智能解決方案服務等其他增值服務
「物業管理相關服務年度上限」	指	物業管理相關服務框架協議項下交易於2021年9月1日起至2023年12月31日止期間的年度上限金額
「物業管理相關服務框架協議」	指	本公司與新力服務控股就新力服務集團為本集團提供物業管理相關服務而於2021年8月30日訂立的協議
「招股章程」	指	本公司於2019年10月30日刊發的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「新力服務集團」	指	新力服務控股及其附屬公司
「新力服務控股」	指	新力服務(控股)有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「新力物業」	指	新力物業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司並為新力服務控股的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	本公司與新力物業就終止現有物業管理相關服務框架協議而於2021年8月30日訂立的終止協議

「%」

指 百分比

承董事會命
新力控股(集團)有限公司
董事長
張園林

香港，2021年8月30日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事張園林先生及涂菁女士，以及獨立非執行董事譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生。