

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份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 Commercial Development Limited 中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

持續關連交易

持續關連交易

於2022年12月29日(交易時段後)，本公司與眾安間接附屬公司眾安智慧訂立(i)停車位銷售代理服務框架協議；(ii)物業管理服務框架協議；及(iii)增值服務框架協議(統稱「該等協議」)，期限由上市日期起至2024年12月31日止，內容有關眾安智慧集團向本集團提供綜合物業管理服務。儘管眾安與本公司訂立的現有物業管理服務框架協議及現有增值服務框架協議(統稱「該等現有協議」)將於2023年12月31日屆滿，由於相關協議的簽署實體已由眾安變更為眾安智慧(眾安之間接附屬公司)，及由於本集團的業務需要，故眾安智慧與本公司訂立該等協議以取代該等現有協議，惟該等協議之條款開始生效後方可作實。

上市規則之涵義

眾安智慧為眾安之間接附屬公司。由於眾安為本公司控股股東，其為本公司之關連人士。此外，由於眾安智慧為眾安之聯繫人，故其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)該等協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關最高年度上限之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2021年4月13日有關該等現有協議之公告。

儘管該等現有協議已於2021年4月13日訂立且將於2023年12月31日屆滿，由於相關協議的簽署實體已由眾安變更為眾安智慧（眾安之間接附屬公司），及由於本集團的業務需要，故眾安智慧與本公司訂立該等協議以取代該等現有協議，惟該等協議之條款開始生效後方可作實。該等協議之詳情載於下文。

1. 停車位銷售代理服務框架協議

協議日期：	2022年12月29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）
年期：	上市日期至2024年12月31日（可經雙方同意後續期）
服務性質及範圍：	就本集團所擁有且位於本集團現時由眾安智慧集團管理或預計將供眾安智慧集團管理的物業項目內的未售停車位提供獨家銷售未售停車位的代理服務，包括營銷及廣告服務。
定價政策及付款：	應付眾安智慧集團的費用將按公平原則予以釐定，並經參考(i)相關物業項目的性質及位置；(ii)停車位銷售代理服務的範圍；(iii)與提供停車位銷售代理服務有關的預期營運成本（包括（其中包括）勞工成本及行政成本）；及(iv)其他服務供應商就市場上類似服務收取的費用。眾安智慧集團向本集團提供的條款對眾安智慧集團而言不得遜於眾安智慧集團就相同或類似類型及範圍的停車位銷售代理服務向其獨立客戶提供的條款。

過往數字：

下表載列截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月，本集團就停車位銷售代理服務所支付費用的過往交易金額：

截至12月31日止年度			截至2022年
2019年	2020年	2021年	6月30日
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
零	零	2,623	208

年度上限：

下表載列有關將根據停車位銷售代理服務框架協議提供之停車位銷售代理服務交易金額之建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
4,000	7,500	11,000

年度上限乃經參考以下各項而釐定：

- 1) 截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的過往交易金額；
- 2) 根據眾安智慧集團於該等現有合約項下收取之服務費估算之服務費；

- 3) 經參考以下各項後，截至2024年12月31日止三個年度，本集團就停車位銷售代理服務應付之費用總額預計將每年增加：
- (a) 截至2024年12月31日止三個年度，本集團所擁有且將於眾安智慧集團協助下出售之未售停車位估計數量。該估計乃基於以下各項而作出：(1)本集團所擁有且位於本集團現時由眾安智慧集團管理的物業項目內的未售停車位數目；及(2)根據本集團的未來發展計劃，本集團所擁有且位於本集團預期交付予眾安智慧集團供其管理的物業項目內的未售停車位估計數目；
 - (b) 考慮預期通脹及其產生的營運成本增幅，眾安智慧集團將收取的服務費預期增加；及
- 4) 建議年度上限大幅增加乃由於眾安智慧集團加大力度發展其停車位銷售代理服務所致。該服務組合僅於2020年5月開展，僅涉及一個物業管理項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述停車位銷售代理服務框架協議項下之建議年度上限屬公平合理。

2. 物業管理服務框架協議

協議日期： 2022年12月29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)

年期： 上市日期至2024年12月31日(可經雙方同意後續期)

服務性質及範圍：就未售出或未交付的非住宅物業單位向本集團提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及綠化服務；(iv)維修及保養服務及／或(v)停車場管理服務。

定價政策及付款：根據物業管理服務框架協議應向眾安智慧集團支付的費用將按公平原則釐定，並經參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務範圍；(iii)與提供物業管理服務有關的預期經營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)由其他物業管理服務供應商就市場上類似類型物業提供類似服務所收取的費用。眾安智慧集團向本集團收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)，且眾安智慧集團向本集團提供的條款對眾安智慧集團而言不得遜於眾安智慧集團就相同或類似類型及範圍的物業管理服務而向其獨立客戶提供的條款。

有關持續關連交易的付款條款將於各訂約方不時訂立的相關個別執行協議訂明，且通常按照協定期限通過銀行轉賬結算。

過往數字：下表載列截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月本集團就物業管理服務支付之費用之過往交易金額：

截至12月31日止年度			截至2022年
2019年	2020年	2021年	6月30日
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
22,669	23,902	23,494	11,524

年度上限：

下表載列有關將根據物業管理服務框架協議提供之物業管理服務交易金額之建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
26,000	30,000	38,000

年度上限乃經參考以下各項而釐定：

1. 截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月之過往交易金額；
2. 本集團開發並將由眾安智慧集團管理未售出及未交付的物業單位建築面積預期增加，以及對其服務的需求預期增加，乃經考慮以下各項釐定：
 - (a) 截至2024年12月31日止三個年度，本集團將交付並將由眾安智慧集團管理的物業單位估計建築面積增加，其乃根據手頭現有合約及本集團的交付時間表估算；
 - (b) 參考土地儲備及合約銷售建築面積，對物業管理服務需求的預期增加；
 - (c) 根據類似服務將收取的每平方米估計費用以及本集團應佔物業管理服務費的過往百分比，將向本集團收取的估計服務費；及
 - (d) 經考慮預期通脹及眾安智慧集團產生的營運成本增加，眾安智慧集團將收取的服務費的預期增加。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述物業管理服務框架協議項下之建議年度上限屬公平合理。

3. 增值服務框架協議

- 協議日期： 2022年12月29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)
- 年期： 上市日期至2024年12月31日(可經雙方同意後續期)
- 服務範圍： 提供增值服務，包括(i)銷售辦事處管理服務，主要包括於本集團的物業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)交付前檢驗服務。
- 定價政策及付款： 本集團根據增值服務框架協議應向眾安智慧集團支付的費用將按公平原則釐定，並經參考(i)增值服務範圍；(ii)有關提供增值服務的預期經營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務供應商就市場上類似服務收取的費用。眾安智慧集團向本集團提供的條款對眾安智慧集團而言不得遜於眾安智慧集團就相同或類似類型及範圍的增值服務向其獨立客戶提供的條款。
- 過往數字： 下表載列截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月本集團就增值服務支付之費用之過往經審核交易金額：

截至12月31日止年度			截至2022年
2019年	2020年	2021年	6月30日
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
零	1,034	4,221	2,610

年度上限：

下表載列有關將根據增值服務框架協議提供之增值服務交易金額之建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2022年	2023年	2024年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
7,500	4,000	4,200

年度上限乃經參考以下各項而釐定：

1. 截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月之過往交易金額及增長走勢；
2. 截至2024年12月31日止三個年度，本集團就增值服務應付費用總額的預期年度增加，乃參考以下各項釐定：
 - (a) 根據現有合約的項目數目；
 - (b) 根據現有項目的平均期限估計預期項目的服務期限；
 - (c) 根據各個現有項目獲委派員工的平均數目估計員工數目；
 - (d) 根據現有項目的每名員工收取的平均服務費估計服務費；及
 - (e) 經考慮預期通脹及眾安智慧集團產生的營運成本增加，眾安智慧集團將收取的服務費的預期增加。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述增值服務框架協議項下之建議年度上限屬公平合理。

進行持續關連交易之理由及裨益

該等協議項下擬進行的相關物業管理服務為經常性質，並將於本集團及眾安智慧集團的一般及日常業務過程中定期及持續發生。

根據市場慣例及本公司過去慣例，本公司認為，為遵守上市規則目的及行政便利，有必要與眾安智慧訂立框架協議，以更好地記錄及管理該等持續關連交易。該等協議旨在簡化本集團與眾安智慧集團之成員公司之間的有關持續關連交易，提供單一基準供本公司藉以可遵守適用上市規則規定，從而降低本公司於遵守該等規定時的行政負擔及成本。

眾安智慧集團於其業務或服務領域擁有豐富經驗及卓越聲譽以及穩健的財務狀況。董事相信，與其維持策略性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，且確保其可無間斷及順利獲得服務。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及其項下擬進行之交易及其各自之年度上限之條款屬公平合理，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。

上市規則之涵義

眾安智慧為眾安之間接附屬公司。由於眾安為本公司控股股東(定義見上市規則)之一，其為本公司之關連人士。此外，由於眾安智慧為眾安之聯繫人，故其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.76(2)條，由於(i)該等協議項下之交易乃按一般商業條款訂立；及(ii)有關最高年度上限之相關百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等協議各自須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

施先生(本公司非執行董事及眾安智慧執行董事)已就批准該等協議之相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事商業物業發展、租賃及酒店營運業務。

眾安智慧集團為一家綜合物業管理服務提供商，為物業開發商、業主及居民提供物業管理服務及其他增值服務。

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：

「本公司」	指	中國新城市商業發展有限公司，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)
「停車位銷售代理服務 框架協議」	指	本公司與眾安智慧於2022年12月29日訂立之停車位銷售代理服務 框架協議
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司以及其不時的附屬公司
「上市日期」	指	眾安智慧股份於聯交所主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理服務 框架協議」	指	本公司與眾安智慧於2022年12月29日訂立之物業管理服務框架協 議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務框架協議」	指	本公司與眾安智慧於2022年12月29日訂立之增值服務框架協議

- 「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之有限公司，為眾安的間接附屬公司
- 「眾安智慧集團」 指 眾安智慧以及其不時的附屬公司

本公告所載之若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示之總計數字可能並非其上數字之算術總和。

承董事會命
China New City Commercial Development Limited
中國新城市商業發展有限公司
主席
施中安

中國，2022年12月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及劉波先生；非執行董事施中安先生、唐岷先生及張春生先生；以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。