

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。



## China New City Group Limited

### 中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

#### 有關經續訂框架協議的持續關連交易的 補充公告

茲提述中國新城市集團有限公司日期為2024年12月6日的公告(「該公告」)，內容有關本公司與眾安智慧訂立的經續訂框架協議項下擬進行之持續關連交易。除非另有說明，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關(1)現有框架協議之歷史年度上限，(2)經續訂框架協議之年度上限基準及(3)本公司為保障經續訂框架協議項下擬進行之交易的內部控制措施之額外資料。

#### I. 經續訂框架協議項下的持續關連交易

##### A. 經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議

###### 歷史交易金額及歷史年度上限

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就車輛停車位銷售代理服務支付費用的歷史交易金額及歷史年度上限載列如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 <small>(附註1)</small> (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
已付或應付費用	1,811	1,317	464
歷史年度上限	–	7,500	11,000 <small>(附註2)</small>
使用率(概約) <small>(附註4)</small>	–	17.6%	8.4% <small>(附註3)</small>

附註：

1. 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
2. 截至2024年12月31日止年度已設定歷史年度上限。
3. 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
4. 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

## 年度上限基準

於達致截至2027年12月31日止三個年度的經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議的年度上限考慮的因素如下：

- (i) 儘管截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30止六個月的歷史交易金額有所下降，但董事認為，中央政府於2024年9月宣佈未來將推出的房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，將有利於本集團的物業開發項目，從而帶動對眾安智慧集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求增加；
- (ii) 本集團擁有的未售出車輛停車位總數的預計總體增幅，其中已參考以下各項：
  - (a) 本集團擁有且位於本集團目前由眾安智慧集團管理的現有物業項目的現有未售出的車輛停車位數目；
  - (b) 於截至2027年12月31日止三個年度，本集團擁有且位於預期交付予眾安智慧集團管理的本集團的現有物業項目的未售出車輛停車位的估計數目（佔上文(a)項所提及的未售出車輛停車位數目約40%）；
  - (c) 本集團擁有且位於預期交付予眾安智慧集團管理的本集團的未來物業項目的未售出車輛停車位的估計數目，乃根據於2024年6月30日的土地儲備總建築面積約3.8百萬平方米估算；
- (iii) 鑒於市場氣氛疲弱及大部分未售出車輛停車位為剩餘庫存，因此預測截至2027年12月31日止三個年度的車輛停車位銷售情況將呈現下降趨勢；及

- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及众安智慧集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，众安智慧集團收取的服務費預期增加。

## B. 經續訂物業管理服務框架協議

### 歷史交易金額及歷史年度上限

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就物業管理服務支付費用的歷史交易金額及歷史年度上限載列如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 <small>(附註1)</small> (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
已付或應付費用	22,715	15,581	5,648
歷史年度上限	–	30,000	38,000 <small>(附註2)</small>
使用率(概約) <small>(附註4)</small>	–	51.9%	29.7% <small>(附註3)</small>

附註：

- 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
- 截至2024年12月31日止年度已設定歷史年度上限。
- 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
- 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

### 年度上限基準

於達致截至2027年12月31日止三個年度的經續訂物業管理服務框架協議的年度上限考慮的因素如下：

- 本集團開發現有物業單位的實際建築面積，該等物業單位尚未出售及交付且目前由众安智慧集團管理；
- 本集團開發現有物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予众安智慧集團管理，佔上文(i)所述建築面積的約22%；
- 本集團將開發的未來物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予众安智慧集團管理，乃根據於2024年6月30日的土地儲備總建築面積約3.8百萬平方米估算；

- (iv) 鑒於市場氣氛疲弱導致已竣工物業單位的銷售及交付放緩，因此預測截至2027年12月31日止三個年度的已竣工物業單位銷售情況將呈現下降趨勢；及
- (v) 經考慮預期通貨膨脹及众安智慧集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，众安智慧集團收取的服務費預期增加。

### C. 經續訂增值服務框架協議

#### 歷史交易金額及歷史年度上限

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就增值服務支費用的歷史交易金額及歷史年度上限載列如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (人民幣千元)
已付或應付費用	7,144	3,451	3,669
歷史年度上限	–	4,000	4,200 <sup>(附註2)</sup>
使用率(概約) <sup>(附註4)</sup>	–	86.3%	174.7% <sup>(附註3)</sup>

附註：

1. 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
2. 截至2024年12月31日止年度已設定歷史年度上限。
3. 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
4. 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

#### 年度上限基準

於達致截至2027年12月31日止三個年度的經續訂增值服務框架協議的年度上限考慮的因素如下：

- (i) 儘管中國房地產市場不景氣導致本集團於2023年的項目開工數量及相關建築面積減少，中央政府宣佈，未來將推出房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，因此預計截至2027年12月31日止三個年度的項目開工數量及相關建築面積將大幅增加；

- (ii) 本集團的現有項目及預期項目的估計服務期限，由於市場氣氛疲弱，眾安智慧集團需要較長的服務期，預期服務期限將延長；及
- (iii) 經考慮預期通貨膨脹及眾安智慧集團因潛在需求增加而產生的經營成本增加，截至2027年12月31日止三個年度，眾安智慧集團收取的服務費預期增加，平均緩衝約90%。

## II. 內部控制措施

本公司已採取並將繼續採取內部控制措施，以確保每項持續關連交易將根據經續訂框架協議的條款，按一般商業條款或更佳條款進行，且不遜於獨立第三方提供的條款。該等內部控制措施包括以下各項：

- (i) 本公司財務管理部門將監察經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保該等交易根據其各自的條款及條件進行，且不會超出相關年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事將每年審閱經續訂框架協議項下的持續關連交易，並每年確認該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行，以及是否根據規管該等交易的協議按公平合理及符合股東整體利益的條款進行；及
- (iii) 本公司核數師亦會就經續訂框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱。

承董事會命  
中國新城市集團有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2024年12月18日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及金建榮先生；非執行董事施中安先生；以及獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。