

证券代码：601155
债券代码：122310
债券代码：136021
债券代码：125741
债券代码：135093
债券代码：135350

证券简称：新城控股
债券简称：13 苏新城
债券简称：15 新城 01
债券简称：15 新城 02
债券简称：16 新城 01
债券简称：16 新城 02

编号：2016-071

新城控股集团股份有限公司

关于签订《物业服务框架协议》暨日常关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 本事项在公司董事会审批权限内，无需提交股东大会审议
- 本次日常关联交易属于公司正经经营活动所需，定价原则合理、公允，不影响公司的独立性，亦不会对关联方形形成依赖

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

公司于2016年7月29日召开第一届董事会第十六次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于公司与关联方签订<物业服务框架协议>的议案》，关联董事王振华、吕小平、王晓松、梁志诚回避表决。

公司独立董事事前认可该交易，并发表独立意见认为：此次日常关联交易有利于公司有效利用西藏新城物业服务有限公司（以下简称“新城物业”）的物业服务优势，确保公司所开发房产的物业服务质量并保持其物业服务水平的一贯水准；交易额度预计合理；定价原则合理、公允，不存在损害公司利益的情况。董事会审议过程中关联董事回避表决，审议程序符合《公司法》、《公司章程》等相关法律法规

及规章制度的规定。

公司董事会审计委员会认可该交易，并发表书面审核意见认为：此次日常关联交易为公司日常经营活动所需，有利于确保公司所开发房产的物业服务质量并保持其物业服务水平的一贯水准；交易额度是根据公司的经营开发计划合理预计；交易价格将综合考虑市场价格，服务成本及合理利润经过双方谈判确定，定价原则合理、公允，不存在损害公司利益的情况。

（二）本次日常关联交易预计金额、类别、定价原则和支付方式

关联人	招投标类型	关联交易类别	本次预计金额	本年年初至披露日与关联人累计发生的交易金额
西藏新城物业服务 有限公司 及其子/ 分公司	公开招投标业务	前期物业服务	7700万元	2118万元
	非公开招投标业务	售楼处物业服务	9800万元	4853万元
		楼盘细部验收服务		
		物业前期咨询服务		
		车位销售代理		

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方的基本情况

企业名称：西藏新城物业服务有限公司

性质：民营企业

法定代表人：戚小明

注册资本：7500万元

主要股东：常州创悦咨询管理有限公司

主营业务：物业管理

住所：拉萨市柳梧新区柳梧大厦二楼01室

最近一个会计年度的主要财务数据：2015年度，新城物业总资产46,187万元，净资产5,081万元，主营业务收入39,947万元，净利润3,760万元。

（二）与上市公司的关联关系

根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，新城物业与公司受同一实际控制人王振华先生控制，是公司关联方，公司与之发生的交易构成关联交易。

（三）关联交易的履约能力分析

新城物业是依法存续的企业法人，拥有多年物业服务经验，经营状况良好，具备对《物业服务框架协议》及其项下交易的履约能力。

三、关联交易主要内容

1、签订日期：2016年7月29日

2、协议各方：新城控股集团股份有限公司、西藏新城物业服务有限公司

3、协议期限：自2016年1月1日起至2016年12月31日止

4、服务内容：

（1）公开招投标业务（前期物业服务）

定价原则：公开招投标

支付方式：根据《前期物业服务合同》的约定，物业费按年、半年、季度或月度支付

（2）非公开招投标业务

1) 售楼处物业服务

定价原则：根据周边活跃市场交易价格，以及新城物业服务成本（包括但不限于人工成本，耗材成本等）加合理利润等综合因素，经过双方谈判确定

支付方式：根据售楼处物业服务委托合同约定支付，一般按照季度结算支付

2) 楼盘细部验收服务

定价原则：据周边活跃市场交易价格，以及新城物业服务成本（包括但不限于人工成本，耗材成本等）加合理利润等综合因素，经过双方谈判确定

支付方式：根据楼盘细部验收服务委托合同约定支付，一般为服务结束后1个月内按照服务质量结算

3) 物业前期咨询服务

定价原则：根据新城物业提供服务的成本协商确定服务价格。服务价格一般不超过该房地产项目的3个月物业服务费

支付方式：根据服务委托合同约定支付，一般为房屋交付后的3个月内一次性支付完毕

4) 车位销售代理

定价原则：根据当地车位代理销售的市场行情，与新城物业协商车位代理销售服务费；一般代理销售服务费的范围为销售金额的2-8%，不超过8%

支付方式：根据具体的车位代理销售服务合同结算，一般为每个季度按照新城物业实际销售的车位数量结算一次

5、协议金额：公开招投标业务在2016年度的交易上限为7700万元；非公开招投标业务在2016年度的交易上限为9800万元

6、其他条款：

(1) 公司及新城物业可以本协议约定的条款为基础，根据需要由公司或公司的项目公司与新城物业或新城物业的分公司/子公司就实际发生的交易单独签订具体的物业服务合同。

(2) 在具体合同执行过程中，如有需要并经双方同意，具体物业服务合同可以调整，但该等调整需遵守一般商业惯例，符合本协议的原则，并遵守公司及公司控股股东上市地监管规则的规定。本协议项下的交易将会以正常商业条款进行。上述具体合同将于日常及一般业务过程中进行并按正常商业条款订立。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

随着公司房地产业务规模不断扩张，对物业托管服务的需求随之增长。新城物业具有多年物业服务经验，能确保公司所开发房产的物业服务质量并保持其物业服务水平的一贯水准，该日常关联交易属于公司正常经营所需。

公司与新城物业的交易价格将综合考虑市场价格，服务成本及合理利润经过双方谈判确定，定价原则合理、公允，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

公司主营房地产开发业务，拥有完整独立的资产和业务，不存在对关联方存在依赖的情形。

五、备查文件

(一) 公司第一届董事会第十六次会议决议

(二) 独立董事事前认可意见

(三) 独立董事意见

(四) 审计委员会书面审核意见

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年七月三十日