

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之內容概不負責，
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之任何損失承擔任何責任。



MACROLINK CAPITAL HOLDINGS LIMITED

新華聯資本有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：758)

**持續關連交易
物業運營管理合同**

物業運營管理合同

董事會謹此宣佈，於二零二一年二月八日（交易時段後），深圳新華聯工貿發展（本公司之間接全資附屬公司）與新華聯發展投資訂立物業運營管理合同，據此，深圳新華聯工貿發展同意於服務期內向新華聯發展投資就標的物業提供物業運營管理、招商及招租以及其他服務。

上市規則的涵義

於本公告之日，新華聯發展投資為本公司控股股東新華聯集團有限公司的間接全資附屬公司。因此，新華聯發展投資為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立物業運營管理合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業運營管理合同及其項下擬進行的交易按年度基準計算的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章的規定，物業運營管理合同項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，而獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

物業運營管理合同

董事會謹此宣佈，於二零二一年二月八日（交易時段後），深圳新華聯工貿發展（本公司之間接全資附屬公司）與新華聯發展投資訂立物業運營管理合同，據此，深圳新華聯工貿發展同意於服務期內向新華聯發展投資就標的物業提供物業運營管理、招商及招租以及其他服務。

物業運營管理合同的主要條款概述如下：

合同日期： 二零二一年二月八日

訂約方： (i) 深圳新華聯工貿發展（作為服務提供方）；及
 (ii) 新華聯發展投資（作為服務接收方）

服務範圍： 新華聯發展投資全權委託深圳新華聯工貿發展獨家對標的物業進行如下運營管理：

- (i) 制定並執行招租運營規劃；
- (ii) 廣告服務及投放；
- (iii) 引進商戶和招租；
- (iv) 進行日常管理，包括但不限於維護、保養、維修物業及附屬設施，使標的物業保值增值、創造安全、整潔、優美、舒適、方便的物業軟環境；及
- (v) 處理承租人的投訴等。

深圳新華聯工貿發展必須按照上述的管理事項，在服務期內進行招租、市場調研、資訊分析、公關活動等工作。在服務期內，新華聯發展投資不再另行委託任何深圳新華聯工貿發展以外的第三方對標的物業進行上述運營管理。

標的物業：

新華聯發展投資合法擁有產權的六個物業及七個受託管理物業，該等物業資產為物業運營管理合同項下的委託管理物業。

新華聯發展投資合法擁有產權的六個物業，包括：

- (i) 位於中國北京市朝陽區八里莊南里的幼兒園，建築面積約為1,308.32平方米；
- (ii) 位於中國北京市通州區水仙路的房屋，建築面積約為154.84平方米，房屋用途為菜市場；及
- (iii) 四處位於中國北京市通州區潞通大街的房屋，建築面積合共約為4,445.84平方米，房屋用途為商業。

新華聯發展投資的七個受託管理物業，包括：

- (i) 位於中國北京市通州怡樂園的新華聯家園南區會所，建築面積約為6,646.07平方米；
- (ii) 位於中國北京市通州區運河西大街的新華聯家園南區幼兒園，建築面積約為3,194.53平方米；
- (iii) 位於中國北京市通州區楊莊南里的新華聯家園北區幼兒園，建築面積約為1,879.45平方米；
- (iv) 位於中國北京市通州區潞通大街的房屋，建築面積約為1,567.54平方米，房屋用途為商業；
- (v) 位於中國北京市朝陽區紅軍營東路的青年城會所，建築面積約為3,905.76平方米；
- (vi) 位於中國北京市通州區五里店西路的幼兒園，建築面積約為1,872.04平方米；及
- (vii) 位於中國北京市通州區通朝大街的新華聯家園北區商鋪，建築面積約為3,748.16平方米。

服務期：服務期自物業運營管理合同簽署生效之日（即二零二一年二月八日）起至二零二四年二月七日止，為期三年。

服務費：服務期內每年收取服務費的總金額不高於人民幣12,000,000元，並按照如下約定的租金收益指標及條款作出調整：

- (i) 若標的物業的全年租金收入為人民幣15,000,000元以上，深圳新華聯工貿發展將全額收取服務費（即人民幣12,000,000元）；
- (ii) 若標的物業的全年租金收入為人民幣5,000,000元至15,000,000元，深圳新華聯工貿發展將按比例收取服務費（例如：如租金收入人民幣10,000,000元，收取服務費的算式為人民幣10,000,000元除以15,000,000元，再乘以12,000,000元=人民幣8,000,000元）；及
- (iii) 若標的物業的全年租金收入為人民幣5,000,000元以下，深圳新華聯工貿發展將不收取任何服務費。

截止二零二一年十二月三十一日止年度的管理費將按全年的管理費標準計算收取，即人民幣12,000,000元。管理費收取則按月計算，不足一個月按一個月計算，即每月按人民幣1,000,000元計算。

服務費及其調整的相關條款乃由訂約方經參考(其中包括)以下因素後經公平磋商釐定：

- (i) 需要提供物業運營管理服務的服務類型、內容及標準；
- (ii) 需要提供物業運營管理服務的物業總面積；
- (iii) 標的物業的歷史出租情況及年度租金收入；
- (iv) 提供物業運營管理服務的預計經營成本(包括勞工成本及行政費用等)；
- (v) 提供物業運營管理服務的預計所調配人員數目；及
- (vi) 市場中類似物業運營管理服務及類似物業類型之收費。

支付條款：

根據物業運營管理合同的服務費需按每季度支付。

優先併購權：

服務期期間或者服務期期滿後，深圳新華聯工貿發展或其控股股東享有優先併購權，即優先收購新華聯發展投資全部股權或其名下的資產。

於深圳新華聯工貿發展或其控股股東完成收購新華聯發展投資全部股權及完成工商登記變更手續當日，物業運營管理合同及各訂約方根據物業運營管理合同的所有責任和義務將立即及自動終止。

年度上限及釐定基準

根據上市規則第14A章，本公司須就根據物業運營管理合同提供物業管理的應收服務費設定年度上限，詳情載於下表：

期間	金額 人民幣	概約等額 港元
自二零二一年二月八日至 二零二一年十二月三十一日止	12,000,000	14,400,000
自二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日止	12,000,000	14,400,000
自二零二三年一月一日至 二零二三年十二月三十一日止	12,000,000	14,400,000
自二零二四年一月一日至 二零二四年二月七日止	2,000,000	2,400,000

提供物業管理服務的服務費之年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：(i)根據物業運營管理合同每年收取服務費最高為人民幣12,000,000元；(ii)物業運營管理合同項下所載之條款及條件；及(iii)上述有關服務費及其調整的相關條款所提及的釐定因素。並無其他類似交易應根據上市規則第14A.83條與物業運營管理合同合併計算。

有關訂約方之資料

本集團的主要業務為物業投資及發展、證券投資、製造及銷售建築材料、煤炭開採及精礦貿易。

深圳新華聯工貿發展為一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，其最終實益控制人為本公司的執行董事、主席及控股股東傅軍先生，其主要業務為精礦貿易及物業銷售代理。

新華聯發展投資為一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東新華聯集團有限公司的間接全資附屬公司，其最終實益控制人為本公司的執行董事、主席及控股股東傅軍先生，其主要業務為物業租賃經營、受託管理不動產及物業資產管理與運營。

訂立物業運營管理合同的理由及裨益

訂立物業運營管理合同將擴大本集團之收入來源，從而為本集團產生穩定收益及實現更多利益。物業運營管理合同的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業運營管理合同乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告之日，新華聯發展投資為本公司控股股東新華聯集團有限公司的間接全資附屬公司。因此，新華聯發展投資為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立物業運營管理合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業運營管理合同及其項下擬進行的交易按年度基準計算的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章的規定，物業運營管理合同項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，而獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

本公司執行董事傅軍先生及劉靜女士乃與新華聯集團有限公司及新華聯發展投資有關連（考慮彼等間接於新華聯集團有限公司及新華聯發展投資擁有權益及彼等為新華聯發展投資的董事）；本公司執行董事張建先生乃與新華聯發展投資有關連（考慮其為新華聯發展投資的董事）；本公司執行董事陳躍先生乃與新華聯集團有限公司及新華聯發展投資有關連（考慮其直接於新華聯集團有限公司擁有權益及間接於新華聯發展投資擁有權益）。因此，傅軍先生、張建先生、劉靜女士及陳躍先生被視為無法以獨立身份向董事會提供推薦意見，故彼等就批准物業運營管理合同的相關決議案放棄投票。除傅軍先生、張建先生、劉靜女士及陳躍先生外，概無其他董事於物業運營管理合同和其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無其他董事須就董事會相關決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「北京新華聯偉業房地產」	指	北京新華聯偉業房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為新華聯控股的間接附屬公司及本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新華聯資本有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：758）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「受託管理物業」	指	房屋租賃授權委託書項下所述的七項受託管理物業，有關受託管理物業的詳情可參閱本公告中「物業運營管理合同」章節中「標的物業」的一段
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新華聯發展投資」	指	新華聯發展投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東新華聯集團有限公司的間接全資附屬公司，亦為本公司的關連人士
「新華聯控股」	指	新華聯控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的關連人士，其最終實益控制人為本公司的執行董事及主席傅軍先生
「新華聯集團有限公司」	指	新華聯集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本的約72.14%股份
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義(適用於一項交易)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業運營管理合同」	指	深圳新華聯工貿發展與新華聯發展投資簽訂的日期為二零二一年二月八日的委託物業運營管理合同，據此，深圳新華聯工貿發展同意於服務期內就標的物業提供物業運營管理服務

「房屋租賃授權委託書」	指	六份由新華聯控股(作為委託方)與新華聯發展投資(作為受託方)簽訂的日期為二零一八年七月一日的房屋租賃授權委託書及一份由北京新華聯偉業房地產(作為委託方)及新華聯發展投資(作為受託方)簽訂的日期為二零一八年七月一日的房屋委託管理合同，據此，新華聯控股及北京新華聯偉業房地產分別授權新華聯發展投資對六處受託管理物業及一處受託管理物業提供物業管理及維護等服務
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「服務費」	指	根據物業運營管理合同，新華聯發展投資需向深圳新華聯工貿發展支付的就提供物業運營管理服務的服務費用
「服務期」	指	物業運營管理合同項下的服務期，由二零二一年二月八日起至二零二四年二月七日止，為期三年
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳新華聯工貿發展」	指	深圳新華聯工貿發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「標的物業」	指	新華聯發展投資合法擁有產權的六個物業及七個受託管理物業，有關詳情可參閱本公告中「物業運營管理合同」章節中「標的物業」的一段

「%」 指 百分比

僅供說明用途及除另有註明外，於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌1.2港元之匯率換算為港元。該等換算概不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
新華聯資本有限公司
傅軍
主席

香港，二零二一年二月八日

於本公告日期，執行董事為傅軍先生(主席)、張建先生、張必書先生、劉靜女士、陳躍先生及周建人先生；獨立非執行董事為林聞深先生、曹貽予先生及張嘉偉先生。