

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。

# seazen

## 新城發展

### SEAZEN GROUP LIMITED

#### 新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

#### 持續關連交易

#### 二零二三年新城框架協議

#### 二零二三年新城框架協議

由於本集團將繼續委聘新城悅集團提供物業管理服務，故本公司已(通過新城控股)與新城悅集團(通過江蘇新城悅)於2022年10月28日(交易時段後)訂立二零二三年新城框架協議，內容有關江蘇新城悅提供包括物業管理服務在內的各類服務，自2023年1月1日起至2023年12月31日止，為期一年，年度上限為人民幣1,350百萬元。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東王先生間接擁有新城悅服務約68.91%股權。江蘇新城悅(作為新城悅服務子公司)因此為王先生聯繫人士及本公司關連人士。根據上市規則第十四A章，訂立二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易按最高適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 一般事項

於董事會會議日期，(i)王曉松先生(本公司董事長、非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城悅服務非執行董事及本公司執行董事)被視作於二零二三年新城框架協議項下的交易中擁有重大權益，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事就批准有關決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)。獨立董事委員會將由獨立非執行董事組成，以就二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任八方金融有限公司為獨立財務顧問，以就二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

(i)一份載有(其中包括)二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的詳情；(ii)載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件；(iii)獲委任就二零二三年新城框架協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問的函件；(iv)股東特別大會之通告；及(v)上市規則下要求之其他信息的通函預計將於2022年11月30日或之前寄發予股東，以預留充足時間編製上述資料以供加載通函。

## 緒言

茲提述本公司日期為2021年10月28日的公告，內容有關二零二二年服務框架協議。本公司將繼續委聘新城悅集團提供包括物業管理服務在內的各類服務。

## 二零二三年新城框架協議

誠如本公司日期為2021年10月28日的公告所披露，已就2022年1月1日起至2022年12月31日止年度訂立二零二二年服務框架協議，據此，本公司已委聘新城悅集團(通過江蘇新城悅)(作為一般及日常業務過程的一部分)提供物業管理服務。由於二零二二年服務框架協議將於2022年12月31日到期，故本公司已(通過新城控股)與新城悅集團(通過江蘇新城悅)於2022年10月28日(交易時段後)訂立二零二三年新城框架協議，內容有關江蘇新城悅提供物業管理服務，自2023年1月1日起至2023年12月31日止，為期一年，年度上限為人民幣1,350百萬元。

二零二三年新城框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年10月28日

訂約方： (i) 新城控股(作為接受服務方)；及  
(ii) 江蘇新城悅(作為服務提供方)。

期限： 二零二三年新城框架協議將由2023年1月1日至2023年12月31日(包括首尾兩日)生效。

物業管理服務及  
增值服務： 江蘇新城悅獲委託就新城控股之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及視察服務)。江蘇新城悅同意下文簡述的定價政策以及支付條款向新城控股提供以下服務：

### a. 物業管理服務

服務範圍： 江蘇新城悅負責提供廣泛的物業管理服務，包括對物業、配套設施設備和相關場地進行維護、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序。

定價政策： 服務費經公平磋商後釐定，公平且合理考慮(倘適用)現行市價，包括物業項目位置、服務範圍及預期運營成本(包括但不限於勞工成本及行政成本)及歷史交易金額。服務費將不高於當地政府發佈的類似物業項目的指導價。新城控股已經交付但未出售空置物業或其他根據相關規定應當由新城控股支付物業服務費的物業，按照合同約定或其他相關約定向新城控股收取。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議按每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

#### **b. 智能化施工服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股所開發物業提供社區智慧化系統(如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居)的工程施工服務。

定價政策： 服務費須根據新城控股要求配置的設備和匹配的輔助材料，及施工的人工等情況，透過投標或報價及雙方協商後釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於交付、檢查及驗收智能化施工服務後支付。

### c. 售樓處物業服務

服務範圍：江蘇新城悅負責開發項目售樓處、城市展廳、樣板房及會所的清潔、保安及客戶接待等服務。

定價政策：服務費須結合周邊活躍市場交易價格，以及服務成本(包括但不限於人工成本及耗材成本)加合理管理費加成等綜合因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議條款須每季或每月支付。

### d. 樓盤細部驗收服務

服務範圍：江蘇新城悅在房屋交付前，根據新城控股的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作。江蘇新城悅服務內容涉及各住宅單體、戶內所有分項的使用功能及細部觀感的品質檢查、室外總體工程各分部、分項工程的細部品質檢查，包括道路、地下車庫、社區景觀、綠化種植、安防智慧化系統等配套工程的使用功能、細部觀感品質檢查。江蘇新城悅根據新城控股的工程管理交付驗收標準以及檢查標準，結合上述檢查內容，向新城控股回饋需要整改的內容,以提高新城控股的交付品質。

定價政策： 服務費須根據周邊活躍市場交易價格，以及服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)加合理管理費加成等綜合因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於提供樓盤細部驗收服務後一個月內支付。

#### e. 物業前期諮詢服務

服務範圍： 前期物業發展項目：江蘇新城悅提供項目在行銷定位、規劃設計階段中項目設計、使用功能等方面關於物業服務相關建議。對項目在開發環節中涉及工程、採購、設計等專業範圍的關於物業服務相關的改進意見。

交付前風險評估：江蘇新城悅針對交付前現場狀況、施工進度效果進行風險評估。主要包括：(1)安全類(出入口設計、安防智慧化、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、排水、消防系統、智慧化、兒童健身設施、照明、防雷、設備房、技術資料等)；(3)景觀類(喬木、灌木及植被、草坪、取水點、垃圾箱安放點、道路地坪等)。

交付前準備：江蘇新城悅開始組建和籌劃項目團隊、項目服務及管理方案優化、人員招聘、初步確定項目經理、各級服務人員培訓、服裝採購、參與項目交付前風險評估並提出整改建議、物料製作等；交付前各項準備工作、交付前與新城控股協調溝通等。

定價政策：服務費須根據周邊活躍市場交易價格，以及提供服務的成本，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

支付條款：於交付相關開發項目的物業後三個月內一次性支付。

#### **f. 車位銷售服務**

服務範圍：江蘇新城悅將就新城控股所開發的車位提供代理銷售或包銷服務。

定價政策： 服務費須經考慮包括停車代理銷售行業的地方市場等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。江蘇新城悅將(i)自銷售收入收取特定百分比的佣金；或(ii)向本公司支付一定的包銷保證金，從而由本公司銷售的車位價格享有折扣(具體折扣將由地方市場中類似交易的現行市場價格釐定)並收取該折扣價與最終售價間的差額作為服務費。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

**g. 於質保期間的物業維護及管理服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將於新城控股交付竣工物業後於質保期間提供物業維護及管理服務，並為業主解決房屋品質問題。

定價政策： 服務費須根據江蘇新城悅提供服務所配備的專業人員成本及管理成本等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

#### **h. 電梯安裝和維保服務**

服務範圍： 新城控股已委託江蘇新城悅對其房地產開發項目進行電梯安裝服務，並對部分持有物業中的電梯提供維保服務。

定價政策： 價格須經過新城控股以及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格，以及江蘇新城悅服務成本(包括但不限於勞工成本、耗材成本等)談判確定。

支付條款： 根據具體施工合同約定方式支付，一般為施工開工時支付一部分，工程施工結束，經新城控股驗收通過後，根據決算金額支付剩餘部分。電梯維保服務支付方式為根據服務合同季度結算。

#### **i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務**

服務範圍： 新城控股已委託江蘇新城悅對其房地產開發項目進行交付現場活動策劃和現場佈置。

定價政策： 價格須經過新城控股以及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格，以及江蘇新城悅服務成本(包括但不限於勞工成本、耗材成本等)談判確定。

支付條款： 根據具體交付現場服務委託合同約定支付，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算。

**j. 零星委託服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股的開發項目提供零星委託服務。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本(包括勞工成本及原料成本(如適用))等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用(如適用)，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

支付條款： 根據將予訂立的臨時附屬協議具體條款須為服務結束後一次性結算。

**附屬協議：** 就二零二三年新城框架協議項下新城控股各開發項目所需的物業管理服務而言，新城控股與江蘇新城悅將(直接或透過其各自的子公司)訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合二零二三年新城框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

二零二三年新城框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，江蘇新城悅提供予新城控股的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

**年度上限及其基準：** 截至2023年12月31日止年度的二零二三年新城框架協議項下的服務費年度上限不得超過人民幣1,350百萬元。預期服務費將以本集團內部資源撥付。

年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- (1) 截至2022年9月30日止九個月，新城控股結算物業管理服務及增值服務費總計約為人民幣949百萬元；
- (2) 截至2022年9月30日止九個月，本集團累計合約銷售面積約9.52百萬平方米；
- (3) 按江蘇新城悅將管理的本集團物業項目的預期銷售規模、面積及數目，以及該等物業項目的預售及交付時間；及
- (4) 本集團對物業管理服務的預期需求及有關服務所收取的價格。

## **二零二二年服務框架協議的過往交易金額**

本集團就截至2022年9月30日止九個月的物業管理服務向新城悅集團(通過江蘇新城悅)結算的過往交易金額約為人民幣949百萬元。二零二二年服務框架協議截至2022年12月31日止年度的年度上限為人民幣1,650百萬元。

## **訂立二零二三年新城框架協議的理由及裨益**

新城悅集團為一間於中國擁有豐富經驗的物業管理服務供應商。新城悅服務(通過其子公司包括江蘇新城悅)管理位於中國多個城市(其中包括上海、南京、常州、無錫及蘇州)的多個物業項目。董事會相信新城悅集團的過往經驗將對本集團擴充物業發展業務提供可靠支援。

二零二三年新城框架協議代表一項穩定而值得信賴的業務關係，新城控股可藉此實現其業務目標。

各董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會發出的意見函，該函件構成將在考慮獨立財務顧問的意見後寄發予股東的有關二零二三年新城框架協議項下擬進行交易的通函的一部分)認為，二零二三年新城框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中公平訂立。二零二三年新城框架協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 內部監控措施

為確保江蘇新城悅所提供物業管理服務的條款不遜於可從獨立第三方所獲得者，本集團已採取以下措施：

- (i) 本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益；
- (ii) 於訂立任何二零二三年新城框架協議的附屬協議前，本集團管理層及相關人員將根據上述定價政策的初步報價與獨立第三方提供的報價(如有)及可比服務的市場報價進行比較，確保二零二三年新城框架協議項下物業管理服務及其他增值服務的服務費公平合理；
- (iii) 作為內部監控程序的一部分，實施二零二三年新城框架協議及江蘇新城悅所提供服務的實際數目及金額將由董事會(包括獨立非執行董事)及高級管理層參考與獨立第三方進行類似交易的條款定期監察及審查確保實際交易金額未超過年度上限；
- (iv) 擁有相關交易權益的董事及／或股東須就決議案放棄投票；
- (v) 本集團須竭力遵循上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；

- (vi) 本公司將委聘其外部核數師審閱二零二三年新城框架協議項下本集團與江蘇新城悅之間的交易，確保交易金額於年度上限內，且交易已根據二零二三年新城框架協議所載條款及上市規則進行；及
- (vii) 本集團將於年報及賬目適當披露江蘇新城悅於各財務期間提供物業服務的交易，連同獨立非執行董事就交易是否於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行、是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益得出的結論(提供依據)。

## 本集團及江蘇新城悅的資料

新城控股為本公司的子公司，其A股股份於上交所上市(股份代號：601155)。本集團及新城控股的主營業務為在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理。

新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)及在中國具有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務，以及公共區域保養。江蘇新城悅為提供相同業務的新城悅服務之主要子公司之一。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司控股股東王先生間接擁有新城悅服務約68.91%股權。江蘇新城悅(作為新城悅服務子公司)因此為王先生聯繫人士及本公司關聯人士。根據上市規則第十四A章，訂立二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關聯交易。

由於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易按最高適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 一般事項

於董事會會議日期，(i)王曉松先生(本公司董事長、非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城悅服務非執行董事及本公司執行董事)被視作於二零二三年新城框架協議項下的交易中擁有重大權益，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事就批准有關決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)。獨立董事委員會將由獨立非執行董事組成，以就二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任八方金融有限公司為獨立財務顧問，以就二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

(i)一份載有(其中包括)二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的詳情；(ii)載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件；(iii)獲委任就二零二三年新城框架協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問的函件；(iv)股東特別大會之通告；及(v)上市規則下要求之其他信息的通函預計將於2022年11月30日或之前寄發予股東，以預留充足時間編製上述資料以供加載通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年 服務框架協議」	指	新城控股與江蘇新城悅就向新城控股物業項目提供物業管理服務及增值服務所訂立的日期為2021年10月28日的服務框架協議；
-------------------	---	---

「二零二三年 新城框架協議」	指	新城控股與江蘇新城悅就向新城控股物業項目提供物業管理服務及增值服務所訂立的日期為2022年10月28日的服務框架協議；
「年度上限」	指	二零二三年新城框架協議項下的服務費年度上限人民幣1,350百萬元；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Seazen Group Limited (新城發展控股有限公司)，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「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；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，獨立股東藉以考慮及酌情批准二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	將予成立之由獨立非執行董事組成的董事委員會，旨在就二零二三年新城框架協議項下擬進行的持續關聯交易及年度上限向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及獲委任就二零二三年新城框架協議及其項下擬進行之交易(包含年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；

「獨立股東」	指	王先生及其聯繫人以及於二零二三年新城框架協議中擁有權益的所有其他股東以外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士；
「江蘇新城悅」	指	江蘇新城悅控股有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。其為新城悅服務子公司及本公司關連人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「王先生」	指	王振華先生，本公司控股股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「新城悅集團」	指	新城悅服務及其子公司；
「新城悅服務」	指	新城悅服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1755)。其由王先生間接擁有約68.91%股權，故其為本公司關連人士；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的子公司，其A股股份於上交所上市(股份代號：601155)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「上交所」	指	上海證券交易所；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王曉松

中國，2022年10月28日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生、曲德君先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。