

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 二零二一年服務框架協議

#### 二零二一年服務框架協議

由於本集團將繼續委聘新城悅物業服務提供物業管理服務，故新城控股與新城悅物業服務於2020年10月29日（交易時段後）訂立二零二一年服務框架協議，內容有關新城悅物業服務提供包括物業管理服務在內的各類服務，自2021年1月1日起至2021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73.18%股權。新城悅物業服務（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，訂立二零二一年服務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。

由於二零二一年服務框架協議項下的交易按年度基準計算的各個適用百分比率（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條所載申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准規定。

#### 緒言

茲提述本公司日期為2019年11月25日的公告，內容有關二零二零年服務框架協議。本公司將繼續委聘新城悅物業服務提供包括物業管理服務在內的各類服務。

## 二零二零年服務框架協議

誠如本公司日期為2019年11月25日的公告所披露，已就2020年1月1日起至2020年12月31日止年度訂立二零二零年服務框架協議，據此，本公司已委聘新城悅物業服務(作為一般及日常業務過程的一部分)提供物業管理服務。由於二零二零年服務框架協議將於2020年12月31日到期，本公司已(透過新城控股)與新城悅物業服務訂立二零二一年服務框架協議，重續提供相關服務，期間為自2021年1月1日起至2021年12月31日止，為期一年。

## 二零二一年服務框架協議

新城控股與新城悅物業服務於2020年10月29日(交易時段後)訂立二零二一年服務框架協議，內容有關新城悅物業服務提供物業管理服務，自2021年1月1日起至2021年12月31日止，為期一年，年度上限為人民幣1,350百萬元。

二零二一年服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年10月29日

訂約方： (i) 新城控股；及  
(ii) 新城悅物業服務。

期限： 二零二一年服務框架協議將由2021年1月1日至2021年12月31日(包括首尾兩日)生效。

物業管理服務及  
增值服務： 新城悅物業服務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)。新城悅物業服務同意以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： 新城悅物業服務負責提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目種類、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要透過招標程序釐定。服務提供方將就高端開發項目收取較高價格。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

支付條款： 根據標書相關條款及將予訂立的附屬協議須每年、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： 新城悅物業服務將就新城控股所開發物業的物業智能系統提供智能化施工服務，如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居。

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、原料成本及行政費用（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），透過招標程序釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

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： 新城悅物業服務負責開發項目售樓處、樣板房、城市展廳及會所的清潔、保安及客戶服務。

定價政策： 服務費須為經營成本(包括但不限於勞工成本及原料成本)加上合理管理費，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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)。

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： 新城悅物業服務負責根據新城控股的開發項目的細部質量檢查(包括物業、設施及保安系統等)及根據上述驗收結果提供反饋。

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、原料成本及合理的管理費)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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)。

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： 新城悅物業服務將(1)於開發項目規劃前期階段(包括市場戰略及項目設計)提供意見；及(2)協助交付物業的準備工作。

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、原料成本及行政費用(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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)。

支付條款： 於交付相關開發項目的物業後三個月內一筆過支付。

**f. 車位銷售服務**

服務範圍： 新城悅物業服務將就新城控股已交付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。新城悅物業服務將(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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)。

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： 新城悅物業服務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。

定價政策： 服務費須經考慮包括開發項目地點、經營成本（包括勞工成本及合理的管理成本）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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

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： 新城控股已委託新城悅物業服務對其房地產開發項目進行電梯安裝服務，並對部分持物物業中的電梯提供維保服務。

定價原則： 價格須經過新城控股以及新城悅物業根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅物業服務成本（包括但不限於勞工成本，耗材成本等）談判確定。

支付方式： 根據具體施工合同約定方式支付，一般為施工進場支付一部分，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： 新城控股已委託新城悅物業對其房地產開發項目進行交付現場活動策劃和現場佈置。

定價原則： 價格須經過新城控股以及新城悅物業根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅物業服務成本（包括但不限於勞工成本，耗材成本等）談判確定。

支付方式： 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： 新城悅物業服務將就新城控股的開發項目提供委託服務。

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。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用(如適用)。

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：

就二零二一年服務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，新城控股與新城悅物業服務將(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二零二一年服務框架協議所載原則(包括下述的定價政策)的應付費用金額。

二零二一年服務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，新城悅物業服務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2021年12月31日止年度的二零二一年服務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2020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623.69百萬元；
- (2) 截至2020年9月30日止九個月，本集團累計合約銷售面積約15.08百萬平方米；
- (3) 按新城悅物業服務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。

## 二零二零年服務框架協議的過往交易金額

本集團就截至2020年9月30日止九個月的物業管理服務向新城悅物業服務結算的過往交易金額約為人民幣623.69百萬元。二零二零年服務框架協議截至2020年12月31日止年度的年度上限為人民幣1,173百萬元。

## 訂立二零二一年服務框架協議的理由及裨益

新城悅物業服務為一間於中國擁有豐富經驗的物業管理服務供應商。新城悅物業服務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。董事會相信新城悅物業服務的過往經驗將對本集團擴充物業發展業務提供可靠支援。

誠如本公司日期為2016年4月1日之公告及日期為2016年4月18日之通函所披露，內容有關出售新城悅物業服務予富域（本公司的控股股東），新城悅物業服務曾為本集團子公司，亦為新城控股的正式合作夥伴。新城悅物業服務繼出售事項不再為本公司的子公司後，新城悅物業服務已在一般及日常業務過程中繼續向本集團提供物業管理服務。因此，二零二一年服務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。

## 董事的意見

各董事（包括獨立非執行董事）認為，二零二一年服務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。二零二一年服務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

為確保新城悅物業服務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) 倘適用及商業可行，本集團將繼續要求新城悅物業服務透過招標程序按公平基準及最佳可得條款參考現行市價提供物業管理及其他服務；

- (ii) 負責新城控股物業管理的新城控股相關部門將根據開發項目類型及服務範圍按季就市場上至少三間物業管理公司所提供相關可資比較服務的服務費進行市場調查，以確保新城悅物業服務所提供物業管理服務的服務費範圍按市價計值；
- (iii) 作為內部監控程序的一部分，實施二零二一年服務框架協議及新城悅物業服務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；
- (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) 本公司將委聘本公司核數師審閱本集團與新城悅物業服務之間的關連交易，確保二零二一年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易已根據上市規則進行；及
- (vii) 本集團將於年報及賬目適當披露新城悅物業服務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）。

## 本集團及新城悅物業服務的資料

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。新城悅物業服務為提供相同業務的新城悅服務之主要營運子公司。

## 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73.18%股權。新城悅物業服務（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，訂立二零二一年服務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。

(i)新城悅服務的非執行董事及本公司的執行董事呂小平先生及陸忠明先生；及(ii)王先生的兒子、本公司的董事會主席及非執行董事王曉松先生被視為於二零二一年服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有權益，並已就批准二零二一年服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

由於二零二一年服務框架協議項下的交易按年度基準計算的各個適用百分比率（溢利比率除外）超過0.1%但低於5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條所載申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准規定。根據二零二一年服務框架協議提供超出特定貨幣限額的服務將須待新城悅服務取得必要股東批准後方可作實。

## 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：

「二零二零年服務框架協議」	指	新城控股與新城悅物業服務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2019年11月25日的服務框架協議；
「二零二一年服務框架協議」	指	新城控股與新城悅物業服務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2020年10月29日的服務框架協議；
「年度上限」	指	二零二一年服務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	本公司董事會；

「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；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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）；
「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73.18%股權，故其為本公司關連人士；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「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；

「富域」	指	富域香港投資有限公司，一間於英屬處女群島成立的有限責任公司，且為本公司控股股東並持有4,223,794,000股股份（佔本公告日期本公司已發行股份約68.02%）；
「新城悅物業服務」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一間於中國註冊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；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，2020年10月29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，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。