

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

二零二五年新城框架協議

二零二五年新城框架協議

由於本集團將繼續委聘新城悅集團提供物業管理服務，故新城控股已與新城悅服務於2024年10月30日(交易時段後)訂立二零二五年新城框架協議，內容有關新城悅服務提供包括物業管理服務及增值服務在內的各類服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年，受新年度上限所規限。

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68.86%股權。因此，新城悅服務為王先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立二零二五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。

由於二零二五年新城框架協議項下擬進行交易的新年度上限的最高適用百分比率超過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十四A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月27日的公告及2023年12月4日的通函，內容有關二零二四年新城框架協議。本公司將繼續委聘新城悅服務提供包括物業管理服務及增值服務在內的各類服務。

二零二五年新城框架協議

誠如本公司日期為2023年10月27日的公告及2023年12月4日的通函所披露，已就2024年1月1日起至2024年12月31日止年度訂立二零二四年新城框架協議，據此，本公司已委聘新城悅集團(作為一般及日常業務過程的一部分)提供物業管理服務及增值服務。由於二零二四年新城框架協議將於2024年12月31日到期，故新城控股與新城悅服務於2024年10月30日(交易時段後)訂立二零二五年新城框架協議，內容有關新城悅服務提供物業管理服務及增值服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年，受新年度上限所規限。

二零二五年新城框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2024年10月30日(交易時段後)

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

期限： 自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

二零二五年新城框架協議應自(i)訂約方妥為簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准後開始生效。

**物業管理服務及
增值服務：**

新城悅服務獲委託就新城控股之項目提供各類物業管理服務及增值服務(包括保養、諮詢及驗收服務)。新城悅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： 新城悅服務根據附屬協議約定的服務標準對房屋及配套設施設備和相關場地進行維護、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序。

定價政策： 物業管理服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考(倘適用)現行市價(根據物業項目位置、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。物業管理服務的收費不得高於當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價。對於新城控股已經交付但未出售的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收取服務費。根據附屬協議的約定，費用通常按年、半年、季度或月度支付。

b. 智能化施工服務

服務範圍： 新城悅服務附屬公司將參與新城控股及其附屬公司的智能化系統施工項目的招投標。為新城控股及其附屬公司的房地產開發項目提供監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居等小區智能化系統工程的施工服務。

定價政策： 新城悅服務根據新城控股的要求，配置相應的設備並匹配相應的輔助材料，結合施工的人工等情況進行投標或報價。雙方達成一致後，該價格即為智能化系統施工服務的價格。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為工程施工結束，經新城控股驗收通過後，根據決算金額支付。

c. 售樓處管理服務

服務範圍： 由新城悅服務管理新城控股的售樓處、城市展廳、樣板房、會所等，同時為之提供保潔、保安、客服接待等服務。

定價政策： 交易雙方根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務的服務成本(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，經過雙方談判確定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為按照季度或月度結算支付。

d. 樓盤細部驗收服務

- 服務範圍： 房屋交付前，新城悅服務將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。新城悅服務的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質量檢查；室外總體工程各分部、分項工程的細部質量檢查，包括道路、地下車庫、小區景觀、小品和綠化種植；及安防智能化系統等配套服務的使用功能、細部觀感質量檢查。新城悅服務將根據新城控股的工程管理交付驗收標準以及新城悅服務的檢查標準，結合前列檢查內容，向新城控股反饋需要整改的內容，以提高新城控股的交付質量。
- 定價政策： 交易雙方根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務的服務成本(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，經過雙方談判確定。
- 支付條款： 根據將予訂立的附屬協議支付款項，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算。

e. 物業前期諮詢服務

服務範圍： 前期建議：新城悅服務將提供項目在營銷定位、規劃設計階段中項目設計、使用功能等方面關於物業服務的建議。對項目在開發環節中涉及工程、採購、設計等專業條線的物業服務相關改進意見。

交付前風險評估：新城悅服務應針對交付前現場狀況及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、安防智能化系統、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、給排水、消防系統、智能化系統、兒童健身設施、照明、防雷、設備房、技術資料等)；及(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：新城悅服務將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；及交付前各項準備工作和交付前與新城控股協調溝通等。

定價政策： 新城控股附屬公司及新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，及新城悅服務提供服務的成本，經過談判確定服務費。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議支付款項，一般為房屋交付後的3個月內一次性支付完畢。

f. 車位銷售代理服務

服務範圍： 新城控股附屬公司委託新城悅服務對其已交付開發項目的車位提供代理銷售服務。

定價政策： 根據當地車位代理銷售的市場行情，新城控股附屬公司與新城悅服務經過談判確定車位代理銷售的結算方式，一般為按照銷售提成的模式(按照銷售金額提取一定比例的佣金)，或者新城悅服務透過銷售的模式(新城悅服務向新城控股附屬公司支付一定的保證金，新城悅服務得以按折扣價格獲得新城控股附屬公司車位可售貨源(有關具體折扣價格根據當地市況確定)，新城悅服務將享受車位實際售價和折扣後底價之間的差價產生的利益)。

支付條款： 服務費根據將予訂立的附屬協議結算，款項一般為每個季度按照新城悅服務實際銷售的車位數量結算一次。

g. 質保期內的物業維護及管理服務

服務範圍： 新城控股委託新城悅服務對其開發項目交付後，尚處於質保期內的房屋質量問題進行協調、管理，最終為業主解決房屋質量問題。

定價政策： 價格根據新城悅服務提供服務所配備的專業人員的成本、合理的管理成本等因素，經雙方談判確定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為每個季度結算一次。

h. 電梯安裝和維保服務

服務範圍： 新城控股附屬公司委託新城悅服務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： 新城控股附屬公司及新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定價格。

支付條款： 電梯安裝服務支付方式為：根據將予訂立的附屬協議約定方式支付電梯安裝服務款項，一般為施工進場支付一部分，當工程施工結束，經新城控股附屬公司驗收通過後，根據決算金額支付剩餘部分。電梯維保服務款項根據服務合同按季度結算。

i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務

服務範圍： 新城控股附屬公司委託新城悅服務對其房地產開發項目交付現場進行活動策劃、產品採購和現場佈置服務。

定價政策： 新城控股附屬公司及新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定價格。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議支付款項，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： 新城控股附屬公司委託新城悅服務對其開發項目提供零星服務。

定價政策： 價格根據開發項目地點、經營成本(包括人工成本及原料成本(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： 根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為服務結束後一次性結算。

附屬協議：

就二零二五年新城框架協議項下新城控股各項目所需的物業管理服務及增值服務而言，新城控股與新城悅服務將(直接或透過其各自的附屬公司)訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合二零二五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。

二零二五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，新城悅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。

新年度上限及其基準

二零二五年新城框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度各年的服務費新年度上限分別不得超過人民幣100.0百萬元、人民幣100.0百萬元及人民幣100.0百萬元。

下文所載為二零二五年新城框架協議項下服務費新年度上限的估計分配：

	截至12月31日止年度		
	2025年 (人民幣百萬元)	2026年 (人民幣百萬元)	2027年 (人民幣百萬元)
物業管理服務	20.0	20.0	20.0
增值服務			
—售樓處管理服務	10.0	10.0	10.0
—智能化施工服務	10.0	10.0	10.0
—車位銷售代理服務	10.0	10.0	10.0
—樓盤細部驗收服務	10.0	10.0	10.0
—物業前期諮詢服務	10.0	10.0	10.0
—電梯安裝和維保服務	10.0	10.0	10.0
—質保期內的物業維護及 管理服務	10.0	10.0	10.0
—交付現場進行活動策劃和 現場佈置服務	10.0	10.0	10.0
總額	100.0	100.0	100.0

預期服務費將以本集團內部資源撥付。

新年度上限經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- 未來本集團對物業相關服務的預計需求減少：本集團於2024年6月30日在建總建築面積約為30.7百萬平方米，較2023年6月30日按年減少約37.7%；
- 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。本公司已注意到，截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，新城控股與新城悅之間的物業管理服務及增值服務的歷史金額呈下降趨勢。此外，基於截至2024年9月30日止九個月實際交易金額計算，截至2024年12月31日止年度的年度上限使用率僅約為39.0%。本公司亦觀察到，於2024年9月30日，新城控股與新城悅之間的每月實際交易金額自2024年初開始減少；及
- 其他因素，如本集團的業務計劃及通脹，以及應對任何新城悅服務需求意外增加及／或有關服務供應成本的意外上漲。

鑒於上文所述，本公司認為有充分理由將截至2027年12月31日止未來三年的新年度上限設定為較低金額。然而，儘管過去三年本集團所產生的歷史交易金額呈下降趨勢，本公司確認中國政府已於2024年全年推出多項支持措施，旨在穩定中國物業市場及支持物業供求，包括推出「白名單」機制(根據該機制，建議金融機構向合資格房地產項目提供財務支持)、取消購房限制、降低首付要求及降低按揭利率等。本公司認為該等措施將對恢復中國房地產行業的信心及刺激物業交易產生正面作用，從而鼓勵新的物業開發項目及帶動對物業管理及增值服務的需求。就此，本公司採取審慎態度，認為於截至2027年12月31日止三個年度各年將新年度上限定於統一水平乃屬恰當。

二零二四年新城框架協議的過往交易金額

下表列出截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度及截至2024年9月30日止九個月，本集團就物業管理服務及增值服務與新城悅集團各自的年度上限分配及實際金額：

	截至12月31日止年度						截至2024年9月30日	
	2021年		2022年		2023年		止九個月	
	(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}	
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	
	實際	上限	實際	上限	實際	上限	實際	上限
	金額	分配	金額	分配	金額	分配	金額	分配
物業管理服務	43.3	80.0	73.9	135.0	40.3	200.0	50.7	125.0
增值服務								
— 售樓處管理服務	347.6	460.0	188.0	405.0	105.8	330.0	39.0	100.0
— 智能化施工服務	468.5	380.0	299.9	540.0	220.3	290.0	79.4	180.0
— 車位銷售代理服務	87.7	60.0	90.9	255.0	14.7	190.0	1.9	55.0
— 樓盤細部驗收服務	163.0	140.0	95.3	110.0	67.0	120.0	26.7	65.0
— 物業前期諮詢服務	139.9	120.0	94.3	100.0	79.9	110.0	26.9	85.0
— 電梯安裝和維保服務	11.2	50.0	28.6	50.0	27.3	50.0	15.5	30.0
— 質保期內的物業維護 及管理服務	43.8	40.0	31.1	40.0	16.9	40.0	2.8	20.0
— 交付現場進行活動策劃 和現場佈置服務	8.0	20.0	15.6	15.0	27.3	20.0	22.5	20.0
總計	1,313.0	1,350.0	917.6	1,650.0	599.5	1,350.0	265.4	680.0

附註：各服務類別的年度上限僅供說明之用，乃(i)根據管理層在設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)已就所有服務類別包括10%緩衝。

訂立二零二五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(通過其附屬公司)管理位於中國多個城市(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。

二零二五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(包括獨立非執行董事，惟不包括已就批准二零二五年新城框架協議的董事會決議案(如下文所載)放棄投票的董事)認為，二零二五年新城框架協議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。二零二五年新城框架協議項下擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

於本公告日期，(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(同為新城悅服務非執行董事及執行董事)被視為於二零二五年新城框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就批准相關協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於二零二五年新城框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事已就批准相關決議案放棄投票。

內部監控措施

為確保新城悅服務所提供物業管理服務及增值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按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益；
- (ii) 於訂立任何二零二五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，以確保二零二五年新城框架協議項下物業管理服務及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，實施二零二五年新城框架協議及新城悅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，以確保實際交易金額不超過新年度上限；
- (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、年度審閱及公告規定；
- (vi) 本公司將委聘其外部核數師審閱二零二五年新城框架協議項下本集團與新城悅服務之間的交易，確保交易金額於新年度上限內，且交易根據二零二五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新城悅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於本集團一般及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)。

本集團及新城悅服務的資料

新城控股為本公司的附屬公司，其A股股份於上交所上市(股票代碼：601155)。本集團及新城控股的主要業務為在中國從事物業開發及物業投資。

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，以及公共區域維護。

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68.86%股權。因此，新城悅服務為王先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立二零二五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。

由於二零二五年新城框架協議項下擬進行交易的新年度上限的最高適用百分比率超過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十四A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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：

「二零二四年 新城框架協議」	指	新城控股與新城悅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2023年10月27日的服務框架協議；
「二零二五年 新城框架協議」	指	新城控股與新城悅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日期為2024年10月30日的服務框架協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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；
「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；
「新年度上限」	指	二零二五年新城框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度各年的應付服務費年度上限；

「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	新城悅服務及其附屬公司；
「新城悅服務」	指	新城悅服務集團有限公司，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68.86%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，本公司的附屬公司，其A股股份於上交所上市(股票代碼：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；
「平方米」	指	平方米；
「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，2024年10月30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及章晟曼先生，獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。