

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)

- (1) 有關訂立貸款框架協議的  
持續關連交易；及
- (2) 有關訂立貸款協議的  
關連交易

#### 貸款框架協議

於2024年9月30日(交易時段後)，新城控股與新城悅服務訂立貸款框架協議，內容有關於貸款框架協議生效日起至2027年9月29日止期間提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款。

#### 貸款協議

於2024年9月30日(交易時段後)，新城悅服務與新城控股訂立貸款協議，據此，雙方協定新城悅集團應向新城控股集團提供本金額為人民幣120.0百萬元的新貸款，期限自實際匯付日期起至2027年9月29日止。

#### 上市規則的涵義

#### 貸款框架協議

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已發行股份約68.86%。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，據此訂立貸款框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於貸款框架協議項下的該貸款擬以新城控股集團的資產作抵押，故貸款框架協議項下擬進行交易儘管代表本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，惟不會獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准規定，因此本公司須就貸款框架協議遵守上市規則。

由於有關貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據貸款框架協議提供該貸款及建議年度上限須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

### **貸款協議**

如上文所述，新城悅服務為王先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立貸款協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於貸款協議項下的新貸款以新城控股集團的資產作抵押，故貸款協議項下擬進行交易儘管代表本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，惟不會獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准規定，因此本公司須就貸款協議遵守上市規則。

由於有關貸款協議項下新貸款的最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據貸款協議提供新貸款須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

獨立董事委員會已告成立，以就貸款框架協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。根據上市規則，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將在獲得及審議獨立財務顧問的意見後形成其意見。

由於需要更多時間落實致股東的通函，一份載有(其中包括)(i)貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則於2024年11月28日或之前發送予股東。

## 1. 貸款框架協議

於2024年9月30日(交易時段後)，新城悅服務與新城控股訂立貸款框架協議，內容有關於貸款框架協議生效日起至2027年9月29日止期間提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元之該貸款。

### 1.1 貸款框架協議的詳情

貸款框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年9月30日

訂約方： (i) 新城悅服務；及

(ii) 新城控股

本金額： 新城悅集團(統稱「貸款人」)將向新城控股集團(統稱「借款人」)提供該貸款，本金總額為人民幣1,000.0百萬元。

在貸款框架協議的條款規限下，於達成其項下相關提取條件後，借款人可在貸款框架協議期限內分批提取該貸款。貸款人與借款人應就相關提取另行訂立具體協議及抵押文件。該貸款為一次性信貸，而根據貸款框架協議將予訂立相關具體協議項下該貸款的任何已償還本金額不得更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

- 該貸款的用途： 除非貸款人事先以書面形式另行同意，否則該貸款將用於借款人的項目建設以及補充其營運資金。
- 期限： 貸款框架協議的期限自貸款框架協議生效日起至2027年9月29日（「**最終到期日**」）止。每次提取該貸款的期限自相關匯付日期開始，並於貸款人與借款人將予訂立的具體協議中釐定，惟該貸款的所有未償還本金額及應計利息須於最終到期日或之前悉數償還。
- 利率： 該貸款的利率為下列較高者：(i)中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）公佈於提取日期適用的一年以上（含一年）至五年以下（如有）貸款市場報價利率（「**貸款市場報價利率**」）；及(ii)固定貸款年利率6.05%。
- 利息自相關提取日期起以每年360天為基準每日累計，並按年支付。
- 該利率由新城悅服務與新城控股經公平磋商後協定，當中經計及（其中包括）中國人民銀行不時公佈的貸款市場報價利率及新城控股截至2024年6月底前所錄得的平均融資成本。
- 還款： 在貸款框架協議項下的條款規限下，借款人須於具體協議規定的到期日或之前，悉數償還相關具體協議項下未償還提取金額連同未付應計利息，且無論如何，借款人須於最終到期日或之前償還貸款框架協議項下的所有未償還提取金額連同未付應計利息。

提取的先決條件： 每次提取須待下列條件獲達成後，方可進行：

- (1) 借款人已按照貸款人的要求提供該貸款的提取及還款賬戶；
- (2) 借款人與貸款人已就該貸款有效簽立相關具體協議；
- (3) 借款人與貸款人已就貸款人認可的增信措施(包括但不限於抵押及質押)有效簽立相關協議(包括但不限於抵押／質押協議)；
- (4) 借款人及貸款人(及其直接或間接控股股東(如適用))已就簽立具體協議及相關增信措施的文件獲得所有適用批准及遵守適用證券交易所上市規則規定的披露程序(如有)；
- (5) 借款人及貸款人(及其直接或間接控股股東(如適用))已遵守上市規則的適用規定；
- (6) 借款人並無發生貸款框架協議所載的任何違約事項或任何對貸款人就該貸款或增信措施進行申索而產生不利影響的情況；及
- (7) 概無法律、法規、規則或主管機關禁止或限制貸款人根據貸款框架協議提供該貸款。

貸款人有權在將與借款人訂立的具體協議中規定額外提取的先決條件。

增信措施：

借款人應提供其經貸款人批准的資產(「押記資產」)作為該貸款的增信措施。在事先取得貸款人同意的情況下，借款人有權出售或委託貸款人(包括貸款人指定的第三方或貸款人的聯繫人)出售押記資產用作還款或作自用(惟條件是已向貸款人押記等值替代資產)。

在任何情況下，押記資產不時的總價值應不少於該貸款的未付本金額除以60%的貸款價值比率。根據有關辦理押記資產的抵押或質押的實際情況，借款人及貸款人可置換押記資產或提供額外押記資產，以維持貸款價值比率不超過60%。

倘借款人拖欠償還貸款框架協議或具體協議項下的任何逾期款項，則貸款人應有權行使其權利變現押記資產，而變現所得款項應用於償還逾期款項。

不超過60%的貸款價值比率為新城悅服務與新城控股參考新城控股集團所取得的經營性物業貸款的貸款價值比率及新城控股集團所發行的中期票據的貸款價值比率(由中債信用增進投資股份有限公司擔保)，經公平磋商後釐定。

其他：

貸款框架協議應於下列條件獲達成後生效：

- (1) 貸款框架協議各方的法定代表或獲授權代理人已簽立貸款框架協議及於貸款框架協議上加蓋印章；

- (2) 新城悦服務已根據上市規則正式召開股東大會並就貸款框架協議及其項下擬進行的交易取得批准；及
- (3) 本公司已根據上市規則正式召開股東特別大會並就貸款框架協議及其項下擬進行的交易取得批准。

## 1.2 建議年度上限及釐定基準

有關該貸款的建議年度上限將為貸款框架協議項下於貸款框架協議整個期限(即截至2026年12月31日止兩個年度內以及於2024年9月30日至2024年12月31日期間及2027年1月1日至2027年9月29日期間)可供提取的最高本金總額不得超過人民幣1,000.0百萬元。為明確起見，根據貸款框架協議，該貸款為一次性信貸，而根據貸款框架協議將予訂立相關具體協議項下該貸款的任何已償還本金額不得更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

建議年度上限為參考以下各項釐定：(i)貸款框架協議項下可供提取的該貸款本金總額；(ii)新城悦集團現時可用的內部財務資源；(iii)新城控股集團的潛在財務需要；及(iv)下文「1.3訂立貸款框架協議的理由及裨益」一段所載訂立貸款框架協議的裨益。

於本公告日期，新城悅服務與新城控股訂立貸款協議，據此，雙方協定新城悅集團向新城控股集團提供本金額為人民幣120.0百萬元的新貸款，並以該物業作抵押。有關詳情，請參閱本公告「2.貸款協議」一段。除上文所披露者外，新城悅集團與新城控股集團之間並無有關以新城控股集團的資產作抵押提供任何貸款的過往交易。

### 1.3 訂立貸款框架協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資，而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，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、園藝服務及公共區域維護。新城悅集團自1996年起一直為本集團提供物業管理服務，並與本集團建立長期及穩定的合作關係。

房地產開發行業屬於資金密集型行業，在目前行業整體承壓環境下，充足的資金有利於滿足本集團業務發展的實際需求，保障本集團長期經營戰略的實現。

貸款框架協議的條款由新城控股與新城悅服務經公平磋商後釐定，包括該貸款的利率及有關押記資產價值的貸款價值比率，均在新城控股集團自第三方機構過往獲得的融資範圍內。

鑒於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事(彼等參考獨立財務顧問就此提供的意見而對貸款框架協議及其項下擬進行交易的意見將載於通函)及就批准貸款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，貸款框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，而該貸款及其項下擬進行的交易儘管並非於日常及一般業務過程中進行，但均按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。



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)被視為於貸款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(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於貸款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。

#### 1.4 內部監控措施

就提取該貸款而言，為確保相關具體協議及抵押文件的條款按一般商業條款訂立、就本公司及股東而言屬公平合理，且就本集團而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款，本公司已制定以下內部監控政策及採取以下內部監控措施：

- (i) 就以新城控股集團資產作擔保的任何提取金額而言，本公司預期押記資產相應總值維持於與該貸款的未償還本金額除以60%的貸款價值比率相若的水平，且本公司將監控該貸款的任何已償還本金，並向貸款人申請適時解除相關押記資產；
- (ii) 本公司財務部門將密切監控該貸款將予償還的未償還結餘，並每月向本公司財務部門報告獲授該貸款的最新狀況，以確保未償還貸款結餘不會超過建議年度上限。倘預期該貸款的本金總額超過建議年度上限，則負責人員將即時向董事會呈報有關事宜，而本公司會適時重新遵守上市規則第十四A章項下的規定；
- (iii) 簽署貸款框架協議項下各具體協議前，本公司財務部門將(a)查核中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率；及(b)比較該貸款的利率與至少兩間主要商業銀行或金融機構的利率，以確認所收取利率符合或優於市場利率，且具體協議按一般商業條款訂立；
- (iv) 本公司外聘核數師將對貸款框架協議項下訂立的交易進行年度審閱，以確保交易金額於建議年度上限內，且交易根據貸款框架協議所載條款進行；及

- (v) 獨立非執行董事將對貸款框架協議項下擬進行交易的狀況進行年度審閱，以確保本公司已遵守其內部審批程序及上市規則項下的相關規定。

## 2. 貸款協議

於2024年9月30日(交易時段後)，新城悅服務與新城控股訂立貸款協議，據此，雙方協定新城悅集團向新城控股集團提供本金額為人民幣120.0百萬元的新貸款，期限自實際匯付日期起至2027年9月29日止。

### 2.1 貸款協議的詳情

貸款協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年9月30日

訂約方： (i) 新城悅服務；及  
(ii) 新城控股

新貸款的本金額： 新城悅集團(統稱「新貸款貸款人」)將向新城控股集團(統稱「新貸款借款人」)提供本金額為人民幣120.0百萬元的新貸款。

待達成相關匯付條件後，新貸款應一次性全數匯付予新貸款借款人。

新貸款的用途： 新貸款將用於新貸款借款人的項目建設及補充其營運資金，而不得用於股票市場或任何非法用途。

期限： 自實際提取日期起至2027年9月29日(「新貸款最終到期日」)止。

利率： 新貸款的利率應為下列較高者：(i)中國人民銀行公佈於提取日期適用的一年以上(含一年)至五年以下(如有)貸款市場報價利率；及(ii)固定貸款年利率6.05%。

利息自相關提取日期起以每年360天為基準每日累計，並應按年於每年9月30日支付。

利率根據貸款框架協議釐定利息的相同基準釐定。

還款： 新貸款的所有未付本金連同所有未付應計利息應於新貸款最終到期日悉數償還。

提取的先決條件： 新貸款須待下列條件獲達成後，方可提取：

- (1) 新貸款借款人已按照新貸款貸款人的要求提供新貸款的提取及還款賬戶；
- (2) 新貸款借款人與新貸款貸款人已有效簽立貸款協議；
- (3) 新貸款借款人與新貸款貸款人已就新貸款貸款人認可的增信措施(包括但不限於抵押及質押)有效簽立相關協議(包括但不限於抵押／質押協議)；
- (4) 新貸款借款人及新貸款貸款人(及彼等的直接或間接控股股東(如適用))已就簽立貸款協議及相關增信措施的文件取得適用證券交易所上市規則所規定的所有適用批准或遵守披露程序(如有)；
- (5) 新貸款借款人及新貸款貸款人(及彼等的直接或間接控股股東(如適用))已遵守上市規則的適用規定；

- (6) 新貸款借款人並無發生貸款協議所載的任何違約事項或任何對新貸款貸款人就新貸款或增信措施進行申索而產生不利影響的情況；及
- (7) 概無法律、法規、規則或主管機關禁止或限制新貸款貸款人根據貸款框架協議提供新貸款。

擔保：

新貸款應以新貸款借款人根據抵押協議提供的該物業抵押作擔保。

在事先取得新貸款貸款人同意的情況下，新貸款借款人有權出售或委託新貸款貸款人(包括新貸款貸款人指定的第三方或新貸款貸款人的聯繫人)出售該物業用作還款或作自用(惟條件是已向新貸款貸款人押記等值替代資產)。

在任何情況下，該物業不時的總價值應不少於新貸款的未付本金額除以60%的貸款價值比率。根據有關辦理該物業的抵押或質押的實際情況，新貸款借款人及新貸款貸款人可進行置換該物業或提供額外資產作為抵押，以維持貸款價值比率不超過60%。

倘新貸款借款人拖欠償還貸款協議或具體協議項下的任何逾期款項，則新貸款貸款人應有權行使其權利變現該物業，而變現所得款項應用於償還逾期款項。

受限於抵押的該物業為位於中國的一幢綜合商業樓的一部分，總建築面積約為82,077.41平方米。經參考獨立估值師發出的估值報告後，董事確認該物業的價值不少於新貸款的未付本金額除以貸款價值比率60%。

不超過60%的貸款價值比率為參考貸款框架協議所載相同比率及基準後釐定。

## 2.2 訂立貸款協議的理由及裨益

新貸款擬使用部分建議年度上限並作為貸款框架協議(待於股東特別大會上獲批准後)項下該貸款的可供提取部分。有關該貸款及貸款框架協議理由及裨益的詳情，請參閱本公告「1.3訂立貸款框架協議的理由及裨益」一段。

貸款協議的條款經各方公平磋商後釐定，並遵循與貸款框架協議相同的原則及基準。有關進一步詳情，請參閱本公告「1.1貸款框架協議的詳情」一段。

董事認為，新貸款可使本集團在貸款框架協議於股東特別大會上獲批准前，利用當前可用的額外資金，為新城控股集團的項目提供資金，加快該等項目的建設。自獨立股東取得貸款框架協議批准後，本集團預期將於該協議項下建議年度上限內進一步提取貸款。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括已就批准貸款協議的董事會決議案(如下文所載)放棄投票的董事)認為，貸款協議的條款屬公平合理，而新貸款及貸款協議項下擬進行的交易儘管並非於日常及一般業務過程中進行，但均按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

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)被視為於貸款協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准貸款協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於貸款協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事就批准相關決議案放棄投票。

### 3. 有關訂約方的資料

新城控股為於中國成立的有限責任公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：601155)，為本公司的子公司。新城控股主要於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。王先生為新城悅服務的控股股東。

### 4. 上市規則的涵義

#### 貸款框架協議

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已發行股份約68.86%。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，據此訂立貸款框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於貸款框架協議項下的該貸款擬以新城控股集團的資產作抵押，故貸款框架協議項下擬進行交易儘管代表本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，惟不會獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准規定，因此本公司須就貸款框架協議遵守上市規則。

由於有關貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據貸款框架協議提供該貸款及建議年度上限須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

### 貸款協議

如上文所述，新城悅服務為王先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立貸款協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於貸款協議項下的新貸款以新城控股集團的資產作抵押，故貸款協議項下擬進行交易儘管代表本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，惟不會獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准規定，因此本公司須就貸款協議遵守上市規則。

由於有關貸款協議項下新貸款的最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據貸款協議提供新貸款須遵守上市規則第十四A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 5. 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

獨立董事委員會已告成立，以就貸款框架協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。根據上市規則，本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將在獲得及審議獨立財務顧問的意見後形成其意見。

由於需要更多時間落實致股東的通函，一份載有(其中包括)(i)貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則於2024年11月28日或之前發送予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「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	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士組成，旨在就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見



「獨立股東」	指	除王先生及其聯繫人及於貸款框架協議擁有權益的所有其他股東外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該貸款」	指	貸款框架協議項下本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款
「貸款協議」	指	新城悅服務與新城控股就提供新貸款所訂立日期為2024年9月30日的貸款協議
「貸款框架協議」	指	新城悅服務與新城控股就提供該貸款所訂立日期為2024年9月30日的貸款框架協議
「王先生」	指	王振華先生，本公司控股股東
「新貸款」	指	貸款協議項下本金額為人民幣120.0百萬元的貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	由新城控股集團所持有一幢位於中國的綜合商業樓的一部分，總建築面積約為82,077.41平方米
「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，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)
「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股股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)
「新城控股集團」	指	新城控股及其子公司

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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9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。