

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，概不就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之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

**持續關連交易
2023年服務框架協議**

2023年服務框架協議

於2022年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅(本公司的間接子公司)與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)訂立2023年服務框架協議，據此，江蘇新城悅已有條件同意向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供或促使本集團子公司向其關聯公司提供若干物業相關服務，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為控股股東。因此，2023年服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於2023年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2023年服務框架協議及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、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，王曉松先生(非執行董事及王先生之子)被視作於2023年服務框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，王曉松先生已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2023年服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他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2023年服務框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)。本公司將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就2023年服務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。

本公司已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，以就2023年服務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。

一份載有(其中包括)2023年服務框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的詳情、載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件、獲委任就2023年服務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及為批准2023年服務框架協議將予召開的股東特別大會之通告的通函預計將於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載入通函。

2023年新城框架協議

於2022年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅(本公司的間接子公司)與新城控股訂立2023年新城框架協議，即根據2023年服務框架協議的附屬協議，以更具體地規管本集團與新城發展集團之間擬進行的交易，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年。

茲提述本公司日期為2021年10月28日及2021年11月1日的公告及本公司日期為2021年12月3日的通函，其中包括江蘇新城悅(本公司的間接子公司)與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供若干物業管理服務於2021年10月28日訂立2022年服務框架協議，以及江蘇新城悅與新城控股訂立新城框架協議，即根據2022年服務框架協議的附屬協議，以更具體地規管本集團與新城發展集團之間擬進行的交易。

由於2022年服務框架協議和新城框架協議均將於2022年12月31日屆滿，於2022年10月28日，江蘇新城悅(本公司的間接子公司)已與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)訂立2023年服務框架協議以重續2022年服務框架協議，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年，以及江蘇新城悅(本公司的間接子公司)已與新城控股訂立2023年新城框架協議以重續新城框架協議，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年。

2023年服務框架協議

2023年服務框架協議由江蘇新城悅與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供若干物業相關服務於2022年10月28日(交易時段後)訂立，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受年度上限所規限)。

2023年服務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) 江蘇新城悅(作為服務提供方)；及
(ii) 王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)(王先生的關聯公司作為服務接受方)。

年期： 2023年服務框架協議將於2023年1月1日起至2023年12月31日(包含首尾兩日)期間生效。

物業管理服務及 增值服務：

江蘇新城悅獲委託就王先生的關聯公司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王先生的關聯公司提供以下服務：

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。王先生的關聯公司已經交付但未出售空置物業或其他根據相關規定應當由王先生的關聯公司支付物業服務費的物業，按照合同約定或其他相關約定向王先生的關聯公司收取。

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： 江蘇新城悅將就王先生的關聯公司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： 服務費須根據王先生的關聯公司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，根據王先生的關聯公司的通知，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、小品、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。江蘇新城悅根據王先生的關聯公司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，向王先生的關聯公司回饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司的交付品質。

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、交付前與王先生的關聯公司協調溝通等。

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：江蘇新城悅將就王先生的關聯公司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：江蘇新城悅將於王先生的關聯公司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： 王先生的關聯公司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： 價格須經過王先生的關聯公司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，經王先生的關聯公司驗收通過後，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： 王先生的關聯公司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：價格須經過王先生的關聯公司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：江蘇新城悅將就王先生的關聯公司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： 就二零二三年服務框架協議項下王先生的關聯公司各開發項目所需的物業管理服務而言，江蘇新城悅將與王先生的關聯公司(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服務框架協議所載原則(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，江蘇新城悅提供予王先生的關聯公司的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

2023年新城框架協議

於2022年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅(本公司的間接子公司)與新城控股訂立2023年新城框架協議，即根據2023年服務框架協議的附屬協議，以更具體地規管本集團與新城發展集團之間擬進行的交易，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受年度上限所規限)。除了2023年新城框架協議的訂約方，2023年新城框架協議的主要條款與2023年服務框架協議基本相同。

年度上限及其基準

關於2023年服務框架協議

截至2023年12月31日止年度，王先生的關聯公司就2023年服務框架協議項下擬提供的物業管理服務及增值服務應付予本集團的年度服務費最高不得超過人民幣1,450百萬元。

於釐定年度上限時，董事已考慮(其中包括)：

- (a) 截至2022年9月30日止九個月，王先生的關聯公司就物業管理服務及增值服務結算的總金額約為人民幣956百萬元；
- (b) 截至2023年12月31日止年度，王先生的關聯公司對物業相關服務的估計需求減少：根據新城發展集團所披露的公開資料，新城發展集團於2022年6月30日的土地儲備面積為1.31億平方米，較2021年6月30日同比下降約12.7%；
- (c) 截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，訂約方就物業管理服務及增值服務結算的過往金額；及
- (d) 本集團的業務計劃及通脹等其他因素。

關於2023年新城框架協議

截至2023年12月31日止年度，新城發展集團根據2023新城框架協議就物業管理服務及增值服務應付本集團的最高年度服務費不得超過人民幣1,350百萬元，此乃經考慮多項因素，包括：

- (1) 截至2022年9月30日止九個月，新城控股就物業管理服務及增值服務結算的總金額約為人民幣949百萬元；
- (2) 截至2022年9月30日止九個月，新城發展集團的總合約銷售面積約為9.52百萬平方米；
- (3) 由江蘇新城悅管理的新城發展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) 新城發展集團對物業管理服務的估計需求及該等服務收取的價格。

為免生疑問，2023年新城框架協議項下的服務費年度上限人民幣1,350百萬元已計入2023年服務框架協議項下的年度上限人民幣1,450百萬元。

2022年服務框架協議項下的過往交易金額

截至2022年9月30日止九個月，本集團與王先生的關聯公司就物業管理服務及增值服務結算的過往交易金額約為人民幣956百萬元。根據2022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2,000百萬元。

訂立2023年服務框架協議的理由及裨益

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護，而王先生則通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。本公司自1996年起一直向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供物業管理服務，而董事相信有關服務是對王先生的關聯公司(包括新城發展集團)的大力支助，並為本公司提供穩定收入來源。因此，2023年服務框架協議代表一段穩定可靠的業務關係，而本集團可利用該關係實現其業務目標。

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2023年服務框架協議項下擬進行交易的通函的一部分)認為，2023年服務框架協議乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中公平訂立。2023年服務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。

內部控制措施

為確保2023年服務框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且有關費用將不會降至低於現行市價、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(如適用)及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用，本集團將採取以下措施：

- (i) 本集團的財務部門將負責定期監察2023年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合同收入總額超過該財政年度的年度上限，本集團將不再訂立有關協議；
- (ii) 本集團將每月進行內部審閱以評估是否已根據2023年服務框架協議的條款及根據上述定價政策提供物業管理服務及增值服務；
- (iii) 在訂立任何附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的特定條款及條件，以確保其與2023年服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議期限；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (iv) 本公司將委聘其核數師對將根據2023年服務框架協議進行的持續關連交易開展年度審核；及
- (v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2023年服務框架協議進行的持續關連交易並於本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告中確認，該等持續關連交易是否於本集團日常業務過程中按一般或更佳商業條款根據2023年服務框架協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保2023年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易將以不損害本公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

有關本集團、王先生及江蘇新城悅的資料

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。江蘇新城悅為提供相同業務的本公司主要子公司之一。

王先生為控股股東。王先生一直通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。

新城發展為一家於聯交所上市的公司(股份代號：1030)，新城控股為新城發展的子公司，其A股股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。新城發展集團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。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為控股股東。因此，2023年服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於2023年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2023年服務框架協議及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、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，王曉松先生(非執行董事及王先生之子)被視作於2023年服務框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，王曉松先生已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2023年服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他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2023年服務框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)。本公司將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就2023年服務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。

本公司已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，以就2023年服務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。

一份載有(其中包括)2023年服務框架協議及其項下擬進行的交易(包含年度上限)的詳情、載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件、獲委任就2023年服務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及為批准2023年服務框架協議將予召開的股東特別大會之通告的通函預計將於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載入通函。

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：

「2022年服務框架協議」 指 由江蘇新城悅及王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2021年10月28日訂立之服務框架協議；

「2023年服務框架協議」 指 由江蘇新城悅及王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2022年10月28日訂立之服務框架協議；

「2023年新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城發展集團提供若干物業相關服務所訂立的日期為2022年10月28日的服務框架協議，為根據2023年服務框架協議訂立的附屬協議；
「年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，王先生的關聯公司根據2023年服務框架協議應付予本集團之服務費的年度上限人民幣1,450百萬元；
「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	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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2023年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及年度上限向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，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2023年服務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2023年服務框架協議中擁有權益的所有其他股東以外的股東；
「江蘇新城悅」	指	江蘇新城悅控股有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團的主要子公司之一；
「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)；
「王先生」	指	王振華先生，本公司創始人及控股股東；
「王先生的關聯公司」	指	王先生可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司(包括新城發展集團)及其子公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「新城發展」	指	新城發展控股有限公司，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1030)；
「新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城發展集團提供若干物業相關服務所訂立的日期為2021年10月28日的服務框架協議，為根據2022年服務框架協議訂立的附屬協議；
「新城發展集團」	指	新城發展及其子公司；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)及為王先生的關聯公司之一；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股；

「股東」	指 本公司股份持有人；
「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
 新城悅服務集團有限公司
 董事長
 執行董事
 首席執行官
 戚小明

香港，2022年10月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、杲新利先生及吳倩倩女士；非執行董事王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。