

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

- (1) 2024年服務框架協議；**
- (2) 2024年新城框架協議；**
- (3) 2024年服務框架補充協議；**
- 及**
- (4) 2024年新城框架補充協議**

**2024年服務框架協議；2024年新城框架協議；2024年服務框架補充協議
及2024年新城框架補充協議**

於2023年10月27日(交易時段後)，本公司就(a)向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股(如適用)提供若干物業相關服務及(b)支付車位可退還按金的安排，(i)與王先生訂立2024年服務框架協議及2024年服務框架補充協議；及(ii)與新城控股訂立2024年新城框架協議及2024年新城框架補充協議，為期一年，自2024年1月1日起至2024年12月31日止。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為本公司控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，連同2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，構成本公司的持續關連交易，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

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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)。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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)的條款向獨立股東提供意見。根據上市規則規定，該等決議案將作為普通決議案以投票方式通過。

一份載有(其中包括)2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)的詳情，致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件，就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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函件，及為批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議將予召開的股東特別大會之通告的通函預計將於2023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。

緒言

茲提述本公司日期為2022年10月28日、2022年12月8日的公告及本公司日期為2022年12月14日的通函，其中包括(i)江蘇新城悅與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務而訂立2023年服務框架協議，為期一年，自2023年1月1日起至2023年12月31日止，並受協議項下的年度上限限制；(ii)江蘇新城悅與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務而訂立2023年新城框架協議，為期一年，自2023年1月1日起至2023年12月31日止，並受該協議項下的年度上限限制；及(iii)江蘇新城悅與王先生就調整2023年服務框架協議下的相關年度上限訂立2023年服務框架補充協議。

亦提述本公司日期為2023年5月8日的公告及本公司日期為2023年6月6日的通函，其中包括(i)江蘇新城悅與王先生依據2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議，就本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供車位銷售代理服務而支付車位可退還按金的安排，訂立2023年服務框架第二份補充協議(經2023年服務框架第三份補充協議補充及修訂)，自2023年服務框架第二份補充

協議生效日期(即2023年6月28日)起至2023年12月31日；及(ii)江蘇新城悅與新城控股就有關提供車位銷售代理服務而支付車位可退還按金的安排訂立2023年新城框架補充協議(經2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)，本集團根據2023年新城框架協議向新城控股提供車位銷售代理服務，期限為2023年新城框架補充協議生效日期(即2023年6月28日)至2023年12月31日。

由於2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議、2023年服務框架第二份補充協議(經2023年服務框架第三份補充協議補充及修訂)、2023年新城框架協議及2023年新城框架補充協議(經2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)將於2023年12月31日屆滿，本公司於2023年10月27日(交易時段後)(i)與王先生訂立2024年服務框架協議，向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務，為期一年，自2024年1月1日起至2024年12月31日止；(ii)與新城控股訂立2024年新城框架協議，向新城控股提供若干物業相關服務，為期一年，自2024年1月1日起至2024年12月31日止；(iii)與王先生訂立2024年服務框架補充協議，有關本集團根據該協議向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供車位銷售代理服務而支付車位可退還按金的安排，為期一年，自2024年1月1日起至2024年12月31日止；及(iv)與新城控股訂立2024年新城框架補充協議，有關本集團根據該協議向新城控股提供車位銷售代理服務而支付車位可退還按金的安排，為期一年，自2024年1月1日起至2024年12月31日止。

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： *2024年服務框架協議*
(i) 本公司；及
(ii) 王先生

2024年新城框架協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止（包括首尾兩日）

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議各自應自(i)有關訂約方妥為簽立；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（包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准）後開始生效。

物業管理服務及
增值服務：

本公司獲委託就王先生關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）之開發項目提供各類物業管理服務（包括保養、諮詢及驗收服務）。本公司同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向王先生關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）提供以下服務：

a. 物業管理服務

服務範圍：本公司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將不高於當地政府發佈的向類似物業提供有關服務的指導價。對於王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)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王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)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(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)收取。

尤其是，為遵循上述定價政策，本集團一般會考慮多項因素，包括(i)物業的類型及地點，(ii)本集團的預算成本，(iii)合約服務範圍及標準，(iv)本集團在城市的品牌知名度，(v)地方政府政策及定價指引(如適用)，(vi)原物業管理服務提供者收取的物業管理費(如適用)及(vii)考慮可預見的未來勞動成本增加後的未來獲利能力。其中，全國物業管理公司的收費標準由國務院價格主管機關、建設行政主管機關規定。縣級以上地方人民政府價格主管機關及同級物業管理主管機關負責規範本行政區內物業管理公司的收費行為。因此，不同行政區域對不同類型的物業及服務標準可能有不同的政府指導價，而地方政府政策及指導價適用於房地產開發商與本集團在前期簽訂的大部分前期物業管理服務協議。

截至2022年12月31日及2023年9月30日，就本集團管理的住宅物業向王先生的關聯公司(作為已竣工但尚未出售物業的業主)收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.12元及人民幣2.13元，(i)與就本集團管理的相同住宅物業向其他業主收取的前期階段¹或業主委員會階段的平均物業管理費相同；及(ii)大致與就相似類型物業及服務標準向王先生的關聯公司(作為已竣工但未出售物業的業主)以外之物業開發商收取的平均物業管理費一致，存在輕微調整(視乎上文(i)至(vii)所述因素而定)。此外，據董事會確認，本公司向王先生的關聯公司收取的平均物業管理費不遜於本公司向第三方物業開發商收取的管理費。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定收取服務費用。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：本公司下屬公司將參與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)及其下屬公司的智能化施工項目的招投標。為王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)及其下屬公司的房地產開發項目提供監控系統、門禁系統、停車場系統及室內智慧家居等小區智能化系統工程的施工。

¹ 前期階段是指從與物業開發商簽訂的物業管理服務協議生效之日起，到該協議屆滿／終止以及與業主委員會簽訂的物業管理服務協議生效之日止的期間。

定價政策：本公司根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)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，該價格即為智能化施工服務的價格。

依照上述定價政策，本公司將基於王先生的關聯公司的要求配置自第三方製造商購買具備有關材料的適當設備，並因此作出競投／報價。智能化施工服務的價格將由王先生的關聯公司與本公司遵循上述定價政策協議確定，並考慮包括現行市場價格、所需技術技能和專門知識以及本公司服務成本(包括施工所需人力以及以有關項目的建設藍圖為依據的安裝程序要求)等因素。

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，經王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)驗收通過後，根據決算金額支付。

c. 售樓處物業服務

服務範圍：由本公司管理王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的售樓處、城市展廳、樣板房、會所等，同時為之提供的保潔、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，以及本公司的服務成本(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。

尤其是，為遵循上述定價政策，於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平，(b)所需員工數目，(c)員工是否須具備任何特定技能或資格，(d)同一地區的適用最低工資，及(e)調配本集團當地員工的成本。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議條款約定支付款項，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，本公司將根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作；本公司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；本公司的服務內容涉及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、綠化種植；本公司的服務內容涉及安防智能化系統等配套工程的使用功能、細部觀感質量檢查。本公司將根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的工程管理交付驗收標準以及本公司的檢查標準，結合前列檢查內容，向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)反饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)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，以及本公司的服務成本(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。

尤其是，為遵循上述定價政策，本集團將參考至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就相似項目收取的價格(自行業專家及本集團的業務發展部獲得)、完成項目所需員工數目以及須進行驗收的設施。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定支付款項，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：本公司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相關建議。對項目在開發環節中涉及工程、採購、設計等專業條線的關於物業服務相關的改進意見。

交付前風險評估：本公司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、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、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：本公司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；交付前各項準備工作、交付前與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)協調溝通等。

定價政策：本公司根據周邊活躍市場交易價格，及本公司提供服務的成本，與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司協商確定服務價格。

尤其是，為遵循上述定價政策，本集團將參考至少兩家於聯交所上市的其他中大型物業管理公司就相似項目收取的價格(自行業專家及本集團的業務發展部獲得)、所需員工數目及員工是否須具備任何特定資格(如須為任何特定院系畢業生)。

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

f. 車位銷售服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司委託本公司對其已交付開發項目的車位提供代理銷售或包銷。

定價政策：根據當地車位代理銷售的市場行情，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司與本公司協商車位銷售代理的結算方式，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)，或者本公司包銷的模式(本公司向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司支付一定的包銷保證金，本公司得以按照一定折扣價格獲得王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司車位可售貨源，具體折扣由王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)下屬公司根據當地市場行情確定，本公司享受實際售價和折扣後底價之間的差價)。

一般情況下，本集團透過招標或協議委託的方式，從王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)取得新的車位銷售項目。本集團將根據個別銷售或獨家分銷²安排結算，且兩種情況下費用皆按佣金基準收取。

於2023年，本集團就提供車位銷售代理服務收取的佣金介乎銷售額的24%至47%。於2024年，預期本集團將收取相似範圍的佣金率，符合市場慣例。

訂約方須磋商車位銷售代理服務的結算方法，即經公平磋商後且經計及當時當地市場狀況後採納個別銷售或獨家分銷安排。本集團通常更傾向為本集團帶來更大利潤的方法，而對手方通常更注重成本，且就通過投標程序進行的委聘而言，對手方通常會在招標文件中載列其首選方法。倘本集團認為該特定項目的收益率較低，則本集團不會參與投標。

支付條款：服務費用根據將予訂立的附屬協議結算，款項一般為每個季度按照本公司實際銷售的車位數量結算一次。

² 獨家分銷是本集團與王先生的關聯公司所訂立的安排，據此，本集團獲授予獨家權利，可銷售某個項目的所有車位。在此安排下，本集團一般須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。有關詳情請參閱本公司日期為2023年5月8日的公告及本公司日期為2023年6月6日的通函。有關截至2024年12月31日止年度本集團向王先生的關聯公司支付車位可退還按金的持續關連交易，請參閱本公告「2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議」一節。

g. 質保期內房屋維修管理服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)委託本公司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：價格根據本公司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：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)委託本公司對其物業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：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之下屬公司及本公司根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本)，經過談判確定價格。

尤其是，為遵循上述定價政策，於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)電梯及物業的位置及狀況，(b)電梯購買成本及預期經營成本(包括勞工成本及材料成本)及(c)調配本集團當地員工的成本。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為施工進場支付一部分，當工程施工結束，經新城控股下屬公司驗收通過後，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：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之下屬公司委託本公司對其物業開發項目交付現場進行活動策劃、產品採購和現場佈置。

定價政策：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之下屬公司與本公司根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定。

尤其是，為遵循上述定價政策，於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平，(b)所需員工數目，(c)員工是否須具備任何特定技能或資格，(d)同一地區的適用最低工資及(e)調配本集團當地員工的成本。

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：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之下屬公司委託本公司對其開發項目進行零星服務。

定價政策：價格根據開發項目地點、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。

尤其是，為遵循上述定價政策，於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平，(b)所需員工數目，(c)員工是否須具備任何特定技能或資格，(d)同一地區的適用最低工資及(e)調配本集團當地員工的成本。

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2024年服務框架協議或2024年新城框架協議項下王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)各開發項目所需的物業管理服務而言，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)與本公司將(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2024年服務框架協議或2024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。

2024年服務框架協議或2024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，本公司提供予王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議

在本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的日常過程中，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(在此情況下為王先生的關聯公司)訂立的協議，據此，本集團獲授出售特定項目所有車位的獨家權利)提供的車位銷售代理服務，本集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。該付款安排將構成本集團須披露及持續關連交易。由於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(為迎合有關支付車位可退還按金的安排)將於2023年12月31日屆滿，因此本集團分別與王先生及新城控股訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，以重續上述付款安排。

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： 2024年服務框架補充協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 王先生

2024年新城框架補充協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方妥為簽立；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(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

標的事項及定價
政策：

車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

(i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

$$\begin{array}{l} \text{應付的車位} \\ \text{可退還按金} \end{array} = \begin{array}{l} \text{每個車位} \\ \text{的基礎價} \\ \text{格}^{\#} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{相關車位銷售代} \\ \text{理服務附屬協議} \\ \text{下的車位數目} \end{array}$$

基礎價格乃事先釐定的可接受最低售價。釐定基礎價格的基準將於下文討論。

(ii) 待下文所載條件達成後，車位可退還按金將按下列方式退還予本集團：

(a) 按月並自訂立車位銷售代理服務附屬協議的次月起，將向本集團退還有關上月售出的車位的車位可退還按金的金額；及

(b) 就本集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議所訂明期間（不超過30日）屆滿後退還予本集團。

(iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素後釐定。

附屬協議： 訂約方須根據2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)的條款訂立車位銷售代理服務附屬協議。每份車位銷售代理服務附屬協議的有效期間應不超過3年，並應於2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘並無因任何原因而進一步延長)。

歷史交易金額

就2023年服務框架協議而言

截至2023年9月30日止九個月，本集團就2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議下的物業管理服務及增值服務與王先生的關聯公司(不包括新城控股)結算的歷史交易金額約為人民幣74.7百萬元。

就2023年新城框架協議而言

截至2023年9月30日止九個月，本集團就2023年新城框架協議下的物業管理服務及增值服務與新城控股結算的歷史交易金額約為人民幣489.5百萬元。

就2023年服務框架第二份補充協議而言

截至2023年9月30日止九個月，本集團根據2023年服務框架第二份補充協議就車位銷售代理服務支付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位可退還按金的歷史每日最高結餘約為人民幣75.2百萬元。

就2023年新城框架補充協議而言

截至2023年9月30日止九個月，本集團根據2023年新城框架補充協議就車位銷售代理服務支付予新城控股的車位可退還按金的歷史每日最高結餘約為人民幣496.4百萬元。

年度上限及其基準

就2024年服務框架協議及2024年新城框架協議而言

截至2024年12月31日止年度，新城控股就2024年新城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680.0百萬元。

截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司(不包括新城控股)就2024年服務框架協議及2024年服務框架補充協議項下擬提供的物業管理服務及增值服務應付本集團的年度服務費上限不得超過人民幣120.0百萬元。

在釐定2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (a) 截至2023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支付的總額約為人民幣564.2百萬元，佔截至2023年12月31日止年度現有年度上限約38.9%(或為僅供說明之用，按年計算後約51.9%或人民幣752.3百萬元)；
- (b) 截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司對物業相關服務的預計需求減少：根據新城發展集團披露的公開資料，於2023年6月30日，新城發展集團的在建總建築面積為492.8萬平方米，較於2022年6月30日按年下降約25.8%；
- (c) 本集團與王先生的關聯公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度就物業管理服務及增值服務的歷史結算金額；及
- (d) 其他因素，如本集團的業務計劃、通脹和10%的緩衝，以涵蓋物業管理服務和增值服務的附屬零星委託服務以及突發情況。

就2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議而言

本集團將向王先生的關聯公司(不包括新城控股)支付的車位可退還按金的每日最高結餘不得超過人民幣76.0百萬元。本集團將向新城控股支付的車位可退還按金的每日最高餘額不得超過人民幣515.0百萬元。

在確定上述2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮包含以下各項因素：

- (i) 截至2023年9月30日止九個月內車位可退還按金的每日最高結餘額；及
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，本集團作為代理可出售新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位的估計價值。

訂立2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的理由及裨益

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)的大力支持，並為本公司提供穩定收入來源。因此，2024年服務框架協議及2024年新城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。

除上述因素外，董事會在決定訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議時進一步考慮了以下理由及裨益：

- (i) 經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及本集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，該等款項有利於本集團向王先生的關聯公司取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高本集團的盈利能力；
- (iii) 相較於本集團在並無安排車位可退還按金的情況下提供車位銷售代理服務，本集團通過支付車位可退還按金通常能夠收取更高的佣金。經董事確認，根據歷史交易，本集團就支付車位可退還按金的車位銷售代理服務收取的佣金比例通常比未支付車位可退還按金的佣金比例高出約10至20個百分點，這與行業慣例一致；
- (iv) 本集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為了監控車位可退還按金的每日最高結餘，本公司應每週根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的可退還按金的預期每日最高結餘與本集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻。於訂立各新車位銷售代理服務附屬協議前，本公司管理層亦應參考根據相關支付條款計算的車位可退還按金的潛在金額，且將僅在車位可退還按金的每日最高結餘不超過本集團當時預期現金及現金等價物結餘50%的情況下訂立有關車位銷售代理服務附屬協議。經考慮有關營運資金管理政策、本集團通過支付車位可退還按金所獲得的預期穩定收入來源及來自本集團主要業務的其他穩定收益來源，董事相信本公司將有足夠資金供其營運，並認為支付車位可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；

- (v) 依據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，本集團有權利但並無義務與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務訂立車位銷售代理服務附屬協議。於與王先生的關聯公司訂立有關車位銷售代理服務附屬協議前，本集團將對目標車位進行市場研究(如其位置、狀況、附近類似車位的市場價格)以評估目標車位的預期銷售速度以及王先生的關聯公司收取的車位基礎價格(以及車位可退還按金金額)的公平性及合理性。倘本集團認為車位基礎價格不合理或不符合本集團的利益，本集團將重新協商車位基礎價格，或選擇不訂立相關車位銷售代理服務附屬協議；
- (vi) 車位可退還按金的退款機制已經各方同意並已根據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議清楚訂明，因此，本公司認為本集團可控制車位可退還按金的可收回風險；及
- (vii) 經審閱新城發展集團及新城控股公佈的財務業績、王先生的關聯公司與本集團之間的長期合作關係、王先生的關聯公司應付本集團款項的過往支付記錄，董事會並無發現王先生的關聯公司遭遇任何重大信貸風險或王先生的關聯公司的財務能力有任何異常。為了最大限度地降低與車位可退還按金支付的信貸風險，本公司將每月對車位可退還按金的退還情況進行審閱。倘延遲向本集團支付車位可退還按金，本集團將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進。

2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後達成。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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行交易的通函的一部分)認為，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議各自乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中公平訂立。2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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導價(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) 本集團將負責定期監察2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超過2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過該財政年度的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議一致。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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行的持續關連交易並於本公司截至2024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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

除上述內部控制措施外，本集團將進一步採取下列措施控制2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議下的交易：

- (i) 本公司將每月審核車位可退還按金的退還情況。若車位可退還按金出現延誤，本集團將及時與相關王先生的關聯公司進行跟進；
- (ii) 本集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為監控車位可退還按金的每日最高結餘，本公司應每週根據已簽立的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高結餘與本集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻；及
- (iii) 本公司將定期追蹤向任何實體(包括本公司之關連人士)(定義見上市規則第13.13條，如車位可退還按金)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款(如車位可退還按金)金額即將達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻，須立即通知董事會準備跟進行動，而董事會須於必要時尋求專業意見。

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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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。

有關訂約方的資料

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。

王先生為本公司控股股東。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。新城控股為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。王先生的關聯公司的主要業務為在中國從事物業發展及物業投資。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為本公司控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，連同2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，構成本公司的持續關連交易，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。

於本公告日期，(i)王曉松先生，非執行董事，王先生之子；(ii)呂小平先生及陸忠明先生(非執行董事及新城發展執行董事)被視為於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議和2024年新城框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就核准相關協議及其項下擬進行交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

一般事項

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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)。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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)的條款向獨立股東提供意見。根據上市規則規定，該等決議案將作為普通決議案以投票方式通過。

本公司已委任華升資本有限公司為獨立財務顧問，以就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)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)2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)的詳情，致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件，就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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函件，及為批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議將予召開的股東特別大會之通告的通函預計將於2023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：

「2023年新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城控股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
「2023年新城框架補充協議」	指	由江蘇新城悅與新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的支付安排於2023年5月8日訂立的2023年新城框架協議之補充協議
「2023年新城框架第二份補充協議」	指	由江蘇新城悅與新城控股於2023年6月1日訂立的2023年新城框架補充協議之補充協議，以修訂2023年新城框架協議之條款

「2023年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)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年服務框架補充協議」	指	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)就調整2023年服務框架協議項下的相關年度上限於2022年12月8日訂立之2023年服務框架協議之補充協議
「2023年服務框架第二份補充協議」	指	由江蘇新城悅與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的支付安排於2023年5月8日訂立的2023年服務框架協議之第二份補充協議
「2023年服務框架第三份補充協議」	指	由江蘇新城悅與王先生於2023年6月1日訂立的2023年服務框架第二份補充協議之補充協議，以修訂2023年服務框架第二份補充協議之條款
「2024年車位可退還按金年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，本集團根據2024年服務框架補充協議應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的年度上限人民幣76.0百萬元
「2024年新城年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，新城控股依據2024年新城框架協議應向本集團支付的服務費的年度上限人民幣680.0百萬元

「2024年新城框架協議」	指	由本公司與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年新城框架補充協議」	指	由本公司及新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的付款安排於2023年10月27日訂立的2024年新城框架協議之補充協議
「2024年新城車位可退還按金年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，本集團根據2024年新城框架補充協議應付新城控股的車位可退還按金年度上限為人民幣515.0百萬元
「2024年服務年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司(不包括新城控股)根據2024年服務框架協議應向本集團支付的服務費的年度上限為人民幣120.0百萬元
「2024年服務框架協議」	指	由本公司與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年服務框架補充協議」	指	本公司與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的支付安排於2023年10月27日訂立的2024年服務框架協議之補充協議
「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

「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	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將就審議並批准(其中包括)2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議召開的股東特別大會
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事委員會
「獨立財務顧問」	指	華升資本有限公司，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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)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2024年服務框架協議、2024年服務框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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，為本集團的主要附屬公司之一
「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)及其附屬公司
「車位可退還按金」	指	本集團根據車位銷售代理服務附屬協議就車位銷售代理服務將向相關的王先生的關聯公司支付的可退還按金
「車位銷售代理服務」	指	本集團根據2024年服務框架協議及2024年新城框架協議擬向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與王先生的關聯公司擬就2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下車位銷售代理服務訂立之附屬協議
「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)
「新城發展集團」	指	新城發展及其附屬公司
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代號：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
「%」	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

中國，2023年10月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、臧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。

* 僅供識別