

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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 **2021年服務框架協議**

於2020年10月29日(交易時段後)，西藏新城悅(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2021年服務框架協議，據此，西藏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，為期一年，於2021年12月31日屆滿。

於本公告日期，王先生為控股股東。因此，2021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2021年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2021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、申報及獨立股東批准規定。

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2021年服務框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2021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2021年服務框架協議及年度上限。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2021年服務框架協議的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任嘉林資本有限公司為獨立財務顧問，以就2021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。

一份載有(其中包括)2021年服務框架協議的詳情、獲委任就2021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2021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2020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。

茲提述本公司日期為2019年11月25日的公告及本公司日期為2019年12月27日的通函，其中包括西藏新城悅（本公司的間接子公司）與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2019年11月25日訂立2020年服務框架協議。由於2020年服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，於2020年10月29日，西藏新城悅已與王先生訂立2021年服務框架協議以重續2020年服務框架協議，自2021年1月1日起至2021年12月31日止為期一年。

2021年服務框架協議

2021年服務框架協議由西藏新城悅與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2020年10月29日（交易時段後）訂立，自2021年1月1日起至2021年12月31日止為期一年（須受年度上限所規限）。

2021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) 西藏新城悅；及
(ii) 王曉松先生（作為王先生的代理人及代表王先生）
- 年期：** 2021年服務框架協議將於2021年1月1日至2021年12月31日（包含首尾兩日）期間生效。
- 物業管理服務：** 西藏新城悅負責向王先生的關聯公司提供廣泛的物業管理服務，包括對房屋公共地方及配套設施設備和其他相關場地進行維護、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序。

增值服務：

西藏新城悅向王先生的關聯公司提供的增值服務包括：

- (a) 為王先生的關聯公司所開發物業提供智能保安設備（如監控系統、門禁系統、停車系統及戶內智慧家居系統）的工程及維護服務；
- (b) 提供交付現場銷售協助服務，包括開發項目現場及樣板房的清潔以及售樓處、展館、展廳及會所的安保及客戶服務；
- (c) 根據王先生的關聯公司的驗收標準為開發項目（包括視察物業、設施及保安系統）提供樓盤細部驗收服務及提供改進措施的反饋；
- (d) 提供物業前期諮詢服務，包括於物業開發前期階段提供意見，如營銷定位、項目設計及其使用功能；在項目開發環節中就工程、採購及設計等物業管理服務提供建議；針對施工進度效果及交付前現場狀況進行風險評估；
- (e) 於王先生的關聯公司交付其所開發的停車場後為該等停車場提供車位代理銷售服務；
- (f) 於王先生的關聯公司交付竣工物業後於質保期內為物業維護工作提供房屋維修管理服務；
- (g) 對王先生的關聯公司所開發物業進行電梯安裝服務，並對部分物業中的電梯提供維保服務；
- (h) 對王先生的關聯公司所開發物業交付現場進行活動策劃和現場佈置；及
- (i) 由西藏新城悅向王先生的關聯公司所開發物業提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務，例如為該等物業的住戶組織社交活動。

定價政策：

西藏新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策如下：

服務費須經考慮包括開發項目種類、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、將於提供服務過程中產生的經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）加利潤率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）。

附屬協議： 就需要2021年服務框架協議項下物業管理服務的王先生的關聯公司的各開發項目而言，有關王先生的關聯公司與西藏新城悅或其子公司將訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2021年服務框架協議所載原則（包括上述定價政策）的應付費用金額。

2021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。

年度上限及其基準

截至2021年12月31日止年度，王先生的關聯公司就2021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1,500百萬元。

於釐定年度上限時，董事已考慮（其中包括）：

- (a) 截至2020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費用總計約為人民幣790百萬元；
- (b) 截至2021年12月31日止年度，王先生的關聯公司對物業管理服務及增值服務的估計需求增加：根據新城發展集團所披露的公開資料，新城發展集團2020年1月至9月新購土地的計容建築面積比2019年同期增長約28%。此外，截至2020年6月30日，新城發展集團擁有總建築面積為39,361,180平方米的預售但未交付的物業。根據新城發展集團於2020年發佈的有關資料，預期王先生的關聯公司對我們物業管理服務及增值服務（包括智能建築服務）的需求於截至2021年12月31日止年度將增加；
- (c) 擴展增值服務至涵蓋兩項新服務，即提供電梯安裝和維保服務及提供樓盤交付現場活動策劃和現場佈置服務。本集團預計該等新服務將導致使用的服務增加，進而導致年度上限增加；
- (d) 截至2018年及2019年12月31日止兩個年度，訂約方就物業管理服務及增值服務結算的過往金額；及
- (e) 本集團的業務計劃及通脹等其他因素。

2020年服務框架協議項下的過往交易金額

截至2020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790百萬元。根據2020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1,300百萬元。

訂立2021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，2021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2021年服務框架協議項下擬進行交易的通函的一部分）認為，2021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。2021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2021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2021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2021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2021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2021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2021年服務框架協議進行的持續關連交易並於本公司截至2021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2021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2021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。

有關本集團及王先生的資料

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。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為控股股東。因此，2021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2021年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2021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、申報及獨立股東批准規定。

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2021年服務框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2021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2021年服務框架協議及年度上限。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2021年服務框架協議的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任嘉林資本有限公司為獨立財務顧問，以就2021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。

一份載有（其中包括）2021年服務框架協議的詳情、獲委任就2021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2021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2020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：

「2020年服務 框架協議」	指	由西藏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2019年11月25日訂立之服務框架協議；
「2021年服務 框架協議」	指	由西藏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2020年10月29日訂立之服務框架協議；
「年度上限」	指	截至2021年12月31日止年度，王先生的關聯公司根據2021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1,500百萬元；
「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；
「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2021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；
「獨立股東」	指	王先生及其聯繫人以及於2021年服務框架協議中擁有權益的所有其他股東以外的股東；
「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，一家於聯交所上市的公司（香港聯交所股份代號：1030）；
「新城發展集團」	指	新城發展及其子公司；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「西藏新城悅」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司；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，2020年10月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及蘭子勇先生；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。