

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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議

於2023年5月8日(交易時段後)，江蘇新城悅(本公司間接附屬公司)分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議，當中載列車位可退還按金的付款安排，為期一年，於2023年12月31日屆滿。

上市規則的涵義

於本公告日期，王先生為控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2023年服務框架第二份補充協議及2023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。

由於根據上市規則計算的2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議，連同2023年車位可退還按金年度上限及2023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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

一般資料

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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括其項下之2023年車位可退還按金年度上限以及2023年新城車位可退還按金年度上限)項下之持續關連交易。所有於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上放棄投票。因此，王先生及其聯繫人須於股東特別大會上就有關2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議之決議案放棄投票。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。

經計及本公司編製及落實以供載入通函之資料所需之額外時間，一份載有(其中包括)2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行之交易的進一步詳情、載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件、就2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議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股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料的通函預計將於2023年6月16日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函(「**持續關連交易公告及通函**」)，內容為有關2023年服務框架協議及2023年新城框架協議的持續關連交易。茲亦提述本公司日期為2023年4月21日的公告，內容有關(其中包括)本公司有關截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日期間的車位可退還按金的過往付款的須予披露及持續關連交易(「**車位可退還按金公告**」)。

誠如持續關連交易公告及通函所披露，(i)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訂立2023年新城框架協議，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受其項下的年度上限所規限)；(ii)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訂立2023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(須受其項下的年度上限所規限)；及(iii)江蘇新城悅與王先生就調整2023年服務框架協議項下的相關年度上限訂立2023年服務框架補充協議。

誠如車位可退還按金公告所披露，本集團於日常過程中向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(就此而言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而言，本集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。為迎合車位可退還按金的此項付款安排(該安排會構成本集團之須予披露及持續關連交易)，本集團因此分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議

2023年服務框架第二份補充協議及2023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5月8日(交易時段後)

訂約方： *2023年服務框架第二份補充協議*

- (i) 江蘇新城悅；及
- (ii) 王先生

2023年新城框架補充協議

- (i) 江蘇新城悅；及
- (ii) 新城控股

年期： 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自的年期自2023年1月1日起追溯一年及直至2023年12月31日止。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方適當執行；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／或於彼等及／或彼等母公司股東大會上獲彼等母公司獨立股東批准)後開始生效。

標的事項及定價政策： 就2023年服務框架協議(或2023年新城框架協議)而言，本集團及王先生的關聯公司(或新城控股)可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，並制定本集團作為銷售代理的車位可退還按金的付款條款。儘管如此，車位可退還按金的付款安排應遵循以下原則：

(i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

$$\text{應付的車位可退還按金} = \text{每個車位的基礎價格}^{\#} * \text{相關車位銷售代理服務附屬協議項下的車位數目}$$

[#] 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；
 - (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(或新城控股)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2023年服務框架第二份補充協議(或2023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2023年服務框架第二份補充協議(或2023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)。

過往交易金額

下表載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度以及自2023年1月1日起直至本公告日期止期間向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股所支付的過往可退還按金的過往交易金額(附註)：

	截至12月31日止年度			自2023年1月1日
	2020年	2021年	2022年	起直至本公告
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	日期止期間
				(人民幣千元)
過往可退還按金每日最高結餘				
• 王先生的關聯公司 (不包括新城控股)	24,117.26	72,331.74	93,273.53	75,191.78
• 新城控股	101,788.39	256,269.24	494,724.98	496,424.50

附註：本公司自2023年4月21日起便無進一步向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。

建議年度上限及釐定基準

下表載列本集團分別支付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股的車位可退還按金的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限：

	截至2023年12月31日止年度	
	2023年服務框架 第二份補充協議項下	2023年新城框架 補充協議項下
	2023年車位可退還 按金年度上限 (人民幣千元)	2023年新城車位 可退還按金年度上限 (人民幣千元)
車位可退還按金每日最高結餘	76,000	515,000

於達致上述2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮(其中包括)(i)截至2022年12月31日止三個年度及自2023年1月1日起直至本公告日期止期間的過往可退還按金每日最高結餘的金額；(ii)新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)可供本集團作為代理商於截至2023年12月31日止年度出售的車位的估計價值；及(iii)本集團根據2023年服務框架協議及2023年新城框架協議(有關如應收取佣金的有關年度上限的釐定基準的進一步詳情，請參閱持續關連交易公告及通函)就提供車位銷售代理服務應收取的佣金的年度上限。

訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益

誠如持續關連交易公告及通函所披露，本集團已分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架協議及2023年新城框架協議，以提供(其中包括)車位銷售代理服務。於決定訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議時，董事會已考慮以下理由及裨益：

- (i) 誠如董事所確認，支付車位可退還按金符合有關本集團向獨立第三方提供車位銷售代理服務及類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，付款有利於本集團確保王先生的關聯公司委聘本集團提供車位銷售代理服務，從而確保本集團穩定的收入來源及提升盈利能力。有關本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的進一步詳情，請參閱持續關連交易公告及通函；
- (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，根據過往交易，本集團就車位銷售代理服務收取的支付車位可退還按金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，本公司應每周根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一周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%的閾值。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，且將僅在可退還按金的每日最高結餘不超過本集團現行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流及來自本集團主要業務的其他穩定收益流，董事相信本公司將有足夠資金供其營運，並認為支付可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；
- (v) 根據2023年服務框架第二份補充協議及2023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、條件、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2023年服務框架第二份補充協議及2023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可退還按金支付相關的信貸風險，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。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達成。經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，其針對2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議以及其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限發表的意見，將參考獨立財務顧問就此發表的建議在通函中列出)認為，2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)以及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立，其條款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

除持續關連交易公告及通函所載之內部控制措施外，本公司將採取以下措施來監控2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易：

- (i) 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(有關進一步詳情，請參閱上文「訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益」段落)；
- (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%。為了監控車位可退還按金的每日最高結餘，本公司應每周根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一周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%的閾值(有關進一步詳情，請參閱上文「訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益」段落)；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)作出之墊款(定義見上市規則第13.13條，如車位可退還按金)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。

有關所涉各方之資料

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。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(股票代碼：601155)。王先生的關聯公司的主要業務活動為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，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2023年服務框架第二份補充協議及2023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。

由於根據上市規則計算的2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議，連同2023年車位可退還按金年度上限及2023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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

於董事會會議日期，(i)王曉松先生(非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(非執行董事兼新城發展執行董事)被視作於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事已就批准有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即張燕女士、朱偉先生及許新民先生)組成的獨立董事委員會，以就2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議、其項下擬進行之交易及其項下2023年車位可退還按金年度上限以及2023年新城車位可退還按金年度上限向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議及其項下擬進行之交易中擁有任何權益。

創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議、其項下擬進行之持續關連交易及其項下2023年車位可退還按金年度上限以及2023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。獨立董事委員會將於取得及考慮獨立財務顧問之意見後，就2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議、其項下擬進行之交易及其項下2023年車位可退還按金年度上限以及2023年新城車位可退還按金年度上限形成意見。

一般資料

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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括其項下2023年車位可退還按金年度上限以及2023年新城車位可退還按金年度上限)項下之持續關連交易。所有於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上放棄投票。因此，王先生及其聯繫人須於股東特別大會上就有關2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議之決議案放棄投票。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。

經計及本公司編製及落實以供載入通函之資料所需之額外時間，一份載有(其中包括)2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行之交易的進一步詳情、載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件、就2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議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股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料的通函預計將於2023年6月16日或之前寄發予股東。

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年車位可退還按金年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，本集團根據2023年服務框架第二份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76百萬元
「2023年新城框架協議」	指	由江蘇新城悅及新城控股就向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年新城框架補充協議」	指	由江蘇新城悅及新城控股就(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5月8日訂立的2023年新城框架協議之補充協議
「2023年新城車位可退還按金年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，本集團根據2023年新城框架補充協議應付予新城控股之車位可退還按金的年度上限人民幣515百萬元

「2023年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅及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	江蘇新城悅及王曉松先生(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	由江蘇新城悅及王先生就(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付款安排於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
「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	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「過往可退還按金」	指	截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日，本集團根據與車位銷售代理服務有關的車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付的車位可退還按金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月21日的公告，內容有關(其中包括)截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日就過往支付的車位可退還按金之本公司須予披露及持續關連交易
「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會獨立董事委員會
「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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的條款及其項下擬進行之交易(包括2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023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2023年新城框架協議及2023年服務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，有關詳情載於本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與相關的王先生的關聯公司擬就2023年新城框架協議及2023年服務框架協議項下的車位銷售代理服務訂立的附屬協議
「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
「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

香港，2023年5月8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。