

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**  
**關於2022年服務框架協議之補充公告**

茲提述新城悅服務集團有限公司(「本公司」)日期為2021年10月28日的公告(「**持續關連交易公告**」)，內容有關江蘇新城悅(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)訂立的2022年服務框架協議，據此，江蘇新城悅已有條件同意提供或促使本集團子公司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，為期一年，於2022年12月31日屆滿。新城發展集團於中國的主要活動為物業開發、物業投資及商用物業管理。除另有界定者外，本公告所用詞彙與持續關連交易公告所界定者具有相同涵義。

除持續關連交易公告所披露之資料外，本公司謹此提供有關2022年服務框架協議之相關安排之進一步資料。於2021年10月28日，江蘇新城悅亦與新城控股集團股份有限公司(新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155))(「**新城控股**」，王先生的關聯公司之一)訂立服務框架協議(「**新城框架協議**」)。董事會認為，新城框架協議(即根據2022年服務框架協議訂立的附屬協議)將更具體地規管本集團與新城發展集團之間擬進行的交易。

新城框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年10月28日

訂約方： (i) 江蘇新城悅(作為服務提供方)；及  
(ii) 新城控股(作為接受服務方)。

期限： 新城框架協議將由2022年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩日)生效。

物業管理服務及  
增值服務： 江蘇新城悅獲委託就新城控股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)。江蘇新城悅同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向新城控股提供以下服務：

**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、配套設施設備和其他相關場地進行維護、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序。

定價政策： 服務費須結合房地產項目的物業類型、產品定位、當地政府對有關物業類型的指導價格、提供符合產品定位的服務之成本及預期之成本上升幅度等因素，並透過公開招標程序釐定。

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：江蘇新城悅將就新城控股所開發物業提供智能安保設備（如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居）的工程及維護服務。

定價政策：服務費須根據新城控股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、展館、展廳及會所的清潔、安保及客戶服務。

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（包括但不限於勞工成本及耗材成本）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：江蘇新城悅負責根據新城控股的驗收標準為開發項目（包括視察物業、設施及安保系統）提供樓盤細部驗收服務。

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（包括但不限於勞工成本，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：江蘇新城悅將(1)於物業開發項目規劃前期階段（包括市場戰略及項目設計）提供意見；及(2)協助交付物業的準備工作。

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：江蘇新城悅將就新城控股所開發的車位提供代理銷售服務。

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，從而就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：江蘇新城悅將於新城控股交付竣工物業後於質保期間提供物業維護及管理服務。

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： 新城控股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： 價格須經新城控股及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格，以及江蘇新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本，耗材成本等）磋商釐定。

支付條款： 根據具體施工合同約定方式支付，一般而言，部分款項須於施工開工時支付，而剩餘款項須於工程施工結束且經新城控股驗收後根據決算金額支付。電梯維保服務支付方式須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： 新城控股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服務。

定價政策： 價格須經新城控股及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格，以及江蘇新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本，耗材成本等）磋商釐定。

支付條款： 根據具體交付現場服務委託合同約定支付，而款項於服務結束後一個月內按照服務質量結算。

## j. 零星委託服務

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股的開發項目提供委託服務。

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類似開發項目的費用(如有)，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，一般須於提供服務結束後支付。

### 附屬協議：

新城框架協議項下新城控股各開發項目所需的物業管理服務而言，新城控股與江蘇新城悅將(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。

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。經協定，江蘇新城悅提供予新城控股的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。



截至2022年12月31日止年度，新城發展集團根據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1,650百萬元，此乃經考慮多項因素，包括：

- (1) 截至2021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906.9百萬元；
- (2) 截至2021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16.34百萬平方米；
- (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，新城框架協議項下的服務費年度上限人民幣1,650百萬元已計入持續關連交易公告所披露的2022年服務框架協議項下的年度上限人民幣2,000百萬元。

本公告所披露之額外資料並不影響持續關連交易公告所載之任何其他資料。

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，2021年11月1日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及臧新利先生；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。