

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



New Hope Service Holdings Limited

新希望服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3658)

須予披露及持續關連交易

框架協議

於2022年5月10日(交易時段後)，新希望服務(本公司的全資附屬公司)與新希望房地產訂立框架協議，當中載列新希望服務集團向新希望房地產集團提供獨家物業銷售代理服務的主要條款。

上市規則的涵義

於本公告日期，劉先生為本公司的控股股東，且新希望房地產由劉先生間接控制。因此，新希望房地產為劉先生的聯繫人，並因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。

根據框架協議擬定的安排，新希望服務集團將自新希望房地產集團收取代理費用並向新希望房地產集團支付保證金。

由於有關代理費用的最高年度上限金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故框架協議項下擬進行的有關代理費用的交易須遵守上市規則第十四A章所載申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

此外，由於有關保證金的最高年度上限金額的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故框架協議項下擬進行的有關保證金的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章所載申報及公告規定，亦須遵守上市規則第十四A章所載公告、年度審核及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，旨在（其中包括）考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）。

一份載有（其中包括）(i)有關框架協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於2022年6月2日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間落實該通函的內容。

框架協議

框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2022年5月10日（交易時段後）

訂約方： (i) 新希望房地產；及
(ii) 新希望服務。

期限： 自生效日期起至2024年12月31日止（包括首尾兩日）期間。

期限分為三個服務期：(i)生效日期至2022年12月31日；(ii) 2023年1月1日至2023年12月31日；及(iii) 2024年1月1日至2024年12月31日（「服務期」）。

主要事項： 新希望房地產集團應聘請並授予新希望服務集團按獨家基準就目標物業提供銷售服務的權利（「獨家銷售權」）。於框架協議期限內，新希望服務集團為目標物業的獨家銷售服務供應商，且新希望房地產集團不得就目標物業的有關服務聘請其他第三方。

未經新希望服務集團同意，新希望房地產集團不得向第三方出售、轉讓或以其他方式處置任何目標物業。

新希望服務集團與新希望房地產集團應訂立進一步具體合約，當中應載列各服務期目標物業的具體類型及數量。具體合約亦應載列按正常商業條款進行公平磋商後擬進行的相關交易的必要條款及條件。

**銷售代理服務的
定價政策及其
其他條款：**

新希望服務集團與新希望房地產集團將就目標物業的銷售底價（「底價」）進行具體商定。新希望房地產集團將按新希望服務集團的要求向新希望服務集團指定的任何第三方客戶以新希望服務集團約定的不低於底價的價格（「約定價格」）轉讓目標物業。各已售目標物業的約定價格與底價之間的差額為代理費用。

根據框架協議，新希望房地產集團應在收到第三方客戶就目標物業支付的款項後按月向新希望服務集團結算總代理費用款項。

底價將由新希望房地產集團與新希望服務集團綜合考慮目標物業的銷售階段、位置及質量等因素以及新希望房地產集團相似物業的平均價格區間的歷史銷售記錄後公平磋商釐定，該價格原則上不得超過約定價格的80%。

約定價格將由新希望服務集團的相關成員公司間參照目標物業週邊市場的可資比較平均價格後磋商釐定。

**獨家銷售權
保證金：**

作為授出獨家銷售權的代價，新希望服務集團應向新希望房地產集團支付保證金，其由新希望服務集團與新希望房地產集團協定，且不得超過總底價的30%（即人民幣767百萬元）。

通過支付保證金以獲取獨家銷售權，新希望服務集團將獲得比原固定佣金代理模式更高的佣金。此外，於各服務期內，新希望服務集團可將目標物業替換為新希望房地產集團中其他價值相同的未售物業。

根據框架協議，已付保證金應按以下方式悉數退還予本集團：

- (i) 已售且已結算目標物業的相應已付保證金應於服務期內的每個月末償還；及
- (ii) 保證金餘下結餘（如有）應在各服務期屆滿或框架協議終止後的一個月內償還予新希望服務集團。

保證金預期將由本集團以內部資源撥付。

本集團將在各服務期屆滿後審查有關服務期內的保證金返還情況，評估保證金模式的重大風險，包括在決定是否開始新的服務期前審查新希望房地產集團的最新財務狀況及支付能力、業務規模及將支付的保證金金額。

綜上所述，董事會認為，框架協議項下支付保證金面臨的重大風險極低，且上述措施足以適當保障本公司地位。

建議年度上限及釐定基準

保證金的建議年度上限

根據上市規則第十四A章，本公司須就保證金訂立年度上限，其詳情載於下表。

	生效日期至 2022年 12月31日 人民幣元	2023年 1月1日至 2023年 12月31日 人民幣元	2024年 1月1日至 2024年 12月31日 人民幣元
建議年度上限	230百萬	230百萬	230百萬

上述建議年度上限乃經計及下列各項後釐定：

- (i) 各服務期目標物業的總底價不超過人民幣767百萬元，此乃參考新希望服務集團可供出售的目標物業估計數量、各項物業所處銷售階段、地理位置及質量，以及新希望房地產集團過往銷售類似物業的均價範圍及新希望服務集團對有關目標物業估計的約定價格而釐定；
- (ii) 保證金不得超過總底價的30%，即於各服務期內合共不超過人民幣230百萬元；及
- (iii) 假設底價價值將於各服務期保持穩定。

代理費用的建議年度上限

根據上市規則第十四A章，本公司須就新希望服務集團根據框架協議應收的代理費用訂立年度上限，其詳情載於下表。

	生效日期至 2022年 12月31日 人民幣元	2023年 1月1日至 2023年 12月31日 人民幣元	2024年 1月1日至 2024年 12月31日 人民幣元
建議年度上限	50百萬	100百萬	100百萬

上述建議年度上限乃經計及下列各項後釐定：

- (i) 新希望服務集團可供出售的目標物業估計數量、各項物業所處銷售階段、地理位置及質量，以及新希望房地產集團過往銷售類似物業的均價範圍及新希望服務集團對有關目標物業估計的約定價格；
- (ii) 新希望房地產集團與新希望服務集團將釐定的底價，其原則上不得超過約定價格的80%；及
- (iii) 截至2022年12月31日止年度的有效交易期間及合理的銷售安排，及考慮到本集團將在整個2023年及2024年穩步推進該業務，與截至2022年12月31日止年度相比，預期截至2024年12月31日止兩個年度將提供的銷售服務的需求及規模將大幅增加。

訂立框架協議的理由及裨益

本集團是中國享負盛名的綜合物業管理及民生服務運營商。於2021年12月31日，本集團在全國23個城市提供服務，合約樓面面積為26.4百萬平方米，在管樓面面積為16.2百萬平方米。

由於預期大部分目標物業是本集團的在管項目，故本集團將較容易獲取目標物業相關的市場資料與資源（例如潛在業主及租戶的需求）。因此，訂立框架協議使本集團可以(i)進一步促進相關目標物業的銷售；(ii)進一步擴大本集團社區資產管理服務業務規模，並快速提升其有關多元化資產的銷售能力；及(iii)助力本集團生活服務的穩步增長，以拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。

本集團已與新希望房地產集團維持長期業務關係。新希望房地產是中國四川省領先的物業開發商，其財務狀況良好，2021年12月31日的經審核現金及現金等價物結餘以及資產淨值分別為人民幣18,436.95百萬元及人民幣41,648.50百萬元。各服務期內保證金的最高結餘僅分別佔上述新希望房地產現金及現金等價物結餘以及資產淨值的1.2%及0.5%。根據過去24個月內對公開資料的查詢，董事並不知悉有關新希望房地產的任何重大不利信貸事件及／或違約情況。因此，董事會認為新希望房地產集團的違約風險極低。

董事（不包括獨立非執行董事，其將於獲得獨立財務顧問的建議後發表意見）認為框架協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致，且按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

持續關連交易的內部控制政策

為使本集團能夠審查並評估個別交易是否將根據框架協議的框架及上述定價政策進行，從而確保本集團持續關連交易的實際價格按正常商業條款訂立且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款，本集團已採取以下措施：

- (i) 業務部門及財務部門的總經理將密切監控交易，以確保交易金額不超過框架協議的年度上限；
- (ii) 具體合約的執行須獲得本集團業務部門、財務部門、法律部門的總經理及管理層的適當批准，以確保合約符合框架協議的定價政策及主要條款；
- (iii) 本集團業務部門的總經理將進行定期審查，了解市場上的現行收費水平和市場狀況，以考慮對特定交易收取的價格是否公平合理並符合定價政策；

- (iv) 本集團財務部門的總經理將定期審查代理費用的結算及保證金退還的情況，以確保代理費用的結算及保證金的收回乃根據框架協議進行；
- (v) 本公司的核數師須就該等持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核，以確保交易金額在年度上限之內，並確保該等交易乃按框架協議的主要條款進行；及
- (vi) 獨立非執行董事將持續審閱管理層有關框架協議項下擬進行交易的年度審核報告，以確保該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，且相關條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團及新希望服務

本集團為中國享負盛名的綜合物業管理及生活服務運營商，提供物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。

新希望服務為一家於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

新希望房地產

新希望房地產為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。於本公告日期，新希望房地產由南方希望實業有限公司（「南方希望」）、新希望集團有限公司（「新希望集團」）、西藏恒業峰實業有限公司（「西藏恒峰」）、新希望投資集團有限公司（「新希望投資」）、劉女士及成都好吃街餐飲娛樂有限公司（「好吃街餐飲」）分別擁有約30.48%、29.52%、20.45%、17.95%、1.07%及0.53%。

根據公開可得資料，南方希望由新希望集團及西藏恒峰分別擁有51%及49%；新希望集團由新希望控股集團有限公司、劉先生、劉女士及李巍女士分別擁有75%、14.60%、9.09%及1.31%；西藏恒峰由西藏添益實業有限公司（「西藏添益」）及劉先生分別擁有72.66%及27.34%；西藏添益由Charis Investment Holdings Pte. Ltd.全資擁有，而Charis Investment Holdings Pte. Ltd.由劉女士及李巍女士分別擁有98%及2%。

新希望投資由新希望控股集團有限公司全資擁有，而新希望控股集團有限公司由劉先生間接全資擁有。

好吃街餐飲由李巍女士及劉女士分別擁有90%及10%。

上市規則的涵義

於本公告日期，劉先生為本公司的控股股東，且新希望房地產由劉先生間接控制。因此，新希望房地產為劉先生的聯繫人，並因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。

根據框架協議擬定的安排，新希望服務集團將自新希望房地產集團收取代理費用並向新希望房地產集團支付保證金。

由於有關代理費用的最高年度上限金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故框架協議項下擬進行的有關代理費用的交易須遵守上市規則第十四A章所載申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

此外，由於有關保證金的最高年度上限金額的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故框架協議項下擬進行的有關保證金的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章所載申報及公告規定，亦須遵守上市規則第十四A章所載公告、年度審核及獨立股東批准規定。

董事會批准

於為批准框架協議而舉行的董事會會議上，執行董事武敏女士、非執行董事姜孟軍先生及董李先生因彼等各自在新希望房地產集團擔任管理職務而被視為於框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，武敏女士、姜孟軍先生及董李先生均已就批准框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）的董事會決議案放棄投票。

除上述披露者外，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，旨在（其中包括）考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）。

於股東特別大會上將以投票方式進行表決。由於Golden Rose由Cathaya Trust（以劉先生的家族成員為受益人的不可撤銷的全權信託）的受託人Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited間接全資擁有，故Golden Rose及其聯繫人須於股東特別大會上就批准框架協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）經已成立，以就框架協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。邁時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此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)(i)有關框架協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於2022年6月2日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間落實該通函的內容。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「代理費用」	指	框架協議項下擬由新希望房地產集團向新希望服務集團支付的代理服務費用
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新希望服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之含義
「保證金」	指	框架協議項下擬由新希望服務集團向新希望房地產集團支付的保證金
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	框架協議於股東特別大會上獲批准之日
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易
「框架協議」	指	新希望服務與新希望房地產訂立的日期為2022年5月10日的獨家物業銷售代理服務框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「Golden Rose」	指	Golden Rose Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司控股股東之一

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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委員會，旨在就框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上就框架協議相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士及彼等各自的最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的個人或(就公司而言)該公司或其最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「劉先生」	指	劉永好先生，本公司控股股東之一
「劉女士」	指	劉暢女士，本公司控股股東之一
「新希望房地產」	指	四川新希望房地產開發有限公司，由劉先生間接控制的公司
「新希望房地產集團」	指	新希望房地產及其附屬公司
「新希望服務」	指	新希望物業服務集團有限公司，本公司全資附屬公司
「新希望服務集團」	指	新希望服務及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	框架協議項下擬進行獨家銷售代理服務的由新希望房地產集團開發的物業(包括店舖、商務辦公室及停車場)
「%」	指	百分比

承董事會命
新希望服務控股有限公司
 董事長
張明貴

香港，2022年5月10日

於本公告日期，董事會由執行董事武敏女士及陳靜女士；非執行董事張明貴先生(董事長)、姜孟軍先生、董李先生及黃坤女士；以及獨立非執行董事曹麒麟先生、江智武先生及李正國先生組成。