
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢合適的獨立顧問以獲取獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓名下全部新城悅服務集團有限公司股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

董事會函件載於本通函第4至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。獨立財務顧問嘉林資本函件載於本通函第32至50頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議。

本公司謹訂於2020年12月21日(星期一)上午10時正假座上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓1211室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。倘閣下擬委派代表出席股東特別大會，須按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並儘快交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2020年12月19日(星期六)上午10時正前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

2020年11月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	30
嘉林資本函件	32
附錄 – 一般資料	51
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函(不包括股東特別大會通告所載者)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
「成都誠悅」	指	成都誠悅時代物業服務有限公司,一家於中國成立的公司及於最後實際可行日期由本公司擁有61.5%的股權
「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
「大連華安」	指	大連華安物業管理有限公司,一家於中國成立的有限公司及於最後實際可行日期由本公司擁有60%的股權
「董事」	指	本公司的董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2020年12月21日（星期一）上午10時正假座上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓1211室召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易以及年度上限之決議案
「建築面積」	指	建築面積
「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	由獨立非執行董事組成的董事委員會，成立旨在就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
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為就2021年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易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
「最後實際可行日期」	指	2020年11月25日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-2頁所載召開股東特別大會的通告
「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(股份代號：1030)
「新城發展集團」	指	新城發展及其子公司
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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	計量單位平方米
「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
「%」	指	百分比



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)

董事：

執行董事：

戚小明 (董事長兼首席執行官)

吳倩倩

蘭子勇

非執行董事：

王曉松

呂小平

陸忠明

獨立非執行董事：

張燕

朱偉

許新民

開曼群島註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

中國總部：

上海市普陀區

中江路388弄5號

新城控股大廈B座12樓

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

I. 緒言

茲提述：(i)本公司日期為2020年10月29日的公告，內容有關截至2021年12月31日止一個年度於2021年服務框架協議項下的建議持續關連交易；及(ii)股東特別大會通告。

董事會函件

本通函主要旨在(其中包括)向股東提供以下資料,以便股東可就於股東特別大會上提呈的決議案作出適當的知情決定:

1. 2021年服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的詳情;
2. 獨立董事委員會對2021年服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及建議;及
3. 嘉林資本向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見函,當中載有其對2021年服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及建議。

II. 2021年服務框架協議

1. 背景

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)。

2. 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、材料成本及行政費用）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）。

- (a) 就物業管理服務而言，本集團於定價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置、(ii)本集團的預算成本、(iii)服務及標準的訂約範圍、(iv)本集團在城市的品牌知名度、(v)地方政府政策及定價指導(如適用)、(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費(如適用)及(vii)經考慮於可見將來勞工成本增加後的未來盈利能力。尤其是，國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理公司收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責其行政區域內物業管理公司收費的監督管理工作。因此，不同行政區域對不同類型物業及服務標準的政府指導價格可能不同，且地方政府政策及定價指導適用於物業開發商與本集團於前期階段訂立的大部分初步物業管理服務協議。於2019年12月31日及2020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2.03元，(i)與就本集團管理的相同住宅物業向其他業主收取前期階段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(a)(i)至(a)(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王先生的關聯公司以外之物業開發商收取的管理費。

1 前期階段指自與物業開發商的物業管理服務協議開始生效之日起，至該協議屆滿／終止且與業主委員會的物業管理服務協議開始生效之日止的期間。

- (b) 就增值服務而言，本集團於定價時一般會考慮多項因素，包括所需的服務、協議期限、銷售成本、當地的市況以及個別物業的性質及要求。

根據2021年服務框架協議及據董事確認，2021年服務框架協議項下擬進行交易的詳細定價政策將如下：

(i) 工程及維護服務

西藏新城悅將基於王先生的關聯公司的要求配置具備有關材料的適當設備，並經考慮現行市場價格、所需技能及專業知識及西藏新城悅的服務成本（包括建設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）等因素後作出競投／報價。於王先生的關聯公司與西藏新城悅就價格達成協議後，有關價格將為智能建築服務的服務費；

(ii) 交付現場銷售協助服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本及材料成本）加上合理的管理費等各項因素後公平磋商而釐定。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質、(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；

(iii) 開發項目的樓盤細部驗收服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本及材料成本）加上合理的管理費等各項因素後公平磋商而釐定。尤其是，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；

(iv) 物業諮詢服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本等各項因素後公平磋商而釐定。尤其是，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）以及所需員工數目和員工是否須具備任何特定資質（如須為任何特定院系畢業生）；

(v) 車位代理銷售服務

本集團通過投標程序或協議委聘程序自王先生的關聯公司取得新的停車位銷售項目。通常有兩種結算方法，即(i)銷售佣金及(ii)本集團進行獨家分銷[#]。根據該等結算方法，費用乃按佣金基準收取。截至2020年9月30日止九個月，提供車位代理銷售服務產生的63%收入乃按銷售佣金方法計算，而收入的其餘37%產生自獨家分銷方法。

於2020年，本集團就提供車位代理銷售服務收取的佣金介乎銷售額的16%至30%（「**2020年佣金範圍**」）。於2021年，預期本集團將收取的佣金將與過往年度所收取者相似，且有關範圍符合市場慣例。

訂約方須基於當地停車位銷售代理服務當時的市場狀況磋商停車位銷售代理服務的結算方法。採納銷售佣金方法或獨家分銷方法取決於訂約方之間的公平磋商。從本集團的角度來看，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。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；

(vi) 於質保期內為物業維護工作提供房屋維修管理服務

服務費須由訂約方雙方經考慮西藏新城悅調配的員工成本及合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定；及

[#] 獨家分銷乃本集團與相關客戶訂立的協議，據此，本集團獲授特定項目所有停車場的獨家銷售權。

- (vii) 對部分物業中的電梯進行電梯安裝服務及提供維保服務

服務費須由訂約方雙方經考慮西藏新城悅調配的員工成本及合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。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條件、(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；

- (viii) 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

服務費須由訂約方雙方經考慮西藏新城悅調配的員工成本及合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。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質、(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；

- (ix) 提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務

服務費須由訂約方雙方經考慮市場價格及西藏新城悅的服務成本(包括但不限於勞工成本及材料成本)加上合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。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質、(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。

本集團擁有統一的服務定價制度，根據該制度，定價政策由本集團總部統一制定。於釐定將向王先生的關聯公司提供的服務的任何價格（包括就項目收取的管理費用的合理性）前，本集團地方分公司的項目管理人員、採購管理人員及計劃管理人員將獲得（其中包括）(a)至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就自行業專家及本集團總部的業務發展部獲得的相似項目收取的價格及(b)本集團對同一地區相似規模的其他項目的收費水平（包括王先生的關聯公司以外的客戶的至少三個項目的費用），並對其進行評估。於釐定管理費用的合理性時，上述人員將確保該等費用在前述(a)及(b)項下收取的現行平均管理費用範圍內。有關人員將繼續為特定的子公司服務協議進行計劃及預算，然後制定建議價格。本集團的地方分公司經理有權根據適用定價政策批准及釐定特定服務協議的價格。

據董事確認，本集團向王先生的關聯公司提供的條款不應優於就相似服務向其他各方提供的條款。

王先生的關聯公司與本集團之間並無排他性。因此，本公司的客戶網絡不受2021年服務框架協議項下擬進行交易的影響。

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。

3. 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。

就下文及「訂立2021年服務框架協議的理由及裨益」一節所載理由而言，估計分配至物業管理服務及增值服務的年度上限如下：

- (i) 人民幣78,313,000元將分配至物業管理服務；
- (ii) 人民幣356,811,000元將分配至所提供的智能保安設備的工程及維護服務；
- (iii) 人民幣486,491,000元將分配至所提供的交付現場銷售協助服務；
- (iv) 人民幣143,811,000元將分配至為發展項目而提供的樓盤細部驗收服務；
- (v) 人民幣125,801,000元將分配至所提供的物業諮詢服務；
- (vi) 人民幣47,925,000元將分配至所提供的車位代理銷售服務；
- (vii) 人民幣29,079,000元將分配至於質保期內為物業維護工作提供房屋維修管理服務；

董事會函件

- (viii) 人民幣50,000,000元將分配至向王先生的關聯公司所開發物業提供電梯安裝及維保服務；及
- (ix) 人民幣14,500,000元將分配至向王先生的關聯公司所開發物業提供現場活動策劃和現場佈置服務。

餘下部分為本集團就將向王先生的關聯公司提供的**所有類別服務**（包括物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務）預留的約10%緩衝額度並向上約整至最接近100百萬，以應對於2021年間對本集團任何服務的任何意外需求增加及／或有關服務供應成本的意外上漲。

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；

下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止九個月向王先生的關聯公司（包括新城發展集團）提供的物業管理服務及增值服務各自的年度上限及實際收取金額：

	截至2017年		截至2018年		截至2019年		截至2020年	
	12月31日止年度 ⁽¹⁾		12月31日止年度 ⁽²⁾		12月31日止年度 ⁽³⁾		9月30日止九個月 ⁽³⁾	
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限
物業管理	46.42	-	43.17	-	45.08	53.95	30.75	76.36
增值服務費	175.68	-	302.46	-	953.18	1,016.63	760.69	1,102.59
總計	222.10	-	345.63	354.00	998.26	1,070.58	791.44	1,178.95

附註：

- (1) 本公司於2018年11月6日上市，故該年度沒有年度上限。
- (2) 並未於本公司招股章程中披露有關物業管理及增值服務費的各年度上限。
- (3) 上表所載截至2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月，物業管理及增值服務費的年度上限分別未考慮本集團向王先生的關聯公司提供的**所有類別服務**的10%緩衝額度。

於達致年度上限時，董事已考慮(1)截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年度上限增長與向王先生的關聯公司收取的過往金額的增長一致；及(2)截至2020年9月30日止九個月的過往金額約佔截至2020年12月31日止年度現有年度上限的60.9%，或年化後約佔截至2020年12月31日止年度現有年度上限的81.2%。

- (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；

誠如新城發展的2020年中期報告所載，於2020年6月30日，新城發展集團的總土地儲備約為137,062,832平方米，覆蓋合計115個城市，及其有約349個物業項目屬在建或擬在建，總建築面積約為87,598,557平方米。誠如新城發展於2020年10月14日刊發的公告所載，新城發展集團2020年1月至9月的累計合同銷售金額約為人民幣1,630.47億元，而合同銷售面積約為15,081,500平方米。上述數據於下文稱為「新城發展集團數據」。根據新城發展集團於2020年的有關數據，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。

根據上文所述，預期：

- (i) 就物業管理服務而言，由於服務費乃按在管平方米計算，不斷增加的合同建築面積對本集團的收入產生正面及直接影響。根據2020年新城發展集團數據及截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月王先生的關聯公司所開發物業不斷增加的合同建築面積（即分別為約74,259,300平方米、約106,008,986平方米及約112,900,000平方米），預期向新城發展集團已竣工但未售出的

物業提供的物業管理服務所產生的服務費將會增加，故已就該服務自年度上限分配人民幣78,313,000元；

- (ii) 就智能保安設備的工程及維護服務而言，新城發展集團不斷增加的土地儲備對新城發展集團將於2021年發佈的物業項目數目有正面及直接的影響。對智能保安設備工程及維護服務的估計需求乃基於(i)若干智能工程項目的潛在合同值；(ii)該等項目的估計建設進度；及(iii) 2021年將予確認的收入（若干項目預期於2022年完成）而確定。2021年智能保安設備工程及維護服務的估計需求總額乃基於估計於2021年將確認的智能工程項目的收入金額。於2020年9月30日，本集團一直在營運205個尚未竣工的項目，且預期124個項目將於2021年開工。其截至2020年9月30日止九個月產生未經審核收入約人民幣196,532,592元。鑒於本集團自2020年一直營運（但至今尚未竣工）或將於2021年開始營運的現有項目數目及(c)本集團將於2021年繼續參與新城發展集團智能保安設備項目的所有招標，預期約200個項目（該預期乃基於新城發展集團數據），故已就該服務自年度上限分配人民幣356,811,000元；
- (iii) 就交付現場銷售協助服務而言，新城發展集團不斷增加的土地儲備對新城發展集團將於2021年及隨後年度銷售的物業項目數目有正面及直接的影響。截至2020年9月30日止九個月，本公司為288個項目提供交付現場銷售協助服務，其產生未經審核收入約人民幣305,759,254元。鑒於(a)本集團自2020年一直營運但至今尚未竣工的現有物業項目數目（即220個項目）及(b)基於新城發展集團數據，本集團預期其將於2021年獲新城發展集團委任提供交付現場銷售協助服務的物業項目數目（即約223個項目），故已就該服務自年度上限分配人民幣486,491,000元；及
- (iv) 就樓盤細部驗收服務、物業諮詢服務、車位代理銷售服務以及於質保期內為物業維護工作提供房屋維修管理服務而言，新城發展集團不斷增加的土地儲備對新城發展集團將於2021年及隨後年度銷售及向業主交付的物業項目數目有正面及直接的影響。鑒於本集團預期新城發展

集團將於2021年銷售及向業主交付的物業項目數目將有所增加（該預期乃基於新城發展集團數據），故已就各項該等服務分別自年度上限分配人民幣143,811,000元、人民幣125,801,000元、人民幣47,925,000元及人民幣29,079,000元；

- (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。本集團已就現場活動策劃和現場佈置服務訂立若干合同，而並無就提供電梯安裝和維保服務訂立任何合同。為達致上述兩項新服務的估計分配，本公司管理層作出以下假設：(1)本集團預期其將於2021年獲王先生的關聯公司委聘的物業項目的數目及此等項目的潛在合同價值。就電梯安裝和維保服務而言，本公司預計將有約10至50個項目的合同價值介乎人民幣1百萬元至人民幣5百萬元，此乃根據項目的數量將會如期交付（就電梯安裝而言）及對本公司目前所管理項目的預測（就維保服務的相關項目而言）所作出的假設；(2)類似規模項目合同的現行市場價格；及(3)提供服務所涉及的成本並無重大變動，包括物業的位置和狀況、電梯購買成本和預期經營成本（包括勞工成本及材料成本）；
- (d) 誠如上文(a)所更詳細披露，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。

4. 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。

5. 一般資料

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。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。

6. 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。

減少對王先生的關聯公司的依賴

茲提述招股章程「概要－與新城集團的關係」一節。

鑒於以下原因，董事認為，對新城發展集團的潛在依賴風險較低：

下表載列於所示期間本集團自王先生的關聯公司（包括新城發展集團）及王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入明細：

	截至2017年 12月31日止年度		截至2018年 12月31日止年度		截至2019年 12月31日止年度		截至2020年 9月30日止九個月 (未經審核)	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
(以千計，百分比除外)								
自王先生的關聯公司								
產生的收入								
物業管理服務 ²								
已竣工但未售出的物業								
的物業管理服務費	37,076	4.3	33,393	2.9	33,620	1.7	23,688	1.2
新城控股的辦公樓的								
物業管理服務費	9,345	1.1	9,781	0.9	11,457	0.5	7,063	0.4
小計	46,421	5.4	43,174	3.8	45,077	2.2	30,751	1.6
增值服務								
提供智能保安設備的								
工程及維護服務	14,123	1.6	25,758	2.2	297,130	14.7	196,533	10.1
提供交付現場銷售協助服務								
為開發項目提供樓盤細部	116,247	13.4	218,410	19.0	475,057	23.5	305,759	15.8
驗收服務								
驗收服務	6,512	0.7	17,789	1.6	68,713	3.4	108,941	5.6
提供物業諮詢服務								
提供物業諮詢服務	34,676	4.0	32,166	2.8	66,198	3.3	96,540	5.0
提供車位代理銷售服務								
提供車位代理銷售服務	4,125	0.5	8,332	0.7	46,089	2.3	41,432	2.1
於質保期內為物業維護工作								
提供房屋維修管理服務	-	-	-	-	-	-	11,483	0.6
小計	222,104	25.6	345,629	30.1	998,264	49.3	791,439	40.8

2 就提供物業管理服務自王先生的關聯公司產生的收入乃源自就(i)已竣工但未售出的物業及(ii)新城控股的辦公樓向王先生的關聯公司收取的物業管理服務費。

董事會函件

	截至2017年		截至2018年		截至2019年		截至2020年	
	12月31日止年度		12月31日止年度		12月31日止年度		9月30日止九個月	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)							
<i>自王先生的關聯公司</i>								
<i>以外的客戶產生的收入</i>								
物業管理服務								
來自王先生的關聯公司								
所開發物業的物業管理								
服務費	408,736	47.2	537,964	46.8	650,815	32.2	679,598	35.1
來自其他物業開發商所開發								
物業的物業管理服務費	112,020	12.9	150,887	13.1	153,063	7.6	194,201	10.0
小計	520,756	60.1	688,851	59.9	803,878	39.8	873,799	45.1
增值服務^{3,4}								
提供智能保安設備的								
工程及維護服務	-	-	-	-	311	-	12,498	0.7
提供交付現場銷售協助服務	11,739	1.4	22,973	2.0	23,240	1.1	22,944	1.2
為開發項目提供樓盤細部驗收								
服務	655	0.1	1,999	0.2	3,772	0.2	2,795	0.1
提供物業諮詢服務	1,144	0.1	3,409	0.3	10,768	0.5	10,353	0.5
提供車位代理銷售服務	399	0.1	-	-	14,834	0.7	-	-
於質保期內為物業維護工作								
提供房屋維修管理服務	-	-	-	-	-	-	3,175	0.2
其他社區相關服務	109,573	12.6	87,088	7.5	168,959	8.4	221,050	11.4
小計	644,266	74.4	804,320	69.9	1,025,762	50.7	1,146,614	59.2
總計	866,370	100	1,149,949	100	2,024,026	100	1,938,053	100

3 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，需要增值服務的客戶（並非王先生的關聯公司之一）數目分別為10個、26個、53個及62個。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，自五大客戶（不包括王先生的關聯公司）產生的收入分別約佔我們收入總額的1.1%、1.3%、1.1%及0.8%，向彼等提供的服務包括提供智能保安設備的工程及維護服務、提供交付現場銷售協助服務及其他增值服務。上述客戶主要為位於中國的物業開發商。

4 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，需要增值服務的項目（並非王先生的關聯公司之一）數量分別為10個、26個、53個及62個。

儘管本公司擬在2021年增加獨立客戶及項目的數量，但本公司預計，在沒有任何不可預見因素或事件的情況下，2020年獨立客戶及項目的數量將大致保持不變。

董事會函件

截至2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月，源自王先生的關聯公司的物業管理服務費產生的收入按(1)前期階段的收入及(2)業主委員會階段的收入劃分明細如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2020年 9月30日止九個月 (人民幣千元)
源自王先生的關聯公司的物業管理		
服務費產生的收入	45,077	30,751
— 前期階段的收入	41,003	28,773
— 業主委員會階段的收入	4,074	1,978

截至2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月，源自王先生的關聯公司開發並其後售予獨立第三方的物業的物業管理服務費產生的收入按(1)前期階段的收入及(2)業主委員會階段的收入劃分明細如下：

	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2020年 9月30日止九個月 (人民幣千元)
源自王先生的關聯公司開發並售予		
獨立第三方的物業的物業管理服務費		
產生的收入	650,815	679,598
— 前期階段的收入	435,396	490,926
— 業主委員會階段的收入	215,419	188,672

截至2020年9月30日止九個月，自王先生的關聯公司產生的收入有所減少。截至2020年9月30日止九個月，自王先生的關聯公司產生的收入佔本集團收入總額的百分比減少8.5個百分點至40.8%（截至2020年12月31日止年度：

49.3%)，原因為下文「本公司為減少對王先生的關聯公司的依賴所實行的措施」所述本集團為減少其對王先生的關聯公司的依賴而採納的措施奏效。

預期截至2021年12月31日止年度王先生的關聯公司貢獻的預期收入將約佔本集團收入總額的35%（而截至2020年9月30日止九個月為40.8%），乃基於(i)根據可使用的財務資料，自獨立第三方產生的收入較自王先生的關聯公司產生的收入的同比增長預測；(ii)合併兩家於2020年5月及11月新收購的物業管理公司（即成都誠悅及大連華安（如下文所詳述））的財務業績；(iii)於2020年9月30日，其他獨立客戶的中標數量大幅增加；(iv)年內成立的合資公司增加均將進而促進來自王先生的關聯公司以外的客戶的收入增加。有關上述基準的進一步詳情，請參閱下文「本公司為減少對王先生的關聯公司的依賴所實行的措施」一節。

本公司為減少對王先生的關聯公司的依賴所實行的措施

於整個2020年，本集團繼續努力發展與其他獨立客戶的關係。於2019年，本集團參與了54個招標（2018年：24個招標）。截至2020年9月30日止九個月，本集團參與了79個招標，較本集團於截至2019年12月31日止年度參與的招標總數增加46.3%。於2019年爭取王先生的關聯公司以外的開發商的物業管理項目的中標率為63.0%（2018年：70.8%），而截至2020年9月30日止九個月則為70.9%。

近年來，本集團維持較高的客戶保有率（即業主於業主委員會階段⁵繼續選擇本集團為其物業管理服務提供商）。截至2020年9月30日止九個月，本集團於業主委員會階段的客戶保有率達至100%⁶，在此階段業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與本集團按個別基準訂立物業管理服務協議。於業主委員會階段與業主的物業管理合同的一般期限通常為一至三年。

5 業主委員會階段將於業主委員會成立後開始。然而，法律並無規定須成立業主委員會的時間。

6 不包括本公司自願撤回的項目。共有十個項目因內部評估經濟成本而由本公司撤回。

本公司亦已成功發掘市場機遇，使其物業管理組合及服務提供多樣化，以產生更廣泛的收入來源。於2020年，來自王先生的關聯公司以外的客戶的物業管理服務的合同建築面積增加約14.4百萬平方米，導致來自王先生的關聯公司以外的客戶的物業管理服務的總合同建築面積由2019年12月31日的約46.8百萬平方米增至2020年9月30日的約61.2百萬平方米。因此，本集團與王先生的關聯公司以外的客戶的合同建築面積由截至2017年12月31日的約16.1百萬平方米增加至截至2020年9月30日的約61.2百萬平方米，複合年增長率為56.1%。該等記錄增長表明本公司有能力與第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。

本公司亦通過收購成功使其物業管理組合及服務提供多樣化。於2020年5月7日，本公司收購成都誠悅（一家主要從事提供以住宅、商業、寫字樓、產業園區為主的綜合性物業服務的公司）61.5%的股權。截至2019年底，目標公司的總建築面積約為5.22百萬平方米，其包括在管項目如成都市春熙路商圈的地標性寫字樓項目，成都時代廣場。

於2020年11月9日，本公司進一步宣佈收購大連華安60%的股權，其現時在管總建築面積超過10百萬平方米。該收購事項進一步擴大大公司於環渤海地區的市場份額及品牌影響力。通過收購，本公司得以提高其於中國多個地區的市場份額及品牌影響力，並進一步減少對王先生的關聯公司的依賴。

本公司於來年將實行的措施

本公司將繼續採取在過去一年中取得成功的措施，即下列各項：

- (1) 本公司將繼續參與王先生的關聯公司以外的物業開發商的項目招標，預期不少於90個。於2020年9月30日，與王先生的關聯公司以外的客戶訂立總合同建築面積61.2百萬平方米。本公司預計，合同建築面積其後將於2021年交付，並將增加來自王先生的關聯公司以外的客戶的收入。

- (2) 與此同時，本集團將致力維持較高的客戶保有率(即預期業主將於業主委員會階段繼續選擇本集團為其物業管理服務提供商)。此外，本公司計劃獲取其他提供社區相關增值服務的機會。
- (3) 此外，倘能夠確定適當目標，本集團可能考慮通過併購擴張業務。於最後實際可行日期，本集團已收購成都誠悅61.5%的股權並已收購大連華安60%的股權。於2020年9月30日，本公司已與獨立物業開發商成立8家合資公司。該8家合資公司乃由本集團與位於中國7個不同省份的8家不同的獨立物業開發商成立。各合資公司的註冊資本均為人民幣1百萬元，分別由本集團擁有51%至70%。通過與有影響力的當地獨立物業開發商成立合資公司，本集團與彼等建立戰略聯盟，該等物業開發商據此將委聘本集團為其新開發的物業提供增值及物業管理服務，而本集團通過提供該等服務將能夠增加其來自王先生的關聯公司以外的客戶的收入。由於本集團向各合資公司的註冊資本出資額低於人民幣1百萬元，故成立各合資公司並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。通過有關合作，提供物業管理服務及增值服務所產生的收入將對自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入作出積極貢獻。此外，併購提供物業管理服務的獨立公司將增加本集團自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入。本集團將於2021年繼續尋求與其他獨立第三方的進一步機會並適時遵守上市規則的有關規定。

鑒於上述披露內容，即自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入的不斷增長、自王先生的關聯公司以外的客戶產生的建築面積的不斷增長及並非王先生的關聯公司之一的客戶數目的持續增加，董事認為對新城發展集團的依賴風險較低且針對潛在依賴問題的現有措施有效。

鑒於上文所述各項因素，各董事認為，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。

7. 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，本集團將繼續應用其就執行2020年服務框架協議所採納的以下措施：

- (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) 本集團的財務部門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)合同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，及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員具備有關上述各項的相關經驗及專長，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。

8. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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，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、年度審核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。

III. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及（如適用）批准2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）。

於最後實際可行日期，王先生及王先生的關聯公司直接持有600,000,000股普通股，佔本公司已發行股本合共約73.18%，將須於股東特別大會上就有關2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）的決議案放棄投票。除上文所披露

者外，概無其他股東於2021年服務框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見。就此而言，嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

IV. 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，2021年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的條款屬公平合理，相關持續關連交易（包括建議年度上限）乃按一般商業條款於本公司的日常業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

V. 其他資料

謹請閣下垂注本通函第30至31頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2021年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立股東提出的建議。嘉林資本就2021年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易（包括相關建議年度上限）條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議載於本通函第32至50頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

截至2020年9月30日止九個月的財務資料僅基於董事會對本集團管理賬目的初步評估及目前可供本集團使用的資料編製而成，有關資料未經本公司核數師及／或審核委員會審核或審閱，可能會作出修訂或調整。股東及潛在投資者務請參閱本公司有關將適時刊發的截至2020年12月31日止年度業績的公告所披露的詳細財務資料。此

董事會函件

外，本通函「II. 2021年服務框架協議 – 3. 年度上限及其基準」一節所載的建議分配年度上限尚未實現，並可能有所變動。

此致

列位股東 台照

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

2020年11月30日



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

敬啟者：

茲提述本公司日期為2020年11月30日的通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件界定的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為2021年服務框架協議（包括建議年度上限）的條款對獨立股東而言是否屬公平合理、有關持續關連交易（包括建議年度上限）是否於本公司日常業務過程中按一般商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見。

本公司已委任嘉林資本為獨立財務顧問，以就2021年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易（包括建議年度上限）條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。有關嘉林資本意見的詳情，連同於達致有關建議時所考慮的主要因素，載於通函第32至50頁其函件內。

敬請閣下留意通函第4至29頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及嘉林資本給出的意見及建議後，吾等認為2021年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易（包括建議年度上限）的條款乃於本公司日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關2021年服務框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

新城悅服務集團有限公司獨立董事委員會

獨立非執行董事
張燕

獨立非執行董事
朱偉

獨立非執行董事
許新民

謹啟

2020年11月30日

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本就交易發出的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2021年服務框架協議項下擬進行的交易（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2020年11月30日向股東刊發的通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年10月29日（交易時段後），西藏新城悅（ 貴公司的間接子公司）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 貴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。

經參考董事會函件，交易構成 貴公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由張燕女士、朱偉先生及許新民先生組成的獨立董事委員會已經成立，以就(i)交易是否按一般商業條款訂立及是否公平合理；(ii)交易是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及是否於 貴集團的日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上

應如何就批准交易的決議案投票向獨立股東提供意見。吾等嘉林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。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，林家威先生為曾簽發獨立財務顧問意見函件的人士，該函件載於(i) 貴公司日期為2019年1月18日有關於2018年12月14日訂立的服務框架協議的通函；及(ii) 貴公司日期為2019年12月27日有關2020年服務框架協議的通函(「**先前通函**」)。

儘管有上述先前委聘，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間擁有任何關係或權益，以致可合理視為阻礙嘉林資本就交易而擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

此外，除就上述委聘及就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的本次委聘應向吾等支付的顧問費及開支外，概無存在吾等須向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

經考慮上文所述，尤其是(i)於最後實際可行日期概無存在上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)上述先前委聘僅為擔任獨立財務顧問的委聘，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已倚賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事提供予吾等的資料及聲明。吾等已假設所有由董事提供的資料及聲明(彼等對該等資料及聲明全權負責)於作出時乃真實及準確及於最後實際可行日期仍為真實及準確。吾等亦假設董事於通函中作出的所有信念、意見、預期及意圖的陳述均於審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見的合理性。吾等的意見乃根據董事就交易並

未與任何人有未披露的私下協議／安排或隱含諒解的聲明及確認而作出。吾等認為吾等已遵照上市規則第13.80條的規定採取足夠及必要的步驟以為吾等意見形成合理基礎及達致知情意見。

通函載有遵照上市規則規定而提供有關 貴公司的資料詳情。董事對通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，不存在誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等，作為獨立財務顧問，對通函任何部分（本意見函件除外）的內容概不承擔責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見的合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、王先生、王先生的關聯公司及彼等各自的子公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮交易對 貴集團或股東的稅務影響。吾等的意見乃必要地依據實際的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。股東應留意隨後的發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新此意見以將於最後實際可行日期後所發生的事件納入考慮，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件的任何內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦意見。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本的責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴公司的資料

經參考董事會函件， 貴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。

嘉林資本函件

以下載列 貴集團截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止兩個年度的財務資料(乃摘錄自 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告及 貴公司截至2019年12月31日止年度的年報)：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	2018年至 2019年變動 %
收入	1,221,648	2,024,026	1,173,388	72.49
— 物業管理服務	529,793	848,955	732,025	15.97
— 增值服務	691,855	1,175,071	441,363	166.24
貴公司擁有人應佔利潤	188,931	282,011	152,154	85.35

如上表所示， 貴集團於截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)的收入約為人民幣2,024.03百萬元，與截至2018年12月31日止年度(「**2018財年**」)相比增長了約72.49%。與2018財年相比，2019財年的物業管理服務及增值服務的收入分別約為人民幣848.96百萬元和人民幣1,175.07百萬元，分別增長約15.97%及166.24%。 貴集團2019財年的 貴公司擁有人應佔利潤亦錄得大幅增長。

有關王先生的資料

經參考董事會函件，王先生為 貴公司的控股股東。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。

進行交易的理由及裨益

經參考董事會函件， 貴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。 貴公司自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 貴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 貴集團可利用該關係實現其業務目標。

此外，據董事確認，由於2021年服務框架協議乃於 貴集團日常業務過程中經常及定期進行，因此根據上市規則規定定期披露各項相關交易及自獨立股東取得事先批准（如需要）將成本高昂及不切實際。因此，董事認為訂立2021年服務框架協議將對 貴公司及股東整體有利。

經考慮上述因素，吾等認為交易符合 貴公司及股東的整體利益，且於 貴集團日常業務過程中訂立。

誠如先前通函所述，於2020年， 貴公司將繼續參與王先生的關聯公司以外的物業開發商的項目招標，並致力維持較高的客戶保有率。此外， 貴公司擬促使其他獨立第三方提供增值服務。此外，倘能夠確定適當目標， 貴集團擬通過併購擴張業務。

經參考董事會函件，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，增值服務的客戶（並非王先生的關聯公司之一）數量分別為10名、26名、53名及62名。就物業管理服務而言， 貴集團於截至2020年9月30日止九個月參與79個招標，較 貴集團於截至2019年12月31日止年度參與的招標總數（即54個招標）增加約46.3%。

截至2020年9月30日止九個月， 貴集團於業主委員會階段的客戶保有率達至100%，在此階段業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與 貴集團按個別基準訂立物業管理服務協議。

就 貴集團通過收購使其物業管理組合及服務提供多樣化而言， 貴公司於2020年收購成都誠悅時代物業服務有限公司（「成都誠悅」，一家於2004年10月成立的公司，主要從事提供以住宅、商業、寫字樓、產業園區為主的綜合性物業服務）的61.5%股權。截至2019年底，成都誠悅管理的總建築面積約為522萬平方米（佔 貴集團於2019年12月31日在管建築面積合共6,020萬平方米的約8.7%）。

此外，誠如 貴公司於2020年11月9日所宣佈，西藏新城悅（ 貴公司子公司）、上海立沐商務諮詢中心（有限合夥）（即賣方）及大連華安物業管理有限公司（「大連華安」）訂立股權收購及合作管理協議，據此，西藏新城悅同意收購大連華安股權總額的60%。大連華安為一家以住宅物業服務和城市服務業務為主的物業服務企業，具有物業管理一級資質，並獲得2020年度中國指數研究院評定的「中國物業服務百強企業」稱號。於2020年11月9日，大連華安的在管總建築面積超過10百萬平方米（佔 貴集團於2019年12月31日在管建築面積合共6,020萬平方米的比例超過約16.6%），而超過70%的管理項目位於大連和瀋陽。

據董事告知，成都誠悅及大連華安的目前客戶概非王先生的關聯公司之一。

經考慮(i) 2019年及2020年採納的措施以及2020年內錄得的上述數據；(ii)於截至2020年9月30日止九個月就服務^(附註)自客戶（並非王先生的關聯公司之一）產生的收入總額（即約人民幣925.56百萬元，不包括源自其他社區相關服務的收入（即約人民幣221.05百萬元））超過2019年整個財政年度的同類收入（即約人民幣856.80百萬元）；(iii)自王先生的關聯公司產生的收入佔 貴集團收入總額的比例亦由2019年的約49.3%降至2020年的約40.8%（根據2019財年及截至2020年9月30日止九個月的資料計算），吾等認為減少對王先生的關聯公司的依賴的措施已見效。

據董事確認， 貴公司將持續採納該等為減少對王先生的關聯公司的依賴所實行的措施。因此，吾等並不懷疑該等措施於2021年的有效性。

交易的主要條款

以下載列2021年服務框架協議的概要。2021年服務框架協議的詳情載於董事會函件「2021年服務框架協議」一節。

日期： 2020年10月29日

訂約方： 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）

附註：由於 貴集團並無於2019財年及截至2020年9月30日止九個月向王先生的關聯公司提供其他社區相關服務，故該等服務並不包括其他社區相關服務。僅供參考，於截至2020年9月30日止九個月自客戶（並非王先生的關聯公司之一）產生的收入總額（即約人民幣1,146.6百萬元）亦超過2019年整個財政年度的同類收入（即約人民幣1,025.8百萬元）。

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（包括首尾兩日）期間生效。

交易性質： 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 貴集團子公司向其關聯公司提供若干物業管理服務（即物業管理服務及增值服務）。

物業管理服務：提供廣泛的物業管理服務，包括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：(i)提供智能保安設備工程及維護服務；(ii)提供交付現場銷售協助服務；(iii)為開發項目提供樓盤細部驗收服務；(iv)提供物業諮詢服務；(v)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；(vi)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；(vii)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；(viii)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(ix)提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務。

據董事確認， 貴集團向王先生的關聯公司提供的條款不應優於就類似服務向其他各方提供的條款。

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概述如下：

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的指引價格(如適用)及向獨立於 貴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)。定價政策詳情載於董事會函件「定價政策」分節。

為進行盡職審查，吾等將2021年服務框架協議項下服務的定價政策與2020年服務框架協議項下服務的定價政策進行了對比。吾等注意到，2021年服務框架協議項下服務的定價政策與2020年服務框架協議項下相同服務的定價政策一致，吾等於分析後認為其條款屬公平合理，並得到了 貴公司當時的獨立股東批准。

應吾等的要求，吾等獲得以下文件：

- 有關 貴集團向(i)王先生的關聯公司；及(ii)建議個別業主(為獨立第三方)提供物業管理服務的合共六份初步物業管理合同。上述初步物業管理服務由 貴集團於中國三個不同的城市提供。吾等從上述合同中注意到， 貴集團就相同物業的相同服務向王先生的關聯公司收取的服務費與 貴集團向建議個別業主(為獨立第三方)收取的服務費相同。
- 貴集團向(a)王先生的關聯公司；及(b)獨立第三方各自提供(i)交付現場銷售協助服務；(ii)樓盤細部驗收服務；及(iii)物業諮詢服務的四份合同。吾等從上述合同(即合共12份合同)中注意到，根據可使用的可比資料， 貴集團向王先生的關聯公司收取的相同服務的服務費／成本不低於 貴集團向獨立第三方收取的服務費／成本。

- 貴集團與(a)獨立第三方；及(b)王先生的關聯公司就提供智能保安設備工程及維護服務訂立的合共四份合同。董事進一步告知吾等上述合同項下擬提供的服務的估計成本。吾等注意到，就提供智能保安設備工程及維護服務的房舍維修管理服務而言，貴集團與王先生的關聯公司訂立的合同的隱含毛利率(按合同項下擬提供的服務的估計成本除以合同價值(不含增值稅)計算)不低於貴集團與獨立第三方訂立的合同的隱含毛利率。
- 貴集團與(a)獨立第三方；及(b)王先生的關聯公司訂立的合共四份車位代理銷售服務合同。董事進一步告知吾等獨立第三方及王先生的關聯公司承擔的實際佣金率。吾等注意到，王先生的關聯公司承擔的實際佣金率不低於獨立第三方承擔的實際佣金率。
- 貴集團與(a)獨立第三方；及(b)王先生的關聯公司就交付物業後於質保期內為物業維護工作提供房舍維修管理服務訂立的合共四份合同。董事進一步告知吾等上述合同項下擬提供的服務的估計成本。吾等注意到，就交付物業後於質保期內為物業維護工作提供房舍維修管理服務而言，貴集團與王先生的關聯公司訂立的合同的隱含毛利率(按合同項下擬提供的服務的估計成本除以合同價值(不含增值稅)計算)不低於貴集團與獨立第三方訂立的合同的隱含毛利率。

吾等了解到，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的指引價格(如適用)及向獨立於貴集團的第三方客戶收取的費用，貴集團已採取若干措施，詳情載於董事會函件「內部控制措施」一節。經考慮內部控制措施，尤其是於訂立任何附屬協議前，貴集團不同部門人員將參與審閱及評估交易具體條款及條件(包括合同價格)，吾等認為有效實施內部控制機制將有助確保根據定價政策就2021年服務框架協議進行公平定價。

經參考貴公司的2019年年報，於2019年，獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易已(i)在貴集團之一般及日常業務中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管有關交易的相關協議進行，條款屬公平合理，

並符合股東的整體利益。此外，貴公司之核數師已就以上貴集團於截至2019年12月31日止年度簽訂之持續關連交易執行若干預定的審核程序，並確認彼等並無注意到任何事宜致使其相信持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)涉及提供商品或服務的交易於所有重大方面並未按照貴集團定價政策進行；(iii)於所有重大方面並未根據規管該等交易的相關協議條款訂立；及(iv)超出貴公司相關公告所披露截至2019年12月31日止年度的相關金額上限。

為進行盡職審查，吾等已與高級管理層、貴公司相關部門／子公司的員工（包括貴公司的首席財務官及董事會秘書）進行討論，並了解到貴公司高級管理層及貴公司相關部門／子公司員工知悉上述內部控制措施（於過往數年已採納並有效落實），並將會繼續於進行2021年服務框架協議項下擬進行的交易時遵守該等措施。經考慮吾等有關合同的發現、吾等與相關員工的討論及上述獨立非執行董事及核數師確認以及內部控制程序已於過往數年採納的情況，吾等並不懷疑實施上述內部控制程序的有效性。

經參考董事會函件，貴集團擁有統一的服務定價制度，根據該制度，定價政策由貴集團總部統一制定。於釐定將向王先生的關聯公司提供的服務的任何價格前，貴集團地方分公司的項目管理人員、採購管理人員及計劃管理人員將獲得（其中包括）(a)至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就自行業專家及貴集團總部的業務發展部獲得的相似項目收取的價格及(b)貴集團對同一地區相似規模的其他項目的收費水平（包括王先生的關聯公司以外的客戶的至少三個項目的費用），並對其進行評估。有關人員將繼續為特定的子公司服務協議進行計劃及預算，然後制定建議價格。貴集團的地方分公司經理有權根據適用定價政策批准及釐定特定服務協議的價格。由於統一的制度旨在確保貴集團向王先生的關聯公司提供的條款不優於就相似服務向其他各方提供的條款，經考慮吾等有關上述合約的發現，吾等並不懷疑統一的服務定價制度的有效性。

鑒於以上因素，包括：

- (i) 2021年服務框架協議項下服務的定價政策與2020年服務框架協議項下相同服務的定價政策一致；

- (ii) 於訂立任何附屬協議前，貴集團多個部門的人員將參與審閱及評估交易的特定條款及條件（包括合約價格）；
- (iii) 內部控制機制的有效實施將有助於確保2021年服務框架協議根據定價政策公平定價；
- (iv) 根據吾等有關合同的發現、2019年年報所述獨立非執行董事及核數師確認以及吾等就內部控制措施與高級管理層、貴公司相關部門／子公司員工的討論，吾等並不懷疑實施上述內部控制程序的有效性；
- (v) 上述 貴集團統一的服務定價制度；及
- (vi) 誠如董事會函件所述及據董事確認，貴集團向王先生的關聯公司提供的條款不應優於就相似服務向其他各方提供的條款，

吾等認為，交易的條款（包括定價政策）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

交易項下的建議年度上限

下表載列(i)截至2020年9月30日止九個月按截至2020年12月31日止年度現有年度上限提供物業管理服務及增值服務的過往金額；及(ii)截至2021年12月31日止年度2021年服務框架協議項下的建議年度上限（「服務上限」）。有關服務的過往金額及估計需求詳情載於董事會函件。

	截至2020年12月31日止年度
	人民幣千元
過往金額	791,439 (附註1)
現有年度上限	1,300,000
	截至2021年12月31日止年度
	人民幣千元
服務上限	1,500,000

附註：數字指截至2020年9月30日止九個月。

有關釐定截至2021年12月31日止年度的服務上限的基準載於董事會函件「年度上限及其基準」分節。

如上表所示，吾等注意到截至2020年9月30日止九個月的過往金額約佔截至2020年12月31日止年度現有年度上限的60.9%或年化後約佔截至2020年12月31日止年度現有年度上限的81.2%。

為評估截至2021年12月31日止年度服務上限的公平性和合理性，吾等進行了以下分析。

為進行盡職審查，吾等獲得一份當中列出截至2021年12月31日止年度物業管理服務及增值服務估計金額的列表（「列表」）。根據列表，董事從十個方面估計截至2021年12月31日止年度對物業管理服務及增值服務的潛在需求（「估計需求總額」），即：(i)物業管理服務；(ii)提供智能保安設備工程及維護服務；(iii)提供交付現場銷售協助服務；(iv)為開發項目提供物業驗收服務；(v)提供物業諮詢服務；(vi)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；(vii)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；(viii)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；(ix)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(x)提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務。

根據列表，與截至2020年12月31日止年度的物業管理服務及增值服務的年化需求總額相比，截至2021年12月31日止年度估計需求總額的隱含增幅約為26.3%，明顯低於有關服務需求總額的過往年度增幅。有關增加主要由於截至2021年12月31日止年度交付現場銷售協助服務及智能保安設備工程及維護服務的估計需求增加，相當於估計需求總額約36.5%及26.8%，即佔估計需求總額的兩個最大比例。為開發項目提供樓盤細部驗收服務的估計需求佔估計需求總額的約10.8%，而各項其餘服務佔估計需求總額比例低於10%（統稱「其他服務」）。

交付現場銷售協助服務

據董事告知，交付現場銷售協助服務項下的服務主要包括在開發項目的售樓處、展廳及會所的清潔及客戶服務。

在截至2020年9月30日止九個月中，貴集團錄得提供交付現場銷售協助服務產生的收入約人民幣305.76百萬元。根據列表，截至2021年12月31日止年度對交付現場銷售協助服務的估計需求與截至2020年12月31日止年度的交付現場銷售協助服務的年化金額相比增加了約19.3%。

根據交付現場銷售協助服務的過往金額，貴集團於2017年、2018年及2019年的交付現場銷售協助服務的實際需求較2016年、2017年及2018年分別增加約65.5%、87.9%及117.5%。因此，吾等認為上述約19.3%的隱含增幅屬可接受。

董事進一步向吾等提供一份列表，列明貴集團正進行及預期將於2021年繼續進行的現有／建議物業項目，預期將於2021年收到各項目的交付現場銷售協助服務費。據董事告知，貴公司根據自王先生的關聯公司取得的資料編製前述列表。根據上述資料，吾等注意到以下各項：

- (i) 2021年現有物業項目的估計交付現場銷售協助服務費乃經參考(a)該等現有項目的每月交付現場銷售協助服務費；(b)在2021年為該等現有物業項目提供交付現場銷售協助服務的預期月數；

誠如董事所告知，有關服務的期限通常為12個月至18個月，其乃根據貴集團提供交付現場銷售協助服務的經驗總結得出；

吾等還獲得三份現有物業項目的交付現場銷售協助服務合同，預計2021年將繼續執行。吾等注意到，該等現有物業項目的預期每月交付現場銷售協助服務費與合同所示交付現場銷售協助服務費一致。此外，假設2022年間無需開展其他工作，現有物業項目服務的最長期限將不超過18個月；

- (ii) 將於2021年錄得的現有物業項目的估計交付現場銷售協助服務費佔將於2021年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額約68%；及
- (iii) 將於2021年錄得的建議物業項目的估計交付現場銷售協助服務費佔將於2021年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額約32%，未偏離於釐定截至2020年12月31日止年度的現有年度上限時將於2020年錄得的建議物業項

目的估計交付現場銷售協助服務費佔將於2020年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額的部分(即約25%)。截至2020年9月30日止九個月錄得的當時建議物業項目的實際金額約佔釐定截至2020年12月31日止年度現有年度上限時該等項目當時估計金額的38%。

此外，吾等亦注意到，於釐定截至2019年12月31日止年度的過往年度上限時，董事亦根據現有物業項目及建議物業項目的估計交付現場銷售協助服務費的佔比(即分別為約73%及約27%)估計該年度的年度上限。2019財年的實際交付現場銷售協助服務費約佔2019財年有關服務當時估計金額的85.5%。

鑒於上述因素，吾等認為將於2021年錄得的建議物業項目的交付現場銷售協助服務費相對於將於2021年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額的隱含比例(即約32%)屬可接受。

經考慮上文所述，吾等認為截至2021年12月31日止年度對交付現場銷售協助服務的估計需求屬可接受。

智能保安設備工程及維護服務

據董事告知，智能保安設備工程及維護服務項下的服務包括向王先生的關聯公司所開發物業的物業智能系統(例如監控系統、門禁系統及停車系統)提供智能工程服務。

於截至2020年9月30日止九個月，貴集團錄得智能保安設備工程及維護服務產生的收入約為人民幣196.53百萬元。根據列表，截至2021年12月31日止年度對智能保安設備工程及維護服務的估計需求較截至2020年12月31日止年度智能保安設備工程及維護服務的年化金額增加約36.2%。

董事進一步告知吾等，對智能保安設備工程及維護服務的估計需求乃基於(i)若干智能工程項目的潛在合同值；(ii)該等項目的估計建設進度；及(iii)2021年將予確認的收入(若干項目預期於2022年完成)而確定。2021年智能保安設備工程及維護服務的估計需求總額乃基於估計於2021年將確認的智能工程項目的收入金額。

為進行進一步盡職審查，吾等自 貴公司取得一份清單，當中列明(i)王先生的關聯公司的合共約300個智能工程項目（含於2021年 貴集團將持續提供服務或將持續確認收入的智能工程項目以及於2021年 貴集團預期將提供服務及預期將確認收入的可能智能工程項目）；(ii)於2021年將確認的估計收入；及(iii)於2020年9月底確認及於2020年第四季度將確認的累計收入。亦據董事告知， 貴集團於截至2020年10月31日止十個月參與新城發展集團的298個智能工程項目（為免生疑， 貴集團預期將持續確認多數上述項目（亦已計入上述的約300個智能工程項目內）的收入）。

吾等與有關人員（「有關人員」）進一步討論，該人員為 貴公司子公司之總經理，並負責智能設備工程業務。有關人員於智能項目管理方面擁有約10年的經驗。在吾等討論的過程中，吾等並無發現引致對估計建設進度及2021年將確認的收入之合理性有所質疑的任何主要因素。經考慮上述有關人員的經驗及吾等的討論後，吾等認為估計建設進度及2021年將確認的收入乃屬可接受。

應吾等進一步要求，吾等獲得兩份有關現有物業項目智能保安設備的工程及維護服務合同（由吾等自上述清單隨機抽選）。吾等獲悉，清單所載合同價值與合同所列者一致，2021年將確認的收入低於有關項目的剩餘金額（這表明估算沒有被高估）。因此，吾等對於2021年王先生的關聯公司可能開展的智能工程項目的合同價值／預期合同價值並無質疑。

亦據董事告知，智能工程項目的期限通常為三年至四年。

鑒於上述因素，吾等認為2021年智能保安設備工程及維護服務的估計需求屬可接受。

其他服務

應吾等進一步要求，董事告知：

- 就物業管理服務而言，董事向吾等提供了預期物業項目（可能需要物業管理服務，包含兩部分：(i)新城發展集團的已竣工但未出售物業項目（「預期物

業項目」)；及(ii)新城控股的辦公樓)以及每個項目的名稱、地點及估計物業管理服務費。該等項目的估計物業管理服務費總額佔 貴集團2021年物業管理服務費估計需求總額的約76%。

吾等注意到，截至2021年12月31日止年度，新城控股辦公樓物業管理服務的估計需求較2019財年增加約9.8%，這與該需求於2017年至2019年平均增加約10.9%一致。董事亦確認，新城發展集團已表明其預期物業項目對 貴集團物業管理服務的需求。

經參考新城發展先前的年報，新城發展集團記錄於截至2019年12月31日止年度所交付物業的總建築面積約為6,878,657平方米，較2018年增加54.4%。

- 就樓盤細部驗收服務及物業諮詢服務而言，吾等注意到，樓盤細部驗收服務及物業諮詢服務各自截至2021年12月31日止年度的估計需求與其各自於截至2020年12月31日止年度的年化金額(根據有關服務截至2020年9月30日止九個月的年化金額計算)接近(即樓盤細部驗收服務及物業諮詢服務的估計需求與其年化金額的差額分別約為1.0%及2.3%)。
- 就車位代理銷售服務而言，董事根據截至2019年12月31日止年度車位代理銷售服務的實際需求釐定截至2021年12月31日止年度車位代理銷售服務的預期需求。吾等注意到，截至2021年12月31日止年度車位代理銷售服務的估計需求較有關服務截至2019年12月31日止年度的實際需求增加約4%，其代表整個財政年度的此類需求。就參考而言，有關服務截至2020年12月31日止年度的隱含金額(根據有關服務截至2020年9月30日止九個月的年化金額計算)較有關服務截至2021年12月31日止年度的估計需求高出約15.3%。
- 就於質保期內為物業維護工作提供房屋維修管理服務而言，截至2021年12月31日止年度對有關服務的估計需求較截至2020年12月31日止年度(根據有關服務截至2020年9月30日止九個月的年化金額計算)大幅增加約90%。據董事告知，上述增加主要參考近年來新城發展集團物業交付的增加而釐

定，尤其是於中國多個城市交付吾悅廣場（住宅物業部分）。亦據董事告知，據其了解，吾悅廣場一般包括住宅物業部分及商業物業部分。新城發展集團交付的物業增加亦表明於質保期（通常為項目竣工日期起計兩年期間）內為有關物業維護工作提供房屋維修管理服務的需求可能會增加。

吾等從新城發展先前的年報中注意到，與2018財年相比，新城發展集團的物業總建築面積於2019財年錄得約54.4%的增長。此外，新城發展集團繼續加快推動吾悅廣場開疆拓土的速度，於2019年共新獲取吾悅廣場24座，新開業吾悅廣場21座，至2019年末共累計開業吾悅廣場63座（2018年：42座）。

儘管有關服務截至2021年12月31日止年度的估計需求較截至2020年12月31日止年度（根據有關服務截至2020年9月30日止九個月的年化金額計算）大幅增加約90%，經考慮(i)有關服務截至2021年12月31日止年度的隱含增加金額佔截至2021年12月31日止年度估計需求總額的比例並不重大（即約1.0%）；(ii)與截至2020年12月31日止年度（根據有關服務截至2020年9月30日止九個月的年化金額計算）相比，有關服務截至2021年12月31日止年度的隱含增加金額佔估計需求總額截至2021年12月31日止年度的隱含增加金額的比例並不重大（即約4.9%）；及(iii)近年來新城發展集團物業交付的增加可能使得對於質保期間（通常為項目竣工日期起計兩年期間）內為物業維護工作提供房屋維修管理服務的需求增加，吾等認為上述大幅增加90%（佔截至2021年12月31日止年度估計需求總額的比例及佔截至2021年12月31日止年度估計需求總額隱含增加金額的比例並不重大）屬可接受。

- 經參考董事會函件，貴集團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。吾等注意到，按董事謹慎估計釐定，兩項新服務的估計需求合計佔估計需求總額比例低於5%。

- 就提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務而言，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月並無提供有關服務的需求。然而，倘未來對有關服務有任何需求／進一步需求，董事已預留緩衝（如下文所討論）。

基於上述因素，吾等認為對截至2021年12月31日止年度其他服務的估計需求屬可接受。

鑒於上述因素，吾等認為估計需求總額屬可接受。

誠如董事進一步告知，於釐定截至2021年12月31日止年度的服務上限時，已對估計需求總額預留約10%的緩衝，以應對(i)在2021年對有關服務的任何意外需求增加及／或有關服務的供應成本意外上漲；或(ii)在2021年對物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務的任何需求（例如為該等物業的住戶組織社交活動）。經考慮(i) 2021年可能發生的不可預計情況；及(ii)倘若實際需求超過估計需求總額（基於不同假設估算）時緩衝將提供靈活性，吾等認為緩衝屬可接受。

鑒於上述因素，吾等認為截至2021年12月31日止年度的服務上限屬公平合理。

股東應注意：服務上限涉及未來事件，且乃基於對截至2021年12月31日止整個期間不一定仍屬有效的假定作出估算，且不代表交易將予產生的收入／成本的預測。因此，吾等對交易將產生的實際收入／成本與服務上限的接近程度不發表意見。

上市規則的涵義

董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此(i)交易值須受2021年服務框架協議所涉期間各自建議年度上限的規限；(ii)交易的條款（包括各自建議年度上限）須由獨立非執行董事進行年度審閱；(iii)獨立非執行董事就交易的條款進行的年度審閱的詳情須納入貴公司隨後刊發的年報。

此外，上市規則亦規定，貴公司核數師須向董事會發出函件，確認(其中包括)是否有任何事項引起彼等注意，令彼等認為交易項下擬進行的交易(i)未經董事會批准；(ii)在交易涉及貴集團提供商品或服務的情況下於所有重大方面未有遵循上市發行人集團的定價政策；(iii)於所有重大方面未有根據規管交易的有關協議訂立；及(iv)已超出年度上限。

倘交易項下擬進行的交易的總金額預期超過年度上限，或據董事確認，交易的條款有任何建議重大修訂，則貴公司須遵守規管持續關連交易的上市規則適用條文。

鑒於上述根據上市規則就持續關連交易所訂明的規定，吾等認為已有足夠措施監管交易，從而保障獨立股東利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)交易的條款(包括服務上限)符合一般商業條款，且屬公平合理；及(ii)交易乃於貴集團的一般及日常業務過程中訂立並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的決議案。

此致

新城悅服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2020年11月30日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

1. 責任聲明

本通函(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供的資料,旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整,概無誤導或欺詐成分,且本通函並無遺漏任何事宜,導致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期,本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例的該等條文,彼被認為或視為擁有的權益及淡倉)或已記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或根據載於上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益如下:

於股份中的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
戚小明	實益擁有人	普通股	2,680,000	0.33%
	信託受益人(附註)	普通股	1,000,000	0.12%
蘭子勇	實益擁有人	普通股	30,000	0.00%
	信託受益人(附註)	普通股	120,000	0.01%
吳倩倩	實益擁有人	普通股	30,000	0.00%
	信託受益人(附註)	普通股	250,000	0.03%

註: 戚小明先生、蘭子勇先生及吳倩倩女士根據於2019年11月15日採納的股份獎勵計劃分別獲授1,000,000股、120,000股及250,000股獎勵股份。

於購股權的權益

根據本公司的購股權計劃，可向董事及僱員授出購股權，亦可向購股權計劃界定的若干選定參與者授出購股權，以認購股份。於最後實際可行日期，以下董事在其獲授的下列購股權擁有個人權益以認購股份：

董事姓名	購股權數目	購股權 授出日期	購股權行使 期間(包含 首尾兩日)	購股權 行使價格 (港元)	佔本公司 已發行股本 的百分比
戚小明	900,000	2019年9月2日	2019年9月2日至 2024年10月19日	6.180	0.10
蘭子勇	1,000,000	2019年9月2日	2019年9月2日至 2024年10月19日	6.180	0.12
吳倩倩	1,000,000	2019年9月2日	2019年9月2日至 2024年10月19日	6.180	0.12

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，而(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等被認為或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述的登記冊；或(iii)須根據載於上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，身為本公司董事或僱員的董事概無於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合同(不包括一年內屆滿或僱主可於一年內無須支付任何賠償(法定賠償除外)予以終止的合同)。

4. 於本集團資產或對本集團有重大影響的合同或安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即編製本公司最近期已刊發經審核賬目的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；及
- (ii) 王曉松先生為非執行董事及王先生的兒子，被視作於2020年服務框架協議項下的交易擁有重大權益。除上文所述者外，概無董事於由本公司或其任何子公司訂立而於本通函日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或（就彼等所知）任何彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）概無在對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益（倘彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露）。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日（為編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

嘉林資本為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。嘉林資本已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函引述其名稱，並以現時所示的格式及文義轉載其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，嘉林資本並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利（無論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，嘉林資本並無於本集團任何成員公司自2019年12月31日（為編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威協的重大訴訟或索償。

9. 其他事項

本通函的中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間（星期六及公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓）可供查閱：

- (a) 2020年服務框架協議；
- (b) 2021年服務框架協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 嘉林資本函件；及
- (e) 本通函。



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)

將於2020年12月21日舉行的股東特別大會通告

茲通告新城悅服務集團有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)將於2020年12月21日(星期一)上午10時正在上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓1211室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2021年服務框架協議(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司，並在其認為對2021年服務框架協議項下擬進行事項及其完成而言屬附帶性、補充性或有關連的情況下，簽立全部其他相應文件、文據及協議，以及作出一切相應行動或事項。」

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11月30日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任其他人士作為受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身代表股東出席股東特別大會。
- (2) 寄發予本公司股東的日期為2020年11月30日之通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。
- (3) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的該等授權書副本，必須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即2020年12月19日(星期六)上午10時正前)送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效，否則代表委任表格屬無效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，惟倘股東在交回代表委任表格後出席股東特別大會並在會上投票，代表委任表格將被視為已撤銷。
- (4) 如屬股份的聯名持有人，在排名首位的持有人(不論親身或委派代表)投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人就有關聯名持股的排名次序而定。

本公司將於2020年12月16日(星期三)至2020年12月21日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2020年12月15日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

除文義另有所指外，本通告所用的詞彙與本公司於2020年11月30日刊發的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，董事會包括九名成員，即戚小明先生[^](董事長兼首席執行官)、吳倩倩女士[^]、蘭子勇先生[^]、王曉松先生^{^^}、呂小平先生^{^^}、陸忠明先生^{^^}、張燕女士^{^^^}、朱偉先生^{^^^}及許新民先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事