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26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問嘉林資本函件載於本通函第29至47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2021年12月22日(星期三)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2021年12月20日(星期一)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。

2021年12月3日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

獨立董事委員會函件 27

嘉林資本函件 29

附錄一一般資料 48

股東特別大會通告 EGM-1

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：

「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
「2022年服務框架協議」	指	由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)就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2021年10月28日訂立之服務框架協議
「年度上限」	指	截至2022年12月31日止年度，王先生的關聯公司根據2022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2,000百萬元(包括新城發展集團根據新城框架協議應付的人民幣1,650百萬元)
「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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年12月22日(星期三)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2022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2022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2022年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）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2022年服務框架協議及其項下擬進行的交易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，為本集團的主要經營子公司之一
「最後實際可行日期」	指	2021年11月29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，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及其子公司，包括新城發展集團
「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
「招股章程」	指	本公司於2018年10月24日就股份發售刊發的招股章程
「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）
「新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城發展集團提供若干物業相關服務所訂立的日期為2021年10月28日的服務框架協議，為根據2022年服務框架協議訂立的附屬協議
「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，一間於中國成立的公司，為本集團的主要經營子公司之一
「%」	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

杲新利

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2021年10月28日及2021年11月1日的公告，內容有關截至2022年12月31日止一個年度於2022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。

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. 2022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2022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2022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. 2022年服務框架協議及新城框架協議

1. 背景

2022年服務框架協議由江蘇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2021年10月28日(交易時段後)訂立，自2022年1月1日起至2022年12月31日止為期一年(須受年度上限所規限)。

於2021年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅與新城控股亦訂立新城框架協議。新城框架協議為根據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。

2. 2022年服務框架協議及新城框架協議的主要條款

2022年服務框架協議及新城框架協議的主要條款載列如下，除合同訂約方及年度上限外，兩者大致相同。以下條款概述中任何有關王先生關聯公司的提述亦適用於新城發展集團。

日期： 2021年10月28日(交易時段後)

訂約方： (i) 江蘇新城悅；及

(ii) 王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)

年期： 2022年服務框架協議及新城框架協議將於2022年1月1日至2022年12月31日(包含首尾兩日)期間生效。

物業管理服務： 江蘇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： 江蘇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化施工服務，包括智能保安設備(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) 提供售樓處管理服務，包括開發項目售樓處、展館、展廳及會所的清潔、保安及客戶服務；

(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) 提供物業前期階段諮詢服務，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提供物業維護及管理服務；

(g) 對王先生的關聯公司所開發物業進行電梯安裝和維保服務，並對王先生的關聯公司所持有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) 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。

定價政策： 江蘇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2020年12月31日及2021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2.09元及人民幣2.06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第三方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，2022年服務框架協議及新城框架協議項下擬進行交易的詳細定價政策將如下：

(i) 智能化施工服務

江蘇新城悅將基於王先生的關聯公司的要求配置自第三方製造商購買具備有關材料的適當設備，並因此作出競投／報價。經考慮現行市場價格、所需技能及專業知識及江蘇新城悅的服務成本(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，王先生的關聯公司與江蘇新城悅將協議釐定智能化施工服務的價格；

(ii) 售樓處管理服務

服務費須由王先生的關聯公司與江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇新城悅的服務成本(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江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇新城悅的服務成本(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) 物業前期階段諮詢服務

服務費須由王先生的關聯公司與江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇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)、所需員工數目及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

本集團通過投標或委聘程序協議自王先生的關聯公司取得新的停車位銷售項目。本集團將根據個別銷售或獨家分銷[2]安排結算，且兩種情況下費用皆按佣金基準收取。

於2021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33%。於2022年，預期本集團將收取相似範圍的佣金利率，符合市場慣例。

訂約方須磋商停車位銷售代理服務的結算方法，即經公平磋商後且經計及當時當地市場狀況後採納個別銷售或獨家分銷安排。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，且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) 質保期內的物業維護及管理服務

服務費須由訂約方雙方經考慮江蘇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

2 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和維保服務

服務費須由訂約方雙方經考慮江蘇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江蘇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江蘇新城悅的服務成本(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。

於釐定就不同服務項下的項目收取管理費用的合理性時，本集團地方分公司的項目管理人員、不同服務項下的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。根據上述(a)及(b)項以擬提供服務的市場價格為基準，有關人員將繼續為特定的子公司服務協議進行計劃及籌備預算，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，本集團的客戶網絡不受2022年服務框架協議項下擬進行交易的影響。

附屬協議：

就需要2022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江蘇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2022年服務框架協議（及新城框架協議，視情況而定）所載原則（包括上述定價政策）的應付費用金額。

2022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2022年12月31日止年度，王先生的關聯公司就(i)2022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2,000百萬元；及(ii)新城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1,650百萬元。

向王先生的關聯公司提供的物業管理服務及增值服務的年度上限估計分配載列如下。

	人民幣
物業管理服務	136,360,000
增值服務	
— 智能化施工服務	509,090,000
— 售樓處管理服務	500,000,000
— 車位代理銷售服務	272,730,000
— 樓盤細部驗收服務	145,450,000
— 物業前期階段諮詢服務	136,360,000
— 質保期內的項目管理及維護服務	54,550,000
— 電梯安裝和維保服務	45,450,000
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置	18,180,000

於釐定2022年服務框架協議之年度上限時，董事已考慮各種因素，包括：

(a) 截至2021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1,042百萬元，佔截至2021年12月31日止年度現有年度上限人民幣1,500百萬元的約69.5%(或年化後92.7%)；

(b) 截至2022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，新城發展集團於2021年6月30日的土地儲備面積為149,915,219平方米，較2020年6月30日同比增加約9.4%。此外，截至2021年6月30日，本集團管理的由新城發展集團所開發項目的總建築面積為70.0百萬平方米，較2020年6月30日的在管面積大幅提升約51.5%，導致對本集團的物業管理服務及增值服務的需求增加；

(c) 誠如「2021年服務框架協議項下的過往交易金額」一節所披露，截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，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金額；及

(d) 本集團的業務計劃、通脹及10%緩衝以應對提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務及意外情況等其他因素。

上述估計分配的詳細理由載列如下：

(a) 就物業管理服務而言，持續增加的在管建築面積對本集團的收入產生正面及直接的影響。截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，王先生的關聯公司所開發物業在管建築面積分別約為42.8百萬、60.2百萬及70.0百萬平方米，且預期物業管理服務所產生的服務費將按在管建築面積的增長幅度持續增加。因此，年度上限人民幣136,360,000元已相應分配；

(b) 就智能化施工服務(包括智能保安設備的工程及維護服務)而言，智能化施工服務的估計需求乃基於有關智能工程項目的潛在合同價值、估計建設進度及預期完成進度釐定。基於(i)截至2021年9月30日止九個月已就提供智能化施工服務確認未經審核收入約人民幣380.9百萬元；(ii)本集團有382個與王先生的關聯公司有關的智能化施工服務項目，截至2021年9月30日的合同金額約為人民幣557.1百萬元，將自2021年9月30日起後續約三至四年按完工進度確認為收入；及(iii)本集團將繼續參與智能保安設備項目(預期於截至2022年12月31日止年度將達到約200個)的所有招標等因素，已就該服務自年度上限分配人民幣509,090,000元；

(c) 就售樓處管理服務而言，截至2021年9月30日止九個月，本公司已向314個項目提供售樓處管理服務，並已錄得未經審核收入約人民幣295.6百萬元。本集團亦有約260個與王先生的關聯公司有關的售樓處管理服務項目，其與合同金額人民幣約399.0百萬元相關。預期各售樓處將自2021年9月30日起持有12至18個月。因此，本集團預期於截至2022年12月31日止年度將維持該等需求，故自年度上限相應分配人民幣500,000,000元；

(d) 就車位代理銷售服務而言，截至2021年9月30日止九個月，本集團已錄得未經審核收入約人民幣42.7百萬元。車位代理銷售服務的負責人員今年從35名增加至103名且明年將持續增加。目前銷售的車位位於16個城市，於2022年將達到約35個城市，使可供銷售的停車場單位數目為2021年9月30日的數目的三倍。鑒於銷售團隊的服務能力及覆蓋的地域範圍擴大，導致王先生的關聯公司對我們停車場銷售代理服務的需求增加，預期新城發展集團停車場產生的佣金費用將於2022年大幅增加，故已就該服務自年度上限分配人民幣272,730,000元；及

(e) 就(i)樓盤細部驗收服務、(ii)物業前期階段諮詢服務、(iii)質保期內的項目管理及維護服務、(iv)電梯安裝和維保服務以及(v)交付現場進行活動策劃和現場佈置而言，已分別分配人民幣145,450,000元、人民幣136,360,000元、人民幣54,550,000元、人民幣45,450,000元及人民幣18,180,000元，此乃與2021年服務框架協議項下的相應分配金額相似，且代表董事預期於截至2022年12月31日止年度有關服務的需求將持續且穩定。

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，以應對於2022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。

為免生疑，新城框架協議項下服務費的年度上限人民幣1,650百萬元已計入2022年服務框架協議項下的年度上限人民幣2,000百萬元中。於釐定新城框架協議特定的年度上限時，已考慮相似因素，其中亦包括：(a)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費用總計約為人民幣906.9百萬元；(b)截至2021年9月30日止九個月，新城發展集團總合同銷售面積約為16.34百萬平方米；(c)將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(d)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。

此外，各類別服務項下分配的年度上限金額僅為估計，金額將根據截至2022年12月31日止年度的情況進行調整。在任何情況下，2022年服務框架協議項下所有服務交易總金額將不得超過人民幣2,000百萬元的年度上限。

4. 2021年服務框架協議項下的過往交易金額

下表載列截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2021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分配及實際收取金額：

	截至2018年12月31日止年度(人民幣百萬元)[1]		截至2019年12月31日止年度(人民幣百萬元)[2]		截至2020年12月31日止年度(人民幣百萬元)[2]		截至2021年9月30日止九個月(人民幣百萬元)[2]	
	實際金額	年度上限分配	實際金額	年度上限分配	實際金額	年度上限分配	實際金額	年度上限分配
物業管理	43.17	–	45.08	60.00	51.60	84.00	37.19	90.00
增值服務	302.46	–	953.18	1,120.00	1,159.24	1,216.00	1,005.15	1,410.00
總計	345.63	354.00	998.26	1,180.00	1,210.84	1,300.00	1,042.34	1,500.00

附註：

(1) 並未於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分配。

(2) 各類別服務的年度上限僅供說明用途，(i)乃根據管理於設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)包括所有類別服務的10%緩衝額度。

如上文所示，截至2021年9月30日止九個月，本集團與王先生的關聯公司結算的過往交易金額約為人民幣1,042百萬元（不超過2021年服務框架協議項下的年度上限人民幣1,500百萬元）。截至2021年9月30日止九個月，本集團與新城發展集團已結算約人民幣906.9百萬元。

5. 訂約方資料

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子公司，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（包括新城發展集團）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2022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，2022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。

7. 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。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2018年12月31日止年度		截至2019年12月31日止年度		截至2020年12月31日止年度		截至2021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								
已竣工但未售出的物業管理服務費	33,393	2.9	33,620	1.7	39,835	1.4	28,983	1.0
新城控股的辦公樓的物業管理服務費	9,781	0.9	11,457	0.5	11,771	0.4	8,212	0.3
小計	43,174	3.8	45,077	2.2	51,606	1.8	37,195	1.3
增值服務								
提供智能化施工服務	25,758	2.2	297,130	14.7	365,985	12.8	380,934	13.2
提供售樓處管理服務	218,410	19.0	475,057	23.5	419,489	14.6	295,559	10.2
為開發項目提供樓盤細部驗收服務	17,789	1.6	68,713	3.4	140,082	4.9	131,190	4.5
提供物業前期階段諮詢服務	32,166	2.8	66,198	3.3	130,147	4.5	117,367	4.0
提供車位代理銷售服務	8,332	0.7	46,089	2.3	82,194	2.9	42,685	1.5
於質保期內提供物業維護及管理服務	–	–	–	–	18,387	0.6	22,448	0.8
提供電梯安裝和維保服務	–	–	–	–	–	–	10,743	0.4
提供交付現場活動策劃和現場佈置服務	–	–	–	–	2,955	0.1	4,223	0.1
小計	302,455	26.3	953,187	47.1	1,159,238	40.4	1,005,149	34.7
自王先生的關聯公司產生的收入總額	345,629	30.1	998,264	49.3	1,210,844	42.2	1,042,344	36.0

	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12月31日止年度		截至2021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以外的客戶產生的收入								
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	537,964	46.8	650,815	32.2	877,391	30.6	999,762	34.5
來自其他物業開發商所開發物業的物業管理服務費	150,887	13.1	153,063	7.6	326,139	11.4	412,752	14.3
小計	688,851	59.9	803,878	39.8	1,203,530	42.0	1,412,514	48.8
增值服務[3]								
提供智能化施工服務	–	–	311	–	22,935	0.8	18,833	0.7
提供售樓處管理服務	22,973	2.0	23,240	1.1	25,147	0.9	21,254	0.7
為開發項目提供樓盤細部驗收服務	1,999	0.2	3,772	0.2	2,738	0.1	1,405	0.0
提供物業諮詢服務	3,409	0.3	10,768	0.5	7,129	0.2	4,430	0.2
提供車位代理銷售服務	–	–	14,834	0.7	2,424	0.1	33,305	1.2
於質保期內提供物業維護及管理服務	–	–	–	–	3,902	0.1	2,022	0.1
提供電梯安裝和維保服務	–	–	–	–	–	–	67,389	2.3
提供現場策劃和佈置服務	–	–	–	–	–	–	708	0.0
其他社區相關服務	87,088	7.5	168,959	8.4	387,801	13.5	290,744	10.0
小計	115,469	10.0	221,884	11.0	452,074	15.8	440,090	15.2
自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入總額	804,320	69.9	1,025,762	50.7	1,655,605	57.8	1,852,604	64.0
總計	1,149,949	100	2,024,026	100	2,866,449	100.0	2,894,948	100.0

3 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021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）數目分別為26個、53個、73個及79個。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021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約1.3%、1.1%、0.9%及0.7%，向彼等提供的服務包括智能化施工服務、售樓處管理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。

儘管本公司擬在2022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，2021年獨立客戶及項目的數量將保持不變。

截至2021年9月30日止九個月，來自王先生關聯公司產生的收入佔本集團總收入的百分比下降6.2個百分點至36.0%（截至2020年及2019年12月31日止年度：42.2%及49.3%），該百分比於截至2021年12月31日止年度維持在約35%。來自王先生關聯公司產生的收入佔本集團總收入的百分比整體呈下降趨勢，主要是由於本集團成功並持續採取的措施減少對王先生聯營公司的依賴，有關詳情說明如下。

(i) 持續參與投標並獲得良好的成功率以及合同建築面積的潛在交付

本集團持續努力並發展與獨立客戶的關係。截至2021年9月30日止九個月，本集團參與145項投標，其提供物業管理服務（截至2020年及2019年12月31日止年度：105項及54項），較本集團截至2020年12月31日止年度參與投標總數增長38.1%。截至2019年12月31日、2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月，除王先生關聯公司以外的開發商物業管理項目的投標成功率分別為63.0%、68.6%及70.3%。

放眼未來，本公司將繼續參與除王先生關聯公司以外的房地產開發商項目的招標，截至2022年12月31日止年度預期將不低於250個招標。此外，截至2021年6月30日，本公司與王先生聯營公司以外的客戶簽訂合同總建築面積為86.67百萬平方米。本公司預期於2022年合同建築面積將持續交付，並將增加來自王先生聯營公司以外客戶的收入。

(ii) 於第三方客戶的留客率及提供廣泛的增值服務等努力值得讚許

截至2021年9月30日止九個月，分別來自(i)王先生的關聯公司開發並隨後出售給獨立第三方的物業及(ii)其他房地產開發商開發之物業的物業管理服務費收入，增幅至約人民幣999.8百萬元（截至2020年及2019年12月31日止年度：人民幣877.4百萬元及人民幣650.8百萬元）及人民幣412.8百萬元（截至2020年及2019年12月31日止年度：人民幣326.1百萬元及人民幣153.1百萬元），此反映了在留住第三方客戶所值得讚揚的努力。

於2021年，來自王先生關聯公司以外的客戶的物業管理服務合同建築面積由截至2020年12月31日的約64.94百萬平方米增幅至截至2021年6月30日的約86.67百萬平方米。該等合同建築面積歸屬於獨立第三方所開發物業。此外，自業主委員會階段開啟後，本集團連續被選為物業管理服務供應商，業主可根據具體情況自由決定是否與本集團簽訂物業管理服務協議，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。截至2021年9月30日止九個月，本集團已就王先生的關聯公司所開發物業實現98%的留客率，以及就其他物業開發商所開發物業實現96%的留客率，其中不包括因內部評估經濟成本而由本公司撤回的8個項目。這顯示本公司有能力與第三方房地產開發商、業主委員會和個人業主進行市場拓展。

截至2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月，有關王先生關聯公司開發的物業，物業管理服務費產生的收入劃分為(1)前期階段的收入及(2)業主委員會階段的收入明細如下，其顯示來自獨立第三方的收入及來自王先生的關聯公司的收入間擴大的差距：

自王先生的關聯公司所開發物業的物業管理服務費產生的收入	**截至2020年12月31日止年度** *(人民幣千元)*	**截至2021年9月30日止九個月** *(人民幣千元)*
有關王先生的關聯公司所保留的物業	51,606	37,195
－ 前期階段的收入	47,903	36,691
－ 業主委員會階段的收入	3,703	504
有關其後向獨立第三方售出的物業	877,391	999,762
－ 前期階段的收入	677,890	691,830
－ 業主委員會階段的收入	199,501	307,932

展望未來，除了維持高留客率外，本公司擬爭取更多提供增值服務的機會。截至2021年9月30日止九個月，本公司的社區增值服務(尤其是餐飲和電梯相關服務)的收入大幅增長，其主要針對第三方客戶。本公司預計於未來將提供更多社區相關服務，進一步為本集團帶來利潤以及客戶對本集團的忠誠度。

(iii) 通過收購新物業管理公司及成立合資公司以實現業務組合的多元性

本公司近年或近期通過收購多元化物業管理組合及提供服務，已成功的拓展市場機會。截至2021年9月30日止9個月，本集團已完成山東麗都物業管理有限公司、浙江梁士物業服務有限公司、祥城物業服務集團有限公司及貴陽霸潔物業管理有限公司等收購，該等收購提供可觀的物業管理合同。同時，本公司與上海學府餐飲服務管理有限公司(主要為學校、企業和政府餐飲服務)簽訂股權合作協議，其將於2022年成為本公司的子公司。通過以上該等收購，本公司在中國各地區的市場佔有率、品牌影響力和增值服務的提供能力得以提升，以進一步降低對王先生的關聯公司的依賴。

此外，本公司於截至2021年9月30日已在中國各省分建立了19間合資公司。通過合資公司的建立及與當地具有影響力的獨立房地產開發商建立戰略聯盟，本集團通過提供增值和物業管理等服務，將能夠增加來自王先生的關聯公司以外的客戶的收入。

於截至2022年12月31日止年度，本集團將繼續與其他獨立第三方尋求更多機會，並於適當時候遵守上市規則的相關規定。

鑑於上述披露(其中包括)(i)本集團的成功率及投標的持續參與以及合同建築面積的潛在交付，(ii)本集團致力於第三方客戶的留客率及提供更廣泛的增值服務，(iii)通過新的收購和建立合資公司以實現業務組合的多元化，及(iv)來自王先生的關聯公司以外的客戶產生的客戶數目及收入和建築面積的持續增加，董事認為依賴新城集團為低風險，並且此解決潛在依賴問題的措施是有效的。

經考慮上述各項因素，各董事認為，二零二二年服務框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中公平訂立。二零二二年服務框架協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

8. 內部控制措施

為確保2022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2021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每月監察2022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。倘財務部門獲悉2022年服務框架協議項下擬提供的已付／應付本集團服務費即將超出年度上限，其將向本集團高級管理層呈報，高級管理層將於本集團層面進行協調並採取適當行動(包括但不限於可能的年度上限修訂)；

(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2022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，本公司合規及法律部門、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2022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2022年服務框架協議進行的持續關連交易開展年度審核；

(v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2022年服務框架協議進行的持續關連交易，並於本公司截至2022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2022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；及

(vi) 本公司合規及法律部門及財務部門共同負責(其中包括)收集有關釐定提供物業管理服務及增值服務服務費因素的資料。在將根據2022年服務框架協議進行之交易的年度審核期間，本公司將編製及提供相關交易詳情的概要、釐定交易價格時所依據的資料，以及本公司外部核數師及獨立非執行董事要求的其他相關證明文件，以供彼等審閱，以確保有關交易均根據2022年服務框架協議條款及所採納的定價政策進行。

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2022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。

9. 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，2022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2022年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2022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、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2022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2022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2022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股股份，佔本公司已發行股本合共約68.97%，將須於股東特別大會上就有關2022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2022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2022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2022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2022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，2022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27至28頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2022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2022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29至47頁。

亦請　閣下垂注本通函附錄所載資料。

截至2021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2021年12月31日止年度的年度業績公告所披露的詳細財務資料。此外，本通函「II. 2022年服務框架協議及新城框架協議－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

2021年12月3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2021年12月3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2022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2022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29至47頁其函件內。

敬請　閣下留意通函第4至26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2022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。

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2022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	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
張燕	**朱偉**	**許新民**

謹啟

2021年12月3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。

Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

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

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2022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2021年12月3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分。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2021年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅(　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2022年服務框架協議，據此，江蘇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(「**服務**」)，為期一年，於2022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

嘉林資本獲委任就　貴公司的持續關連交易(其詳情分別載於　貴公司日期分別為2019年12月27日及2020年11月30日的通函)擔任獨立財務顧問。除了上述委聘外，嘉林資本於緊接最後實際可行日期前過去兩年內並無向　貴公司提供其他服務。

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。

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，並不影響吾等擔任　貴公司獨立財務顧問的獨立性，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已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。

以下載列　貴集團截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止兩個年度的財務資料(乃分別摘錄自　貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告及　貴公司截至2020年12月31日止年度的年報)：

	截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)	**截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)**	**截至2019年12月31日止年度(「2019財年」)**	**2019年至2020年變動**
	人民幣千元(未經審核)	*人民幣千元(經審核)*	*人民幣千元(經審核)*	*%*
收入	1,876,950	2,866,447	2,024,026	41.6
－物業管理服務	*919,700*	*1,255,136*	*848,955*	47.8
－增值服務	*957,250*	*1,611,311*	*1,175,071*	37.1
貴公司擁有人應佔利潤	286,417	452,387	282,011	60.4

如上表所示，　貴集團2020財年的收入約為人民幣2,866.4百萬元，較2019財年增長約41.6%，主要是由於來自物業管理服務的收入約同比增長約47.8%至約人民幣1,255.1百萬元，及來自社區相關增值服務的收入同比增長約118.6%至約人民幣497.7百萬元。　貴集團亦錄得2020財年的　貴公司擁有人應佔利潤大幅增長。

有關王先生的資料

經參考董事會函件，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。

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,2022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2022年服務框架協議項下擬進行的交易將於 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)將成本高昂且不切實際。因此,董事認為訂立2022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, 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,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、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021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、73名及79名。就物業管理服務而言, 貴集團於截至2021年9月30日止九個月參與145個招標,較 貴集團於截至2020年12月31日止年度參與的招標總數(即105個招標)增加約38.1%。

截至2021年9月30日止九個月, 貴集團已就王先生的關聯公司所開發物業實現98%的客戶保有率,以及就其他物業開發商所開發物業實現96%的客戶保有率,其中不包括因內部評估經濟成本而由 貴公司自願撤回的8個項目。

經參考 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告,於2021年上半年, 貴公司增加了併購和項目拓展的力度,由兩名公司高管分地區進行市場拓展和併購。此外, 貴公司加強投資拓展力量,為2021年上半年併購和項目拓展帶來了強勁動力。 貴公司於今年上半年新增第三方合同建築面積達到約23.4百萬平方米,幾乎達到2020年上半年的兩倍,其中通過三項收購增加合同建築面積約10.3百萬平方米,通過收購浙江梁士物業服務有限公司, 貴公司首次進入到行業壁壘較高的醫院物業管理領

域。另外成都誠悅時代物業服務有限公司(「**誠悅時代**」)的管理團隊表現積極，收購了以公建業態為主的山東麗都物業管理有限公司(「**麗都物業**」)，未來誠悅時代將賦能團餐服務能力給麗都物業促進共贏。

經考慮(i)2019年、2020年及2021年採納的措施以及有關期間內錄得的上述數據；(ii)於截至2021年9月30日止九個月就服務自客戶(並非王先生的關聯公司之一)產生的收入總額(即約人民幣1,853百萬元)超過2020年整個財政年度的同類收入(即約人民幣1,656百萬元)；(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2020年的約42%降至2021年的約36%(根據2020財年及截至2021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2022年的有效性。

交易的主要條款

以下載列2022年服務框架協議的概要。2022年服務框架協議的詳情載於董事會函件「2022年服務框架協議及新城框架協議」一節。

日期：	2021年10月28日
訂約方：	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)
年期：	2022年服務框架協議將於2022年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩日)期間生效。
交易性質：	物業管理服務(「**物業管理服務**」)：提供廣泛的物業管理服務，包括物業的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，維護相關物業區域內的環境衛生和秩序。

增值服務(「**增值服務**」):(i)提供智能化施工服務,包括智能保安設備工程及維護服務;(ii)提供售樓處管理協助服務;(iii)為開發項目提供樓盤細部驗收服務;(iv)提供物業前期階段諮詢服務;(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提供物業維護及管理服務;(vii)對王先生的關聯公司所開發物業進行電梯安裝和維保服務;(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

江蘇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。

應吾等要求，董事確認不論接受服務對象之身份，相同服務均會應用相同定價政策。據此，吾等並未尋找其他類似服務提供商之定價政策。

為進行盡職審查，吾等將2022年服務框架協議項下服務的定價政策與2021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，2022年服務框架協議項下服務的定價政策與2021年服務框架協議項下相同服務的定價政策相同，吾等於分析後認為其條款屬公平合理，且該條款獲　貴公司當時的獨立股東批准。

吾等了解到，為確保2022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(即合規及法律部門、財務部門及營運部門)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2022年服務框架協議進行公平定價。應吾等的要求，吾等獲得並審閱內部控制措施文件，並注意到董事會函件中內部控制措施的披露與內部控制措施文件的內容一致。

吾等進一步要求董事提供　貴集團與王先生的關聯公司於2021年就各類別服務訂立的合同清單。吾等隨機抽選合同並進一步要求　貴公司向吾等提供與獨立第三方訂立的可資比較合同。吾等認為每服務類別抽選各三份與關連人士訂立的合同連同與獨立第三方訂立的可資比較合同足以使吾等就實施內部控制機制的有效性作出評斷，乃由於以下理由：(i)　貴集團近年已採納內部控制措施以規管向關連人士提供的物業管理服務及增值服務，且吾等檢查內部控制措施，對2018年、2019年及2020年內部控制措施的有效性並無質疑；(ii)所有合同乃隨機抽選，而不論合同規模、合同價值等；及(iii)審閱過往個別合同的目的乃為檢查內部控制措施的有效性，而除了審閱過往個別合同，吾等亦(a)審閱核數師確認；及(b)與高級管理層、　貴公司相關部門員工及相關子公司的管理層進行討論，以檢查彼等是否知悉並將持續遵守內部控制措施。

此外，經考慮2021年服務框架協議項下的定價政策將不論交易規模應用於2021年服務框架協議項下擬提供的服務，吾等並未考慮合同規模及其佔　貴集團收入的比例。由於與關連人士的合同乃隨機抽選，吾等認為前述合同的審閱結果屬公平並具代表性。

吾等獲得以下經簽署的文件：

- 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)提供物業管理服務於2021年訂立的六份物業管理合同(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)。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)售樓處管理服務(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)；(ii)開發項目的樓盤細部驗收服務(即三份與關連人士的合同及一份與一名獨立第三方的合同*(附註)*)；及(iii)物業前期階段諮詢服務(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)的超過10份2021年合同。吾等從上述合同中注意到，根據可使用的可資比較資料，　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化施工服務(包括智能保安設備工程及維護服務)訂立的六份合同(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)。據董事告知，由於報價為經考慮現行市場價格、所需技能及專業知識及江蘇新城悅的服務成本後按個別基準釐定，故直接比較向不同人士提供智能化施工服務(包括智能保安設備工程及維護服務)的合同價值並不適當。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。經吾等進一步要求，董事向吾等提供估計成本的明

附註：吾等從董事那裡了解到，由於地點、經濟水準等不同，除了由　貴公司提供予吾等的個別合同外，　貴集團與獨立第三方訂立的其他個別合同與吾等選擇的相關個別合同不可比。

細，吾等並未發現異常項目。吾等注意到，就提供智能化施工服務(包括智能保安設備工程及維護服務)的房屋維修管理服務而言， 貴集團與王先生的關聯公司訂立的合同的隱含毛利率(按合同價值(不含增值税)減合同項下擬提供的服務的估計成本後，除以合同價值(不含增值税)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四份車位代理銷售服務合同(即三份與關連人士的合同及一份與獨立第三方的合同*(附註)*)，連同銷售確認信函(列示最終銷售價值及將支付予 貴集團的服務費)。吾等注意到，王先生的關聯公司承擔的實際佣金率(按將支付予 貴集團的服務費除以最終銷售價值計算)範圍與獨立第三方承擔的實際佣金率一致。

- 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的物業維護及管理服務訂立的六份合同(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)。據董事告知，由於報價為按江蘇新城悦調配的員工成本及合理的管理成本釐定，故比較向不同人士於質保期內的物業維護及管理服務的合同價值並不適當。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。經吾等進一步要求，董事向吾等提供估計本的明細，吾等並未發現異常目。吾等注意到，就交付物業後於質保期內的物業維護及管理服務而言， 貴集團與王先生的關聯公司訂立的合同的隱含毛利率(按合同價值(不含增值税)減合同項下擬提供的服務的估計成本後，除以合同價值(不含增值税)計算)範圍不低於 貴集團與獨立第三方訂立的合同的隱含毛利率範圍。

- 貴集團與(a)獨立第三方；及(b)王先生的關聯公司就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訂立的五份合同(即三份與關連人士的合同及兩份與獨立第三方的合同*(附註)*)。董事進一步告知吾等相關活

附註：吾等從董事那裡了解到，由於地點、經濟水準等不同，除了由 貴公司提供予吾等的個別合同外， 貴集團與獨立第三方訂立的其他個別合同與吾等選擇的相關個別合同不可比。

動的場地面積。吾等注意到， 貴集團向王先生的關聯公司收取的單位成本(即每日每平方米人民幣)範圍不低於 貴集團向獨立第三方收取的單位成本(即每日每平方米人民幣)範圍。

- 貴集團與(a)獨立第三方；及(b)王先生的關聯公司就對王先生的關聯公司所開發物業進行電梯安裝和維保服務訂立的六份合同(即三份與關連人士的合同及三份與獨立第三方的合同)。據董事告知，由於報價為經考慮江蘇新城悅調配的員工成本及合理的管理成本、電梯及物業的位置及條件、電梯購買成本及預期經營成本(包括勞工成本及材料成本)等因素後按個別基準釐定，故直接比較向不同人士提供電梯安裝和維保服務的合同價值並不適當。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。經吾等進一步要求，董事向吾等提供估計成本的明細，吾等並未發現異常項目。吾等注意到，就對王先生的關聯公司所開發物業提供電梯安裝和維保服務而言， 貴集團與王先生的關聯公司訂立的合同的隱含毛利率(按合同價值(不含增值税)減合同項下擬提供的服務的估計成本後，除以合同價值(不含增值税)計算)範圍不低於 貴集團與獨立第三方訂立的合同的隱含毛利率範圍。

經參考 貴公司的2020年年報，於2020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2020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2020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(i)高級管理層(包括　貴公司的首席財務官及董事會秘書)、 貴公司相關部門的員工(即合規及法律部門、財務部門及營運部門(該等部門將涉及內部控制程序))；及(ii)　貴公司五家子公司的管理層(截至2021年9月30日止九個月，其對2021年服務框架協議項下的各項服務貢獻逾80%收入)進行討論，並了解到　貴公司高級管理層、 貴公司相關部門的員工及上述子公司的管理層(i)知悉上述內部控制措施(於過往數年已採納並有效落實)；及(ii)將會繼續於進行2022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、吾等與相關員工及管理層的討論以及上述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。

鑒於以上因素，包括：

(i) 2022年服務框架協議項下服務的定價政策與2021年服務框架協議項下相同服務的定價政策相同；

(ii) 於訂立任何附屬協議前， 貴集團多個部門(即合規及法律部門、財務部門及營運部門)的人員將參與審閱及評估交易的特定條款及條件(包括合同價格)；

(iii) 內部控制機制的有效實施將有助於確保2022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、2020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、 貴公司相關部門的員工及相關子公司的管理層的討論，吾等並不懷疑實施上述內部控制程序的有效性；及

(v) 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2021年9月30日止九個月按截至2021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2022年12月31日止年度2022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2021年12月31日止年度 *人民幣千元*
過往金額	1,042,340*(附註)*
現有年度上限	1,500,000

	截至2022年12月31日止年度 *人民幣千元*
服務上限	2,000,000

附註：數字指截至2021年9月30日止九個月。

有關釐定截至2022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2021年9月30日止九個月的過往金額約佔截至2021年12月31日止年度現有年度上限的69.5%或年化後約佔截至2021年12月31日止年度現有年度上限的92.7%。

應吾等的要求，董事告知截至2022年12月31日止年度的服務上限按截至2022年12月31日止年度對服務的估計需求(「**2022年估計需求總額**」)及對2022年估計需求總額預留約10%的緩衝計算。

為評估截至2022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。

2022年估計需求總額

據董事告知，2022年估計需求總額乃經參考2021財年服務的估計需求總額(「**2021年估計需求總額**」)約人民幣1,450.4百萬元及約25%的估計增幅而釐定。

吾等注意到截至2021年9月30日止九個月的過往金額約佔2021年估計需求總額的72%。由於(i)截至2020年9月30日止九個月的過往金額約佔2020財年服務的估計需求總額的65%；及(ii) 2021年估計需求總額(即約人民幣1,450.4百萬元)與根據截至2021年9月30日止九個月過往金額的2021財年年化後金額(即約人民幣1,389.3百萬元)之間並無重大差異(低於5%)，吾等認為2021年估計需求總額屬合理。

吾等概述截至2020年12月31日止五個年度服務的過往交易金額如下，以供分析2021財年至2022財年間的估計增幅：

	截至2016年12月31日止年度	**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12月31日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
過往交易金額	149,541	222,104	345,629	998,264	1,210,800
同比增幅		49%	56%	189%	21%
平均增幅（不包含異常值）			42%		

附註：由於截至2019年12月31日止年度的過往交易金額相較截至2018年12月31日止年度的金額顯著增加，吾等認為該同比增幅為異常值並於計算平均增幅時扣除。

由於約25%的估計增幅大幅低於2016年至2020年間約42%的平均增幅(不包含異常值)，顯示2022年估計需求總額就過往增長趨勢而言並無高估。此外，吾等亦注意到約25%的估計增幅與2019財年至2020財年間約21%的增幅相近。依此，吾等認為約25%的估計增幅屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為按2021年估計需求總額及約25%的估計增幅(如上述分析均屬合理)計算的2022年估計需求總額屬於歷史增長趨勢方面可接受。

經吾等進一步要求，吾等獲得一份當中列出2022財年物業管理服務及增值服務估計金額的列表(「**列表**」)。根據列表，董事從九個方面估計2022財年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)提供智能化施工服務，包括智能保安設備工程及維護服務；(iii)提供售樓處管理服務；(iv)為開發項目提

供物業驗收服務；(v)提供物業前期階段諮詢服務；(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的物業維護及管理服務；(viii)對王先生的關聯公司所開發物業提供電梯安裝和維保服務；(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。

根據列表，吾等留意到以下因素：

- 就物業管理服務而言，董事向吾等提供了可能需要物業管理服務的預期物業項目，((i)新城發展集團的已竣工但未出售物業項目；及(ii)新城控股的辦公樓)以及每個預期物業項目的名稱、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2022財年物業管理服務費估計需求總額的約71%，此與對2021財年所預估的　貴集團物業管理服務費估計需求總額佔比約76%相符。

  經參考新城控股先前的財報，新城控股預期於2021年下半年完成建造總建築面積約為24,415,622平方米的物業，其與2020年下半年的約24,742,832平方米維持相若水平。

  經參考董事會函件，吾等亦注意到(i)於截至2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年9月30日止九個月，由王先生的關聯公司所開發物業之在管建築面積分別約為42.8百萬、60.2百萬及70.0百萬平方米，此增長對　貴集團的收入產生正面及直接的影響。

- 就增值服務而言，2022財年的估計增值服務金額(「**2022增值服務金額**」)較2021財年的預估增值服務金額(即為截至2021年9月30日止九個月的年化增值服務金額)增長約25%。吾等亦從董事會函件注意到，2018年至2019年的增值服務歷史金額增長約215%、2019年至2020年增長約22%及2020年至2021年增長約16%(基於截至2021年9月30日止九個月的年化增值服務金額)。

經參考董事會函件，吾等亦注意到(i) 貴集團尚有382項王先生的關聯公司相關的智能建築服務項目，且將持續於截至2022年12月31日止年度參與預計約200項智能保安設備項目的招標；(ii) 貴集團尚有約260項王先生的關聯公司相關的售樓處管理服務項目，且預計相關需求將於截至2022年12月31日止年度持續；(iii)銷售團隊擴大的服務能力及地理覆蓋範圍導致對王先生的關聯公司停車場銷售代理服務的需求增加。

售樓處管理服務(佔2022年增值服務金額約30%)：董事進一步向吾等提供一份列表，列明 貴集團正進行並預計於2022年繼續進行之現有／建議物業項目，預計將於2022年收取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) 2022年現有物業項目的估計交付現場銷售協助服務費約為人民幣376.4百萬元，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2022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；

(ii) 將於2022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2022年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額約75%；及

(iii) 將於2022年錄得的建議物業項目的估計交付現場銷售協助服務費約為人民幣123.6百萬元，佔將於2022年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額約25%，未偏離於釐定截至2020年12月31日止年度及截至2021年止年度的各自現有年度上限時將於2020年及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2020年與2021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%(2020年)與32%(2021年))。

智能化施工服務，包括智能保安設備工程及維護服務（佔2022年增值服務金額約30%）：2022財年的智能保安設備工程及維護服務估計金額與2021財年的該金額（根據有關服務截至2021年9月30日止九個月的年化金額計算）一致。

開發項目的樓盤細部驗收服務及物業前期階段諮詢服務（佔2022年增值服務金額約17%）：吾等注意到，樓盤細部驗收服務及物業諮詢服務截至2022年12月31日止年度的估計需求少於其各自於2021財年的年化金額（根據有關服務截至2021年9月30日止九個月的年化金額計算），顯示有關服務金額並無高估。

車位代理銷售服務（佔2022年增值服務金額約16%）：將於2022年錄得的現有物業項目下的估計車位代理銷售服務費佔將於2022年錄得的估計交付現場銷售協助服務費總額約86%。吾等亦取得了載有現有物業項目名稱、2022財年待售車位數量及單價的清單。估計車位代理銷售服務費與該清單中顯示之服務費加總相當。

其餘服務（佔2022年增值服務金額約7%）：其餘服務包括(i)於質保期內提供物業維護及管理服務；(ii)提供電梯安裝和維保服務；及(iii)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。前述各項服務佔2022年增值服務金額比例均低於5%。吾等注意到，2022財年其餘服務所佔總比例（即約7%）與2021財年有關服務所佔總比例（即約4%，乃根據有關服務截至2021年9月30日止九個月的年化金額計算）一致。因此，吾等認為2022財年餘下服務的估計金額屬合理。

緩衝

誠如董事進一步告知，於釐定截至2022年12月31日止年度的服務上限時，已對2022年估計需求總額預留約10%的緩衝，以應對(i)在2022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2022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)2022年可能發生的不可預計情況;及(ii)倘若實際需求超過2022年估計需求總額(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2022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2022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2022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。

倘交易的總金額預期超過服務上限,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

2021年12月3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	3,880,000	0.45%
	信託受益人*(附註)*	普通股	700,000	0.08%
吳倩倩	實益擁有人	普通股	1,062,022	0.12%
	信託受益人*(附註)*	普通股	175,000	0.02%
杲新利	實益擁有人	普通股	1,575,000	0.18%
	信託受益人*(附註)*	普通股	525,000	0.06%

*附註：*戚小明先生、吳倩倩女士及杲新利先生根據於2019年11月15日採納的股份獎勵計劃分別獲授1,000,000股、250,000股及750,000股獎勵股份。於最後實際可行日期，300,000股、75,000股及225,000股獎勵股份已分別獲歸屬。

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	450,000	2019年9月2日	2019年9月2日至2024年10月19日	6.18	0.05
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	6.18	0.11
杲新利	1,350,000	2019年9月2日	2019年9月2日至2024年10月19日	6.18	0.16

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2020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2021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2020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2020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. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期直至股東特別大會日期（包括該日）於聯交所(http://www.hkexnews.hk)及本公司(http://www.xinchengyue.com)網站刊發：

(a) 2022年服務框架協議；及

(b) 新城框架協議。

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)

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2021年12月22日(星期三)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2022年服務框架協議(包括新城框架協議)(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2022年服務框架協議(包括新城框架協議)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，2021年12月3日

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2021年12月3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2021年12月20日(星期一)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2021年12月17日(星期五)至2021年12月22日(星期三)(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2021年12月16日(星期四)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2021年12月3日刊發的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事戚小明先生、吳倩倩女士及呆新利先生；非執行董事王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生；及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生。