

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部世茂服務控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：873)

持續關連交易、
重選退任董事
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



南華融資有限公司

本封面中所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28頁。獨立財務顧問函件載於本通函第29至57頁。股東特別大會謹訂於2023年3月28日(星期二)上午11時正假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行，召開大會的通告載於本通函第65至67頁。股東特別大會的代表委任表格隨本通函附上。

無論閣下能否出席股東特別大會，均須按照隨附代表委任表格上的指示填妥該表格，並儘快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前，將表格交回本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	29
附錄 一 一般資料	58
股東特別大會通告	65

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為2022年12月6日、2023年1月19日、2023年2月22日、2023年3月6日及2023年3月8日的公告，內容有關持續關連交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	世茂服務控股有限公司，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(股份代號：873)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	相應不獲豁免持續關連交易協議先決條件達成之日
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年3月28日(星期二)上午11時正假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易；及(ii)重選退任董事
「工程服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總工程服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供工程服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，董事會為就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而任命
「獨立財務顧問」或「南華」	指	南華融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事，包括顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生
「獨立股東」	指	任何在股東特別大會上毋須就(如需要)批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易放棄投票的股東
「資訊科技服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總資訊科技服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供資訊科技服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「物聯網」	指	物聯網
「物聯網服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總物聯網服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物聯網服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2023年3月6日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司股份於2020年10月30日在聯交所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不獲豁免持續關連交易協議」	指	(1)案場營運總協議；(2)物聯網服務總協議；(3)工程服務總協議；(4)物業管理服務總協議；(5)非業主增值服務總協議；(6)資訊科技服務總協議；及(7)採購及供貨總協議
「中國」	指	中華人民共和國
「採購及供貨總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總採購及供貨協議，內容有關本集團向世茂集團供應商品，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「物業管理服務總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總物業管理服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供物業管理服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月20日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「案場營運總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總案場營運服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供案場營運服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「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、補充及／或以其他方式修改
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「世茂集團」	指	世茂集團控股及其附屬公司
「世茂集團控股」	指	世茂集團控股有限公司，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(股份代號：813)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「不獲豁免持續 關連交易補充協議」	指	本公司與世茂集團控股於2023年3月6日所訂立的七項補充協議，以修改相應不獲豁免持續關連交易協議的若干條款，有關詳情已於本公司日期為2023年3月6日有關持續關連交易的公告中作出披露
「非業主增值服務 總協議」	指	本公司與世茂集團控股所訂立日期為2022年12月6日的總非業主增值服務協議，內容有關本集團向世茂集團提供多項非業主增值服務，經本公司與世茂集團控股所訂立日期為2023年3月6日的相應補充協議所修改
「%」	指	百分比



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

執行董事：

許世壇先生(主席)

葉明杰先生(總裁)

曹士揚先生

蔡文為先生

註冊辦事處：

4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

非執行董事：

湯沸女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心第一座

38樓3820室

獨立非執行董事：

顧雲昌先生

周心怡女士

許偉文先生

敬啟者：

**持續關連交易、
重選退任董事
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)不獲豁免持續關連交易協議(包括年度上限)及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易協議(包括年度上限)及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就不獲豁免持續關連交易協議(包括年度上限)及其項下擬進行交易致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易協議(包括年度上限)及其項下擬進行交易致獨

立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)重選退任董事的詳情；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定的其他資料。

不獲豁免持續關連交易協議

各項不獲豁免持續關連交易協議(經各自的不獲豁免持續關連交易補充協議所修改)的主要條款載列如下：

I. 案場營運總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據案場營運總協議，世茂集團將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)案場營運將調配的員工數量；(2)營運案場員工的工資(相當於本集團向獨立第三方提供的項目所收取者)；(3)按個別情況納入的服務性質；(4)案場營運產生的其他估計成本；(5)相關項目估計將收取的費用；及(6)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除另有協定外，費用將每月收取，且除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

董事會函件

鑒於上述定價基準，董事認為案場營運總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於案場營運總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	146,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	128,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	115,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於案場營運總協議期限內，世茂集團需要設有案場的物業開發項目估計數量；(2)世茂集團將調配且委聘本集團提供服務的案場估計數量及規模；(3)將於不同場合向世茂集團提供的服務估計性質；(4)相關項目估計將收取的費用；及(5)案場營運的其他估計成本。

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團與世茂集團就總物業管理及相關服務協議(有關詳情載於招股章程)項下類似交易的歷史金額分別載列如下：

	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	542,292
截至2021年12月31日止年度	536,460
截至2022年6月30日止六個月	168,235

先決條件

案場營運總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關案場營運總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

II. 物聯網服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

(1) 世茂集團控股；及

(2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據物聯網服務總協議，世茂集團將就其參與(包括但不限於)設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)項目範圍、性質及難度；(2)材料的估計成本；(3)各項目將參與的員工估計數量；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用將根據個別協議分期收取，且除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為物聯網服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於物聯網服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	156,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	142,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	128,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)世茂集團需要實行物聯網的物業開發項目估計數量；(2)本公司將獲委聘的項目的估計範圍、性質及難度；(3)相關項目估計將收取的費用；及(4)根據物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團與世茂集團就總物業管理及相關服務協議(有關詳情載於招股章程)項下類似交易的歷史金額分別載列如下：

	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	150,754
截至2021年12月31日止年度	165,203
截至2022年6月30日止六個月	82,184

先決條件

物聯網服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關物聯網服務總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

III. 工程服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據工程服務總協議，本集團將向世茂集團參與的物業開發項目提供多項工程服務，詳情如下：

1. 美居

本集團將為世茂集團的物業開發項目提供傢俱、家電、裝修及裝飾材料，並將根據個別協議規定提供安裝、物流、維修及其他售後服務以拓展本集團業務範圍。

2. 電梯供應、安裝及維修

本集團將為世茂集團的物業開發項目提供電梯，並將根據個別協議規定提供安裝、維修及其他相關服務。

定價基準

本集團將收取的費用經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)供應相關項目的成本；(2)相關項目安裝及調整的成本；(3)提供維修服務的成本；(4)將產生的其他估計成本；及(5)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。就美居服務而言，除另有協定外，世茂集團將於完成後向本集團支付費用。就電梯供應而言，除另有協定外，世茂集團將於交付後向本集團支付交易金額的95%，並將於保修期結束時支付餘下的5%金額。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為工程服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於工程服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	89,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	90,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	90,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於工程服務總協議期限內，世茂集團的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團供應電梯的該等項目估計百分比；(3)將委聘本集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比；(4)於工程服務總協議期限內，有關供應電梯或其他項目的相關項目估計將收取的費用；及(5)根據工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

先決條件

工程服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關工程服務總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

IV. 物業管理服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據物業管理服務總協議，本集團將為世茂集團擁有或使用的物業(包括停車位)向世茂集團提供物業管理服務。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)當時市價(考慮物業的狀況、規模及鄰近程度、服務範圍及預期營運成本)；及(2)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用一般每月收取，且除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為物業管理服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於物業管理服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	151,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	173,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	169,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於物業管理服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供物業管理服務的該等項目估計百分比；(3)就世茂集團擁有的住宅及其他物業的物業管理服務估計將收取的費用；及(4)根據物業管理服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

董事會函件

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團與世茂集團就總物業管理及相關服務協議(有關詳情載於招股章程)項下類似交易的歷史金額分別載列如下：

人民幣千元

截至2020年12月31日止年度	124,076
截至2021年12月31日止年度	69,892
截至2022年6月30日止六個月	35,225

先決條件

物業管理服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關物業管理服務總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

V. 非業主增值服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據非業主增值服務總協議，本集團將為世茂集團參與的物業開發項目向世茂集團提供以下非業主增值服務：

- (1) 為世茂集團的物業開發項目從物業管理角度提供設計及諮詢服務；
- (2) 住宅物業及其他物業售出後，代表世茂集團於保修期內向有關物業的買家提供維修保養的管理；及

- (3) 於交付前為物業開發項目作好準備，包括但不限於家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購，致使交付予業主的物業開發項目符合銷售手冊(將按個別協議提述)所規定的一定標準。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)各個相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。費用一般每月收取，且除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日。個別協議的費用將根據本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為非業主增值服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於非業主增值服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	160,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	94,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	81,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於非業主增值服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供所述服務的該等項目估計百分比；(3)就非業主增值服務估計將向世茂集團收取的費用；及(4)根據非業主增值服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

2024年及2025年的年度上限與2023年相比有所下降，原因為預期於2023年交付的物業開發項目數量較2024年及2025年多，這取決於世茂集團於過往年度規劃、開發及出售的物業項目數量。

截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團與世茂集團就總物業管理及相關服務協議(有關詳情載於招股章程)項下類似交易的歷史金額分別載列如下：

人民幣千元

截至2020年12月31日止年度	87,388
截至2021年12月31日止年度	125,376
截至2022年6月30日止六個月	77,210

先決條件

非業主增值服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關非業主增值服務總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

VI. 資訊科技服務總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據資訊科技服務總協議，本集團將為滿足世茂集團的內部管理需求及相關物業開發項目向世茂集團提供以下資訊科技服務：

- (1) 本集團將為世茂集團開發及執行SAP系統，以滿足其管理銷售、採購、運營及財務職能的需求；
- (2) 本集團將按個別項目向世茂集團提供雲服務，以便進行(1)預售至簽立交易協議的銷售活動；(2)物業開發項目施工現場管理；(3)客戶服務活動；及(4)辦公室應用及網站管理；及
- (3) 本集團將向世茂集團提供資訊科技維護服務，包括工作站、網絡基礎設施及伺服器。

定價基準

本集團將收取的費用須經公平磋商且對本公司而言不遜於他人獲提供的條款，並根據(1)相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3)本集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。除個別協議所另行協定外，費用將按個別協議所協定分期支付，並且在完成相關項目後一個月內支付最後一期費用。個別協議的費用將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為資訊科技服務總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於資訊科技服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	33,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	22,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	22,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)於資訊科技服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(2)將委聘本集團提供資訊科技服務的該等項目估計百分比；(3)就資訊科技服務估計將向世茂集團收取的費用；及(4)根據資訊科技服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

先決條件

資訊科技服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關資訊科技服務總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

VII. 採購及供貨總協議

日期

2022年12月6日

訂約方

- (1) 世茂集團控股；及
- (2) 本公司

期限

自生效日期至2025年12月31日止

標的事項

根據採購及供貨總協議，本集團將向世茂集團供應若干商品，包括但不限於(1)用於世茂集團營銷及銷售的材料；及(2)給予購房者或作為客戶服務的紀念品。

定價基準

本集團將收取的價格須經公平磋商且按照對本公司而言不遜於他人提供的條款釐定，並須與本集團向獨立第三方提供的相關商品當時標示的售價相當。交易金額一般每月收取，且除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日。個別協議的價格將按照本集團內部監控程序定期監察。

鑒於上述定價基準，董事認為採購及供貨總協議項下的定價基準按一般商業條款釐定，屬公平合理，且其條款對本公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限及釐定基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財政年度，於採購及供貨服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	32,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	33,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	28,000,000

上述年度上限乃參照以下因素釐定：(1)世茂集團將向本集團採購的商品估計數量；(2)採購相關商品的估計成本；及(3)本集團可能通過其新零售業務銷售的相關商品的估計價格。

先決條件

採購及供貨總協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關採購及供貨總協議(包括其年度上限)及其項下擬進行交易的決議案後，方告生效。

內部監控政策

為使本集團能審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施：

- (1) 本集團業務部及財務部將密切監察不獲豁免持續關連交易協議項下的交易，以確保交易按相關條款進行；
- (2) 特定合約的執行須經業務部、財務部的總經理及本集團管理層妥為批准，以確保合約符合不獲豁免持續關連交易協議的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團的業務部及財務部將定期審視以緊貼市場發展，旨在考慮特定交易所收取的價格是否公平合理且不遜於獨立第三方提供予本集團的價格；
- (4) 本集團的財務部將定期審視應收款項的結算及應付款項的支付情況，以確保收付款按經協定的合約條款妥為進行；
- (5) 本公司核數師將對本集團的持續關連交易進行年度審核，以確保交易乃按不獲豁免持續關連交易協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將對不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審核，以確保有關交易乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，以及確保有關交易的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

除上述內部監控政策外，為謹慎管理與世茂集團進行交易引致的信貸風險，本集團已採納以下額外內部監控措施：

- (1) 本集團財務部將與世茂集團就應收結餘進行定期對賬；
- (2) 倘出現任何延誤未收退還保證金的情況，本集團管理層將與世茂集團作出跟進；及

- (3) 本集團將只在有充分證據令本集團信納應收賬款可在即將授予延長的信貸期內收回且有正當理由支持尋求延長信貸期限的情況下，按個別情況向世茂集團授予信貸延期。

有關不獲豁免持續關連交易協議訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

世茂集團控股

世茂集團控股為一家投資控股公司。世茂集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運及酒店營運。由於世茂集團控股為本公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約62.96%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯繫人為本公司的關連人士。

茲提述世茂集團控股日期為2022年7月3日、2022年10月3日及2023年1月3日的公告。由於自2021年下半年以來中國房地產行業環境發生重大變化，疊加2019冠狀病毒病疫情帶來的影響，造成債務再融資市場的不確定性以及整體具挑戰性的經營及資金狀況，因此，世茂集團控股面對信貸事宜及若干境外債務未付情況。

儘管如此，世茂集團控股一直與其財務及法律顧問積極推進境外債務重組工作，並持續與各類債權人進行建設性對話，有關債權人包括但不限於持有世茂集團控股所發行美元計值優先票據的人士以及多名境外銀行貸款人及其各自的顧問，旨在穩定世茂集團控股的信貸狀況，紓解當前流動資金事宜，並尋求實施可能的重組，力求公平對待其債權人及保護其持份者權益。

世茂集團正與其債權人及其顧問緊密合作及定期溝通，以對世茂集團的核心業務進行有序且必要的盡職調查。世茂集團控股積極回覆了一系列的盡職調查問題，並與債權人的財務顧問進行多場盡職調查訪談，以促進彼等對世茂集團的財務和經營狀況的了解。各方在制定重組框架和收窄各項經濟條款的分歧方面取得重大進展。

董事會函件

為釋除對世茂集團控股流動資金的疑慮，董事會已對世茂集團進行以下額外盡職調查程序：

1. 與世茂集團討論其當前財務狀況及其流動資金事宜對其營運造成的影響；
2. 查詢世茂集團控股的重組計劃及評估該計劃的可行性；
3. 向世茂集團了解其與債權人的談判情況及相關的盡職調查工作進度；及
4. 審視世茂集團的歷史結算記錄。

本集團亦將與世茂集團持續對話，並監察其財務狀況，以不時評估本集團與世茂集團進行交易的信貸政策。

根據與世茂集團控股管理層的持續溝通，且就本公司所知悉及關注，本公司認為(1)世茂集團控股的若干境外債權人支持世茂集團控股的債務重組；(2)世茂集團控股的債務事宜對其營運造成重大影響可能性較低；及(3)最近期的中國政府政策及營商環境再次逐步地對房地產行業有利。

儘管存在當前流動資金問題，惟根據上述額外盡職調查程序，並參考「內部監控政策」各段所述的額外內部監控措施，董事會認為，世茂集團的當前流動資金事宜屬暫時性，且與世茂集團交易所產生的信貸風險屬有限及可控。

於2022年12月31日，世茂集團結欠本集團的未經審核應收賬款約為人民幣771,410,000元，基於確認日期的應收款項賬齡分析列示如下。

	於2022年 12月31日 (未經審核) 人民幣千元
60日內	190,346
超過60日但於1年內	395,974
超過1年	185,090
總計	<u>771,410</u>

本集團按個別情況向世茂集團授予信貸延期，原因是世茂集團控股若干附屬公司用作支付的銀行賬戶撥款需經過監管批准程序，其耗時較一般授出的60日信貸期更長。除以上情況外，世茂集團結欠的應收款項與授予世茂集團的信貸期一致。

訂立不獲豁免持續關連交易協議的理由及裨益

本公司與世茂集團控股於2020年10月16日訂立多項協議，該些協議構成持續關連交易。該些協議的條款於2022年12月31日到期。為與世茂集團繼續業務往來，本公司藉此機會評估與世茂集團進行的業務，並與世茂集團控股訂立不獲豁免持續關連交易協議，使不獲豁免持續關連交易協議的條款更切合本集團當前營商環境及情況。

案場營運總協議

在中國營運銷售住宅物業的案場是本集團現有業務之一。世茂集團一方面是中國領先的物業開發商之一，另一方面是本集團的控股股東。即使在中國物業市場的動蕩市況下，訂立案場營運總協議將確保本集團具備為世茂集團提供持續的案場營運服務的優勢。

物聯網服務總協議

上海世茂物聯網科技有限公司為本公司的間接全資附屬公司，是一家合資格的中國軟件企業，提供與物聯網相關的廣泛諮詢及執行服務。與世茂集團控股訂立物聯網服務總協議將確保本集團具備優勢，可獲得為物業開發項目提供智慧場景解決方案的合約。此舉亦可作為示範，吸引其他物業開發商委聘本集團提供物聯網服務。

工程服務總協議

世茂集團控股作為本公司的控股股東，即使在當前的動蕩市況下，仍然是中國領先的物業開發商之一，而本集團從事與物業開發相關的美居及其他工程服務。訂立工程服務總協議將確保本集團具備獲得物業開發項目工程合約的優勢。

物業管理服務總協議

於2020年本公司獨立上市前，本集團一直為世茂集團提供物業管理服務。通過物業管理服務總協議，本集團獲得為世茂集團物業開發項目服務的物業管理合約。為同品牌的物業開發項目提供服務，不僅可以提升買家的信心及整體形象，有關安排更可通過深入了解物業開發商，實現提供物業管理服務的成本效益及合作效率。

非業主增值服務總協議

非業主增值服務包括有關物業交付前的服務，包括從物業管理角度設計物業開發項目、於交付前為物業開發項目作好準備（例如家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購），以及代表物業開發商管理維修保養。訂立非業主增值服務總協議可讓本集團參與物業開發項目的早期階段，以便在本集團受聘為該項目提供物業管理服務時，本集團可預先得知情況，輕鬆接手物業管理處，提供物業管理服務。

資訊科技服務總協議

憑藉上海世茂物聯網科技有限公司積累的經驗，本集團作好充分準備，為世茂集團提供有利其營運的資訊科技服務。訂立資訊科技服務總協議使本集團能獲得提供資訊科技服務的合約，以滿足世茂集團內部管理及物業開發項目管理的需求。

採購及供貨總協議

本集團旗下的新零售業務銷售的商品種類繁多，可供應世茂集團以滿足其營運需求，包括發放紀念品、準備營銷材料等。因此，訂立採購及供貨總協議不僅有助確保世茂集團若干商品的供應，亦有利本集團的新零售業務獲得來自世茂集團的穩定收入來源。

鑒於上述情況，董事認為不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易按一般或更佳商業條款且於本集團一般及日常業務過程中進行，不獲豁免持續關連交易協議所載條款及年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於世茂集團控股為本公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本約62.96%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關不獲豁免持續關連交易協議年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般事項

許世壇先生、葉明杰先生及湯沸女士為世茂集團控股董事，並被視為於不獲豁免持續關連交易協議中擁有重大權益。許世壇先生、葉明杰先生及湯沸女士各自已就批准不獲豁免持續關連交易協議的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事於不獲豁免持續關連交易協議中擁有重大權益。

重選退任董事

根據本公司之經修訂及重列之組織章程細則（「**組織章程細則**」）第113條，許偉文先生於上屆股東週年大會後獲委任為董事，任期直至股東特別大會為止，而彼符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任董事。有關退任董事的詳情列述如下：

許偉文先生（「許先生」），66歲，於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事。許先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院（現稱為曼徹斯特城市大學）的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過40年經驗。許先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司、廣南（集團）有限公司（現稱為粵海廣南（集團）有限公司）及金威啤酒集團有限公司（現稱為粵海置地控股有限公司）的執行董事及首席財務官；長江實業（集團）有限公司（現重組為長江和記實業有限公司）的財務經理、信和置業有限公司的總經理（負責企業融資、租賃及物業銷售），以及麗豐有限公司的集團財務總監。許先生自2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股（一間於聯交所上市之公司）的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員，英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

董事會函件

於最後實際可行日期，除上文所披露外，許先生(i)與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；(ii)於過去三年概無擔任任何其他上市公眾公司的董事職務；及(iii)並無持有任何根據證券及期貨條例第XV部所界定的本公司股份權益。

本公司與許先生並無訂立服務合約。根據本公司的組織章程細則，許先生須依據本公司之組織章程細則輪值退任及重選連任。許先生之董事袍金為每年360,000港元，乃經董事會考慮彼於本集團之職務及權責及當時的市場價格後釐定。

除上文所披露外，並無其他有關重選許先生為董事的事宜須知會股東，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露的資料。

股東特別大會

本公司將於2023年3月28日(星期二)上午11時正在香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易；及(ii)重選退任董事。股東特別大會通告載於本通函第65至67頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決(如有)外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將使各項於股東特別大會上提呈的決議案以投票方式進行表決。表決結果將根據上市規則第13.39(5)條於本公司網站(www.shimaofuwu.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上公佈。

於不獲豁免持續關連交易協議中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易放棄投票。由於世茂集團於不獲豁免持續關連交易協議中擁有重大權益及為不獲豁免持續關連交易協議的訂約方，世茂集團控股及其聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案相應放棄投票。於最後實際可行日期，世茂集團控股及其聯繫人間接持有1,596,696,006股股份，佔本公司已發行股本約64.69%。

股東特別大會的代表委任表格隨函附上。無論股東能否出席股東特別大會，均須按照隨附代表委任表格上的指示填妥該表格，並儘快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的股份過戶及登

記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年3月23日(星期四)至2023年3月28日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年3月22日(星期三)下午4時30分前，送交本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

南華已獲委任為獨立財務顧問，以就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)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。南華致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文載於本通函第29至57頁。

由全體獨立非執行董事(即顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生，彼等並無於不獲豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易中擁有權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)的條款是否屬公平合理、是否按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中進行、是否符合本公司及股東的整體利益以及如何在股東特別大會上就有關不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易的決議案進行投票，並就此向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件亦載於本通函第28頁，當中載有獨立董事委員會就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東提供的意見。

董事認為不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易。

董 事 會 函 件

董事認為重選退任董事符合本公司及其股東之最佳利益，因此，建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准重選退任董事。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇
謹啟

2023年3月13日



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

敬啟者：

持續關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易提供建議，詳情載於本公司向股東發出日期為2023年3月13日的通函(「通函」)中的董事會函件，本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件具有相同涵義。

南華已獲委任為獨立財務顧問，以向吾等及獨立股東就此方面提供建議。南華函件載於本通函第29至57頁。

經考慮不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)的條款及南華的建議後，吾等認為就獨立股東而言，不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)的條款屬公平合理，且不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易於本公司一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准有關不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
顧雲昌先生、周心怡女士及
許偉文先生
謹啟

2023年3月13日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，當中載列其有關不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易(包括各自的年度上限)的意見，以供載入本通函。



南華融資有限公司

香港

中環花園道1號

中銀大廈28樓

世茂服務控股有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心第一座

38樓3820室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等就不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行持續關連交易的條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於該等公告及日期為2023年3月13日致股東的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年12月6日，貴公司與世茂集團控股訂立(i)案場營運總協議；(ii)物聯網服務總協議；(iii)工程服務總協議；(iv)物業管理服務總協議；(v)非業主增值服務總協議；(vi)資訊科技服務總協議；及(vii)採購及供貨總協議。

於2023年3月6日，貴公司與世茂集團控股就各項不獲豁免持續關連交易協議訂立七項補充協議。

上市規則的涵義

由於世茂集團控股為 貴公司的控股股東(「**控股股東**」)，於最後實際可行日期間接持有 貴公司已發行股本約62.96%，故根據上市規則第14A章，世茂集團控股及其聯繫人為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

鑒於上市規則項下有關不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易。由於世茂集團控股於不獲豁免持續關連交易協議中擁有重大權益及為不獲豁免持續關連交易協議的訂約方，世茂集團控股及其聯繫人須於股東特別大會上就批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體三名獨立非執行董事(即顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮不獲豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易，並就有關不獲豁免持續關連交易協議及其項下擬進行交易的條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色為就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易是否於 貴公司一般及日常業務過程中進行；(ii)各項不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)的條款是否按一般商業條款進行，是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就股東特別大會上提呈以供批准各項不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易的普通決議案投票。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司並無任何可合理視作與吾等獨立性有關的關係或權益。除就是項委聘應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等向 貴公司或交易的任何其他各方收取任何費用或利益的任何安排。因此，吾等認為，吾等根據上市規則屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於達致吾等的推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、資訊科技服務總協議、採購及供貨總協議、 貴公司截至2020年12月31日止財政年度的年度報告(「**2020年年報**」)、 貴公司截至2021年12月31日止財政年度的年度報告(「**2021年年報**」)及 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中報**」)。吾等亦與 貴公司管理層(「**管理層**」)就(i)案場營運總協議；(ii)物聯網服務總協議；(iii)工程服務總協議；(iv)物業管理服務總協議；(v)非業主增值服務總協議；(vi)資訊科技服務總協議；及(vii)採購及供貨總協議相關業務及其對 貴集團的商業影響進行討論。此外，吾等倚賴 貴公司所提供的資料及事實，並假設向吾等所作出的任何聲明均屬真實、準確及完備。吾等亦倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或所提述的所有資料、聲明及意見以及董事及管理層所提供且全權負責的所有資料、聲明及意見於作出時均屬真實準確，並於通函寄發日期仍屬準確。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，當中概無遺漏其他事實導致通函所載的任何有關陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以形成吾等意見的合理基礎。吾等並無任何理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況會令向吾等提供的資料以及作出的聲明及意見失實、不準確或含誤導成分。董事經作出一切合理查詢後進一

步確認，就其所深知，彼等相信概無遺漏任何其他事實或聲明致使通函(包括本函件)內的任何陳述含誤導成分。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及世茂集團的業務及事務進行獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行交易的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

1.1 貴集團的主要業務

貴公司為一家投資控股公司，而 貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

1.2 貴集團的財務資料

下表載列 貴集團截至2020年至2021年12月31日止兩個財政年度(「財年」)及截至2022年6月30日止六個月的經審核／未經審核綜合財務資料概要，有關資料摘錄自2020年年報、2021年年報及2022年中報：

	截至12月31日止財年			截至6月30日止六個月	
	2019年 (經審核)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	2021年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
	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
收入	2,489,086	5,025,688	8,343,432	3,779,140	4,265,677
年度／期間利潤	384,531	724,318	1,216,846	639,080	185,818

1.2.1 收入

貴集團於2019財年、2020財年及2021財年的收入分別約為人民幣2,489.1百萬元、人民幣5,025.7百萬元及人民幣8,343.4百萬元，2019財年至2020財年的增幅約為101.9%，2020財年至2021財年的增幅約為66.0%。2020財年收入增加主要由以下因素所帶動：(i)物業管理服務收入由2019財年約人民幣1,199.4百萬元增加至2020財年約人民幣2,703.6百萬元；及(ii)社區增值服務收入由2019財年約人民幣648.6百萬元增加至2020財年約人民幣1,600.6百萬元。2021財年收入增加主要由以下因

素所帶動：(i)物業管理服務收入由2020財年約人民幣2,703.6百萬元增加至2021財年約人民幣4,169.6百萬元；(ii)社區增值服務收入由2020財年約人民幣1,600.6百萬元增加至2021財年約人民幣2,448.2百萬元；及(iii)城市服務收入由2020財年約人民幣8.8百萬元增加至2021財年約人民幣855.1百萬元，主要由於2021財年收購深圳世路源環境有限公司及無錫市金沙田科技有限公司。

貴集團截至2021年及2022年止六個月的收入分別約為人民幣3,779.1百萬元及人民幣4,265.7百萬元，輕微上升約12.9%。該升幅主要由於城市服務收入由截至2021年止六個月約人民幣134.2百萬元增加至截至2022年止六個月約人民幣671.0百萬元。

1.2.2 年度／期間利潤

貴集團於2019財年、2020財年及2021財年錄得利潤約人民幣384.5百萬元、人民幣724.3百萬元及人民幣1,216.8百萬元。

2020財年利潤增加約人民幣339.8百萬元，主要由於收入同比增長約101.9%。2021財年利潤增加約人民幣492.5百萬元，主要由於收入同比增長約66.0%。

貴集團於截至2021年及2022年止六個月分別錄得利潤約人民幣639.1百萬元及人民幣185.8百萬元。

截至2022年止六個月利潤減少約人民幣453.3百萬元，主要由於以下因素所致：(i)市場拓展相關銷售及營銷開支增加；(ii)金融資產減值虧損淨額增加；及(iii)期內可轉換債券按照實際利率計提利息導致融資成本增加。

2. 有關世茂集團控股的資料

世茂集團控股為控股股東，於最後實際可行日期間接持有 貴公司已發行股本約62.96%。世茂集團控股為一家投資控股公司。世茂集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運及酒店營運。

以下財務資料摘錄自世茂集團控股公開文件：

	截至12月31日止財年		截至
	2019年	2020年	2021年6月30日
	(經審核)	(經審核)	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
收入	111,516,981	135,352,755	73,401,274
年內／期內淨利潤	16,379,965	19,462,466	9,477,850
資產淨值	116,704,186	152,494,752	162,934,649

茲提述世茂集團控股日期為2022年7月3日、2022年10月3日及2023年1月3日的公告。由於自2021年下半年以來中國房地產行業環境發生重大變化，疊加2019冠狀病毒病疫情帶來的影響，造成債務再融資市場的不確定性以及整體具挑戰性的經營及資金狀況，因此，世茂集團控股面對信貸事宜及若干境外債務未付情況。

儘管如此，世茂集團控股一直與其財務及法律顧問積極推進境外債務重組工作，並持續與各類債權人進行建設性對話，有關債權人包括但不限於持有世茂集團控股所發行美元計值優先票據的人士以及多名境外銀行貸款人及其各自的顧問，旨在穩定世茂集團控股的信貸狀況，紓解當前流動資金事宜，並尋求實施可能的重組，力求公平對待其債券人及保護其持份者權益。

世茂集團控股正與其債權人及其顧問緊密合作及定期溝通，以對世茂集團的核心業務進行有序且必要的盡職調查。世茂集團控股積極回覆了一系列的盡職調查問題，並與債權人的財務顧問進行多場盡職調查訪談，以促進彼等對世茂集團的財務和經營狀況的了解。各方在制定重組框架和收窄各項經濟條款的分歧方面取得重大進展。

為釋除對世茂集團控股流動資金的疑慮，董事會已對世茂集團進行以下額外盡職調查程序：

1. 與世茂集團討論其當前財務狀況及其流動資金事宜對其營運造成的影響；
2. 查詢世茂集團控股的重組計劃及評估該計劃的可行性；
3. 向世茂集團了解其與債權人的談判情況及相關的盡職調查工作進度；及
4. 審視世茂集團的歷史結算記錄。

貴集團亦將與世茂集團持續對話，並監察其財務狀況，以不時評估 貴集團與世茂集團進行交易的信貸政策。

根據與世茂集團控股管理層的持續溝通，且就 貴公司所知悉及關注， 貴公司認為(1)世茂集團控股的若干境外債權人支持世茂集團控股的債務重組；(2)世茂集團控股的債務事宜對其營運造成重大影響可能性較低；及(3)最近期的中國政府政策及營商環境再次逐步地對房地產行業有利。

儘管存在當前流動資金問題，惟根據上述額外盡職調查程序，並參考董事會函件「內部監控政策」各段所述的額外內部監控措施，董事會認為，世茂集團的當前流動資金事宜屬暫時性，且與世茂集團交易所產生的信貸風險屬有限及可控。

獨立財務顧問函件

於2022年12月31日，世茂集團結欠 貴集團的未經審核應收賬款約為人民幣771,410,000元，基於確認日期的應收款項賬齡分析列示如下：

	於2022年 12月31日 (未經審核) 人民幣千元
60日內	190,346
超過60日但於1年內	395,974
超過1年	185,090
總計	771,410

貴集團按個別情況向世茂集團授予信貸延期，原因是世茂集團控股若干附屬公司自銀行賬戶撥款需經過監管批准程序，其耗時較該等公司一般獲授的60日期間更長。除上述情況外，世茂集團結欠的應收款項基本上與授予世茂集團的信貸期一致。

基於(1)與管理層的討論；(2)世茂集團控股自2022年4月1日於聯交所暫停買賣起直至最後實際可行日期的公告；(3)世茂集團分別於2020年、2021年及2022年12月31日、2022年6月30日及2022年9月30日的賬齡分析；及(4)最近期的中國房地產市場消息及政策，吾等認同 貴公司的意見，認為(1)世茂集團控股的若干境外債權人支持世茂集團控股的債務重組；(2)世茂集團控股的債務事宜對其營運造成重大影響可能性較低；及(3)最近期的中國政府政策及營商環境再次逐步地對房地產行業有利。

3. 訂立不獲豁免持續關連交易協議的理由及裨益

誠如招股章程所披露，貴公司與世茂集團控股於2020年10月16日訂立總物業管理及相關服務協議，該些協議構成持續關連交易。該些協議的條款於2022年12月31日到期。為與世茂集團繼續業務往來，貴公司藉此機會評估與世茂集團進行的業務，並與世茂集團控股訂立不獲豁免持續關連交易協議，使不獲豁免持續關連交易協議的條款更切合貴集團當前營商環境及情況。

案場營運總協議

在中國營運銷售住宅物業的案場是貴集團現有業務之一。世茂集團控股一方面是中國領先的物業開發商之一，另一方面是貴集團的控股股東。即使在中國物業市場的動蕩市況下，訂立案場營運總協議將確保貴集團具備為世茂集團提供持續的案場營運服務的優勢。

物聯網服務總協議

上海世茂物聯網科技有限公司為貴公司的間接全資附屬公司，是一家合資格的中國軟件企業，提供與物聯網相關的廣泛諮詢及執行服務。與世茂集團控股訂立物聯網服務總協議將確保貴集團具備優勢，可獲得為物業開發項目提供智慧場景解決方案的合約。此舉亦可作為示範，吸引其他物業開發商委聘貴集團提供物聯網服務。

工程服務總協議

世茂集團控股作為控股股東，即使在當前的動蕩市況下，仍然是中國領先的物業開發商之一，而貴集團從事與物業開發相關的美居及其他工程服務。訂立工程服務總協議將確保貴集團具備獲得物業開發項目工程合約的優勢。

物業管理服務總協議

於2020年貴公司獨立上市前，貴集團一直為世茂集團提供物業管理服務。通過物業管理服務總協議，貴集團獲得為世茂集團物業開發項目服務的物業管理合約。為同品牌的物業開發項目提供服務，不僅可以提升買

家的信心及整體形象，有關安排更可通過深入了解物業開發商，實現提供物業管理服務的成本效益及合作效率。

非業主增值服務總協議

非業主增值服務包括有關物業交付前的服務，包括從物業管理角度設計物業開發項目、於交付前為物業開發項目作好準備(例如家居及公共設施的缺陷檢查、私家路及道路的清潔、綠化以及相關用品的採購)，以及代表物業開發商管理維修保養。訂立非業主增值服務總協議可讓 貴集團參與物業開發項目的早期階段，以便在 貴集團受聘為該項目提供物業管理服務時， 貴集團可預先得知情況，輕鬆接手物業管理處，提供物業管理服務。

資訊科技服務總協議

憑藉上海世茂物聯網科技有限公司積累的經驗， 貴集團作好充分準備，為世茂集團提供有利其營運的資訊科技服務。訂立資訊科技服務總協議使 貴集團能獲得提供資訊科技服務的合約，以滿足世茂集團內部管理及物業開發項目管理的需求。

採購及供貨總協議

貴集團旗下的新零售業務銷售的商品種類繁多，可供應世茂集團以滿足其營運需求，包括發放紀念品、準備營銷材料等。因此，訂立採購及供貨總協議不僅有助確保世茂集團若干商品的供應，亦有利 貴集團的新零售業務獲得來自世茂集團的穩定收入來源。

經計及上述因素後，董事認為不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易按一般或更佳商業條款且於 貴集團一般及日常業務過程中進行，不獲豁免持續關連交易協議所載條款及年度上限屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

管理層告知吾等，不獲豁免持續關連交易協議可透過為 貴集團提供穩定的重大收入來源，為 貴集團帶來裨益。誠如2021年年報及2022年中報所披露，吾等留意到截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月來自世茂集團的收入分別約為人民幣994.0百萬元、人民幣977.8百萬元及人民幣380.7百萬元，佔 貴集團收入約19.8%、11.7%及8.9%。據管理層所告知， 貴集團已於中國提供物業管理服務及若干增值服務超過15年，且不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易將繼續為 貴集團的業務重心之一。吾等留意到，不獲豁免持續關連交易協議項下的服務範疇與 貴集團的現有業務一致。

此外， 貴集團已採取多項內部監控措施(進一步討論見下文「確保遵守上市規則的措施」一節)，以(i)審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於提供予 貴集團的條款；及(ii)管理與世茂集團進行交易引致的信貸風險。

考慮到(i)與世茂集團的長期關係；(ii)世茂集團分別於2020年、2021年及2022年12月31日、2022年6月30日及2022年9月30日的賬齡分析；(iii)與管理層就有關世茂集團潛在信貸風險的討論；(iv)最近期的中國政府政策及營商環境；(v) 貴集團的現有業務活動及其有意繼續進行有關業務；(vi)世茂集團可為 貴集團提供穩定收入來源的過往收入貢獻；(vii)不獲豁免持續關連交易協議項下的服務範疇與 貴集團的現有業務一致；及(viii) 貴集團所採取的多項內部監控措施，吾等認同董事的意見，認為不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易按一般商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 案場營運總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關案場營運總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估案場營運總協議是否公平合理時，吾等已抽樣審閱 貴集團於過去兩年半與獨立第三方訂立的五份合約，該抽樣被視為公平及具代表性，因為樣本(i)屬隨機挑選；(ii)已涵蓋案場營運總協議下服務範圍；(iii)數量符合吾等的常規。基於吾等的審閱，吾等認為，案場營運總協議的價格及條款

對 貴公司而言按不遜於獨立第三方就類似交易獲提供的條款釐定。另外，吾等注意到(i)除另有協定外，貴集團按月收取的費用與 貴集團向獨立第三方提供的條款一致；及(ii)除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日，與 貴集團向獨立第三方提供的信貸期一致。因此，吾等認為，案場營運總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於案場營運總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	146,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	128,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	115,000,000

截至2020年及2021年12月31日止兩個財年以及截至2022年6月30日止六個月，貴集團與世茂集團有關招股章程所披露總物業管理及相關服務協議項下類似交易的歷史金額分別載列如下：

	截至12月31日止財年		截至2022年 6月30日 止六個月
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	人民幣千元
貴集團收取的總服務費	542,292	536,460	168,235

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由 貴集團經參考包括下列各項在內的因素後釐定：

- (i) 於案場營運總協議期限內，世茂集團需要設有案場的物業開發項目估計數量；
- (ii) 世茂集團將調配且委聘 貴集團提供服務的案場估計數量及規模；
- (iii) 將於不同場合向世茂集團提供的服務估計性質；
- (iv) 就相關項目估計將收取的費用；及
- (v) 案場營運的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表（「案場營運計劃表」），當中載列世茂集團所營運或將予營運案場的狀況、類型、歷史合約金額及估計收入。

根據案場營運計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣146百萬元按該年度估計收入約人民幣133.6百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣128百萬元按該年度估計收入約人民幣117.2百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣115百萬元按該年度估計收入約人民幣105.4百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)員工數量及／或薪金出乎意料地增加；及(b)營運案場的其他成本出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為案場營運總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)於案場營運總協議期限內，世茂集團需要設有案場的物業開發項目估計數量；(ii)世茂集團將調配且委聘 貴集團提供服務的案場估計數量及規模；(iii)將於不同場合向世茂集團提供的服務估計性質；(iv)就相關項目估計將收取的費用；及(v)案場營運的其他估計成本。

5. 物聯網服務總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關物聯網服務總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估物聯網服務總協議是否公平合理時，吾等已抽樣審閱 貴集團於過去兩年半內與獨立第三方訂立的五份合約。該抽樣被視為公平及具代表性，因為樣本(i)屬隨機選擇；(ii)已涵蓋物聯網服務總協議項下服務範圍；及(iii)數量符合吾等的常規。基於吾等的審閱，吾等認為，物聯網服務總協議的價格及條款按對 貴公司而言不遜於獨立第三方就類似交易獲提供的條款釐定。另外，吾等注意到(i) 貴集團將根據個別協議分期收取費用，與 貴集團向獨立第三方提供的條款一致；及(ii)除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日，與 貴集團向類似情況的獨立第三方提供的信貸期一致。因此，吾等認為，物聯網服務總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於物聯網服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	156,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	142,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	128,000,000

獨立財務顧問函件

截至2020年及2021年12月31日止兩個財年以及截至2022年6月30日止六個月，貴集團與世茂集團有關招股章程所披露總物業管理及相關服務協議項下類似交易的歷史金額載列如下：

	截至12月31日止財年		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
貴集團收取的總服務費	150,754	165,203	82,184

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由貴集團經參考包括下列各項在內的因素後釐定：

- (i) 世茂集團需要實行物聯網的物業開發項目估計數量；
- (ii) 貴公司將獲委聘的項目的估計範圍、性質及難度；
- (iii) 就相關項目估計將收取的費用；及
- (iv) 根據物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表（「物聯網計劃表」），當中載列項目狀況、歷史合約金額、現有合約產生的估計收入及貴公司將獲委聘的新項目的估計收入。

根據物聯網計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣156百萬元按該年度估計收入約人民幣142.3百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣142百萬元按該年度估計收入約人民幣129.8百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣128百萬元按該年度估計收入約人民幣116.4百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團需要實行物聯網的物業開發項目數量出乎意料地增加；(b)貴公司將獲委聘的項目的範圍、性質及難度出乎意料地變動；及(c)就相關項目估計將收取的費

用出乎意料地增加；及(d)根據物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為物聯網服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)世茂集團需要實行物聯網的物業開發項目估計數量；(ii) 貴公司將獲委聘的項目的估計範圍、性質及難度；(iii)就相關項目估計將收取的費用；及(iv)根據物聯網服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

6. 工程服務總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關工程服務總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估工程服務總協議是否公平合理時，經向管理層查詢，吾等了解到，工程服務總協議項下的定價參照(1)供應相關項目的成本；(2)相關項目安裝及調整的成本；(3)提供維修服務的成本；(4)將產生的其他估計成本；及(5) 貴集團向其他獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。吾等了解到，(i) 貴公司過往並無與世茂集團及獨立第三方就類似工程服務訂立交易；及(ii)工程服務總協議項下產品及／或服務的價格將參照(1)供應相關項目的成本；(2)相關項目安裝及調整的成本；(3)提供維修服務的成本；(4)將產生的其他估計成本；及(5) 貴集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。就美居服務支付條款而言，據管理層所告知，該等支付條款參照以下因素釐定：(1) 貴集團向屬個別人士的獨立第三方提供的整體條款；(2)與世茂集團長期穩定的控股股東關係；及(3)從事企業美居的機會，吾等認為該等支付條款為一般商業條款，屬公平合理。就電梯供應支付條款而言，吾等已識別兩家香港上市公司，分別為新城悅服務集團有限公司(股份代號：1755)及碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098)，該兩家公司提供類似電梯供應服務，具有類似支付條款，吾等認為該等支付條款為一般

商業條款，屬公平合理。因此，吾等認為，工程服務總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於工程服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	89,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	90,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	90,000,000

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由 貴集團經參考包括下列各項在內的因素後釐定：

- (i) 於工程服務總協議期限內，世茂集團的物業開發項目估計數量；
- (ii) 將委聘 貴集團供應電梯的該等項目估計百分比；
- (iii) 將委聘 貴集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比；
- (iv) 於工程服務總協議期限內，就有關供應電梯或其他項目的相關項目估計將收取的費用；及
- (v) 根據工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表（「**工程服務計劃表**」），當中載列 貴集團獲世茂集團委聘提供工程服務的項目數量及世茂集團需要工程服務的開發中及規劃中物業項目估計數量。

根據工程服務計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣89百萬元按該年度估計收入約人民幣80.9百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣90百萬元按該年度估計收入約人民幣82.0百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣90百萬元按該年度估計收入約人民幣82.3百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團需要美居及裝修服務的物業開發項目數量出乎意料地增加；(b)將要安裝的電梯數量出乎意料地增加；(c)將委聘 貴集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比出乎意料地增加；及(d)根據工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為工程服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)於工程服務總協議期限內，世茂集團的物業開發項目估計數量；(ii)將委聘 貴集團供應電梯的該等項目估計百分比；(iii)將委聘 貴集團提供美居及裝修服務的該等項目估計百分比；(iv)於工程服務總協議期限內，就有關供應電梯或其他項目的相關項目估計將收取的費用；及(v)根據工程服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

7. 物業管理服務總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關物業管理服務總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估物業管理服務總協議是否公平合理時，吾等已抽樣審閱 貴集團於過去兩年半內與獨立第三方訂立的五份合約。該抽樣被視為公平及具代表性，因為樣本(i)屬隨機選擇；(ii)已涵蓋物業管理服務總協議項下服務範圍；及(iii)數量符合吾等的常規。基於吾等的審閱，吾等認為，物業管

獨立財務顧問函件

理服務總協議的價格及條款按對 貴公司而言不遜於獨立第三方就類似交易獲提供的條款釐定。另外，吾等注意到(i) 貴集團一般按月收取的費用與 貴集團向獨立第三方提供的條款一致；及(ii)除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日，與 貴集團向獨立第三方提供的信貸期一致。因此，吾等認為，物業管理服務總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於物業管理服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	151,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	173,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	169,000,000

截至2020年及2021年12月31日止兩個財年以及截至2022年6月30日止六個月，貴集團與世茂集團有關招股章程所披露總物業管理及相關服務協議項下類似交易的歷史金額載列如下：

	截至12月31日止財年		截至2022年 6月30日 止六個月
	2020年	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團收取的總服務費	124,076	69,892	35,225

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由 貴集團經參考包括下列各項在內的因素後釐定：

- (i) 於物業管理服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；
- (ii) 將委聘 貴集團提供物業管理服務的該等項目估計百分比；
- (iii) 就世茂集團擁有的住宅及其他物業的物業管理服務估計將收取的費用；及
- (iv) 根據物業管理服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表（「物業管理服務計劃表」），當中載列 貴集團獲世茂集團委聘提供工程服務的項目數量、世茂集團需要工程服務的開發中物業項目估計數量以及估計物業及停車場管理費及其他費用。

根據物業管理服務計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣151百萬元按該年度估計收入約人民幣138.0百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣173百萬元按該年度估計收入約人民幣157.3百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣169百萬元按該年度估計收入約人民幣154.5百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團的物業開發項目數量出乎意料地增加；及(b)物業及停車場管理費以及其他費用出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為物業管理服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)於物業管理服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(ii)將委聘 貴集團提供物業管理服務的該等項目估計百分比；(iii)就世茂集團擁有的住宅及其他物業的物

業管理服務估計將收取的費用；及(iv)根據物業管理服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

8. 非業主增值服務總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關非業主增值服務總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估非業主增值服務總協議是否公平合理時，吾等已抽樣審閱 貴集團於過去兩年半內與獨立第三方訂立的五份合約。該抽樣被視為公平及具代表性，因為樣本(i)屬隨機選擇；(ii)已涵蓋非業主增值服務總協議項下服務範圍；及(iii)數量符合吾等的常規。基於吾等的審閱，吾等認為，非業主增值服務總協議的價格及條款按對 貴公司而言不遜於獨立第三方就類似交易獲提供的條款釐定。另外，吾等注意到(i) 貴集團按月收取的費用與 貴集團向獨立第三方提供的條款一致；及(ii)除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日，與 貴集團向獨立第三方提供的信貸期一致。因此，吾等認為，非業主增值服務總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於非業主增值服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	160,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	94,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	81,000,000

獨立財務顧問函件

截至2020年及2021年12月31日止兩個財年以及截至2022年6月30日止六個月，貴集團與世茂集團有關招股章程所披露總物業管理及相關服務協議項下類似交易的歷史金額載列如下：

	截至12月31日止財年		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
貴集團收取的總服務費	87,388	125,376	77,210

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由貴集團經參考包括下列各項在內的因素後釐定：

- (i) 於非業主增值服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；
- (ii) 將委聘貴集團提供所述服務的該等項目估計百分比；
- (iii) 就非業主增值服務估計將向世茂集團收取的費用；及
- (iv) 根據非業主增值服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表（「**增值服務計劃表**」），當中載列貴集團獲世茂集團委聘提供增值服務的項目數量、世茂集團需要增值服務的開發中物業項目估計數量以及歷史交易金額及估計將收取的費用。

根據增值服務計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣160百萬元按該年度估計收入約人民幣146.2百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣94百萬元按該年度估計收入約人民幣85.9百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣81百萬元按該年度估計收入約人民幣74.1百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團的物業

開發項目數量出乎意料地增加；及(b)將收取的其他費用及或成本出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為非業主增值服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)於非業主增值服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(ii)將委聘 貴集團提供所述服務的該等項目估計百分比；(iii)就非業主增值服務估計將向世茂集團收取的費用；及(iv)根據非業主增值服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

9. 資訊科技服務總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關資訊科技服務總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估資訊科技服務總協議是否公平合理時，經向管理層查詢，吾等了解到，資訊科技服務總協議項下的定價根據(1)各個相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3) 貴集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。吾等了解到，(1) 貴公司過往並無與世茂集團及獨立第三方就類似資訊科技服務訂立交易；及(2)資訊科技服務總協議項下產品及／或服務的價格將參照(1)各個相關項目的情況、規模、複雜程度及人力資源需求；(2)項目涉及的估計成本；及(3) 貴集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格而釐定。就資訊科技服務總協議支付條款而言，吾等已識別兩家香港上市公司，即寶龍商業管理控股有限公司(股份代號：9909)及建業新生活有限公司(股份代號：9983)，該等公司提供類似資訊科技服務，具有類似支付條款，吾等認為該等支付條款為一般商業條款，屬公平合理。因此，吾等認為，資訊科技服務總協議的價格及

條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於資訊科技服務總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	33,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	22,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	22,000,000

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由 貴集團參照以下因素釐定：

- (i) 於資訊科技服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；
- (ii) 將委聘 貴集團提供資訊科技服務的該等項目估計百分比；
- (iii) 就資訊科技服務估計將向世茂集團收取的費用；及
- (iv) 根據資訊科技服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表(「資訊科技計劃表」)，當中載列 貴集團獲世茂集團委聘以提供資訊科技服務的項目數量、世茂集團需要資訊科技服務的開發中物業項目估計數量及不同類別項目估計將收取的費用。

根據資訊科技計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣33百萬元按該年度估計收入約人民幣30百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣22百萬元按該年度估計收入約人民幣20.2百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上限人民幣22百萬元按該年度估計收入約人民幣20.2百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團的物業開發項目數量出乎意料地增加；及(b)將收取的費用或成本出乎意料地增加。吾等同意 貴公司的觀點，即設定該緩衝能使 貴公司以謹慎的方式靈活應對服務或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為資訊科技服務總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)於資訊科技服務總協議期限內，世茂集團將交付的物業開發項目估計數量；(ii)將委聘 貴集團提供資訊科技服務的該等項目估計百分比；(iii)就資訊科技服務估計將向世茂集團收取的費用；及(iv)根據資訊科技服務總協議提供服務將產生的其他估計成本。

10. 採購及供貨總協議的主要條款及年度上限

主要條款

有關採購及供貨總協議的詳情，請參閱本通函董事會函件。

吾等的意見

於評估採購及供貨總協議是否公平合理時，經向管理層查詢，吾等了解到，採購及供貨總協議項下的定價相當於 貴集團向獨立第三方提供的相關商品當時通行市場售價。吾等了解到，(1) 貴公司過往並無與世茂集團及獨立第三方就類似採購及供貨訂立交易；及(2)採購及供貨總協議項下產品的價格將相當於 貴集團向獨立第三方提供的相關商品當時通行市場售價。就採購及供貨總協議支付條款而言，吾等已識別兩家香港上市公司，分別為越秀服務集團有限公司(股份代號：6626)及碧桂園服務控股有限公司

司(股份代號：6098)，該兩家公司提供類似採購及供貨服務，具有類似支付條款，吾等認為該等支付條款為一般商業條款，屬公平合理。另外，吾等注意到，除另有協定或延期外，授予世茂集團的信貸期一般為開具發票起計60日，與 貴集團授予其他獨立第三方的一般信貸期一致。因此，吾等認為，採購及供貨總協議的價格及條款的釐定基準(i)按一般商業條款釐定，屬公平合理；且(ii)對 貴公司而言不遜於在類似交易中給予獨立第三方或從獨立第三方所獲得的條款。

年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各財年，於採購及供貨總協議項下總費用的年度上限如下：

	年度上限 人民幣
自生效日期至2023年12月31日止	32,000,000
自2024年1月1日至2024年12月31日止	33,000,000
自2025年1月1日至2025年12月31日止	28,000,000

經參考董事會函件，吾等了解到，上述上限由 貴集團參照以下因素釐定：

- (i) 世茂集團將向 貴集團採購的商品估計數量；
- (ii) 採購相關商品的估計成本；及
- (iii) 貴集團可能通過其新零售業務銷售的相關商品的估計價格。

吾等已審閱管理層所編製截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的計劃表(「採購及供貨計劃表」)，當中載列世茂集團將向 貴集團採購的商品估計數量、採購相關商品的估計成本及 貴集團可能通過其新零售業務銷售的相關商品的估計價格。

根據採購及供貨計劃表，(i)截至2023年12月31日止年度的上限人民幣32百萬元按該年度估計收入約人民幣29.7百萬元加10%的緩衝而釐定；(ii)截至2024年12月31日止年度的上限人民幣33百萬元按該年度估計收入約人民幣30.8百萬元加10%的緩衝而釐定；及(iii)截至2025年12月31日止年度的上

限人民幣28百萬元按該年度估計收入約人民幣26.3百萬元加10%的緩衝而釐定。據管理層告知，緩衝應用於不可預見的情況，例如(a)世茂集團將向貴集團採購的商品數量出乎意料地增加；及(b)商品成本／價格出乎意料地增加。吾等同意貴公司的觀點，即設定該緩衝能使貴公司以謹慎的方式靈活應對數量或成本的增加。吾等認為該緩衝屬有據可依、審慎、公平及合理。

鑒於上述年度上限主要基於以下各項釐定，吾等認為採購及供貨總協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理：(i)世茂集團將向貴集團採購的商品估計數量；(ii)採購相關商品的估計成本；及(iii)貴集團可能通過其新零售業務銷售的相關商品的估計價格。

11. 確保遵守上市規則的措施

經參考董事會函件，為使貴集團能審視及評估個別交易是否將按一般商業條款進行且不遜於獨立第三方提供予貴集團的條款，貴集團已採取多項內部監控措施，以監控不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易，具體如下：

- (1) 貴集團業務部及財務部將密切監察不獲豁免持續關連交易協議項下的交易，以確保交易按相關條款進行；
- (2) 特定合約的執行須經業務部、財務部的總經理及貴集團管理層妥為批准，以確保合約符合不獲豁免持續關連交易協議的定價政策及主要條款；
- (3) 貴集團的業務部及財務部將定期審視以緊貼市場發展，旨在考慮特定交易所收取的價格是否公平合理且不遜於獨立第三方提供予貴集團的價格；
- (4) 貴集團的財務部將定期審視應收款項的結算及應付款項的支付情況，以確保收付款按經協定的合約條款妥為進行；

- (5) 貴公司核數師將對 貴集團的持續關連交易進行年度審核，以確保交易乃按不獲豁免持續關連交易協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將對不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審核，以確保有關交易乃按一般商業條款且於 貴集團一般及日常業務過程中進行，以及確保有關交易的條款及條件屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

除上述內部監控政策外，為謹慎管理與世茂集團進行交易引致的信貸風險， 貴集團已採納以下額外內部監控措施：

- (1) 貴集團財務部將與世茂集團就應收結餘進行定期對賬；
- (2) 倘出現任何延誤未收退還保證金的情況， 貴集團管理層將與世茂集團作出跟進；及
- (3) 貴集團將只在有充分證據令 貴集團信納應收賬款可在即將授予延長的信貸期內收回且有正當理由支持尋求延長信貸期限的情況下，按個別情況向世茂集團授予信貸延期。

董事確認， 貴公司須遵守上市規則第14A.53條及第14A.55條的規定，據此，(i)不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的金額須受不獲豁免持續關連交易協議項下有關年度各自的年度上限所限制；(ii)獨立非執行董事須每年審核不獲豁免持續關連交易協議的條款(連同各自的年度上限)；及(iii)獨立非執行董事對不獲豁免持續關連交易協議條款(連同各自的年度上限)的年度審核詳情須載入 貴公司其後刊發的年度報告。此外，根據上市規則第14A.56條所規定， 貴公司核數師須致函董事會，確認(其中包括)不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易按照 貴公司的定價政策進行，且並無超逾各自的年度上限。倘不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易的總額超逾其各自的年度上限，或不獲豁免持續關連交易協議的條款有任何重大修訂， 貴公司經董事確認後須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

獨立財務顧問函件

鑒於 貴集團的內部監控措施及上市規則現有針對持續關連交易的上述規定，不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易將受到監控，從而保障獨立股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，各項不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易(包括各自的年度上限)於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東且推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行的股東特別大會上提呈的決議案，以批准不獲豁免持續關連交易協議(包括各自的年度上限)及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

南華融資有限公司

董事總經理

鄭志光

高級經理

梁海鍵

謹啟

2023年3月13日

附註：

鄭志光先生及梁海鍵先生為於證券及期貨事務監察委員會進行註冊的持牌人士，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。鄭志光先生在機構融資行業擁有豐富經驗，曾參與並完成為多項涉及香港上市公司的關連交易提供獨立財務顧問服務。梁海鍵先生在機構融資行業積逾十年經驗。

1. 責 任 聲 明

本通函遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，足以令致本通函所載任何陳述或本通函構成誤導。

2. 權 益 披 露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及高級行政人員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、相關股份及債券中擁有已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並載入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置登記冊的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比
許世壇	實益擁有人	57,129 (附註1)	0.002%
葉明杰	實益擁有人	1,904,728 (附註2)	0.077%
曹士揚	實益擁有人／配偶權益	470,343 (附註3)	0.019%
蔡文為	實益擁有人	287,486 (附註4)	0.012%
湯沸	實益擁有人	53,418 (附註1)	0.002%

附註：

1. 該等披露的權益乃根據世茂集團控股的董事會於2021年5月3日所採納的股份獎勵計劃(「2021年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。
2. 該等披露的權益包括根據2021年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的441,891股被視為擁有的權益。
3. 該等披露的權益包括分別根據2021年世茂集團股份獎勵計劃及本公司董事會於2021年6月28日所採納的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的316,754股被視為擁有的權益，以及由曹士揚先生的配偶持有的22,000股。
4. 該等披露的權益包括分別根據2021年世茂集團股份獎勵計劃及世茂服務股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的201,649股被視為擁有的權益。

(ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行 股本概約 百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 (附註1)	0.100%
葉明杰	實益擁有人	265,086 (附註2)	0.007%
曹士揚	實益擁有人	93,202 (附註3)	0.003%
湯沸	實益擁有人	1,241,103 (附註4)	0.033%

附註：

1. 該等披露的權益包括根據世茂集團控股的董事會於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
2. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的41,518股被視為擁有的權益。
3. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的7,984股被視為擁有的權益。
4. 該等披露的權益包括根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的124,003股被視為擁有的權益。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及高級行政人員於本公司及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有須載入根據證券及期貨條例第352條而所存置的登記冊，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，就本公司董事及高級行政人員所知，下列人士(上文「董事於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉」一節所披露的本公司董事或高級行政人員除外)於股份及相關股份中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及聯交所披露的權益，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本公司股東大會上投票的任何類別股份面值10%或以上的權益：

名稱	權益性質	持有的 股份或相關 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比
好倉			
Best Cosmos Limited (「Best Cosmos」)	附註1	1,553,905,505	62.958%
世茂集團控股	附註1	1,553,905,505	62.958%
海外投資集團國際有限公司 (「海外投資」)	附註2	1,553,905,505	62.958%
Gemfair Investments Limited (「Gemfair」)	附註3	1,585,839,664	64.252%
許榮茂先生	附註4	1,596,696,006	64.691%

附註：

- 該等披露的權益包括(i) 1,550,486,179股股份由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益；及(ii) 3,419,326股股份由Best Cosmos作為受託人以信託形式持有直至該等獎勵股份根據2021年世茂集團股份獎勵計劃歸屬為止。
- 該等披露的權益指許榮茂先生或其聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
- 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接持有；(ii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iii) 3,419,326股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。
- 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；(iii) 1,550,486,179股股份由Gemfair控制的公司持有；及(iv) 3,419,326股股份由Best Cosmos根據2021年世茂集團股份獎勵計劃作為受託人持有。

除本文所披露外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何人士於股份及相關股份中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及聯交所披露的權益，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本公司股東大會上投票的任何類別股份面值10%或以上的權益。

3. 董事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，自2022年6月30日(即本集團編製最近期刊發未經審核綜合財務報表日期)起，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。除本公司於截至2021年12月31日止年度的年報中「持續關連交易」一節及日期為2022年12月6日及2023年1月19日有關持續關連交易的公告所披露的持續關連交易外，於最後實際可行日期，概無董事於任何存續且就本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務中的權益

於2020年10月16日，本公司控股股東之一世茂集團控股與本公司最終控股股東許榮茂先生訂立以本公司(為本公司本身及本公司各附屬公司)為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)。

世茂集團控股及許榮茂先生(「承諾控股股東」)各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行或參與與本集團的業務(即於中國為住宅及其他物業(包括但不限於政府及公共設施)提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何私人公司持有不足30%權益(上述公司從事任何與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務)，且無權控制該公司董事會，則作別論。

上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，為世茂集團控股的非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「上海世茂集團」)根據世茂集團控股、上海世茂與許榮茂先生所訂立的不競爭協議(「2007年不競爭協議」)獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)於招股章程「與控股股東的關係」一節中「(a)投資於廣州利合」所述於廣州利合物業管理有限公司的投資；及(iv)於招股章程「與控股股東的關係」一節中「(a)上海世茂集團有限住宅物業的物業管理」所述的有限住宅物業的管理及「(c)管理一項住宅項目」所述的住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。

倘承諾控股股東不再直接或間接持有本公司50%或以上附投票權的股份，或倘本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。有關上述不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。

於最後實際可行日期，各承諾控股股東已確認其緊密聯繫人一直全面遵守不競爭契約及2007年不競爭協議。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或擬訂立將不會於一年內屆滿或本集團任何成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何其他服務協議。

6. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2021年12月31日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表日期)起，本集團的財務或交易狀況並無重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義分別載列其函件及引述其名稱，且迄今並未撤回該等同意書。

名稱	資格
南華融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，自2021年12月31日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表日期)起，南華於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃的任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；於本集團任何成員公司的股本中並無擁有任何實益權益，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

8. 展示文件

下列文件副本已由本通函日期起計14日止期間登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shimaofuwu.com)：

- (a) 案場營運總協議；
- (b) 物聯網服務總協議；
- (c) 工程服務總協議；
- (d) 物業管理服務總協議；
- (e) 非業主增值服務總協議；
- (f) 資訊科技服務總協議；
- (g) 採購及供貨總協議；
- (h) 七項不獲豁免持續關連交易補充協議各項；
- (i) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第28頁；

- (j) 南華融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第29至57頁；及
- (k) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。
- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為Harneys Fiduciary (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (d) 本公司的股份過戶及登記香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函的中文版本與英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

股東特別大會通告

茲通告世茂服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月28日(星期二)上午11時正假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、資訊科技服務總協議以及採購及供貨總協議(定義見本公司日期為2023年3月13日的通函，而本通告構成其一部分(「通函」))(其註有「A」字樣的副本已提交大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行的交易及其落實事宜；
- (b) 批准案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、資訊科技服務總協議以及採購及供貨總協議各自截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度的年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事在其認為就落實不獲豁免持續關連交易協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易並使其生效或與之有關而屬必需、可行或權宜時，代表本公司簽立一切有關文件、

股東特別大會通告

文據及協議，在必要時在任何該等文件上加蓋本公司印鑒，並進行一切有關行動或事宜。」

2. 「動議批准重選退任董事許偉文先生為獨立非執行董事，並授權董事會釐定其酬金。」

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2023年3月13日

註冊辦事處：

4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心第一座
38樓3820室

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或(倘股東持有兩股或以上)多名代表代其出席大會，並於會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名代表出席大會，有關委任須註明每名委任代表所代表之股份數目及類別。
2. 為確定股東可出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年3月23日(星期四)至2023年3月28日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年3月22日(星期三)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。

股東特別大會通告

5. 倘於股東特別大會當日上午11時正或之前任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.shimaofuwu.com) 上刊登公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。股東應按照自身情況，自行決定是否於惡劣天氣情況下出席股東特別大會。
6. 此外，股東特別大會將不會供應茶點及不會派發公司禮品。