
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主或承讓人，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



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

- (1) 2024年服務框架協議；
- (2) 2024年新城框架協議；
- (3) 2024年服務框架補充協議；
- (4) 2024年新城框架補充協議；及
- (5) 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



董事會函件載於本通函第8至51頁。獨立董事委員會函件載於本通函第52至53頁。獨立財務顧問華升資本函件載於本通函第54至105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2023年12月22日(星期五)上午十時正假座中國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-4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盡快交回本公司香港股份過戶登記分處(即(i)倘於2023年12月18日或之前交回，則提交至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)；或(ii)倘於2023年12月19日或之後交回，則提交至Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited(地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室))，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48小時前(即2023年12月20日(星期三)上午十時正前)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。

2023年12月4日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	52
華升資本函件.....	54
附錄 一 一般資料.....	106
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內(不包括股東特別大會通告所載者)，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務所訂立的日期為2022年10月28日的服務框架協議
「2023年新城框架補充協議」	指	由江蘇新城悅與新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的付款安排於2023年5月8日訂立的2023年新城框架協議之補充協議
「2023年新城框架第二份補充協議」	指	由江蘇新城悅與新城控股於2023年6月1日訂立的2023年新城框架補充協議之補充協議，以修訂2023年新城框架協議之條款
「2023年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2022年10月28日訂立之服務框架協議
「2023年服務框架補充協議」	指	江蘇新城悅與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就調整2023年服務框架協議項下的相關年度上限於2022年12月8日訂立之2023年服務框架協議之補充協議
「2023年服務框架第二份補充協議」	指	由江蘇新城悅與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的付款安排於2023年5月8日訂立的2023年服務框架協議之第二份補充協議

釋 義

「2023年服務框架第三份補充協議」	指	由江蘇新城悅與王先生於2023年6月1日訂立的2023年服務框架第二份補充協議之補充協議，以修訂2023年服務框架第二份補充協議之條款
「2024年車位可退還按金年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，本集團根據2024年服務框架補充協議應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的年度上限人民幣76.0百萬元
「2024年新城年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，新城控股依據2024年新城框架協議應向本集團支付的服務費的年度上限人民幣680.0百萬元
「2024年新城框架協議」	指	由本公司與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年新城框架補充協議」	指	由本公司及新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的付款安排於2023年10月27日訂立的2024年新城框架協議之補充協議
「2024年新城車位可退還按金年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，本集團根據2024年新城框架補充協議應付新城控股的車位可退還按金年度上限為人民幣515.0百萬元
「2024年服務年度上限」	指	截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司(不包括新城控股)根據2024年服務框架協議應向本集團支付的服務費的年度上限人民幣120.0百萬元

釋 義

「2024年服務框架協議」	指	由本公司與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年服務框架補充協議」	指	本公司與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的付款安排於2023年10月27日訂立的2024年服務框架協議之補充協議
「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，其股份於聯交所主板上市
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年12月22日(星期五)上午十時正假座中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓1211室舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准有關2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限)之決議案
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，旨在就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的持續關聯交易及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「華升資本」	指	華升資本有限公司，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及獲委任就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限)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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議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，為本集團的主要附屬公司之一
「最後實際可行日期」	指	2023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

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)及其附屬公司
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-4頁所載召開股東特別大會的通告
「車位可退還按金」	指	本集團根據車位銷售代理服務附屬協議就車位銷售代理服務將向相關的王先生的關聯公司支付的可退還按金
「車位銷售代理服務」	指	本集團根據2024年服務框架協議及2024年新城框架協議擬向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與相關的王先生的關聯公司擬就2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下車位銷售代理服務訂立之附屬協議
「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，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1030)
「新城發展集團」	指	新城發展及其附屬公司
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代號：601155)及為王先生的關聯公司之一

釋 義

「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	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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：

戚小明先生(董事長兼首席執行官)

杲新利先生

吳倩倩女士

非執行董事：

王曉松先生

呂小平先生

陸忠明先生

獨立非執行董事：

張燕女士

朱偉先生

許新民先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

中國總部：

中國

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

- (1) 2024年服務框架協議；**
- (2) 2024年新城框架協議；**
- (3) 2024年服務框架補充協議；**
- (4) 2024年新城框架補充協議；及**
- (5) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月27日的公告，內容有關為期一年於2024年12月31日屆滿的2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下的建議持續關連交易。

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. 2024年服務框架協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議2024年服務年度上限);
2. 2024年新城框架協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議2024年新城年度上限);
3. 2024年服務框架補充協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議2024年車位可退還按金年度上限);
4. 2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議2024年新城車位可退還按金年度上限);
5. 獨立董事委員會對2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議、2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的意見及建議;及
6. 華升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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的意見及建議。

董事會函件

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： *2024年服務框架協議*

- (i) 本公司；及
- (ii) 王先生

2024年新城框架協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議各自應自(i)有關訂約方正式簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或於彼等及／或彼等母公司股東大會上獲彼等母公司獨立股東批准)後開始生效。

物業管理服務及增值服務： 本公司獲委託就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及驗收服務)。本公司同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)提供以下服務：

a. 物業管理服務

服務範圍：本公司根據附屬協議約定的服務標準對房屋及配套設施設備和相關場地進行維護、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序。

定價政策：物業管理服務將收取的費用經公平磋商後釐定，並參考(倘適用)現行市價(根據物業項目位置、服務範圍及預期運營成本，包括但不限於勞工成本及行政成本)及歷史交易金額。物業管理服務的收費將不高於當地政府發佈的向類似物業提供有關服務的指導價。對於王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)已經交付但未出售的空置物業或其他根據相關規定應當由王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)支付物業服務費的物業，按照合約約定或其他相關約定向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)收取。

尤其是，為遵循上述定價政策，本集團一般會考慮多項因素，包括(i)物業的類型及地點，(ii)本集團的預算成本，(iii)合約服務範圍及標準，(iv)本集團在城市的品牌知名度，(v)地方政府政策及定價指引(如適用)，(vi)原物業管理服務提供者收取的物業管理費(如適用)及(vii)考慮可預見的未來勞動成本增加後的未來獲利能力。其中，全國物業管理公司的收費標準由國務院價格主管機關、建設行政主管機關規定。縣級以上地方人民政府價格主管機關及同級物業管理主管機關負責規範本行政區內物業管理公司的收費行為。因此，不同行政區域對不同類型的物業及服務標準可能有不同的政府指導價，而地方政府政策及指導價適用於房地產開發商與本集團在前期簽訂的大部分前期物業管理服務協議。

董事會函件

截至2022年12月31日及2023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(作為已竣工但尚未出售物業的業主)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2.13元，(a)與就本集團管理的相同住宅物業向其他業主收取的「前期階段¹或業主委員會階段」的平均物業管理費相同；及(b)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(i)至(vii)段所述因素而定)。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對本公司而言不遜於本公司向第三方物業開發商收取的管理費。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定收取服務費用。根據附屬協議的約定，費用通常按年、半年、季度或月度支付。

鑑於上述情況，本集團一般採納根據相關附屬協議開具發票之日起計6個月的信貸期政策。倘有關付款於上述信貸期屆滿後仍未償還，本集團將向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)發出付款提示，且若有關付款自根據相關附屬協議開具發票之日起逾期超過12個月，則將進一步考慮採取額外行動(如在必要時採取法律行動)。上述信貸政策同樣適用於獨立第三方客戶。

¹ 前期階段是指從與物業開發商簽訂的物業管理服務協議生效之日起，到該協議屆滿／終止以及與業主委員會簽訂的物業管理服務協議生效之日止的期間。

b. 智能化施工服務

服務範圍：本公司附屬公司將參與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)及其附屬公司的智能化系統施工項目的招投標。為王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)及其附屬公司的房地產開發項目提供監控系統、門禁系統、停車場系統及室內智慧家居等小區智能化系統工程的施工。

定價政策：本公司根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的要求，配置相應的設備並匹配相應的輔助材料，結合施工的人力等情況進行投標或報價。雙方達成一致後，該價格即為智能化系統施工服務的價格。

依照上述定價政策，本公司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。智能化施工服務的價格將由王先生的關聯公司與本公司遵循上述定價政策協議確定，並考慮包括現行市場價格、所需技術技能和專門知識以及本公司服務成本(包括施工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。為明確起見，本集團提供的競投／報價應完全涵蓋應王先生的關聯公司要求為有關項目採購設備的成本。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為工程施工結束，經王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）驗收通過後，根據決算金額支付。

鑑於上述情況，本集團一般採納根據相關附屬協議開具發票之日起計6個月的信貸期政策。倘有關付款於上述信貸期屆滿後仍未償還，本集團將向王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）發出付款提示，且若有關付款自根據相關附屬協議開具發票之日起逾期超過12個月，則將進一步考慮採取額外行動（如在必要時採取法律行動）。上述信貸政策同樣適用於獨立第三方客戶。

c. 售樓處物業服務

服務範圍：由本公司管理王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）的售樓處、城市展廳、樣板房、會所等，同時為之提供的保潔、保安、客服接待等服務。

定價政策：交易雙方根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司的服務成本（包括但不限於人工成本、耗材成本等）加合理管理費加成等綜合因素，經過雙方談判確定。

董事會函件

尤其是，為遵循上述定價政策，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格，(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。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議條款約定支付款項，一般為按照季度或月度結算支付。

鑑於上述情況，本集團一般採納根據相關附屬協議開具發票之日起計6個月的信貸期政策。倘有關付款於上述信貸期屆滿後仍未償還，本集團將向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)發出付款提示，且若有關付款自根據相關附屬協議開具發票之日起逾期超過12個月，則將進一步考慮採取額外行動(如在必要時採取法律行動)。上述信貸政策同樣適用於獨立第三方客戶。

d. 樓盤細部驗收服務

服務範圍：房屋交付前，本公司將根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作；本公司的服務內容涉及各住宅單體、戶內所有分項的使用功能及細部觀感的質量檢查；本公司的服務內容涉及室外總體工程各分部、分項工程的細部質量檢查，包括道路、地下車庫、小區景觀、小品、綠化種植；本公司的服務內容涉及安防智能化系統等配套工程的使用功能、細部觀感質量檢查。本公司將根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的工程管理交付驗收標準以及本公司的檢查標準，結合前列檢查內容，向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)反饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的交付質量。

定價政策：交易雙方根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)加合理管理費加成等綜合因素，經過雙方談判確定。

尤其是，為遵循上述定價政策，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。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定支付款項，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算(即在本集團完成驗收(包括根據本集團初步驗收結果對整改工程進行驗收)後，將相關物業交付予最終物業擁有人)。

e. 物業前期諮詢服務

服務範圍：前期建議：本公司將提供項目在營銷定位、規劃設計階段中項目設計、使用功能等方面關於物業服務相關建議。對項目在開發環節中涉及工程、採購、設計等專業條線的關於物業服務相關的改進意見。

交付前風險評估：本公司針對交付前現場狀況及施工進度效果進行風險評估。主要包括：(1)安全類(出入口設計、安防智能化、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、給排水、消防系統、智能化、兒童健身設施、照明、防雷、設備房、技術資料等)；及(3)景觀類(喬木、灌木及植被、草坪、取水點、垃圾箱安放點、道路地坪等)。

交付前準備：本公司將開始組建和籌劃項目團隊、項目服務及管理方案優化、人員招聘、初步確定項目經理、各級服務人員培訓、服裝採購、參與項目交付前風險評估並提出整改建議、物料製作等；交付前各項準備工作、交付前與新城控股協調溝通等。

定價政策：本公司根據周邊活躍市場交易價格，及本公司提供服務的成本，與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司協商確定服務價格。

尤其是，為遵循上述定價政策，本集團將參考至少兩家於聯交所上市的其他中大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格(如須為任何特定院系畢業生)。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定支付款項，一般為房屋交付後的3個月內一次性支付完畢。

f. 車位銷售代理服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)附屬公司委託本公司對其已交付開發項目的車位提供銷售代理服務。

定價政策：根據當地車位代理銷售的市場行情，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司與本公司協商車位銷售代理的結算方式，一般為按照銷售提成的模式(按照銷售金額提取一定比例的佣金)，或透過本公司出售(本公司須向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股的附屬公司(視情況而定)支付一定金額的按金，以取得該等王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股的附屬公司(視情況而定)可供出售的車位，以折扣價出售(具體折扣價參考現行當地市場狀況而定)，本公司將享有車位實際售價與折扣後底價之間的差價優惠)。

董事會函件

一般情況下，本集團透過招標或協議委託的方式，從王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)取得新的車位銷售項目。本集團將根據個別銷售或獨家分銷安排²結算，且兩種情況下費用皆按佣金基準收取。

於2023年，本集團就提供車位銷售代理服務收取的佣金介乎銷售額的24%至47%。於2024年，預期本集團將收取相似範圍的佣金率，符合市場慣例。

² 獨家分銷是本集團與王先生的關聯公司所訂立的安排，據此，本集團獲授予獨家權利，可銷售某個項目的所有車位。一般而言，就根據該獨家分銷安排提供的車位銷售代理服務而言，本集團一般須向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)支付車位可退還按金(一般為免息及可退還)。車位可退還按金一般將透過以下方式退還予本集團：(i)任何車位銷售完成後，與該等已出售車位對應的車位可退還按金連同經協定的銷售佣金將退還予本集團；及(ii)對於本集團未能促成任何銷售的車位，該等對應的車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議(一般為期三年)屆滿後退還予本集團。經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及本集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例。董事認為，該等款項有利於本集團取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高本集團的盈利能力。

為配合向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股支付車位可退還按金(構成本集團持續關連交易)，本集團已訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議。有關進一步詳情，請參閱本通函「2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議」一節。

訂約方須磋商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。

支付條款：服務費用根據將予訂立的附屬協議結算，款項一般為每個季度按照本公司實際銷售的車位數量結算一次。

g. 質保期內的物業維護及管理服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)委託本公司對其開發項目交付後，尚處於質保期內的房屋質量問題進行協調、管理，最終為業主解決房屋質量問題。

定價政策：價格根據本公司提供服務所配備的專業人員的成本，合理的管理成本等因素，經雙方談判確定。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為每個季度結算一次。

h. 電梯安裝和維保服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)委託本公司對其物業開發項目進行電梯安裝服務，並對部分持有物業中的電梯提供維保服務。

定價政策：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司及本公司根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本)，經過談判確定價格。

尤其是，為遵循上述定價政策，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狀況，(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。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為施工進場支付一部分，當工程施工結束，經王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)驗收通過後，根據決算金額支付剩餘部分。電梯維保服務款項根據服務合約按季度結算。

i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司委託本公司對其物業開發項目交付現場進行活動策劃、產品採購和現場佈置。

定價政策：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司與本公司根據周邊活躍市場交易價格，以及本公司的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定。

尤其是，為遵循上述定價政策，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格，(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。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議支付款項，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算。

j. 零星委託服務

服務範圍：王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之附屬公司委託本公司對其開發項目進行零星服務。

董事會函件

定價政策：價格根據開發項目地點、經營成本(包括勞工成本及原料成本(如適用))等因素，並參考市場上不時的類似服務及相似類型開發項目的費用(如適用)，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。

尤其是，為遵循上述定價政策，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格，(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。

支付條款：根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為服務結束後一次性結算。

附屬協議：

就2024年服務框架協議或2024年新城框架協議項下王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)各開發項目所需的物業管理服務而言，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)與本公司將(直接或透過其各自的附屬公司)訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2024年服務框架協議或2024年新城框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

2024年服務框架協議或2024年新城框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，本公司提供予王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議

在本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的日常過程中，根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(在此情況下為王先生的關聯公司)訂立的協議，據此，本集團獲授出售特定項目所有車位的獨家權利)提供的車位銷售代理服務，本集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。該付款安排將構成本集團須披露及持續關連交易。由於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(為迎合有關支付車位可退還按金的安排)將於2023年12月31日屆滿，因此本集團分別與王先生及新城控股訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，以重續上述付款安排。

董事會函件

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： 2024年服務框架補充協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 王先生

2024年新城框架補充協議

- (i) 本公司；及
- (ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方妥為簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

標的事項及定價政策： 車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

- (i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

$$\begin{array}{l} \text{應付的車位} \\ \text{可退還按金} \end{array} = \begin{array}{l} \text{每個車位的} \\ \text{基礎價格}^{\#} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{相關車位銷售代} \\ \text{理服務附屬協議} \\ \text{下的車位數目} \end{array}$$

[#] 基礎價格乃事先釐定的可接受最低售價。釐定基礎價格的基準將於下文討論。

董事會函件

(ii) 待下文所載條件達成後，車位可退還按金將按下列方式退還予本集團：

- (a) 按月並自訂立車位銷售代理服務附屬協議的次月起，將向本集團退還有關上月售出的車位的車位可退還按金的金額；及
- (b) 就本集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議所訂明期間（不超過30日）屆滿後退還予本集團。

為明確起見，在任何情況下向王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）支付的所有未償還車位可退還按金，將在不遲於2024年服務框架補充協議／2024年新城框架補充協議（視情況而定）屆滿後30日（即最遲為2025年1月30日）退還予本集團。

(iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股（視情況而定）經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置（如（其中包括）交通便利程度、與商業區或住宅區的距離、該地區的人流及對車位的整體需求）等因素後釐定。一般而言，位處靠近商業區或住宅區、人流大或對車位需求高的地點的車位往往有相對較高的底價，惟取決於訂約雙方的商業談判。

董事會函件

附屬協議：

訂約方須根據2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)的條款訂立車位銷售代理服務附屬協議。根據2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)的條款，每份車位銷售代理服務附屬協議(在涉及支付車位可退還按金的範圍內)的有效期間應不超過3年，並應於2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘因任何原因不再進一步延期，即透過本公司與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)訂立相關重續框架協議且待該等協議在滿足上市規則的適用規定後生效)。

為明確起見，鑑於上述情況，車位銷售代理服務附屬協議將於2024年服務框架協議／2024年新城框架協議終止或屆滿後立即終止(倘因任何原因不再進一步延期，即透過本公司與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)訂立相關重續框架協議且待該等協議在滿足上市規則的適用規定後生效)。

訂立2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議並非互為條件。有關批准上述協議的決議案之間的關係詳情，請參閱本通函「批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的決議案之間的關係」一節。

年度上限及其基準

就2024年服務框架協議及2024年新城框架協議而言

截至2024年12月31日止年度，新城控股就2024年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680.0百萬元。

截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司(不包括新城控股)就2024年服務框架協議及2024年服務框架補充協議項下擬提供的物業管理服務及增值服務應付本集團的年度服務費上限不得超過人民幣120.0百萬元。

向新城控股及王先生的關聯公司提供的物業管理服務及增值服務的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限估計分配載列如下。

	2024年 服務框架協議	2024年 新城框架協議
	人民幣	
物業管理服務	13,630,000	113,640,000
增值服務		
— 售樓處管理服務	36,360,000	90,910,000
— 智能化施工服務	18,180,000	163,640,000
— 車位代理銷售服務	4,550,000	50,000,000
— 樓盤細部驗收服務	9,090,000	59,090,000
— 物業前期諮詢服務	9,090,000	77,270,000
— 電梯安裝和維保服務	4,550,000	27,270,000
— 質保期內的物業維護及管理服務	4,550,000	18,180,000
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置	9,090,000	18,180,000
10%緩衝	<u>10,910,000</u>	<u>61,820,000</u>
總額	<u><u>120,000,000</u></u>	<u><u>680,000,000</u></u>

董事會函件

在釐定2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (a) 截至2023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支付的總額約為人民幣564.2百萬元，佔截至2023年12月31日止年度現有年度上限約38.9%（或為僅供說明之用，按年計算後約51.9%或人民幣752.3百萬元）；
- (b) 截至2024年12月31日止年度，王先生的關聯公司對若干物業相關服務的預計需求減少：根據新城發展集團披露的公開資料，於2023年6月30日，新城發展集團的在建總建築面積為492.8百萬平方米，較於2022年6月30日按年下降約25.8%；
- (c) 本集團與王先生的關聯公司於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度就物業管理服務及增值服務的歷史結算金額；及
- (d) 其他因素，如本集團的業務計劃、通脹和10%的緩衝，以涵蓋物業管理服務和增值服務的附屬雜項委託服務以及突發情況。

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2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年6月30日止六個月，王先生的關聯公司（不包括新城控股）所開發物業的在管建築面積分別約為6.1百萬平方米、7.7百萬平方米、9.0百萬平方米及9.4百萬平方米，而新城控股所開發物業的在管建築面積則分別約為54.1百萬平方米、72.9百萬平方米、86.4百萬平方米及91.5百萬平方米。經考慮(i)於2023年9月30日，王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股目前由本集團管理並將

董事會函件

於2024年繼續需要本集團物業管理服務的存續物業數量；(ii)於2023年9月30日，王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股新取得的物業管理項目數量；(iii)上述(i)及(ii)中物業的交付時間表；及(iv)王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股開發的物業項目的竣工時間表後，預期物業管理服務所產生的服務費將按在管建築面積的預期增長幅度持續增加。

在(i)上述因素；及(ii)王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股所開發物業的在管建築面積的過往增長趨勢的前提下，本公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣13,630,000元及從2024年新城年度上限分配人民幣113,640,000元以用於此服務。2024年服務年度上限及2024年新城年度上限項下分配予物業管理服務的年度上限金額亦相對較2023年者為低，以反映2023年較低的相關實際交易金額及較低的相關分配年度上限利用率；

- (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約價值、估計建設進度及預期完成進度釐定。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年9月30日止九個月，本集團已向下列項目提供服務：(i)與新城控股有關的327、491、488及396個智能化施工服務項目，分別產生收入約人民幣315.1百萬元、人民幣468.5百萬元、人民幣299.9百萬元及人民幣166.7百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司有關的42、48、52及36個智能化施工服務項目，分別產生收入約人民幣50.9百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣31.6百萬元及人民幣12.8百萬元。此外，於2023年9月30日，與王先生的關聯公司有關的432個智能化施工服務項目中，大部分將於2023年年底竣工，而其餘142個項目(其中134個項目與新城控股有關，而8個項目與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關)的收入將從2024年起按竣工百分比確認。

因此，基於上述情況並考慮到2023年9月30日之後收購且預期將於2024年存續或開展的新項目，以及分配予王先生的關聯公司(不包括新城控股)的智能化施工服務的年度上限利用率高的過往趨勢，本公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣18,180,000元(與截至2023年9月30日向王先生的關聯

董事會函件

公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近，且高於2023年分配的年度上限金額)及從2024年新城年度上限分配人民幣163,640,000元(鑑於現有項目的竣工進度，略低於截至2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額，並低於2023年相關年度上限分配)以用於此服務；

- (c) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年9月30日止九個月，本集團已向下列項目提供服務：(i)與新城控股有關的298、302、217及148個售樓處物業服務項目，分別產生收入約人民幣354.1百萬元、人民幣347.6百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣81.1百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司有關的67、74、53及42個售樓處物業服務項目，分別產生收入約人民幣65.4百萬元、人民幣78.8百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣29.2百萬元。於2023年9月30日，本集團正分別為王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股的32個及105個售樓處物業服務項目提供服務，相應合約金額分別約為人民幣32.5百萬元及人民幣78.8百萬元。預期各售樓處將自2023年9月30日起持有12至18個月。因此，本集團預期截至2024年12月31日止年度王先生的關聯公司售樓處管理服務項目產生的交易金額與截至2023年12月31日止年度相比將略為減少。

鑑於上文所述，本公司認為有充分理由分別從2024年服務年度上限分配人民幣36,360,000元(該水平設定與截至2023年9月30日向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近)及從2024年新城年度上限分配人民幣90,910,000元(與截至2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額水平相近，並低於2023年相關分配上限)以用於此服務；

- (d) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團(i)從向新城控股提供車位銷售代理服務取得人民幣65.2百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣13.0百萬元；及(ii)從向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供車位銷售代理服務取得人民幣17.0百萬元、負

董事會函件

結餘人民幣5.5百萬元^(附註)、人民幣2.8百萬元及人民幣3.2百萬元。由於電動車蓬勃發展，住宅物業業主對車位的需求預計將增加，且經計及(i)於2023年9月30日，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)開發且本集團車位銷售代理服務所涵蓋的車位數量；及(ii)王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)於2024年開發新車位的竣工時間表，本集團預期新城發展集團車位產生的佣金費用將較2023年實際收取的有所增加。

鑑於上文所述，本公司認為有充分理由分別從2024年服務年度上限分配人民幣4,550,000元(與截至2023年9月30日向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近)及從2024年新城年度上限分配人民幣50,000,000元(高於截至2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額，以反映本公司基於上述理由預期車位銷售市場積極)以用於此服務；

- (e) 截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年9月30日止九個月，本集團已向下列項目提供樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務：(i) 與新城控股有關的118、145、121及87個物業項目，就提供樓盤細部驗收服務分別產生收入約人民幣113.2百萬元、人民幣163.0百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣50.4百萬元，以及就提供物業前期諮詢服務分別產生收入約人民幣96.1百萬元、人民幣139.9百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣61.1百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關的32、28、20及17個物業項目，就提供樓盤細部驗收服務分別產生收入約人民幣26.9百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣4.5百萬元，以及就提供物業前期諮詢服務

附註： 截至2021年12月31日止年度，本集團就車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(不包括新城控股)收取合共約人民幣2.9百萬元，於同期，已售車位出現退款情況，因而產生退款總額約人民幣8.4百萬元。因此，截至2021年12月31日止年度車位銷售代理服務的負結餘淨額約為人民幣5.5百萬元。

董事會函件

分別產生收入約人民幣34.0百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣8.5百萬元。由於新城發展集團的在建建築面積及合約銷售減少且經計及本集團就提供上述服務取得的物業項目的過往減少趨勢，本集團預期樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務的相關服務需求將會減少。

鑑於上文所述，本公司認為有充分理由(i)從2024年服務年度上限分配人民幣9,090,000元(與2023年分配的年度上限金額處於相同水平)及從2024年新城年度上限分配人民幣59,090,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易金額水平相近，且低於2023年分配的年度上限相關金額，以反映預計減少的服務需求)以用於分別向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供的樓盤細部驗收服務；及(ii)從2024年服務年度上限分配人民幣9,090,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易金額水平相近，且與2023年分配的年度上限金額處於相同水平)及從2024年新城年度上限分配人民幣77,270,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易金額水平相近，且低於2023年分配的年度上限相關金額，以反映預計減少的服務需求)以用於分別向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供的物業前期諮詢服務；及

- (f) 就(i)質保期內的物業維護及管理服務、(ii)電梯安裝和維保服務及(iii)交付現場進行活動策劃和現場佈置服務而言，就上述服務分別自2024年服務年度上限及2024年新城年度上限分配的相關金額乃經計及以下因素後釐定：
- (i) 截至2023年9月30日止九個月本集團向王先生的關聯公司提供該等服務所產生的服務費實際金額。

例如，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度以及截至2023年9月30日止九個月，本集團已從新城控股：

- (a) 就提供質保期內的物業維護及管理服務產生約人民幣14.7百萬元、人民幣43.8百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣14.0百萬元；

董事會函件

- (b) 就提供電梯安裝和維保服務產生約零、人民幣11.2百萬元、人民幣28.6百萬元及人民幣19.7百萬元；及
- (c) 就提供交付現場進行活動策劃和現場佈置服務產生約人民幣1.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣19.1百萬元。

於上述年度及期間，本集團亦已從王先生的關聯公司：

- (a) 就提供質保期內的物業維護及管理服務產生約人民幣3.7百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.6百萬元；
 - (b) 就提供電梯安裝和維保服務產生約零、人民幣4.7百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣3.1百萬元；及
 - (c) 就提供交付現場進行活動策劃和現場佈置服務產生約人民幣1.7百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣5.7百萬元；
- (ii) 2024年將繼續進行的該等服務的存續項目數量；及
- (iii) 預期王先生的關聯公司對相關服務有類似水平的需求。

鑑於上文所述，本公司認為有充分理由就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供相關服務分配2024年服務年度上限及2024年新城年度上限項下的對應金額，該等金額均與截至2023年9月30日提供相關服務的估計年化交易金額水平相近。

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)預留約10%緩衝額度，以應對於2024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。

董事會函件

此外，就各服務類別自2024年服務年度上限和2024年新城年度上限分配的金額僅為估計值，該金額將根據截至2024年12月31日止年度的情況進行調整。

就2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議而言

本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)支付的車位可退還按金每日餘額最高不得超過人民幣76.0百萬元。本集團向新城控股支付的車位可退還按金每日餘額最高不得超過人民幣515.0百萬元。

下表載列本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股分別支付的車位可退還按金的2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限：

	截至2024年12月31日止年度	
	2024年服務框架補充協議項下2024年車位可退還按金年度上限 (人民幣千元)	新城框架補充協議項下2024年新城車位可退還按金年度上限 (人民幣千元)
車位可退還按金每日最高餘額	76,000	515,000

在確定上述2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮包含以下各項因素：

- (a) 截至2023年9月30日止九個月內車位可退還按金的每日最高結餘額；及
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團作為代理可出售新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位的估計價值。

董事會函件

歷史交易金額

有關2024年服務框架協議及2024年新城框架協議項下的物業管理服務及增值服務

下表載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度及2023年9月30日止九個月向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股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：

王先生的關聯公司(不包括新城控股)

	截至12月31日止年度				截至2023年9月30日			
	2020年		2021年		2022年		止九個月	
	(人民幣百萬元) ^{附註1}		(人民幣百萬元) ^{附註1}		(人民幣百萬元) ^{附註1}		(人民幣百萬元) ^{附註1}	
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度
實際	上限	實際	上限	實際	上限	實際	上限	
金額	分配	金額	分配	金額	分配	金額	分配	
物業管理	3.1	2.0	3.6	10.0	16.1	15.0	5.1	30.0
增值服務								
— 售樓處管理服務	65.4	45.0	78.8	80.0	57.2	145.0	29.2	30.0
— 智能化施工服務	50.9	3.0	35.5	20.0	31.6	20.0	12.8	10.0
— 車位銷售代理服務	17.0	—	(5.5) ^{附註2}	—	2.8	45.0	3.2	10.0
— 樓盤細部驗收服務	26.9	39.0	22.8	20.0	13.8	50.0	4.5	10.0
— 物業前期諮詢服務	34.0	38.0	24.9	20.0	21.7	50.0	8.5	10.0
— 電梯安裝和維保服務	—	—	4.7	—	7.9	—	3.1	—
— 質保期內的物業維護及 管理服務	3.7	—	3.5	—	1.6	20.0	2.6	—
— 交付現場進行活動策劃 和現場佈置服務	1.7	—	0.6	—	2.9	5.0	5.7	—
總計	<u>202.7</u>	<u>127.0</u>	<u>168.9</u>	<u>150.0</u>	<u>155.6</u>	<u>350.0</u>	<u>74.7</u>	<u>100.0</u>

董事會函件

附註：

- 各服務類別的年度上限僅供說明之用，乃(i)根據管理層在設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)已就所有服務類別包括10%緩衝。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團就車位銷售代理服務向王先生的關聯公司收取合共約人民幣2.9百萬元，於同期，已售車位出現退款情況，因而產生退款總額約人民幣8.4百萬元。因此，截至2021年12月31日止年度車位銷售代理服務的負結餘淨額約為人民幣5.5百萬元。

新城控股

	截至12月31日止年度				截至2023年9月30日			
	2020年		2021年		2022年		止九個月	
	(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}		(人民幣百萬元) ^{附註}	
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	
	實際	上限	實際	上限	實際	上限	實際	上限
	金額	分配	金額	分配	金額	分配	金額	分配
物業管理	48.5	82.0	43.3	80.0	73.9	135.0	64.4	200.0
增值服務								
— 售樓處管理服務	354.1	500.0	347.6	460.0	188.0	405.0	81.1	330.0
— 智能化施工服務	315.1	371.0	468.5	380.0	299.9	540.0	166.7	290.0
— 車位銷售代理服務	65.2	35.0	87.7	60.0	90.9	255.0	13.0	190.0
— 樓盤細部驗收服務	113.2	100.0	163.0	140.0	95.3	110.0	50.4	120.0
— 物業前期諮詢服務	96.1	80.0	139.9	120.0	94.3	100.0	61.1	110.0
— 電梯安裝和維修服務	—	—	11.2	50.0	28.6	50.0	19.7	50.0
— 質保期內的物業維護及管 理服務	14.7	5.0	43.8	40.0	31.1	40.0	14.0	40.0
— 交付現場進行活動策劃和 現場佈置服務	1.3	—	8.0	20.0	15.6	15.0	19.1	20.0
總計	<u>1,008.2</u>	<u>1,173.0</u>	<u>1,313.0</u>	<u>1,350.0</u>	<u>917.6</u>	<u>1,650.0</u>	<u>489.5</u>	<u>1,350.0</u>

附註：各服務類別的年度上限僅供說明之用，乃(i)根據管理層在設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)已就所有服務類別包括10%緩衝。

董事會函件

有關2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下車位可退還按金的付款安排

下表列出截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度及截至2023年9月30日止九個月，本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股支付的車位可退還按金的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度			截至2023年
	2020年	2021年	2022年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣百萬元) ^{附註}
車位可退還按金每日最高餘額				
• 王先生的關聯公司(不包括新城控股)	24,117.26	72,331.74	93,273.53	75,191.78
• 新城控股	101,788.39	256,269.24	494,724.98	496,424.50

訂立2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的理由及裨益

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)的大力支持，並為本公司提供穩定收入來源。因此，2024年服務框架協議及2024年新城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。

董事會函件

除上述因素外，董事會在決定訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議時進一步考慮了以下理由及裨益：

- (i) 經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及本集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，該等款項有利於本集團向王先生的關聯公司取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高本集團的盈利能力；
- (iii) 相較於本集團在並無安排車位可退還按金的情況下提供車位銷售代理服務，本集團通過支付車位可退還按金通常能夠收取更高的佣金。經董事確認，根據歷史交易，本集團就支付車位可退還按金的車位銷售代理服務收取的佣金比例通常比未支付車位可退還按金的佣金比例高出約10至20個百分點，這與行業慣例一致；
- (iv) 本集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為了監控車位可退還按金的每日最高結餘，本公司應每週根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高結餘與本集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻。於訂立各新車位銷售代理服務附屬協議前，本公司管理層亦應參考根據相關支付條款計算的車位可退還按金的潛在金額，且將僅在車位可退還按金的每日最高結餘不超過本集團當時預期現金及現金等價物結餘50%的情況下訂立有關車位銷售

董事會函件

代理服務附屬協議。經考慮有關營運資金管理政策、本集團通過支付車位可退還按金所獲得的預期穩定收入來源及來自本集團主要業務的其他穩定收益來源，董事相信本公司將有足夠資金供其營運，並認為支付車位可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；

- (v) 依據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，本集團有權利但並無義務與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務訂立車位銷售代理服務附屬協議。於與王先生的關聯公司訂立有關車位銷售代理服務附屬協議前，本集團將對目標車位進行市場研究(如其位置、狀況、附近類似車位的市場價格)以評估目標車位的預期銷售速度以及王先生的關聯公司收取的車位基礎價格(以及車位可退還按金金額)的公平性及合理性。倘本集團認為車位基礎價格不合理或不符合本集團的利益，本集團將重新協商車位基礎價格，或選擇不訂立相關車位銷售代理服務附屬協議；
- (vi) 車位可退還按金的退款機制已經各方同意並已根據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議清楚訂明，因此，本公司認為本集團可控制車位可退還按金的可收回風險；及
- (vii) 經審閱新城發展集團及新城控股公佈的財務業績、王先生的關聯公司與本集團之間的長期合作關係、王先生的關聯公司應付本集團款項的過往支付記錄，董事會並無發現王先生的關聯公司遭遇任何重大信貸風險或王先生的關聯公司的財務能力有任何異常。為了最大限度地降低與車位可退還按金支付的信貸風險，本公司將每月對車位可退還按金的退還情況進行審閱。倘延遲向本集團支付車位可退還按金，本集團將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進。

董事會函件

2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後達成。各董事(包括獨立非執行董事，於考慮華升資本的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，2024年各項服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議乃經公平磋商後按一般商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立。2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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。

內部控制措施

為確保2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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導價(如適用)及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用，本集團將採取以下措施：

- (i) 本集團將負責定期監察2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超過2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過該財政年度的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，本集團將不再訂立有關協議；
- (ii) 本集團將每月進行內部審閱以評估是否已根據2024年服務框架協議、2024年

董事會函件

新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議一致。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)合約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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行的持續關連交易並於本公司截至2024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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

董事會函件

除上述內部控制措施外，本集團將進一步採取下列措施控制2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議下的交易：

- (i) 本公司將每月審核車位可退還按金的退還情況。若車位可退還按金出現延誤，本集團將及時與相關王先生的關聯公司進行跟進；
- (ii) 本集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為監控車位可退還按金的每日最高結餘，本公司應每週根據已簽立的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高結餘與本集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻；及
- (iii) 本公司將定期追蹤向任何實體(包括本公司之關連人士)(定義見上市規則第13.13條，如車位可退還按金)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款(如車位可退還按金)金額即將達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻，須立即通知董事會準備跟進行動，而董事會須於必要時尋求專業意見。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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。

有關訂約方的資料

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。

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。新城控股為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。王先生的關聯公司的主營業務為在中國從事物業發展及物業投資。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為本公司控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率分別超過5%，故2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，連同建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限以及建議2024年新城車位可退還按金年度上限，構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於(i)王曉松先生，非執行董事，王先生之子；(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城發展非執行董事及執行董事)被視為於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議項下、2024年服務框架補充協議和2024年新城框架補充協議的交易中擁有重大權益，故彼等已就核准相關協議及其項下擬進行交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度

董事會函件

上限)的董事會決議案投了棄權票。除上文所述外，概無其他董事於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

股東特別大會及受委代表安排

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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)。

所有於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。因此，王先生及王先生的關聯公司被視為於600,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%，將須於股東特別大會上就有關2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)向獨立股東提供意見。就此而言，

董事會函件

華升資本已獲委任為獨立財務顧問，以就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城協議框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.xinchengyue.com>)。

不論閣下是否出席股東特別大會，須按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處(即(i)倘於2023年12月18日或之前交回，則提交至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)；或(ii)倘於2023年12月19日或之後交回，則提交至Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited(地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)，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48小時前交回。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，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符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須不遲於2023年12月18日(星期一)下午四時三十分送交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17樓1712-1716號舖)。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的所有表決必須以

董事會函件

投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈表決之所有決議案將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈投票結果。

批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的決議案之間的關係

批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的決議案並非互為條件。若上述任何決議案未獲批准，本公司將作出以下調整：

(i) 倘2024年服務框架協議及2024年新城框架協議未獲批准，而2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議獲批准

在該等情況下，本集團將與王先生及新城發展集團重新協商，分別設定金額較低的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限，而無需遵守(其中包括)上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定，並繼續進行2024年服務框架協議及2024年新城框架協議項下擬進行的交易。儘管如此，本公司將遵守上市規則的其他適用規定，包括於必要時另行刊發公告。

倘2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議獲獨立股東批准，並須待本集團與王先生及新城發展集團達成協議，如上所述分別設定較低的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限，本公司將繼續提供車位銷售代理服務，而該服務需要支付車位可退還按金。

(ii) 倘2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議未獲批准，而2024年服務框架協議及2024年新城框架協議獲批准

在該等情況下，本集團將於2023年新城框架補充協議及2023年服務框架第二份補充協議屆滿後，不再提供需要支付車位可退還按金的車位銷售代理服務。為明確起見，

董事會函件

本集團將繼續向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供車位銷售代理服務，且無須支付車位可退還按金。

此外，由於2024年服務框架協議及2024年新城框架協議獲批准，本集團將繼續向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供其項下擬提供的服務(須就上述車位銷售代理服務進行調整)。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮獨立財務顧問的意見後認為，(i) 2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議乃於本公司日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii) 2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的條款(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)之決議案。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

截至2023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將適時刊發的有關截至2023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

2023年12月4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

- (1) 2024年服務框架協議；**
- (2) 2024年新城框架協議；**
- (3) 2024年服務框架補充協議；及**
- (4) 2024年新城框架補充協議**

敬啟者：

吾等提述本公司日期為2023年12月4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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)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2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)是否於本公司的一般及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。

獨立董事委員會函件

本公司已委任華升資本為獨立財務顧問，以就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。有關華升資本意見的詳情，連同於達致有關意見時所考慮的主要因素，載於通函第54至105頁其函件內。

吾等謹請閣下垂注通函第8至51頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及華升資本給出的意見及建議後，吾等認為2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的條款乃於本公司的一般及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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)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

2023年12月4日

華升資本函件

以下為獨立財務顧問華升資本有限公司就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



華升資本有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心
45樓4513室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易（統稱「持續關連交易」）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2023年12月4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（「函件」）為通函其中一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為2023年10月27日的公告（「該公告」）所載，茲提述 貴公司日期為2022年10月28日及2022年12月8日的公告及 貴公司日期為2022年12月14日的通函，內容有關（其中包括）(i)江蘇新城悅與王先生就向王先生的關聯公司（不包括新城控股）提

華升資本函件

供若干物業相關服務訂立2023年服務框架協議，期限自2023年1月1日至2023年12月31日止，為期一年，並受其項下年度上限所限；(ii)江蘇新城悅與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務訂立2023年新城框架協議，期限自2023年1月1日至2023年12月31日止，為期一年，並受其項下年度上限所限；及(iii)江蘇新城悅與王先生就調整2023年服務框架協議項下的相關年度上限訂立2023年服務框架補充協議(2023年服務框架協議、2023年新城框架協議及2023年服務框架補充協議於下文統稱「現有服務框架協議」)。

茲提述 貴公司日期為2023年5月28日的公告及 貴公司日期為2023年6月6日的通函，內容有關(其中包括)(i)江蘇新城悅與王先生就 貴集團根據2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議提供車位銷售代理服務而應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位可退還按金的付款安排訂立2023年服務框架第二份補充協議(經2023年服務框架第三份補充協議補充及修訂)，期限自2023年服務框架第二份補充協議生效日期(即2023年6月28日)至2023年12月31日止；及(ii)江蘇新城悅與新城控股就 貴集團根據2023年新城框架協議提供車位銷售代理服務而應付予新城控股的車位可退還按金的付款安排訂立2023年新城框架補充協議(經2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)，期限自2023年新城框架補充協議生效日期(即2023年6月28日)至2023年12月31日止(2023年服務框架第二份補充協議(經2023年服務框架第三份補充協議補充及修訂)及2023年新城框架補充協議(經2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)於下文統稱「現有可退還按金框架協議」)。

由於現有服務框架協議及現有可退還按金框架協議將於2023年12月31日屆滿， 貴公司於2023年10月27日(交易時段後)(i)與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務訂立2024年服務框架協議，期限自2024年1月1日起至2024年12月31日止，為期一年；(ii)與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務訂立2024年新城框架協議，期限自2024年1月1日起至2024年12月31日止，為期一年；(iii)與王先生就 貴集團根據2024年服務框架協議提供車位銷售代理服務而應付予王先生的關聯公

司(不包括新城控股)的車位可退還按金的付款安排訂立2024年服務框架補充協議，期限自2024年1月1日起至2024年12月31日止，為期一年；及(iv)與新城控股就 貴集團根據2024年新城框架協議提供車位銷售代理服務而應付予新城控股的車位可退還按金的付款安排訂立2024年新城框架補充協議，期限自2024年1月1日起至2024年12月31日止，為期一年。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為 貴公司控股股東，因此，根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於根據上市規則計算的2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率超過5%，故2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，連同其項下建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限以及建議2024年新城車位可退還按金年度上限，構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

鑑於(i)王曉松先生，非執行董事及王先生之子；(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城發展非執行董事及執行董事)被視為於持續關連交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准相關協議及其項下擬進行交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於持續關連交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

華升資本函件

貴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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)。

王先生及王先生的關聯公司被視為擁有600,000,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%，將須於股東特別大會上就有關2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2024年服務年度上限、建議2024年新城年度上限、建議2024年車位可退還按金年度上限及建議2024年新城車位可退還按金年度上限)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於持續關連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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由張燕女士、朱偉先生及許新民先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮以下事項及就此向獨立股東提供推薦建議：

- (i) 持續關連交易是否在 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 持續關連交易的條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理；
- (iii) 持續關連交易是否符合 貴公司與股東的整體權益；及
- (iv) 獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈有關批准持續關連交易的相關決議案投票。

華升資本函件

概無獨立董事委員會成員於持續關連交易中擁有任何權益或參與持續關連交易。經取得及考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會有關持續關連交易的觀點及推薦建議載於本通函內的獨立董事委員會函件。

獨立董事委員會已根據上市規則第13.84條批准就上述事項委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等的獨立性

除本次獲委任為獨立財務顧問就持續關連交易提供獨立意見外，於最後實際可行日期，華升資本與 貴集團、 貴公司董事、高級管理人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人、王先生及王先生的關聯公司(包括新城控股)概無任何財務或其他關係或關連或在其中擁有任何權益，而可合理被視為與吾等的獨立性有關。於過去兩年，除就持續關連交易獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與華升資本之間概無任何委聘。

除就本次委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、 貴公司董事、高級管理人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人、王先生及王先生的關聯公司(包括新城控股)收取任何費用或利益之安排，且吾等並不知悉任何將影響吾等的獨立性之情況或情況變動。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為合資格就持續關連交易提供獨立意見。

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及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中報**」)；
- (ii) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(「**2022年年報**」)；

華升資本函件

- (iii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**2021年年報**」)；
- (iv) 2024年服務框架協議；
- (v) 2024年新城框架協議；
- (vi) 2024年服務框架補充協議；
- (vii) 2024年新城框架補充協議；及
- (viii) 本通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、事實、聲明及意見，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。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 貴公司的資料。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。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實遭遺漏或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，或管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供的意見的合理性。吾等亦已尋求並獲董事確認，提供予吾等之資料及事實並無遺漏重大事實及向吾等所發表之聲明及意見並無任何重大誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為本函件所載吾等之意見提供合理依據。吾等已假設通函所載或提述及／或管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供之所有陳述、資料、事實、聲明及意見(彼等須就此負全責)於提供或作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。

華升資本函件

吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以令吾等達致知情意見，且吾等倚賴所獲提供資料足以構成吾等意見之合理基礎。然而，吾等並未就獲提供的資料進行任何獨立核證，亦未就 貴集團的業務、事務、營運、財務狀況或前景進行任何獨立調查。

吾等的意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的資料來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

作為獨立財務顧問，吾等對本函件以外本通函的任何部分概不負責。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮有關持續關連交易之事宜。除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

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。

下文為 貴集團於截至2021年（「**2021財年**」）及2022年（「**2022財年**」）12月31日止年度各年及截至2022年（「**2022年上半年**」）及2023年（「**2023年上半年**」）6月30日止六個月的財務業績摘要，乃分別摘錄自2021年年報、2022年年報及2023年中報：

華升資本函件

表1： 貴集團的財務業績摘要

	未經審核		經審核	
	2023年上半年 (人民幣千元)	2022年上半年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)
收入	2,681,101	2,465,961	5,179,553	4,350,735
— 物業管理服務	1,694,125	1,392,613	3,024,934	2,100,212
— 增值服務	986,976	1,073,348	2,154,619	2,250,523
毛利	717,574	716,129	1,338,140	1,341,547
貴公司擁有人期／年內 應佔利潤	293,789	225,816	423,476	525,455

資源來源： 2021年年報、2022年年報及2023年中報

2022財年與2021財年的對比

於2022財年，貴集團錄得收入約人民幣5,179.6百萬元，較2021財年約人民幣4,350.7百萬元上升約19.1%。有關收入大幅上升乃主要由於以下原因所致：(i)物業管理服務分部的收入由2021財年約人民幣2,100.2百萬元上升約44.0%至2022財年約人民幣3,024.9百萬元；及(ii)稍微被增值服務分部的收入由2021財年約人民幣2,250.5百萬元下跌約4.3%至2022財年約人民幣2,154.6百萬元所抵銷。在增值分部下，社區增值服務分部的收入由2021財年約人民幣915.6百萬元大幅上升約40.3%至2022財年約人民幣1,284.5百萬元，被(i)開發商增值服務由2021財年約人民幣815.3百萬元下跌至2022財年約人民幣519.5百萬元；及(ii)智慧園區服務由2021財年約人民幣519.7百萬元下跌至2022財年約人民幣350.6百萬元抵銷。

貴集團於2022財年錄得 貴公司擁有人應佔利潤約人民幣423.5百萬元，較2021年約人民幣525.5百萬元下跌約19.4%，主要由於(i) 貴集團低毛利率的餐飲業務及設施管理服務的收入急速增長，分薄該分部的毛利率；及(ii)新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)對有固定員工及設施成本的部分業務營運的影響，導致業務的毛利率下跌。

2023年上半年與2022年上半年的對比

貴集團的收入由2022年上半年約人民幣2,466.0百萬元上升約8.7%至2023年上半年約人民幣2,681.1百萬元。收入上升主要由於物業管理服務分部的收入由2022年上半年約人民幣1,392.6百萬元上升約21.7%至2023年上半年約人民幣1,694.1百萬元所致。

基於上述原因，貴公司權益股東應佔淨利潤於2023年上半年達約人民幣293.8百萬元，較2022年上半年約人民幣225.8百萬元上升約30.1%。

下文呈列 貴集團於2023年6月30日及2022年12月31日的財務狀況摘要，乃摘錄自2023年中報：

表2： 貴集團的財務狀況摘要

	未經審核 於2023年 6月30日 (人民幣千元)	經審核 於2022年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	1,514,687	1,451,636
流動資產	5,197,662	4,699,011
總資產	6,712,349	6,150,647
非流動負債	257,806	232,785
流動負債	3,339,027	3,009,339
總負債	3,596,833	3,242,124
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	2,748,646	2,589,478

資料來源： 2023年中報

於2023年6月30日，貴集團的資產及負債總額分別約為人民幣6,712.3百萬元及人民幣3,596.8百萬元，而2022年12月31日的資產及負債總額則分別約為人民幣6,150.6百萬元

及人民幣3,242.1百萬元，分別輕微上升約9.1%及10.9%。鑑於上文的 貴集團資產及負債總額變動摘要， 貴公司擁有人應佔資產淨值由2022年12月31日約人民幣2,589.5百萬元小幅上升約6.1%至2023年6月30日約人民幣2,748.6百萬元。

2. 王先生及新城控股的背景資料

誠如董事會函件所載，王先生為 貴公司控股股東。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附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)。王先生的關聯公司的主要業務活動為在中國進行物業開發及物業投資。

3. 持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 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)的大力支持，並為 貴公司提供穩定收入來源。因此，2024年服務框架協議及2024年新城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。

除上述及董事會函件所載因素外，董事會在決定訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議時進一步考慮了以下理由及裨益：

- (i) 經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及 貴集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，該等款項有利於 貴集團向王先生的關聯公司取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高 貴集團的盈利能力；

- (iii) 相較於 貴集團在並無安排車位可退還按金的情況下提供車位銷售代理服務， 貴集團通過支付車位可退還按金通常能夠收取更高的佣金。經董事確認，根據歷史交易， 貴集團就支付車位可退還按金的車位銷售代理服務收取的佣金比例通常比未支付車位可退還按金的佣金比例高出約10至20個百分點，這與行業慣例一致；

- (iv) 貴集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為了監控車位可退還按金的每日最高結餘， 貴公司應每週根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高結餘與 貴集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻。於訂立各新車位銷售代理服務附屬協議前， 貴公司管理層亦應參考根據相關支付條款計算的車位可退還按金的潛在金額，且將僅在車位可退還按金的每日最高結餘超過 貴集團當時預期現金及現金等價物結餘50%的情況下訂立有關車位銷售代理服務附屬協議。經考慮有關營運資金管理政策、 貴集團通過支付車位可退還按金所獲得的預期穩定收入來源及來自 貴集團主要業務的其他穩定收益來源，董事相信 貴公司將有足夠資金供其營運，並認為支付車位可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；

- (v) 依據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議， 貴集團有權利但並無義務與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務訂立車位銷售代理服務附屬協議。於與王先生的關聯公司訂立有關車位銷售代理服務附屬協議前， 貴集團將對目標車位進行市場研究(如其位置、狀況、附近類似車位的市場價格)以評估目標車位的預期銷售速度以及王先生的關聯公司收取的

華升資本函件

車位基礎價格(以及車位可退還按金金額)的公平性及合理性。倘 貴集團認為車位基礎價格不合理或不符合 貴集團的利益， 貴集團將重新協商車位基礎價格，或選擇不訂立相關車位銷售代理服務附屬協議；

- (vi) 車位可退還按金的退款機制已經各方同意並已根據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議清楚訂明，因此， 貴公司認為 貴集團可控制車位可退還按金的可收回風險；及
- (vii) 經審閱新城發展集團及新城控股公佈的財務業績、王先生的關聯公司與 貴集團之間的長期合作關係、王先生的關聯公司應付 貴集團款項的過往支付記錄，董事會並無發現王先生的關聯公司遭遇任何重大信貸風險或王先生的關聯公司的財務能力有任何異常。為了最大限度地降低與車位可退還按金支付的信貸風險， 貴公司將每月對車位可退還按金的退還情況進行審閱。倘延遲向 貴集團支付車位可退還按金， 貴集團將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進。

2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後達成。各董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，考慮華升資本的意見後)認為，2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議乃經公平磋商後按一般商業條款於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立。2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

華升資本函件

參照 貴公司日期為2018年10月24日的招股章程，吾等注意到 貴集團與王先生的關聯公司有長遠關係， 貴集團於超過26年前首次為王先生的關聯公司提供物業管理服務。憑藉該長遠關係， 貴公司熟悉新城發展集團的策略、標準及規定，因此能為新城發展集團提供切合其具體需求的定製服務。因此，相信 貴集團亦對新城發展集團物業產品的品牌建設及品質提升作出貢獻，進而可促進 貴集團提供服務及提升客戶滿意度。

根據吾等對中國物業管理行業的調查(載於中國國家統計局的網站(<http://data.stats.gov.cn>))，由於中國經濟正從新冠疫情的不利影響恢復，中國於2022年的國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣121.0萬億元，較2021年按年增長約人民幣6.6萬億元或5.8%。由於新冠疫情影響，房地產市場發展出現整體放緩、物業項目交付延期及房地產銷售活動中斷，導致中國的物業管理行業出現短暫衰退。然而，新冠疫情的影響屬短暫，此乃由於實施一系列政策及措施，以支持經濟復蘇、物業發展行業及物業管理公司，包括但不限於實施積極的財務政策與審慎貨幣政策以及減稅及退稅等減負與救濟政策。尤其是，根據「十四五」規劃，中國政府公佈由2021年起未來五年的常住人口城鎮化率將約為65.0%。就此而言，中國政府透過(其中包括)(i)實施兩項主要政策(即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制)以加快農業轉移人口市民化；及(ii)實施五項政策(即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設)以完善城鎮化空間佈局，從而推動中國城鎮化。與此同時，住房和城鄉建設部及其他主管部門刊發監管通告，為中國物業管理行業提供指引，旨在提升物業管理服務的質量，預期將對中國的物業管理服務行業發展帶來正面影響。因此，中國房地產市場發展受到國家及地區層面的中國政府政策、市場環境及中國整體經濟發展的影響。行業發展加速乃主要由於急速城市化、家庭個人可支配收入、商品房發展及有利的政府政策及措施所致。根據中國指數研究院(其為最大的獨立物業研究機構，在全國有超過15個辦公室，

華升資本函件

為客戶提供及時、全面及準確的物業／土地數據並編製關鍵市場見解)，中國的物業管理行業應會維持穩定增長，其預期市場規模按所管理的總建築面積計算將由2023年約311億平方米按複合年增長率約4.5%增至2026年約355億平方米。鑒於上述原因以及近期動盪時期的不確定因素，吾等對中國房地產及物業管理行業的長期增長持審慎樂觀態度。

參照2023年中報，貴集團於2023年6月30日在195個城市內訂立物業管理合約，合約總建築面積約為322.8百萬平方米，較2022年末淨增長約10.1百萬平方米，其中來自獨立第三方的合約建築面積約為156.0百萬平方米及佔約48.3%，較2022年末上升約6.8%。吾等從管理層了解到，貴公司積極擴大第三方項目，於2023年上半年拓展的獨立第三方項目的合約總建築面積超過10.0百萬平方米，涵蓋住宅、醫院、公司辦公室、工業園及商場等項目。此外，根據2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的條款及條件，貴集團並無獨佔條款，讓其可不時按非獨佔基準為王先生的關聯公司(包括新城控股)提供若干物業相關服務，因此貴集團可靈活選擇向任何其他獨立第三方客戶提供物業相關服務。吾等已向管理層查詢，得悉貴公司能聯絡其他獨立第三方客戶並與彼等維持關係，且不時與該等客戶進行業務討論。因此，吾等認同管理層的看法，且吾等並不懷疑該等措施於2024年的效力。

經考慮：(i)現有持續關連交易將為經常性質，且過去年度進行的類似交易乃於貴集團於一般及日常業務過程中進行；(ii)王先生的關聯公司(包括新城控股)為貴集團的物業管理服務及增值服務的主要客戶之一，而繼續進行2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下的持續關連交易將維持貴集團的業務營運；及(iii)下文「6.內部控制措施」一節將討論的貴集

團的內部控制程序，吾等認為訂立2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的主要條款

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： 2024年服務框架協議
(i) 貴公司；及
(ii) 王先生

2024年新城框架協議
(i) 貴公司；及
(ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)

2024年服務框架協議及2024年新城框架協議各自應自(i)有關訂約方正式簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或於彼等及／或彼等母公司股東大會上獲彼等母公司獨立股東批准)後開始生效。

物業管理服務及
增值服務(統稱
「該等服務」):

貴公司獲委託就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及驗收服務)。 貴公司同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)提供以下服務：

- a. **物業管理服務** — 根據附屬協議約定的服務標準對房屋及配套設施設備和相關場地提供維護、養護及管理服務，並維護相關區域內的環境衛生和秩序。
- b. **智能化施工服務** — 為王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)及其附屬公司的房地產開發項目提供監控系統、門禁系統、停車場系統及室內智慧家居等小區智能化系統工程的施工服務。
- c. **售樓處管理服務** — 為王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的售樓處、城市展廳、樣板房及會所提供管理服務及為王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)提供保潔、保安及客服接待服務。

- d. **樓盤細部驗收服務** — 房屋交付前，貴公司將根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作，內容涉及(i)各住宅單體及戶內所有分項的使用功能及細部觀感的質量檢查；(ii)室外總體工程各分部及分項工程的細部質量檢查，包括道路、地下車庫、小區景觀、小品及綠化種植的使用功能及細部觀感；及(iii)配套服務，其中包括安防智能化系統的使用功能及部觀感質量檢查。貴公司將基於檢查結果及根據王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的工程管理交付驗收標準及檢查標準以及貴公司的檢查標準，向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)反饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的交付質量。
- e. **物業前期諮詢服務** — 提供物業前期諮詢服務，包括：
- (i) 前期物業發展：就項目營銷定位、規劃及設計階段的項目設計及實際功能相關物業服務以及於開發階段改善工程、採購、設備及其他專業範疇相關物業服務提供意見；

- (ii) 交付前風險評估：根據交付前的現場狀況及施工進度進行風險評估。風險評估主要包括：(1)安全類(出入口設計、安防智能化系統、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、供水及排水、消防系統、智能化系統、兒童健身設施、照明、防雷、設備房、技術資料等)；(3)景觀類(喬木、灌木及植被、草坪、取水點、垃圾箱安放點、道路地坪等)；及
 - (iii) 交付前準備：規劃及組建項目團隊、優化項目服務及管理方案、人員招聘、初步確定項目經理、各級服務人員培訓及服裝採購、參與項目交付前風險評估並提出整改建議、物料製作以及交付前各項準備工作，並與新城控股於交付前協調及溝通等。
- f. 車位銷售代理服務** — 提供王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的開發項目的已交付車位提供銷售代理服務。
- g. 質保期內的物業維護及管理服務** — 於王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)所開發的已交付物業質保期間就該等物業的任何物業品質問題提供協調及管理服務，並最終為業主解決房屋品質問題。

- h. 電梯安裝和維保服務** — 就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的附屬公司的物業開發項目提供電梯安裝服務及就彼等所持有的部分物業提供電梯維保服務。
- i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務** — 就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的附屬公司的物業開發項目提供交付現場進行活動策劃、產品採購及現場佈置服務。
- j. 零星委託服務** — 就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的附屬公司的開發項目提供零星委託服務。

定價政策：

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 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)。

附屬協議： 就王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)的各開發項目所需的2024年服務框架協議或2024年新城框架協議項下物業管理服務而言，王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)與 貴公司將直接或透過各自的附屬公司訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2024年服務框架協議或2024年新城框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

2024年服務框架協議或2024年新城框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。據協定， 貴公司向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)提供的條款不應遜於其他人士就類似服務所提供者。

有關2024年服務框架協議及2024年新城框架協議主要條款的更多詳情，請參閱董事會函件內「2024年服務框架協議及2024年新城框架協議」一節。

主要條款的審閱

首先，吾等已審閱2024年服務框架協議及2024年新城框架協議，且吾等注意到2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的定價及其他主要條款繼續遵循現有服務框架協議的條款。

其次，就各類型該等服務所收取的服務費須經考慮包括開發項目種類、開發項目地點、服務範圍、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 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、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)。有關吾等對 貴集團根據現有服務框架協議的條款進行的內部控制程序所作出的獨立審閱，請參閱下文「6.內部控制措施」一節。

此外，吾等已評估定價基制的是否公平合理，方法為隨機取得及審閱14組向王先生的關聯公司提供的報價，並與14組就各類型服務根據大致相同的規定及／或條件向獨立第三方客戶提供的報價比較，所涵蓋的服務包括 貴集團根據現有框架協議於2023年1月1日至該公告日期(「審閱期間」)籌備的(a)物業管理服務；(b)智能化施工服務；(c)售樓處管理服務；(d)車位銷售服務；(e)於質保期間的物業維護及管理服務；(f)電梯安裝和維保服務；及(g)交付現場進行活動策劃和現場佈置服務。誠如管理層所告知， 貴集團於審閱期間並未與獨立第三方客戶就樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務訂立任何協議。取而代之，吾等已取得並審閱 貴集團與獨立第三方客戶於2022財年就樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務訂立的4份協議。就零星委託服務而言，經管理層告知，零星委託服務由2023年服務年度上限及2023年新城年度上限所採納的10%緩衝涵蓋，以應付2023財年可能產生的任何未經預計需求。於2023年9月30日，概無與獨立第三方客戶及王先生的關聯公司進行有關零星委託服務任何交易。根據吾等與管理層的討論，零星委託服務主要為便利不尋常事件所致，例如為物業居民舉辦社區活動。儘管如此，考慮到(i)已隨機挑選合共14個樣本(「樣本交易」)，涵蓋現有框架協議項下所提供的各項服務(樓盤細部驗收服務、物業前期諮詢服務及零星委託服務除外)；及(ii)根據現有框架協議項下擬於審閱期間選擇有關樣本交易，因此吾等認為樣本交易屬充足及具代表性。根據所採集的樣本交易，吾等注意到，在訂立個別協議前，各合約於適當時由相關負責人員及內部核數部門審閱。就樣本交易的定價政策而言，吾等注意到，其符合於董事會函件「2024年服務框架協議及2024年新城框架協議」一節所載 貴集團的定價政策一致，該等服務的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 貴集團的第三方客戶

華升資本函件

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的預期升幅以及經濟及社會發展等因素，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)。

最後，吾等亦注意到，根據樣本交易項下擬進行的相關報價：

- (a) 物業管理服務 — 就物業管理服務將予收取的費用一般須按附屬協議所協定每年、每半年、每季度或每月支付，符合 貴集團向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款以及市場常規；
- (b) 智能化施工服務 — 就智能化施工服務將予收取的費用一般於履行檢查及驗收服務後支付及結清，符合 貴集團向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款；
- (c) 售樓處管理服務 — 售樓處管理服務的付款一般每季度或每月支付，與向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款及市場常規相同；
- (d) 樓盤細部驗收服務 — 就樓盤細部驗收服務而言，付款一般於履行服務(即 貴集團完成驗收後向最終物業擁有人交付相關物業後，包括根據 貴集團進行的初步驗收結果驗收整改工作)後一個月內結清，符合 貴集團向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款以及市場常規；
- (e) 物業前期諮詢服務 — 物業前期諮詢服務的付款一般於交付物業後三個月內結清，符合 貴集團向獨立第三方客戶提供的付款條款；

華升資本函件

- (f) 車位銷售代理服務 — 車位銷售代理服務的付款一般根據實際出售的車位數目每季度結清，符合 貴集團向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款以及市場常規；
- (g) 質保期內的物業維護及管理服務 — 就質保期內的物業維護及管理服務收取的費用一般每季度支付，符合 貴集團向獨立第三方客戶按類似條件提供的付款條款以及市場常規；
- (h) 電梯安裝和維保服務 — 電梯安裝和維保服務的付款通常於建築工程動工後支付，其餘結餘於建築工程完工後項目檢查及驗收後結清，符合 貴集團按類似條件向獨立第三方客戶提供的付款條款以及市場常規；
- (i) 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務 — 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務將予收取的費用一般於履行服務後一個月內結清，符合 貴集團按類似條件向獨立第三方客戶提供的付款條款；及
- (j) 零星委託服務 — 零星委託服務將予收取的費用一般於提供服務後一筆過支付。

此外，吾等注意到 貴集團一般就物業管理服務、智能化施工服務及售樓處管理服務採納根據相關附屬協議開具發票之日起計6個月的信貸期政策。倘有關付款於上述信貸期屆滿後仍未償還， 貴集團將向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)發出付款提示，且若有關付款自根據相關附屬協議開具發票之日起逾期超過12個月，則將進一步考慮採取額外行動(如在必要時採取法律行動)。上述信貸政策同樣適用於獨立第三方客戶。

就此而言，就2024年服務框架協議及2024年新城框架協議向王先生的關聯公司(包括新城控股)提供的付款條款不遜於向獨立第三方客戶提供的付款條款。

華升資本函件

基於上述原因，吾等認為2024年服務框架協議及2024年新城框架協議項下 貴集團提供的定價及其他條款按一般商業條款訂立，且並不遜於 貴集團向其他獨立第三方客戶提供的條款。

過往實際交易金額

下表呈列：(i)該等服務於截至2020年12月31日止年度（「2020財年」）、2021財年、2022財年及截至2023年9月30日止九個月（「2023年前九個月」）的過往實際交易金額；(ii)該等服務於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的各年度上限；及(iii)該等服務於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的各年度上限的利用率。

表3：該等服務於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的年度上限及過往實際交易金額

	2020財年	2021財年	2022財年	2023財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
過往實際交易金額	1,210.8	1,481.9	1,073.2	564.2
				(截至2023年前九個月)
批准年度上限	1,300.0	1,500.0	2,000.0	1,450.0
利用率	93.1%	98.8%	53.7%	38.9%

誠如上文所述，該等服務於2023年前九個月的過往實際交易金額約為人民幣564.2百萬元，相當於2023財年的現有年度上限人民幣1,450.0百萬元的利用率約為38.9%。倘年化該等服務於2023年前九個月的過往實際交易金額，該等服務於2023財年的預測交易金額將約為人民幣752.3百萬元，相當於利用率約51.9%。誠如與管理層所討論，該等服務於2023年前九個月的年度上限的較低利用率主要由於(i)中國物業市場該方面發展放緩；及(ii)王先生的關聯公司(包括新城控股)對物業管理相關服務的實際需求少於2022年所預測者。

下表4及表5列出於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月為王先生的關聯公司及新城控股提供該等服務的年度上限及過往實際交易金額。

華升資本函件

表4：於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月為王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供該等服務的年度上限及過往實際交易金額

	2020財年 (人民幣百萬元)		2021財年 (人民幣百萬元)		2022財年 (人民幣百萬元)		2023年前九個月 (人民幣百萬元)		利用率 (%)
	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註1)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註1)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註1)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註1)	
物業管理服務	3.1	2.0	3.6	10.0	16.1	15.0	5.1	30.0	17.0
增值服務									
— 智能化施工服務	50.9	3.0	35.5	20.0	31.6	20.0	12.8	10.0	128.0
— 售樓處管理服務	65.4	45.0	78.8	80.0	57.2	145.0	29.2	30.0	97.3
— 樓盤細部驗收服務	26.9	39.0	22.8	20.0	13.8	50.0	4.5	10.0	45.0
— 物業前期諮詢服務	34.0	38.0	24.9	20.0	21.7	50.0	8.5	10.0	85.0
— 車位銷售代理服務	17.0	—	(5.5)	—	2.8	45.0	3.2	10.0	32.0
			(附註2)						
— 質保期內的物業維護及管理服務	3.7	—	3.5	—	1.6	20.0	2.6	—	不適用
— 電梯安裝和維修服務	—	—	4.7	—	7.9	—	3.1	—	不適用
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	1.7	—	0.6	—	2.9	5.0	5.7	—	不適用
王先生的關聯公司—總額	202.7	127.0	168.9	150.0	155.6	350.0	74.7	100.0	74.7

附註：

1. 各服務類別的年度上限僅供說明之用，乃(i)根據管理層在設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)已就所有服務類別包括10%緩衝。
2. 於2021財年，貴集團就車位銷售代理服務向王先生的關聯公司收取合共約人民幣2.9百萬元，於同期，已售車位出現退款情況，因而產生退款總額約人民幣8.4百萬元。因此，2021財年車位銷售代理服務的負結餘淨額約為人民幣5.5百萬元。

華升資本函件

表5：於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月為新城控股提供該等服務的年度上限及過往實際交易金額

	2020財年 (人民幣百萬元)		2021財年 (人民幣百萬元)		2022財年 (人民幣百萬元)		2023年前九個月 (人民幣百萬元)		年度上限 分配	過往實際 交易金額 (附註)	利用率 (%)
	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註)	過往實際 交易金額 (概約)	年度上限 分配 (附註)			
物業管理服務	48.5	82.0	43.3	80.0	73.9	135.0	64.4	200.0		32.2	
增值服務											
— 智能化施工服務	315.1	371.0	468.5	380.0	299.9	540.0	166.7	290.0		57.5	
— 售樓處管理服務	354.1	500.0	347.6	460.0	188.0	405.0	81.1	330.0		24.6	
— 樓盤細部驗收服務	113.2	100.0	163.0	140.0	95.3	110.0	50.4	120.0		42.0	
— 物業前期諮詢服務	96.1	80.0	139.9	120.0	94.3	100.0	61.1	110.0		55.5	
— 車位銷售代理服務	65.2	35.0	87.7	60.0	90.9	255.0	13.0	190.0		6.8	
— 質保期內的物業維護及管理服務	14.7	5.0	43.8	40.0	31.1	40.0	14.0	40.0		35.0	
— 電梯安裝和維修服務	—	—	11.2	50.0	28.6	50.0	19.7	50.0		39.4	
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	1.3	—	8.0	20.0	15.6	15.0	19.1	20.0		95.5	
新城控股—總額	1,008.2	1,173.0	1,313.0	1,350.0	917.6	1,650.0	489.5	1,350.0		36.3	

附註：

各服務類別的年度上限僅供說明之用，乃(i)根據管理層在設定特定年度的年度上限時的估計而編製及(ii)已就所有服務類別包括10%緩衝。

華升資本函件

下表呈列該等服務截至2024年12月31日止年度(「**2024財年**」)的建議2024年服務年度上限及建議2024年新城年度上限及該等服務的建議2024年服務年度上限及建議2024年新城年度上限的估計分配。

表6：該等服務於2024財年的建議2024年服務年度上限及建議2024年新城年度上限

	2024財年 人民幣百萬元
該等服務的建議2024年服務年度上限	120.0
該等服務的建議2024年新城年度上限	680.0

釐定該等服務的建議2024年服務年度上限及建議2024年新城年度上限的基準

誠如董事會函件所載，釐定2024年服務框架協議及2024年新城框架協議的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限時，董事已參考以下多項因素：

- (a) 王先生的關聯公司於2023年前九個月就該等服務結清的款項總額約人民幣564.2百萬元，相當於2023財年的現有年度上限約38.9% (或年化後約為51.9%或人民幣752.3百萬元)；
- (b) 王先生的關聯公司於2024財年對物業相關服務的估計需求減少：根據新城發展集團所披露的公開資料，新城發展集團於2023年6月30日的在建建築面積為492.8百萬平方米，較2022年6月30日按年減少約25.8%；
- (c) 貴集團與王先生的關聯公司於2020財年、2021財年及2022財年就該等服務所結清的過往金額；及
- (d) 其他因素，例如 貴集團的業務計劃、通脹及10%緩衝，以應對提供該等服務的補充性零星委託服務及意外情況。

華升資本函件

向王先生的關聯公司及新城控股提供的該等服務的2024年服務年度上限及2024年新城年度上限估計分配載列如下。

	2024年 服務框架協議 人民幣元	2024年 新城框架協議 人民幣元
物業管理服務	13,630,000	113,640,000
增值服務		
— 智能化施工服務	18,180,000	163,640,000
— 售樓處管理服務	36,360,000	90,910,000
— 樓盤細部驗收服務	9,090,000	59,090,000
— 物業前期諮詢服務	9,090,000	77,270,000
— 車位銷售代理服務	4,550,000	50,000,000
— 質保期內的物業維護及管理服務	4,550,000	18,180,000
— 電梯安裝和維保服務	4,550,000	27,270,000
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	9,090,000	18,180,000
10%緩衝	10,910,000	61,820,000
總額	<u>120,000,000</u>	<u>680,000,000</u>

誠如董事會函件所載，上述估計分配的詳細原因載列如下：

- (a) 就物業管理服務而言，持續增加的在管建築面積對 貴集團的收入產生正面及直接的影響。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年上半年，王先生的關聯公司(不包括新城控股)所開發物業的在管建築面積分別約為6.1百萬平方米、7.7百萬平方米、9.0百萬平方米及9.4百萬平方米，而新城控股所開發物業的在管建築面積則分別約為54.1百萬平方米、72.9百萬平方米、86.4百萬平方米及91.5百萬平方米。經考慮(i)於2023年9月30日，王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股目前由 貴集團管理並將於2024年繼續需要 貴集團物業管理服務的存續物業數量；(ii)於2023年9月30日，王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股新取得的物業管理項目數量；(iii)上述(i)及(ii)中物業的交付時間表；及(iv)王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股開發的物業項目的竣工時間表後，預期物業管理服務所產生的服

務費將按在管建築面積的預期增長幅度持續增加。在(i)上述因素；及(ii)王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股所開發物業的在管建築面積的過往增長趨勢的前提下，貴公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣13,630,000元及從2024年新城年度上限分配人民幣113,640,000元以用於此服務。2024年服務年度上限及2024年新城年度上限項下分配予物業管理服務的年度上限金額亦相對較2023年者為低，以反映2023年較低的相關實際交易金額及較低的相關分配年度上限利用率；

- (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約價值、估計建設進度及預期完成進度釐定。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月，貴集團已向下列項目提供服務：(i)與新城控股有關的327、491、488及396個智能化施工服務項目，分別產生收入約人民幣315.1百萬元、人民幣468.5百萬元、人民幣299.9百萬元及人民幣166.7百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關的42、48、52及36個智能化施工服務項目，分別產生收入約人民幣50.9百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣31.6百萬元及人民幣12.8百萬元。此外，於2023年9月30日，與王先生的關聯公司有關的432個智能化施工服務項目中，大部分將於2023年年底竣工，而其餘142個項目(其中134個項目與新城控股有關，而8個項目與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關)的收入將從2024年起按竣工百分比確認。因此，基於上述情況並考慮到2023年9月30日之後收購且預期將於2024年存續或開展的新項目，以及分配予王先生的關聯公司(不包括新城控股)的智能化施工服務的年度上限利用率高的過往趨勢，貴公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣18,180,000元(與截至2023年9月30日向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近，且高於2023年分配的年度上限金額)及從2024年新城年度上限分配人民幣163,640,000元(鑑於現有項目的竣工進度，

華升資本函件

略低於截至2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額，並低於2023年相關年度上限分配)以用於此服務；

- (c) 於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月，貴集團已向下列項目提供服務：(i)與新城控股有關的298、302、217及148個售樓處物業服務項目，分別產生收入約人民幣354.1百萬元、人民幣347.6百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣81.1百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關的67、74、53及42個售樓處物業服務項目，分別產生收入約人民幣65.4百萬元、人民幣78.8百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣29.2百萬元。於2023年9月30日，貴集團正分別為王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股的32個及105個售樓處物業服務項目提供服務，相應合約金額分別約為人民幣32.5百萬元及人民幣78.8百萬元。預期各售樓處將自2023年9月30日起持有12至18個月。因此，貴集團預期於2024財年王先生的關聯公司售樓處管理服務項目產生的交易金額與2023財年相比將略為減少。鑑於上文所述，貴公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣36,360,000元(該水平設定為與截至2023年9月30日向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近)及從2024年新城年度上限分配人民幣90,910,000元(與2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額水平相近，並低於2023年相關分配上限)以用於此服務；
- (d) 於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月，貴集團(i)從向新城控股提供車位銷售代理服務分別取得人民幣65.2百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣13.0百萬元；及(ii)從向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供車位銷售代理服務分別取得人民幣17.0百萬元、負結餘人民幣5.5百萬元^(附註)、人民幣2.8百萬元及人民幣3.2百萬元。由於電動車蓬勃發展，住宅物業業主對車位的需求預計將增加，且經計及(i)於2023年9月30日，

附註：於2021財年，貴集團就車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(不包括新城控股)收取合共約人民幣2.9百萬元，於同期，已售車位出現退款情況，因而產生退款總額約人民幣8.4百萬元。因此，於2021財年車位銷售代理服務的負結餘淨額約為人民幣5.5百萬元。

王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)開發且 貴集團車位銷售代理服務所涵蓋的新車位數量；及(ii)王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)於2024年開發新車位的竣工時間表， 貴集團預期新城發展集團車位產生的佣金費用將較2023年實際收取的有所增加。鑑於上文所述， 貴公司認為有充分理由從2024年服務年度上限分配人民幣4,550,000元(與截至2023年9月30日向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供服務的估計年化交易金額水平相近)及從2024年新城年度上限分配人民幣50,000,000元(高於截至2023年9月30日向新城控股提供服務的估計年化交易金額，以反映 貴公司基於上述理由預期車位銷售市場積極)以用於此服務；

- (e) 於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月， 貴集團已向下列項目提供樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務：(i)與新城控股有關的118、145、121及87個物業項目，就提供樓盤細部驗收服務產生收入約人民幣113.2百萬元、人民幣163.0百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣50.4百萬元，以及就提供物業前期諮詢服務產生收入約人民幣96.1百萬元、人民幣139.9百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣61.1百萬元；及(ii)與王先生的關聯公司(不包括新城控股)有關的32、28、20及17個物業項目，就提供樓盤細部驗收服務產生收入約人民幣26.9百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣4.5百萬元，以及就提供物業前期諮詢服務產生收入約人民幣34.0百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣8.5百萬元。由於新城發展集團的在建建築面積及合約銷售減少且經計及 貴集團提供上述服務取得的物業項目的過往減少趨勢， 貴集團預期樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務的相關服務需求將會減少。鑑於上文所述， 貴公司認為有充分理由(i)從2024年服務年度上限分配人民幣9,090,000元(與2023年分配的年度上限金額處於相同水平)及從2024年新城年度上限分配人民幣59,090,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易金額水平相近，且低於2023年分配的年度上限相關金額，以反映預計減少的服務需求)以用於分別向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供的樓盤細部驗收服務；及(ii)從2024年服務年度上限分配人民幣9,090,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易

金額水平相近，且與2023年分配的年度上限金額處於相同水平)及從2024年新城年度上限分配人民幣77,270,000元(與截至2023年9月30日提供服務的估計年化交易金額水平相近，且低於2023年分配的年度上限相關金額，以反映預計減少的服務需求)以用於分別向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供的物業前期諮詢服務；及

- (f) 就(i)質保期內的物業維護及管理服務、(ii)電梯安裝和維保服務及(iii)交付現場進行活動策劃和現場佈置服務而言，就上述服務分別自2024年服務年度上限及2024年新城年度上限分配的相關金額乃經計及以下因素後釐定：(i)於2023年前九個月 貴集團向王先生的關聯公司提供該等服務所產生的實際服務費。例如，於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月， 貴集團已從新城控股：(a)就提供質保期內的物業維護及管理服務分別產生約人民幣14.7百萬元、人民幣43.8百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣14.0百萬元；(b)就提供電梯安裝和維保服務分別產生約零、人民幣11.2百萬元、人民幣28.6百萬元及人民幣19.7百萬元；及(c)就提供交付現場進行活動策劃和現場佈置服務分別產生約人民幣1.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣19.1百萬元。於上述年度及期間， 貴集團亦已從王先生的關聯公司(不包括新城控股)：(a)就提供質保期內的物業維護及管理服務分別產生約人民幣3.7百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.6百萬元；(b)就提供電梯安裝和維保服務分別產生約零、人民幣4.7百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣3.1百萬元；及(c)就提供交付現場進行活動策劃和現場佈置服務分別產生約人民幣1.7百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣5.7百萬元；(ii) 2024年將繼續進行的該等服務的現有項目數量；及(iii)預期王先生的關聯公司對相關服務有類似水平的需求。鑑於上文所述， 貴公司認為有充分理由就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股提供相關

華升資本函件

服務分配2024年服務年度上限及2024年新城年度上限項下的對應金額，該等金額均與截至2023年9月30日提供相關服務的估計年化交易金額水平相近。

餘下部分為 貴集團就將向王先生的關聯公司提供的所有類別服務(包括該等服務的補充性零星委託服務)預留約10%緩衝額度，以應對於2024年間對 貴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。

根據董事會函件所載2024年服務年度上限及2024年新城年度上限分配的詳細理由，吾等亦已透過審閱及評估項目時間表(「服務項目時間表」)分析該等服務的基準及合理性，主要基於：(a)於2023年9月30日的現有項目；(b)於2023年9月30日已獲得項目；及(c)預期將於2024財年開始的未來項目，制訂2024年服務年度上限及2024年新城年度上限估計分配的主要因素呈列如下：

上限計算

在評估該等服務的建議2024年服務年度上限及2024年新城年度上限的合理性時，吾等與管理層討論釐定該等服務的建議年度上限的基準及相關假設。吾等亦已取得及審閱來自管理層的2024年服務框架協議及2024年新城框架協議相關2024年服務年度上限及2024年新城年度上限計算表格(「服務上限計算」)，包括服務項目時間表。吾等注意到，服務項目時間表訂明(包括但不限於)各服務類型的分類、相關住宅物業或辦公室樓宇的名稱連同其各自的所在城市及省份、於2023年9月30日已收取的服務費及預期將於2024年收取的服務費。就釐定建議2024年新城年度上限及2024年服務年度上限而言，吾等對各基準的分析如下：

- (i) 誠如上文「表3：該等服務於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的年度上限及過往實際交易金額」表格所載，該等服務於2023年前九個月的過往實際交易金額約為人民幣564.2百萬元，且預期交易金額的勢頭於2023年餘下三個月將會維持。根據此基準，建議2024年服務年度上限(即人民幣120.0百

萬元)及2024年新城年度上限(即人民幣680.0百萬元)屬合理。此外，吾等從管理層得知，其已儘可能考慮上述波動以及需求的潛在增長，以避免建議年度上限可能不足，導致該等服務於短期內可能終止，並造成目標項目的不必要中斷。由於可能需要處理兩間不同上市公司的更多行政及／或審批程序(如有需要)，有關潛在暫時中斷可能過於繁重及／或需時日久，有損 貴公司的營運或聲譽；

- (ii) 有關王先生的關聯公司於2024財年對物業相關服務的估計需求減少。吾等已就新城發展集團的業務及營運進行盡職審查。經參考新城發展控股有限公司(股份代號：1030)於2023年上半年的中報，新城發展集團於2023年上半年的合約銷售額約為人民幣42,401百萬元，較2022年上半年的合約銷售額約人民幣65,150百萬元下跌約34.9%；
- (iii) 誠如上文「表3：該等服務於2020財年、2021財年、2022財年及2023財年的年度上限及過往實際交易金額」表格所載有關於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月訂約方之間的物業管理服務及增值服務的過往金額，吾等注意到利用率自2021財年起不斷下跌。如上文第(i)段所討論，新城發展集團於2023年上半年的合約銷售額較2022年同期下跌約34.9%；
- (iv) 具體而言，吾等從上表4所載王先生的關聯公司於2023財年的過往實際交易金額及年度上限分配中得出以下觀察結果：
 - (a) 於2023年前九個月，王先生的關聯公司根據現有服務框架協議分配予物業管理服務及車位銷售代理服務的年度上限利用率較低，分別約為17.0%及32.0%，且吾等注意到董事已根據2024年服務框架協議向物業管理服務及車位銷售代理服務分配較低水平的年度上限；
 - (b) 於2023年前九個月，王先生的關聯公司根據現有服務框架協議分配予樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務的年度上限利用率適中，分別

約為45.0%及85.0%，且吾等注意到董事已根據2024年服務框架協議向樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務分配類似水平的年度上限；

- (c) 於2023年前九個月，王先生的關聯公司根據現有服務框架協議分配予智能化施工服務及售樓處管理服務的年度上限利用率較高，分別約為128.0%及97.3%，且吾等注意到董事已根據2024年服務框架協議向智能化施工服務及售樓處管理服務分配較高水平的年度上限；及
 - (d) 儘管根據現有服務框架協議質保期內的物業維護及管理服務、電梯安裝和維保服務及交付現場進行活動策劃和現場佈置服務並無分配年度上限，但貴集團仍向王先生的關聯公司提供服務，且吾等注意到董事已根據2024年服務框架協議向質保期內的物業維護及管理服務、電梯安裝和維保服務及交付現場進行活動策劃和現場佈置服務分配年度上限；
- (v) 吾等亦從上表5所載新城控股於2023財年的過往實際交易金額及年度上限分配中得出以下觀察結果：
- (a) 於2023年前九個月，新城控股根據現有服務框架協議分配予交付現場進行活動策劃和現場佈置服務的年度上限利用率較高，約為95.5%，且吾等注意到董事已根據2024年新城框架協議向交付現場進行活動策劃和現場佈置服務分配類似水平的年度上限；及
 - (b) 於2023年前九個月，新城控股根據現有服務框架協議分配予物業管理服務及所有其他增值服務的利用率較低，介乎約6.8%至57.5%，且吾等注意到董事已根據2024年新城框架協議向物業管理服務及所有其他增值服務分配較低水平的年度上限；

- (vi) 中國物業發展行業低迷導致項目發展及交付時間表延誤，從而致使 貴集團與王先生的關聯公司及新城控股之間的在管訂約建築面積的增長放緩；及
- (vii) 有關 貴集團的業務計劃及通脹等其他因素，吾等注意到，服務上限計算時已考慮約10%的額外緩衝。由於額外緩衝乃為不可預見的情況預留，包括：(a) 提供該等服務的成本於2023年不可預見的上升；(b)零星委託服務；及(c)根據國際貨幣基準組織於2023年10月刊發的全球經濟前景預測，中國於2024年的通脹率預期將達約2%，吾等認為有關緩衝屬可接受。

經考慮上文所述釐定該等服務的建議2024年服務年度上限及2024年新城年度上限的基準，吾等認為建議2024年服務年度上限及2024年新城年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

5. 2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款

誠如董事會函件所披露，在 貴集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的日常過程中，就根據獨家分銷安排(即 貴集團與客戶(在此情況下為王先生的關聯公司)訂立的協議，據此， 貴集團獲授出售特定項目所有車位的獨家權利)提供的車位銷售代理服務， 貴集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。該付款安排將構成 貴集團須披露及持續關連交易。由於現有可退還按金框架協議將於2023年12月31日屆滿，因此 貴集團分別與王先生及新城控股訂立2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，以重續上述付款安排。

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款載列如下(除合約訂約方及所載相關年度上限以外，實質上相同)：

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

華升資本函件

訂約方： 2024年服務框架補充協議
(i) 貴公司；及
(ii) 王先生

2024年新城框架補充協議
(i) 貴公司；及
(ii) 新城控股

年期： 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)

2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方妥為簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

標的事項及定價
政策： 車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

(i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

應付的車位可退還按金 = 每個車位的基礎價格# x 相關車位銷售代理服務附屬協議下的車位數目

基礎價格乃事先釐定的可接受最低售價。釐定基礎價格的基準將於下文討論。

(ii) 待下文所載條件達成後，車位可退還按金將按下列方式退還予 貴集團：

- (a) 按月並自訂立車位銷售代理服務附屬協議的次月起，將向 貴集團退還有關上月售出的車位的車位可退還按金的金額；及
- (b) 就 貴集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議所訂明期間(不超過30日)屆滿後退還予 貴集團。

在任何情況下向王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)支付的所有未償還車位可退還按金，將在不遲於2024年服務框架補充協議／2024年新城框架補充協議(視情況而定)屆滿後30日(即最遲為2025年1月30日)退還予 貴集團。

(iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置(如(其中包括)交通便利程度、與商業區或住宅區的距離、該地區的人流及對車位的整體需求)等因素後釐定。一般而言，位處靠近商業區或住宅區、人流大或對車位需求高的地點的車位往往有相對較高的底價，惟取決於訂約雙方的商業談判。

附屬協議：訂約方須根據2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)的條款訂立車位銷售代理服務附屬協議。根據2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)的條款，每份車位銷售代理服務附屬協議(在涉及支付車位可退還按金的範圍內)的有效期間應不超過3年，並應於2024年服務框架補充協議(或2024年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘因任何原因不再進一步延期，即透過 貴公司與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)訂立相關重續框架協議且待該等協議在滿足上市規則的適用規定後生效)。

鑑於上述情況，車位銷售代理服務附屬協議將於2024年服務框架協議／2024年新城框架協議終止或屆滿後立即終止(倘因任何原因不再進一步延期，即透過 貴公司與王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股(視情況而定)訂立相關重續框架協議且待該等協議在滿足上市規則的適用規定後生效)。

有關2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款的更多詳情，請參閱董事會函件「2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議」一節。

審閱主要條款

首先，吾等已審閱2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，且吾等注意到，2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的定價及其他主要條款繼續遵循現有可退還按金框架協議的條款。

其次，吾等已審閱2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議，並注意到定價及其他條款實質上相同(合約訂約方除外)。此外，於評估 貴集團於2023年前九個月根據車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付車位過往可退還按金(「過往可退還按金」)的公平性及合理性時，吾等已以隨機取樣的方式自管理層取得並審閱 貴集團與王先生的關聯公司先前所訂立的兩套車位銷售代理服務附屬協議，並與 貴集團與獨立第三方先前於審閱期間就提供車位銷售代理服務所訂立的兩套車位銷售代理服務附屬協議比較。吾等注意到，在訂立個別協議前，各合約於適當時由相關負責人員及內部核數部門審閱。此外，吾等注意到，該等協議的主要條款(包括但不限於王先生的關聯公司所提供的定價及其他條款)與獨立第三方供應商所提供者基本一致，且不遜於獨立第三方供應商提供予 貴公司的條款。此外，吾等亦注意到，過往可退還按金項下的定價及其他條款與2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的定價及其他條款基本一致(分析見下文)，有關協議的定價及其他條款被認為屬公平合理。

於評估2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的主要條款(包括所提供服務的性質、保證金要求及定價條款及機制)的公平性及合理性時，吾等已藉助於聯交所及彭博網站搜尋進行獨立調研，吾等已盡最大努力確定近期可資比較交易(「可資比較交易」)清單，該等可資比較交易涉及就於聯交所主板上市、市值超過400.0百萬港元、根據彭博行業分類系統被分類為「房地產服務」行業且註冊成立國家為中國的物業管理公司所公佈車位獨家銷售代理權支付可退還按金。基於吾等已盡的最大努力且據吾等所知，吾等已確定四項可資比較交易的詳盡清單，該等交易符合上述標準且於審閱期間內公佈。可資比較交易的詳情載於下表7。儘管可資比較交易的相關公告並未披露下表7中載列的所有可資比較資料，但吾等認為就2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議而言，可資比較交易具有可比性，乃由於交易性質相似，且彼等突顯提供車位銷售代理服務的不同市場慣例。

華升資本函件

表7：可資比較交易分析

公司名稱(股份代號)	公告日期	單位基礎價格	按金比率	按金額年度上限	受抵押品擔保 (是/否)	利率	一次性付款	關連交易	於2023年 10月16日 的市值 (百萬港元)
金茂物業服務發展股份有限公司(816)	2023年10月26日	訂約方按逐案釐定的最高為最低售價總額	最高為最低售價	按金最高每日餘額：截至2026年12月31日止三個月年度為600百萬港元	否	無	尚未披露	是	1,962
旭輝永升服務集團有限公司(1995)	2023年9月26日	事先釐定最低可接受售價	最高為基礎價格的100%	自2023年7月1日起至2023年12月31日期間：人民幣510百萬元；	否	無	(i)廣泛的10%以上事先釐定售價或(ii)基礎價格或(iii)分期支付，最多為基礎價格的100%	是	1,924
世茂服務控股有限公司(873) (「世茂服務」)	2023年7月20日	訂約方協定的最低可接受售價	不超過基礎價格的35%	截至2024年12月31日止年度：人民幣525百萬元	尚未披露	無	否 (附註)	是	3,061
時代鄰里控股有限公司(9928)	2023年3月21日	尚未披露	尚未披露	尚未披露	尚未披露	無	尚未披露	是	552

公司名稱(股份代號)	公告日期	單位基礎價格	按金比率	按金額年度上限	受抵押品擔保 (是/否)	利率	一次性付款	關連交易	於2023年 10月16日 的市值 (百萬港元)
貴公司	2023年10月27日	基礎價格為事先釐定 最低可接受售價	基礎價格的100%	根據2024年服務框架 補充協議的按金最 高每日餘額：人民 幣76百萬元	否	無	否	是	3,442
				根據2024年新城框架 補充協議的按金最 高每日餘額：人民 幣515百萬元					

資料來源：聯交所網站

附註：誠如世茂服務日期為2023年7月20日的公告所述，世茂服務應根據個別協議就各車位的獨家銷售權支付按金。

誠如上文表7所述，就可資比較交易的車位基礎價格而言，四項可資比較交易中的三項就相關車位銷售或租賃採納事先釐定或雙方共同協定最低價格。因此，2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議訂明將基礎價格設定為事先釐定的可接受最低售價符合大多數可資比較交易且屬合理。

根據可資比較交易採納的車位的按金，吾等了解到四項可資比較交易中有一項參考車位的市值及應用市值的特定比例，比例不超過市值的35%。而四項可資比較交易中的三項採用的按金比例為車位基礎價格的最多或等於100%。因此，2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的車位可退還按金為各車位的基礎價格的100%，屬合理及符合可資比較交易下所載的市場慣例。

根據可資比較交易相關公告，當中並無資料顯示可退還按金應有權享有任何利息付款安排。因此，經計及(其中包括)(i)所有可資比較交易顯示相關可退還按金為免息；及(ii)上文「3.持續關連交易的理由及裨益」一節所述的持續關連交易的潛在裨益，吾等認為2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的免息處理符合一般市場慣例、屬公平合理及符合一般商業條款。

就車位可退還按金的付款期限而言，吾等了解大多數可資比較交易(即四項中的三項)並無於彼等各自的公告中披露可退還按金的相關付款期限。支付按金以取得車位以進行代理銷售是中國業主與物業管理公司之間普遍接受的市場慣例。貴集團根據2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議將予支付的車位可退還按金旨在為貴集團取得車位以提供車位銷售代理服務，與貴集團提供物業管理服務的主營業務一致，而車位銷售代理服務為物業管理服務的主要組成部分之一。吾等從管理層了

華升資本函件

解到，鑑於 貴集團與王先生的關聯公司及新城控股之間的關係及彼等之間的長期業務關係，未能退還車位可退還按金的風險極低。 貴集團一直受益於王先生的關聯公司及新城控股的業務及收入。因此，吾等認為2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議訂明的付款期限並不遜於市場慣例。

基於上文所述，吾等認同管理層，即2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議的定價及其他條款為公平合理及符合一般商業條款。

過往實際交易金額

誠如董事會函件中所述，下表載列 貴集團於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股所支付的過往可退還按金的過往實際交易金額：

表8：過往可退還按金的過往實際交易金額

	2020財年	2021財年	2022財年	截至2023年 前九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
過往可退還按金每日最高結餘				
王先生的關聯公司				
(不包括新城控股)	24,117.26	72,331.74	93,273.53	75,191.78
新城控股	101,788.39	256,269.24	494,724.98	496,424.50

誠如上文所述， 貴集團向(i)王先生的關聯公司(不包括新城控股)於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月支付的過往可退還按金的過往實際交易金額分別約為人民幣24.1百萬元、人民幣72.3百萬元、人民幣93.3百萬元及人民幣75.2百萬元；及(ii)新城控股於2020財年、2021財年、2022財年及2023年前九個月支付的過往可退還按金的過往實際交易金額分別約為人民幣101.8百萬元、人民幣256.3百萬元、人民幣494.7百萬元及人民幣496.4百萬元。因此，吾等注意到2020財年至2022財年的過往可退還按金每

華升資本函件

日最高結餘同比顯著增長，分別約為161.0%及78.9%。與管理層討論後，增長率的有關顯著增加主要由於：(a) 貴集團根據車位銷售代理服務於2020財年、2021財年及2022財年的已售車位數分別為2,588個、5,684個及7,679個，增長率分別同比大幅增長約119.6%及35.1%；及(b) 貴集團訂立獨家經銷安排(據此 貴集團獲授銷售特定項目的所有車位的獨家權)下提供的車位銷售代理服務的成功率同比上升，於2020財年、2021財年及2022財年的過往成功率分別約為54.2%、55.4%及56.1%。

誠如董事會函件所述，下表載列 貴集團將於2024財年分別支付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股的車位可退還按金的建議2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限：

表9：車位可退還按金的2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限

	2024財年	
	2024年 服務框架 補充協議項下 2024年 車位可退還 按金年度上限 人民幣百萬元	2024年 新城框架 補充協議項下 2024年新城 車位可退還 按金年度上限 人民幣百萬元
車位可退還按金每日最高結餘	76.0	515.0

誠如董事會函件所載，於達致上述2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮(其中包括)：

- (i) 2023年前九個月內車位可退還按金的每日最高結餘額；及
- (ii) 於2024財年，貴集團作為代理可出售新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位的估計價值。

上限計算

在評估建議2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限的合理性時，吾等與管理層討論釐定建議年度上限的基準及相關假設。吾等亦已取得及審閱來自管理層的持續關連交易的2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限的計算表格，包括車位項目時間表（「車位項目時間表」），主要建基於以下因素：(a)手頭的現有項目及2023年前九個月取得的項目；(b) 貴集團於2023年前九個月就各項目向王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股支付的過往可退還按金的每日最高結餘；及(c)預期將於2023財年餘下期間開展的潛在項目。吾等注意到，車位項目時間表載明項目詳情，包括但不限於賣方名稱連同交易對手方的性質（即為獨立第三方或關連方（王先生的關聯公司（不包括新城控股）或新城控股））、相關住宅物業或辦公室樓宇的名稱連同其各自的所在城市及省份。就釐定建議2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限而言，吾等對各基準的分析如下：

- (i) 吾等注意到： 貴集團(a)分別於2020財年、2021財年及2022財年向王先生的關聯公司（不包括新城控股）支付的過往可退還按金的每日最高結餘分別約為人民幣24.1百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣93.3百萬元，較同期大幅增加約199.9%及29.0%；及(b)向新城控股的過往可退還按金的每日最高結餘分別約為人民幣101.8百萬元、人民幣256.3百萬元及人民幣494.7百萬元，較同期大幅增加約151.8%及93.0%；
- (ii) 貴集團於2023年前九個月分別向王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股支付的過往可退還按金的每日最高結餘分別約為人民幣75.2百萬元及人民幣496.4百萬元，且如上表所說明，2023財年的現有年度上限人民幣76.0百萬元及人民幣515.0百萬元的利用率分別約為98.9%及96.4%。因此，吾等認為現有年度上限有充足利用率。

表10：車位可退還按金的2023財年年度上限及過往實際交易金額的每日最高結餘

	貴集團 向王先生的 關聯公司 支付的車位 可退還按金的 每日最高結餘 2023財年 人民幣百萬元	貴集團 向新城控股 支付的車位 可退還按金的 每日最高結餘 2023財年 人民幣百萬元
過往實際每日最高結餘	75.2 (截至2023年 前九個月)	496.4 (截至2023年 前九個月)
批准年度上限	76.0	515.0
利用率	98.9%	96.4%

- (iii) 在釐定2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限(與現有可退還按金框架協議項下的車位可退還按金年度上限相同)時，管理層認為，貴集團於2024年根據獨家分銷安排提供的車位銷售代理服務的預期項目數目將與2023年的水平相若，因此，2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限將與有可退還按金框架協議項下的車位可退還按金年度上限相同。

經考慮建議2024年車位可退還按金年度上限及2024年新城車位可退還按金年度上限根據上述釐定的基準後，吾等認為有關年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

6. 內部控制措施

誠如董事會函件所載，為確保2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，

華升資本函件

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導價(如適用)及向獨立於 貴集團的第三方客戶收取的費用， 貴集團將採取以下措施：

- (i) 貴集團將負責定期監察2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超過2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過該財政年度的2024年服務年度上限、2024年新城年度上限、2024年車位可退還按金年度上限以及2024年新城車位可退還按金年度上限， 貴集團將不再訂立有關協議；
- (ii) 貴集團將每月進行內部審閱以評估是否已根據2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充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， 貴公司法律部門、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2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議一致。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) 貴集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保 貴集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (iv) 貴公司將委聘其核數師對將根據2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行的持續關連交易開展年度審核；及

華升資本函件

- (v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行的持續關連交易並於 貴公司截至2024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 貴集團日常業務過程中按一般或更佳商業條款根據2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

除上述內部控制措施外， 貴集團將進一步採取下列措施監控2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議下的交易：

- (i) 貴公司將每月審閱車位可退還按金的退還情況。若車位可退還按金出現延誤， 貴集團將及時與相關王先生的關聯公司進行跟進；
- (ii) 貴集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高結餘不得超過現金及現金等價物結餘的50%。為監控車位可退還按金的每日最高結餘， 貴公司應每週根據已簽立的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高結餘與 貴集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻；及
- (iii) 貴公司將定期追蹤向任何實體(包括 貴公司之關連人士)(定義見上市規則第13.13條，如車位可退還按金)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款(如車位可退還按金)金額即將達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻，須立即通知董事會準備跟進行動，而董事會須於必要時尋求專業意見。

華升資本函件

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易將以不損害貴公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

由外部核數師審閱

根據上市規則第14A.56條，貴公司必須委聘其外部核數師每年審閱持續關連交易，以核實及確認(其中包括)是否遵守定價條款及是否超過相關上限。經參考吾等從貴公司取得的2022年年報及獨立核數師對持續關連交易的鑒證報告，貴公司已委聘貴公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所(「核數師」)根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱外的核證聘用」及實務說明740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就有關2022年服務框架協議的持續關連交易(「過往交易」)提交報告。吾等已取得並審閱核數師就2022財年發出的報告，並注意到核數師表示其並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (i) 過往交易並未獲董事會批准；
- (ii) 過往交易在各重大方面並無根據貴集團的定價政策訂立；
- (iii) 過往交易在各重大方面並無根據規管過往交易的相關協議訂立；及
- (iv) 過往交易超過2022財年的有關上限金額。

由獨立非執行董事審閱

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於貴公司的年報內確認持續關連交易是否按以下方式訂立：(a) 貴集團一般及日常業務過

華升資本函件

程中；(b)按一般商業條款或更佳者；及(c)根據規管該等交易的協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款。吾等注意到，獨立非執行董事已於2022年年報內就過往交易發出有關確認。

基於上述因素，吾等已了解 貴集團的內部控制程序，注意到交易批准及執行過程有嚴格的控制。吾等已了解(包括但不限於)以下各項事宜：

- (i) 貴集團的財務部定期監控現有框架協議項下擬進行的持續關連交易；
- (ii) 對現有框架協議項下提供的物業管理服務及增值服務的條款進行每月內部審閱；
- (iii) 在訂立任何附屬協議前由 貴公司法律部、財務部及營業部等各部門的人員預先審閱交易的具體條款及條件，以確保該等條款及條件與現有框架協議一致；
- (iv) 核數師根據上市規則及相關保證標準就過往交易進行審閱，並無發現任何事項驅使彼等相信存在核數師就2022財年發出的報告所載的不尋常交易；及
- (v) 獨立非執行董事根據上市規則進行審閱並於2022年年報中確認過往交易已在 貴集團的一般及日常業務過程中進行；按一般或較佳商業條款訂立；並根據公平合理之條款及符合股東整體利益之相關協議訂立。

基於上述情況，吾等認為執行 貴集團上述內部控制程序對於 貴集團在一般及日常業務過程中實施持續關連交易屬高效、有效，並可確保持續關連交易之定價條款可符合一般或更佳商業條款，屬公平合理，而尤其對於 貴集團而言不遜於向獨立第

華升資本函件

三方客戶提供之條款，且持續關連交易乃按2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議所協定並遵照上市規則第14A章之方式進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 持續關連交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 持續關連交易的條款按正常商業條款訂立且屬公平合理；及
- (iii) 持續關連交易符合 貴公司與股東的整體利益；及

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關批准2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

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

為及代表

華升資本有限公司

董事總經理

執行董事

陳學良

李瀾

2023年12月4日

陳學良先生及李瀾先生為於證監會註冊的持牌人士，並為華升資本有限公司根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的負責人，彼等分別於企業融資行業擁有逾30年及逾17年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事於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屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函內亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)載入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份之概約百分比
戚小明先生	實益擁有人及信託受益人	4,680,000 (L) ²	0.54%
杲新利先生	實益擁有人及信託受益人	857,000 (L) ³	0.10%

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份之概約百分比
吳倩倩女士	實益擁有人及信託受益人	1,138,022 (L) ⁴	0.13%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
2. 其中包括戚小明先生在本公司於2018年10月20日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)項下由本公司授出的450,000份購股權中擁有權益，以及在本公司於2019年11月15日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的350,000股相關獎勵股份(「獎勵股份」)中擁有權益。
3. 其中包括臧新利先生於購股權計劃項下由本公司授出的405,000份購股權中擁有權益，以及股份獎勵計劃項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的210,000股相關獎勵股份中擁有權益。
4. 其中包括吳倩倩女士於購股權計劃項下由本公司授出的1,000,000份購股權中擁有權益，以及股份獎勵計劃項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的70,000股相關獎勵股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無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)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所提述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則內所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為一間於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

(ii) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)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分部須予披露，並須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
王先生	全權信託的創始人 ²	600,000,000 (L)	68.86%
Chen Ting Sen (PTC) Limited	受託人 ³	600,000,000 (L)	68.86%
Infinity Fortune Development Limited	受控法團權益 ³	600,000,000 (L)	68.86%
First Priority Group Limited	受控法團權益 ³	600,000,000 (L)	68.86%
Wealth Zone Hong Kong Investments Limited	受控法團權益 ⁴	600,000,000 (L)	68.86%
Innovative Hero Limited	實益擁有人 ⁵	600,000,000 (L)	68.86%

附錄：

1. 字母「L」表示於本公司股份之好倉。
2. 王先生為Hua Sheng信託的創始人，據此，Chen Ting Sen (PTC) Limited作為受託人通過其受控法團持有600,000,000股股份的好倉。
3. Chen Ting Sen (PTC) Limited作為Hua Sheng信託(由王先生作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立)的受託人持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。
4. Wealth Zone Hong Kong Investments Limited乃由First Priority Group Limited全權持有。

5. Innovative Hero Limited乃由Wealth Zone Hong Kong Investment Limited全權持有。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益(即假若彼等各自身為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益)。

4. 於對本集團屬重大之本集團資產或合約或安排的權益

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2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以來所收購、出售或承租或擬收購、出售或承租的任何資產中擁有任何權益；及
- (ii) 非執行董事及王先生的兒子王曉松先生被視為於2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。除上文所述者外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立且截至本通函日期仍存續、對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

除上文所述者外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立且截至本通函日期仍存續、對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

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現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

6. 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申索，且據董事所知，亦無任何針對本公司或本集團任何成員公司的待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來概無任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

華升資本為一間可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。華升資本已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及內容提述其名稱或轉載其意見函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，華升資本並無在本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權或擁有權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份。

於最後實際可行日期，華升資本並無在本集團任何成員公司自2022年12月31日(本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或承租或擬收購或出售或承租的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 本公司的公司資料

註冊辦事處	PO Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
中國總部	中國 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
開曼群島股份過戶登記總處	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716號舖
聯席公司秘書	尤建峰先生 伍秀薇女士

10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xinchengyue.com>)登載：

- (a) 2024年服務框架協議；
- (b) 2024年新城框架協議；
- (c) 2024年服務框架補充協議；及
- (d) 2024年新城框架補充協議。



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」，連同其附屬公司「本集團」)謹訂於2023年12月22日(星期五)上午十時正假座中國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2024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2024年服務年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及於必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2024年服務框架協議而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2024年新城框架協議(其註有「B」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2024年新城年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及於必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2024年新城框架協議而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

3. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2024年服務框架補充協議(其註有「C」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2024年車位可退還按金年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及於必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2024年服務框架補充協議而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

股東特別大會通告

4. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2024年新城框架補充協議(其註有「D」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2024年新城車位可退還按金年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及於必要時在任何該等文件加蓋本公司印鑑，以及進行其酌情認為就執行2024年新城框架補充協議而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

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，2023年12月4日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於股東特別大會投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表，代其出席股東特別大會及在本公司組織章程大綱及組織章程細則的條文規限下投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該名股東。倘超過一名受委代表獲委任，有關委任須列明按此規定獲委任的各受委代表所代表的股數。
2. 倘為任何股份的聯名持有人，其中任何一名聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席任何大會，則排名較前者(無論親身或委派代表出席)的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後將依照有關聯名持有人於本公司股東名冊內所涉聯名持有股份的排名次序而定。
3. 股東特別大會決議案將根據上市規則以投票方式表決。投票結果將按照上市規則於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)公佈。

股東特別大會通告

4. 股東特別大會適用的代表委任表格隨附於日期為2023年12月4日的通函內，並已寄發予本公司股東。
5. 委任代表的文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權的授權人親筆簽署；或如委任人為法團，則須加蓋其印鑑，或由任何高級職員或獲正式授權的授權人親筆簽署。
6. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的股東均有權委任一名以上委任代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。倘超過一名受委代表獲委任，有關委任須列明按此規定獲委任的各受委代表所代表的股數。
7. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的該等授權書或授權文件副本，必須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即2023年12月20日(星期三)上午十時正前)送達本公司的香港股份過戶登記分處(即(i)倘於2023年12月18日或之前交回，則提交至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)；或(ii)倘於2023年12月19日或之後交回，則提交至Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited(地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室))，方為有效。
8. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘股東於遞交代表委任表格後親身出席股東特別大會並於會上投票，其代表委任表格將被視為撤回論。
9. 為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符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須不遲於2023年12月18日(星期一)下午四時三十分送交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17樓1712-1716號舖。

除非另有註明，本通告內所用詞彙與本公司日期為2023年12月4日的通函內所定義者具有相同涵義。

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