

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



### S-Enjoy Service Group Co., Limited

### 新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

持續關連交易

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至35頁。獨立董事委員會函件載於本通函第36至37頁。獨立財務顧問創富融資函件載於本通函第38至61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2022年12月29日(星期四)上午九時正假座上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座12樓1211室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk。倘閣下擬委派代表出席股東特別大會，須按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並儘快交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前(即2022年12月27日(星期二)上午九時正前)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。

2022年12月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	36
創富融資函件.....	38
附錄 — 一般資料.....	62
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

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

「2022年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅及王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2021年10月28日訂立之服務框架協議
「2023年新城年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，新城控股根據2023年新城框架協議應付予本集團之服務費的年度上限人民幣1,350百萬元
「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日期為2022年10月28日的服務框架協議
「2023年服務年度上限」	指	截至2023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2023年服務框架協議應付予本集團之服務費的年度上限人民幣100百萬元
「2023年服務框架協議」	指	由江蘇新城悅及王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司(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	江蘇新城悅及王曉松先生(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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2022年12月29日(星期四)上午九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室召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易以及2023年新城年度上限及2023年服務年度上限之決議案
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立由獨立非執行董事組成的董事委員會，旨在就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易以及2023年新城年度上限及2023年服務年度上限向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行之交易(包括2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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，為本集團的主要子公司之一
「最後實際可行日期」	指	2022年12月8日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「王先生」	指	王振華先生，本公司創始人及控股股東
「王先生的關聯公司」	指	王先生可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司(包括新城控股)及其子公司
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-3頁所載召開股東特別大會的通告
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「招股章程」	指	本公司於2018年10月24日就其股份發售刊發的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新城發展」	指	新城發展控股有限公司，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1030)
「新城框架協議」	指	江蘇新城悅與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務所訂立的日期為2021年10月28日的服務框架協議，為根據2022年服務框架協議訂立的附屬協議
「新城發展集團」	指	新城發展及其子公司
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)及為王先生的關聯公司之一
「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  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述(i)本公司日期為2022年10月28日及2022年12月8日的公告，內容有關截至2023年12月31日止一個年度於2023年服務框架協議項下的建議持續關連交易；及(ii)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

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

1. 2023年新城框架協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年新城年度上限)的詳情；
2. 2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年服務年度上限)的詳情；
3. 獨立董事委員會對2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)的意見及建議；及
4. 創富融資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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)的意見及建議。

### **2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議**

#### **背景**

於2022年10月28日(交易時段後)，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，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受2023年新城年度上限所規限)。

於2022年10月28日(交易時段後)，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2023年服務框架協議，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受2023年服務年度上限所規限)。於2022年12月8日(交易時段後)，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年服務年度上限訂立2023年服務框架補充協議。



---

## 董事會函件

---

### 2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的主要條款

2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的主要條款載列如下，除合同訂約方及年度上限外，兩者大致相同。以下條款概述中任何有關王先生的關聯公司的提述亦適用於新城控股：

日期： 2022年10月28日

訂約方： (i) 江蘇新城悅(作為服務提供方)；及  
(ii) 王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)(王先生的關聯公司(不包括新城控股)作為服務接受方)。

年期： 2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議將於2023年1月1日至2023年12月31日(包括首尾兩日)期間生效。

物業管理服務及  
增值服務： 江蘇新城悅獲委託就王先生的關聯公司之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及視察服務)。江蘇新城悅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提供以下服務：

#### a. 物業管理服務

服務範圍： 江蘇新城悅負責提供廣泛的物業管理服務，包括對物業、配套設施設備和相關場地進行維護、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序。

---

## 董事會函件

---

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議按每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

### **b. 智能化施工服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將就王先生的關聯公司所開發物業提供社區智慧化系統(如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居)的工程施工服務。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於交付、檢查及驗收智能化施工服務後支付。

### **c. 售樓處物業服務**

服務範圍： 江蘇新城悅負責開發項目售樓處、城市展廳、樣板房及會所的清潔、保安及客戶接待等服務。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款按每季或每月支付。

**d. 樓盤細部驗收服務**

服務範圍： 江蘇新城悅在房屋交付前，根據王先生的關聯公司的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作。江蘇新城悅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品質檢查、室外總體工程各分部、分項工程的細部品質檢查，包括道路、地下車庫、社區景觀、小品、綠化種植、安防智慧化系統等配套工程的使用功能、細部觀感品質檢查。江蘇新城悅根據王先生的關聯公司的工程管理交付驗收標準以及檢查標準，結合上述檢查內容，向王先生的關聯公司回饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司的交付品質。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於提供樓盤細部驗收服務後一個月內支付。

**e. 物業前期諮詢服務**

服務範圍： 前期物業發展項目：江蘇新城悅提供項目在行銷定位、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、設計等專業範圍的關於物業服務相關的改進意見。

交付前風險評估：江蘇新城悅針對交付前現場狀況、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、安防智慧化、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、排水、消防系統、智慧化、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)。

交付前準備：江蘇新城悅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、交付前與王先生的關聯公司協調溝通等。

支付條款： 於交付相關開發項目的物業後三個月內一次性支付。

**f. 車位銷售服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將就王先生的關聯公司所開發的車位提供代理銷售服務，倘本集團未能於若干期限前就車位覓得買家，則車位的擁有權仍歸王先生的關聯公司所有。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款按每季支付。

**g. 於質保期間的物業維護及管理服務**

服務範圍： 江蘇新城悅將於王先生的關聯公司交付竣工物業後於質保期間提供物業維護及管理服務並為業主解決房屋品質問題。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款按每季支付。

**h. 電梯安裝和維保服務**

服務範圍： 王先生的關聯公司已委託江蘇新城悅對其房地產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。

---

## 董事會函件

---

支付條款： 根據具體施工合同約定方式支付，一般為施工開工時支付一部分，工程施工結束，經王先生的關聯公司驗收通過後，根據決算金額支付剩餘部分。電梯維保服務支付方式為根據服務合同季度結算。

### **i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務**

服務範圍： 王先生的關聯公司已委託江蘇新城悅對其房地產開發項目進行交付現場活動策劃和現場佈置。

支付條款： 根據具體交付現場服務委託合同約定支付，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： 江蘇新城悅將就王先生的關聯公司的開發項目提供零星委託服務。

支付條款： 根據將予訂立的臨時附屬協議具體條款一般於提供服務結束後支付。

---

## 董事會函件

---

### 定價政策：

江蘇新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策如下：

服務費須經考慮包括開發項目種類、現行市價、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格(如適用)及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用、將於提供服務過程中產生的經營成本(包括勞工成本、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)。

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

---

## 董事會函件

---

於2021年12月31日及2022年9月30日，就本集團管理的住宅物業向王先生的關聯公司(作為已竣工但未出售物業的業主)收取的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.10元及人民幣2.12元，(i)與就本集團管理的相同住宅物業向其他業主收取前期階段<sup>1</sup>或業主委員會階段的平均物業管理費相同及(ii)大致與就相似類型物業及服務標準向王先生的關聯公司(作為已竣工但未出售物業的業主)以外之物業開發商收取的平均物業管理費一致，存在輕微調整(視乎上文(a)(i)至(a)(vii)所述因素而定)。此外，據董事會確認，本公司向王先生的關聯公司收取的平均物業管理費不遜於本公司向第三方物業開發商收取的管理費。

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

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



---

## 董事會函件

---

根據2023年新城框架協議及2023年服務框架協議及據董事確認，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行交易的詳細定價政策將如下：

(i) 智能化施工服務

江蘇新城悅將基於王先生的關聯公司的要求配置自第三方製造商購買具備有關材料的適當設備，並因此作出競投／報價。經考慮現行市場價格、所需技能及專業知識及江蘇新城悅的服務成本(包括建設所需人力以及以有關項目的建設藍圖為依據的安裝程序要求)等因素後，王先生的關聯公司與江蘇新城悅將協議釐定智能化施工服務的價格；

(ii) 售樓處管理服務

服務費須由王先生的關聯公司與江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇新城悅的服務成本(包括但不限於勞工成本及材料成本)加上合理的管理費等各項因素後公平磋商而釐定。於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平、(b)所需員工數目、(c)員工是否須具備任何特定技能或資質、(d)同一地區的適用最低工資及(e)調配本集團當地員工的成本；

(iii) 開發項目的樓盤細部驗收服務

服務費須由王先生的關聯公司與江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇新城悅的服務成本(包括但不限於勞工成本及材料成本)加上合理的管理費等各項因素後公平磋商而釐定。尤其是，本集團將參考至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就相似項目收取的價格(自行業專家及本集團的業務發展部獲得)、完成項目所需員工數目以及須進行驗收的設施；

(iv) 物業前期階段諮詢服務

服務費須由王先生的關聯公司與江蘇新城悅經參考市場價格及江蘇新城悅的服務成本等各項因素後公平磋商而釐定。尤其是，本集團將參考至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就相似項目收取的價格(自行業專家及本集團的業務發展部獲得)、所需員工數目及員工是否須具備任何特定資質(如須為任何特定院系畢業生)；

(v) 車位代理銷售服務

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

於2022年，本集團就提供車位代理銷售服務收取的佣金介乎銷售額的15%至32%。於2023年，預期本集團將收取相似範圍的佣金利率，符合市場慣例。

訂約方須磋商停車位銷售代理服務的結算方法，即經公平磋商後且經計及當時當地市場狀況後採納個別銷售或獨家分銷安排。本集團通常更傾向為本集團帶來更大利潤的方法，而對手方通常更注重成本，且就通過投標程序進行的委聘而言，對手方通常會在招標文件中載列其首選方法。倘本集團認為該特定項目的收益率較低，則本集團不會參與投標；

(vi) 於質保期間的物業維護及管理服務

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

<sup>2</sup> 獨家分銷乃本集團與相關客戶訂立的協議，據此，本集團獲授特定項目所有車位的獨家銷售權，且本集團無需支付任何代價以換取代表王先生的關聯公司銷售車位的獨家權利。

(vii) 對部分物業中的電梯進行電梯安裝和維保服務

服務費須由訂約方雙方經考慮江蘇新城悅調配的員工成本及合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)電梯及物業的位置及條件、(b)電梯購買成本及預期經營成本(包括勞工成本及材料成本)及(c)調配本集團當地員工的成本；

(viii) 對王先生的關聯公司所開發物業交付現場進行活動策劃和現場佈置

服務費須由訂約方雙方經考慮江蘇新城悅調配的員工成本及合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平、(b)所需員工數目、(c)員工是否須具備任何特定技能或資質、(d)同一地區的適用最低工資及(e)調配本集團當地員工的成本；及

---

## 董事會函件

---

- (ix) 提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務

服務費須由訂約方雙方經考慮市場價格及江蘇新城悅的服務成本(包括但不限於勞工成本及材料成本)加上合理的管理成本等各項因素後公平磋商而釐定。於釐定特定地區的市場價格時，本集團會考慮(a)本集團對同一地區具有相似規模的其他項目的收費水平、(b)所需員工數目、(c)員工是否須具備任何特定技能或資質、(d)同一地區的適用最低工資及(e)調配本集團當地員工的成本。

於釐定就不同服務項下的項目收取管理費用的合理性時，本集團地方分公司的項目管理人員、不同服務項下的採購管理人員及計劃管理人員將獲得(其中包括)(a)至少兩家於聯交所上市的其他大中型物業管理公司就自行業專家及本集團總部的業務發展部獲得的相似項目收取的價格；及(b)本集團對同一地區相似規模的其他項目的收費水平(包括王先生的關聯公司以外的客戶的至少三個項目的費用)，並對其進行評估。根據上述(a)及(b)項以擬提供服務的市場價格為基準，有關人員將繼續為特定的子公司服務協議進行計劃及籌備預算，然後制定建議價格。本集團的地方分公司經理有權根據適用定價政策批准及釐定特定服務協議的價格。

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

---

## 董事會函件

---

王先生的關聯公司與本集團之間並無排他性。因此，本集團的客戶網絡不受2023年服務框架協議項下擬進行交易的影響。

### 附屬協議：

就王先生的關聯公司的各開發項目所需2023年服務框架協議項下的物業管理服務而言，江蘇新城悅將與王先生的關聯公司(直接或透過其各自的子公司)訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2023年服務框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

2023年服務框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，江蘇新城悅提供予王先生的關聯公司的條款不得優勝於就類似服務所提供予其他人士者。

### 2023年新城年度上限及2023年服務年度上限以及其基準

截至2023年12月31日止年度，新城控股就2023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1,350百萬元。

截至2023年12月31日止年度，王先生的關聯公司(不包括新城控股)就2023年服務框架協議及2023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予本集團的年度服務費最高不得超過人民幣100百萬元。

## 董事會函件

向新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供物業管理服務及增值服務的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限估計分配載列如下。

	2023年 新城框架協議	2023年 服務框架協議
	人民幣	
物業管理服務	181,820,000	27,280,000
增值服務		
— 售樓處管理服務	300,000,000	27,270,000
— 智能化施工服務	263,640,000	9,090,000
— 車位代理銷售服務	172,730,000	9,090,000
— 樓盤細部驗收服務	109,090,000	9,090,000
— 物業前期階段諮詢服務	100,000,000	9,090,000
— 電梯安裝和維保服務	45,450,000	—
— 於質保期間的物業維護及管理服務	36,360,000	—
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置	18,180,000	—
10%緩衝	<u>122,730,000</u>	<u>9,090,000</u>
總計	<u><u>1,350,000,000</u></u>	<u><u>100,000,000</u></u>

於釐定2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議之2023年新城年度上限及2023年服務年度上限時，董事已考慮各種因素，包括：

- (a) 截至2022年9月30日止九個月，王先生的關聯公司就物業管理服務及增值服務結算的費用總計約為人民幣956.3百萬元，佔截至2022年12月31日止年度現有年度上限人民幣2,000百萬元的約47.8% (或年化後63.7%)；
- (b) 截至2023年12月31日止年度，王先生的關聯公司對物業管理服務及增值服務的估計需求下降：根據新城發展集團所披露的公開資料，新城發展集團於2022年6月30日的土地儲備面積為1.305億平方米，較2021年6月30日同比下降約12.7%；

---

## 董事會函件

---

- (c) 誠如「2022年服務框架協議項下的過往交易金額」一節所披露，截至2019、2020及2021年12月31日止三個年度，本集團與王先生的關聯公司就物業管理服務及增值服務結算的過往金額；及
- (d) 本集團的業務計劃、通脹及10%緩衝以應對提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務及意外情況等其他因素。

上述估計分配的詳細理由載列如下：

- (a) 就物業管理服務而言，持續增加的在管建築面積對本集團的收入產生正面及直接的影響。截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，王先生的關聯公司所開發物業在管建築面積分別約為60.2百萬、80.6百萬及89.3百萬平方米，且預期物業管理服務所產生的服務費將按在管建築面積的增長幅度持續增加。因此，2023年新城年度上限及2023年服務年度上限人民幣209,100,000元已相應分配；
- (b) 就智能化施工服務(包括智能保安設備的工程及維護服務)而言，智能化施工服務的估計需求乃基於有關智能工程項目的潛在合同價值、估計建設進度及預期完成進度釐定。基於(i)截至2022年9月30日止九個月已就提供智能化施工服務確認未經審核收入約人民幣307.4百萬元；及(ii)本集團有420個與王先生的關聯公司有關的智能化施工服務項目，其中較大一部分將於2022年完全完工。剩餘190個項目將自2023年起按完工進度確認為收入，故該服務自2023年新城年度上限及2023年服務年度上限相應分配人民幣272,730,000元；
- (c) 就售樓處管理服務而言，截至2022年9月30日止九個月，本公司已向245個項目提供售樓處管理服務，並已錄得未經審核收入約人民幣239.9百萬元。本集團正提供約181個與王先生的關聯公司有關的售樓處管理服務項目，其與合同金額人民幣約263.0百萬元相關。預期各售樓處將自2022年9月30日起持有12至18個月。因此，本集團預期於截至2023年12月31日止年度該等需求將變化不大，故自2023年新城年度上限及2023年服務年度上限相應分配人民幣327,270,000元；



---

## 董事會函件

---

- (d) 就車位代理銷售服務而言，截至2022年9月30日止九個月，本集團已錄得未經審核收入約人民幣94.0百萬元。由於服務受新冠疫情的影響有所退減，本集團預期新城發展集團停車場產生的佣金費用將有所增加，故已就該服務自2023年新城年度上限及2023年服務年度上限分配人民幣181,820,000元；及
- (e) 就(i)樓盤細部驗收服務、(ii)物業前期階段諮詢服務、(iii)於質保期間的物業維護及管理服務、(iv)電梯安裝和維保服務以及(v)交付現場進行活動策劃和現場佈置而言，已分別分配人民幣118,180,000元、人民幣109,090,000元、人民幣36,360,000元、人民幣45,450,000元及人民幣18,180,000元，此乃與2022年服務框架協議項下的相應分配金額相似，且代表董事預期於截至2023年12月31日止年度有關服務的需求將持續且穩定。

餘下部分為本集團就將向王先生的關聯公司提供的的所有類別服務(包括物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務)預留的約10%緩衝額度，以應對於2023年間對本集團任何服務的任何意外需求增加及／或有關服務供應成本的意外上漲。

於釐定2023年新城框架協議的2023年新城年度上限時，已考慮相似因素，其中亦包括：(a)截至2022年9月30日止九個月，新城控股就物業管理服務及增值服務結算的費用總計約為人民幣949.2百萬元；(b)截至2022年9月30日止九個月，新城發展集團總合同銷售面積約為952.1百萬平方米；(c)將由江蘇新城悅管理的新城發展集團物業項目的預期銷售規模、面積及數目，以及該等物業項目的預售及交付時間；及(d)新城發展集團對物業管理服務的估計需求及該等服務收取的價格。

此外，各類別服務獲分配的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限金額僅為估計，金額將根據截至2023年12月31日止年度的情況進行調整。

## 董事會函件

### 2022年服務框架協議項下的過往交易金額

下表載列截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止九個月向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供的物業管理服務及增值服務各自的年度上限分配及實際收取金額：

	截至2019年12月31日		截至2020年12月31日		截至2021年12月31日		截至2022年9月30日	
	止年度		止年度		止年度		止九個月	
	(人民幣百萬元) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(1)</sup>	
	年度上限		年度上限		年度上限		年度上限	
	實際金額	分配	實際金額	分配	實際金額	分配	實際金額	分配
物業管理	45.1	60.0	51.6	84.0	46.9	90.0	76.8	150.0
增值服務	953.2	1,120.0	1,159.2	1,216.0	1,435.0	1,410.0	879.5	1,850.0
總計	<u>998.3</u>	<u>1,180.0</u>	<u>1,210.8</u>	<u>1,300.0</u>	<u>1,481.9</u>	<u>1,500.0</u>	<u>956.3</u>	<u>2,000.0</u>

附註：

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

如上文所示，截至2022年9月30日止九個月，本集團與王先生的關聯公司結算的過往交易金額約為人民幣956.3百萬元(不超過2022年服務框架協議項下的年度上限人民幣2,000百萬元)。截至2022年9月30日止九個月，本集團與新城發展集團已結算約人民幣949.2百萬元。

### 訂約方資料

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。江蘇新城悅為提供相同業務的本公司主要子公司之一。

王先生為控股股東。王先生一直通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。新城控股為新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)。王先生的關聯公司(包括新城發展集團)的主要業務活動為在中國進行物業開發及物業投資。



## 董事會函件

	截至2019年12月31日		截至2020年12月31日		截至2021年12月31日		截至2022年9月30日	
	止年度		止年度		止年度		止九個月	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)							
<b>增值服務</b>								
提供智能化施工服務	297,130	14.7	365,985	12.8	504,064	11.5	307,432	7.9
提供售樓處管理服務	475,057	23.5	419,488	14.6	426,499	9.8	239,934	6.2
為開發項目提供樓盤細部驗收服務	68,713	3.4	140,082	4.9	185,770	4.3	104,128	2.7
提供物業前期階段諮詢服務	66,198	3.3	130,147	4.5	164,721	3.8	94,365	2.4
提供車位代理銷售服務	46,089	2.3	82,194	2.9	82,237	1.9	93,963	2.4
於質保期間提供物業維護及管理服務	—	—	18,387	0.6	47,260	1.1	15,637	0.4
提供電梯安裝和維保服務	—	—	—	—	15,861	0.4	15,179	0.4
提供交付現場活動策劃和現場佈置服務	—	—	2,955	0.1	8,579	0.2	8,841	0.2
小計	<u>953,187</u>	<u>47.1</u>	<u>1,159,238</u>	<u>40.4</u>	<u>1,434,991</u>	<u>33.0</u>	<u>879,479</u>	<u>22.6</u>
自王先生的關聯公司產生的收入總額	<u>998,264</u>	<u>49.3</u>	<u>1,210,844</u>	<u>42.2</u>	<u>1,481,878</u>	<u>34.1</u>	<u>956,331</u>	<u>24.5</u>

## 董事會函件

	截至2019年12月31日		截至2020年12月31日		截至2021年12月31日		截至2022年9月30日	
	止年度		止年度		止年度		止九個月	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)							
<i>自王先生的關聯公司以外的</i>								
<i>客戶產生的收入</i>								
<b>物業管理服務</b>								
來自王先生的關聯公司所開發物業的物業管理服務費	650,815	32.2	877,391	30.6	1,388,154	31.9	1,295,904	33.3
來自其他物業開發商所開發物業的物業管理服務費	153,063	7.6	326,139	11.4	665,171	15.3	815,312	20.9
小計	803,878	39.8	1,203,530	42.0	2,053,325	47.2	2,111,216	54.2
<b>增值服務<sup>3</sup></b>								
提供智能化施工服務	311	—	22,935	0.8	15,599	0.4	9,568	0.2
提供售樓處管理服務	23,240	1.1	25,147	0.9	23,900	0.5	21,681	0.6
為開發項目提供樓盤細部驗收服務	3,772	0.2	2,738	0.1	1,697	—	569	—
提供物業前期階段諮詢服務	10,768	0.5	7,129	0.2	12,671	0.3	1,424	—
提供車位代理銷售服務	14,834	0.7	2,424	0.1	119,675	2.8	63,244	1.6
於質保期間提供物業維護及管理服務	—	—	3,902	0.1	2,629	0.1	1,921	—
提供電梯安裝和維修服務	—	—	—	—	98,269	2.3	117,489	3.0
提供交付現場活動策劃和現場佈置服務	—	—	—	—	875	—	—	—
其他社區相關服務	168,959	8.4	387,801	13.5	540,217	12.3	615,236	15.9
小計	221,884	11.0	452,074	15.8	815,532	18.7	831,132	21.3
自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入總額	<u>1,025,762</u>	<u>50.7</u>	<u>1,655,605</u>	<u>57.8</u>	<u>2,868,857</u>	<u>65.9</u>	<u>2,942,348</u>	<u>75.5</u>
總計	<u>2,024,026</u>	<u>100.0</u>	<u>2,866,449</u>	<u>100.0</u>	<u>4,350,735</u>	<u>100.0</u>	<u>3,898,679</u>	<u>100.0</u>

<sup>3</sup> 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，需要增值服務的客戶(並非王先生的關聯公司)數目分別為53個、73個、105個及187個。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，自五大客戶(不包括王先生的關聯公司)產生的收入分別約佔我們收入總額的約1.1%、0.9%、1.9%及1.1%，向彼等提供的服務包括智能化施工服務、售樓處管理服務及其他增值服務。上述客戶主要為位於中國的物業開發商。

儘管本公司擬在2023年增加獨立客戶及項目的數量，但本公司預計，在沒有任何不可預見因素或事件的情況下，2022年獨立客戶及項目的數量將保持不變。

---

## 董事會函件

---

截至2022年9月30日止九個月，來自王先生的關聯公司產生的收入佔本集團總收入的百分比下降9.6個百分點至24.5%（截至2020年及2021年12月31日止年度：42.2%及34.1%），該百分比於截至2022年12月31日止年度預期維持在約25.0%。來自王先生的關聯公司產生的收入佔本集團總收入的百分比整體呈快速下降趨勢，主要是由於本集團成功並持續採取的措施減少對王先生的關聯公司的依賴，有關詳情說明如下。

**(i) 持續參與投標並獲得良好的成功率以及合同建築面積的潛在交付**

本集團持續努力並發展與獨立客戶的關係。截至2022年9月30日止九個月，本集團參與172項投標，其提供物業管理服務（截至2020年及2021年12月31日止年度：105項及164項），較本集團截至2021年12月31日止年度參與投標總數增長4.9%。截至2020年12月31日、2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月，除王先生的關聯公司以外的開發商物業管理項目的投標成功率分別為68.6%、68.9%及58.1%。

此外，於2022年6月30日，本公司與王先生的關聯公司以外的客戶所簽訂合同的總建築面積為130.6百萬平方米。本公司預期於2023年合同建築面積將持續交付，並將增加來自王先生的關聯公司以外客戶的收入。

**(ii) 於第三方客戶的留客率及提供廣泛的增值服務等努力值得讚許**

截至2022年9月30日止九個月，分別來自(i)王先生的關聯公司開發並隨後出售給獨立第三方的物業及(ii)其他房地產開發商開發之物業的物業管理服務費收入，增至約人民幣1,295.9百萬元（截至2020年及2021年12月31日止年度：人民幣877.4百萬元及人民幣1,388.2百萬元）及人民幣815.3百萬元（截至2020年及2021年12月31日止年度：人民幣326.1百萬元及人民幣665.2百萬元），此反映了在留住第三方客戶所值得讚揚的努力。

## 董事會函件

於2022年，來自王先生的關聯公司以外的客戶的物業管理服務合同建築面積由2021年12月31日的約112.6百萬平方米增至2022年6月30日的約130.6百萬平方米。該等合同建築面積歸屬於獨立第三方所開發物業。此外，自業主委員會階段展開後，本集團連續被選為物業管理服務供應商，業主可根據個別情況自由決定是否與本集團簽訂物業管理服務協議，於業主委員會階段與業主的物業管理合同的一般期限通常為一至三年。截至2022年9月30日止九個月，本集團已就王先生的關聯公司所開發物業實現99%的留客率，以及就其他物業開發商所開發住宅物業實現95%的留客率，其中不包括因內部評估經濟成本而由本公司撤回的若干個項目。這顯示本公司有能力與第三方房地產開發商、業主委員會和個人業主進行市場拓展。

截至2021年12月31日止年度及截至2022年9月30日止九個月，有關王先生的關聯公司開發的物業，物業管理服務費產生的收入劃分為(1)前期階段的收入及(2)業主委員會階段的收入明細如下，其顯示來自獨立第三方的收入及來自王先生的關聯公司的收入間擴大的差距：

	截至 2021年12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至 2022年9月30日 止九個月 (人民幣千元)
自王先生的關聯公司所開發物業的 物業管理服務費產生的收入		
有關王先生的關聯公司所保留的物業	46,887	76,852
— 前期階段的收入	46,211	76,342
— 業主委員會階段的收入	676	510
有關其後向獨立第三方售出的物業	1,388,154	1,295,904
— 前期階段的收入	1,213,873	1,154,918
— 業主委員會階段的收入	174,281	140,986

展望未來，除了維持高留客率外，本公司擬爭取更多提供增值服務的機會。截至2022年9月30日止九個月，提供本公司的社區增值服務(尤其是餐飲和電梯相

關服務)所得收入大幅增長，其主要針對第三方客戶。本公司預計於未來年度將提供更多社區相關服務，進一步為本集團帶來利潤以及客戶對本集團的忠誠度。

### **(iii) 通過新收購及成立合資公司以實現業務組合的多元性**

本公司近年或近期通過收購成功拓展市場機會，以實現多元化的服務供應。截至2022年9月30日止9個月，本集團已完成對蘇州海奧斯餐飲管理服務有限公司、天津市金玉物業管理有限公司的收購。通過以上該等收購，本公司在中國各地區的市場佔有率、品牌影響力和增值服務的提供能力得以提升，以進一步降低對王先生的關聯公司的依賴。

此外，本公司於2022年9月30日已在中國各省分建立了24間合資公司。通過合資公司的成立及與當地具有影響力的獨立房地產開發商建立戰略聯盟，本集團通過提供增值和物業管理服務，將能夠增加來自王先生的關聯公司以外的客戶的收入。

截至2023年12月31日止年度，本集團將繼續與其他獨立第三方尋求更多機會，並於適當時候遵守上市規則的相關規定。

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

經考慮上述因素，各董事認為，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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。2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框



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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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引價格(如適用)及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用，本集團將採取以下措施：

- (i) 本集團的財務部門將負責定期監察2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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2023年新城年度上限及2023年服務年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合同收入總額超過該財政年度的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限，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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議一致。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)合同價格是否符合上述定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 本公司將委聘其核數師對將根據2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議進行的持續關連交易開展年度審閱；及
- (v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議進行的持續關連交易並於本公司截至2023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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議進行，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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限適用比率超過5%，故2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議以及2023年服務年度上限及2023年新城年度上限須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

於董事會會議日期，王曉松先生(非執行董事及王先生之子)被視作於2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事已就批准有關決議案放棄投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，經考慮創富融資的意見後，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易的條款屬公平合理，相關持續關連交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)乃按一般商業條款於本公司的一般及日常業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

### 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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)。

於最後實際可行日期，王先生及王先生的關聯公司直接持有600,000,000股股份，佔本公司已發行股本合共約68.89%，將須於股東特別大會上就有關2023年服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)的決議案

---

## 董事會函件

---

放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)向獨立股東提供意見。就此而言，創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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](http://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香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前交回。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2022年12月22日(星期四)至2022年12月29日(星期四)(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2022年12月21日(星期三)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。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函第36至37頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)向獨立股東提出的建議。創富融資就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見載於本通函第38至61頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

截至2022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2022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

2022年12月14日



**S-Enjoy Service Group Co., Limited**

**新城悅服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

**持續關連交易**

敬啟者：

吾等提述本公司日期為2022年12月14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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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。

本公司已委任創富融資為獨立財務顧問，以就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。有關創富融資意見的詳情，連同於達致有關意見時所考慮的主要因素，載於通函第38至61頁其函件內。

吾等謹請閣下垂注通函第5至35頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及創富融資給出的意見及建議後，吾等認為2023年新城框架協議、

---

## 獨立董事委員會函件

---

2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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

2022年12月14日

---

## 創富融資函件

---

以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就2023年新城框架協議及2023年服務框架協議及其項下擬進行交易(包括2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

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，以就2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行交易(包括2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)(「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2022年12月14日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件所述，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，內容有關截至2023年12月31日止一個年度於2023年服務框架協議項下的建議持續關連交易。另外亦提述 貴公司日期為2021年10月28日及2021年11月1日的公告以及 貴公司日期為2021年12月3日的通函，內容有關(其中包括)江蘇新城悅( 貴公司的間接子公司)與王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)就向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供若干物業相關服務於2021年10月28日訂立之2022年服務框架協議以及江蘇新城悅與新城控股訂立之新城框架協議(其為根據2022年服務框架協議訂立的附屬協議，可更具體地規管 貴集團與新城控股之間擬進行的交易)(統稱「**現有框架協議**」)。



---

## 創富融資函件

---

由於現有框架協議將於2022年12月31日屆滿，於2022年10月28日(交易時段後)，江蘇新城悅與新城控股訂立2023年新城框架協議，內容有關向新城控股提供若干物業相關服務，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受2023年新城年度上限所規限)。2023年服務框架協議由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)於2022年10月28日(交易時段後)訂立，內容有關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，自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受2023年服務年度上限所規限)。2023年服務框架補充協議由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)於2022年12月8日(交易時段後)訂立，內容有關調整2023年服務年度上限(統稱「該等服務」)。

於最後實際可行日期，王先生為 貴公司的控股股東，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限適用比率超過5%，故2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議、2023年服務年度上限及2023年新城年度上限須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定。

於董事會會議日期，王曉松先生(非執行董事及王先生之子)被視作於2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下交易中擁有重大權益。因此，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事就批准有關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，王先生及王先生的關聯公司直接持有600,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本合共約68.89%，將須於股東特別大會上就有關2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限)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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及許新民先生組成的 貴公司的獨立董事委員會已告成立，以考慮及就下列事項為獨立股東提供推薦意見：(i)2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易的條款是否為一般商業條款及屬公平合理；(ii)持續關連交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及符合 貴公司與股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提出以批准2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易的相關決議案投票。吾等就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問已經根據上市規則第13.84條獲獨立董事委員會批准。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、王先生、王先生的關聯公司(包括新城控股)或其他可能合理被視為與吾等之獨立性有關之其他人士概無任何關係或於當中擁有權益。於緊接本函件前兩年內，吾等並無擔任 貴公司的財務顧問、獨立財務顧問或任何其他職位。除就本次委任而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、王先生、王先生的關聯公司(包括新城控股)或任何其他被合理視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

### 吾等之意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至2022年6月30日止六個月(「上半年」)的中期報告(「2022年中報」)；

---

## 創富融資函件

---

- (ii) 貴公司截至2021年12月31日止年度(「財年」)的年度報告(「2021年年報」)；
- (iii) 2023年新城框架協議；
- (iv) 2023年服務框架協議；
- (v) 2023年服務框架補充協議；及
- (vi) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，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。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。向吾等提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或吾等所獲提供之管理層表達之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並未對管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本函件中概無遺漏其他事實，致使當中所載之任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易的條款，除載入通函外，

## 創富融資函件

未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易的意見時，吾等已考慮以下的主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的資料

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2020財年、2021財年、2021年上半年及2022年上半年的財務業績，乃摘錄自2021年年報及2022年中報：

表1： 貴集團的財務業績摘要

	未經審核		已審核	
	2022年上半年 (人民幣千元)	2021年上半年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)	2020財年 (人民幣千元)
收入	2,465,961	1,876,950	4,350,735	2,866,447
— 物業管理服務	1,392,613	919,700	2,100,212	1,255,136
— 增值服務	1,073,348	957,250	2,250,523	1,611,311
毛利	716,129	574,649	1,341,547	880,765
貴公司擁有人應佔期／ 年內溢利	225,816	286,417	525,455	452,837

來源：2021年年報及2022年中報

**2021財年與2020財年的對比**

於2021財年，貴集團錄得收入約人民幣4,350.7百萬元，較2020財年的約人民幣2,866.5百萬元大幅上升約51.8%。有關收入大幅上升乃主要由於以下原因所致：(i)物業管理服務分部由2020財年的約人民幣1,255.1百萬元上升約67.3%至2021財年的約人民幣2,100.2百萬元；及(ii)增值服務分部由2020財年的約人民幣1,611.3百萬元上升約39.7%至2021財年的約人民幣2,250.5百萬元。在增值分部下，社區增值服務的增長尤為顯著，由2020財年的約人民幣497.7百萬元上升約84.0%至2021財年的約人民幣915.6百萬元。

因此，貴集團於2021財年錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣525.5百萬元，較2020財年的約人民幣452.8百萬元上升約16.1%。

**2022年上半年與2021年上半年的對比**

貴集團的收入由2021年上半年的約人民幣1,877.0百萬元上升約31.4%至2022年上半年的約人民幣2,466.0百萬元。收入上升主要由於以下原因所致：(i)物業管理服務分部由2021年上半年的約人民幣919.7百萬元上升約51.4%至2022年上半年的約人民幣1,392.6百萬元；及(ii)增值服務分部由2021年上半年的約人民幣957.3百萬元上升約12.1%至2022年上半年的約人民幣1,073.3百萬元，此乃由：(a)社區增值服務分部由2021年上半年的約人民幣292.9百萬元大幅上升約113.2%至2022年上半年的約人民幣624.6百萬元；(b)智慧社區服務分部由2021年上半年的約人民幣273.6百萬元下跌約36.3%至2022年上半年的約人民幣174.4百萬元；及(c)開發商增值服務由2021年上半年的約人民幣390.7百萬元下跌約29.8%至2022年上半年的約人民幣274.3百萬元的共同影響所致。

基於上述原因，2022年上半年貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣225.8百萬元，較2021年上半年的約人民幣286.4百萬元下跌約21.2%。

## 創富融資函件

下文呈列 貴集團於2022年6月30日及2021年12月31日的財務狀況摘要，乃摘錄自2022年中報：

表2： 貴集團的財務狀況摘要

	未經審核 於2022年 6月30日 (人民幣千元)	已審核 於2021年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	1,130,380	1,073,263
流動資產	4,460,021	4,336,382
非流動負債	192,933	203,606
流動負債	2,753,580	2,681,407
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	2,368,718	2,283,920

來源：2022年中報

於2022年6月30日，貴集團的資產及負債總額分別約為人民幣5,590.4百萬元及人民幣2,946.5百萬元，而2021年12月31日的資產及負債總額則分別約為人民幣5,409.6百萬元及人民幣2,855.0百萬元，分別輕微下跌約3.3%及3.2%。由於上文所摘錄的 貴集團資產及負債總額變動，貴公司擁有人應佔資產淨值由2021年12月31日的約人民幣2,283.9百萬元增至2022年6月30日的約人民幣2,368.7百萬元，小幅上升約3.7%。

### 2. 王先生及新城控股的背景資料

誠如董事會函件所載，王先生為控股股東。王先生一直透過新城發展集團參與中國的物業發展及物業投資。新城控股為新城發展的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。王先生的關聯公司(包括新城控股)的主要業務為中國的物業發展及物業投資。

### 3. 持續關連交易的原因及裨益

誠如董事會函件所載，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(包括新城控股)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(包括新城控股)的大力支助，並為 貴公司提供穩定收入來源。因此，2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充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。

根據 貴公司日期為2018年10月24日的招股章程，吾等注意到，由於 貴集團自逾26年前起首次為王先生的關聯公司提供物業管理服務， 貴集團與王先生的關聯公司之間的淵源深厚。受惠於該長期關係， 貴公司熟悉新城發展集團的策略、標準及要求，因此能提供為新城發展集團度身訂造的服務，以切合其特殊需要。因此，相信 貴集團亦對新城發展集團的物業產品的品牌及質量推廣作出貢獻，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>))，由於中國經濟受到新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)的暫時不利影響，中國於2021年的國內生產總值(「**國內生產總值**」)為人民幣114.4萬億元，較2020年按年增長約人民幣13萬億元或8.1%。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中國管理行業出現短暫衰退。然而，新冠疫情的影響屬短暫，此乃由於一系列政策及措施獲實施，以支持經濟復蘇及物業管理公司，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。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。根據中國指數研究院(「**中指研究院**」，其為最大的獨立物業研究機構，在全國有超過15個辦公室，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，其於2024年的預期市場規模按所管理的總建築面積(「**總建築面積**」)計算將達311億平方米。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策政策及措施所致。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65.01%。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。因此，中國房地產市場發展在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。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。

誠如董事會函件內「減少對王先生的關聯公司的依賴」一節所載，於2019財年、2020財年、2021財年及截至2022年9月30日止九個月(「前九個月」)，與王先生的關聯公司無關的增值服務客戶及項目數目分別為53個、73個、105個及187個。就物業管理服務而言，貴集團於2022年前九個月參與172項投標，較2021財年貴集團參與的投標總數上升約4.9%(即164項投標)。於2022年前九個月，貴集團已就王先生的關聯公司所開發物業實現約99%的留客率，以及就其他物業開發商所開發的住宅物業實現95%的留客率，其中不包括因內部評估經濟成本而由貴公司自願撤回的若干個項目。

參照2022年中報，貴集團於187個城市內的1,444個項目訂立物業管理合同，合同總建築面積約為297.0百萬平方米，較2021年末淨增長約18.2百萬平方米，其中來自獨立第三方的合同建築面積約佔44.0%，較2021年末上升約3.6%。吾等從管理層了解到，貴公司積極擴大第三方項目，於2022年上半年的獨立第三方項目的合同總建築面積超過19.6百萬平方米，涵蓋住宅、醫院、公司辦公室、工業園及商場等項目。此外，根據2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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。 貴公司將繼續採納有關政策，以減少對王先生的關聯公司的依賴。因此，吾等認同管理層的看法，且吾等並不懷疑該等措施於2023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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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；(iii)已設有減少對王先生的關聯公司的依賴的相關措施；及(iv)下文「5.持續關連交易的內部控制程序及審閱」一節將討論的 貴集團的內部控制程序，吾等認為訂立2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的主要條款

2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的主要條款概述如下，除訂約方及年度上限以外大致相同。以下條款概述中任何有關王先生的關聯公司之提述亦適用於新城控股：

- 日期 : 2022年10月28日
- 訂約方 : (i) 江蘇新城悅(作為服務提供者)；及  
(ii) 王曉松先生(作為王先生的代理人及代表王先生)  
(王先生的關聯公司為服務接受者)。
- 年期 : 2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議將於2023年1月1日至2023年12月31日(包含首尾兩日)期間生效。

物業管理服務及  
增值服務

- ：
- (a) 江蘇新城悅負責為王先生的關聯公司提供廣泛的物業管理服務，包括對物業、配套設施設備和相關場地進行維護、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序（「物業管理服務」）。
  - (b) 就王先生的關聯公司所開發物業提供社區智慧化系統（如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居）的工程施工服務（「智能化施工服務」）；
  - (c) 於發展項目的售樓處、城市展廳、樣板房及會所提供清潔、保安及客戶服務（「售樓處管理服務」）；
  - (d) 在房屋交付前，根據王先生的關聯公司的通知，組織檢查人員，提供房屋細部檢查服務，包括(i)涉及各住宅單體的使用功能及細部觀感的品質檢查以及室外總體工程的細部品質檢查，包括道路、地下車庫、社區景觀、小品、綠化種植、安防智慧化系統等；及(ii)根據上述檢查內容及王先生的關聯公司的工程管理交付驗收標準以及檢查標準，向王先生的關聯公司回饋需要整改的內容，以提高王先生的關聯公司的交付品質（「樓盤細部驗收服務」）；

- (e) 提供物業前期諮詢服務，包括(i)前期物業發展：有關行銷策略、項目設計及工程、採購、設計等專業範圍的物業服務改進的意見；(ii)交付前風險評估：進行現場風險評估及施工進度評估。風險評估主要包括：(1)安全類(出入口設計、安防智慧化、消防設施設備、道路交通標誌等)；(2)工程類(電梯、配電系統、排水、消防系統、智慧化、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：與王先生的關聯公司就為項目服務及管理方案優化組建項目團隊、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、物料製作以及交付前各項準備工作(「物業前期階段諮詢服務」)；
- (f) 提供王先生的關聯公司所開發的車位提供代理銷售服務，而倘 貴集團未能在特定期限內為車位覓得買家，則車位的所有權仍歸王先生的關聯公司所有(「車位銷售服務」)；
- (g) 於王先生的關聯公司交付所開發物業後於質保期間(即二至五年)提供物業維護及管理服務並為業主解決房屋品質問題(「質保期間的物業維護及管理服務」)；

- (h) 為王先生的關聯公司的物業開發項目提供電梯安裝服務以及為王先生的關聯公司的部分在管物業的電梯提供維保服務(「**電梯安裝和維保服務**」)；
- (i) 為王先生的關聯公司的物業開發項目提供交付現場活動策劃和現場佈置(「**交付現場進行活動策劃和現場佈置服務**」)；及
- (j) 就王先生的關聯公司組織的開發項目提供零星委託服務(「**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的各開發項目所需的2023年服務框架協議項下物業管理服務而言，相關王先生的關聯公司與江蘇新城悅或其子公司將訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2023年服務框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

2023年服務框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。

有關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的更多詳情，請參閱董事會函件內「2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議」一節。

### 主要條款的審閱

首先，吾等已審閱2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議，且吾等注意到2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議的定價及其他主要條款繼續遵循現有框架協議的條款。

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、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。有關吾等對貴集團根據現有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「5.持續關連交易的內部控制程序及審閱」一節。

最後，吾等亦注意到，根據樣本交易(定義見下文)項下擬進行的相關報價：(a)根據物業管理服務，就物業管理服務將予收取的費用一般須每年支付，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)就智能化施工服務將予

---

## 創富融資函件

---

收取的費用一般分期支付，並於履行檢查及驗收服務後結清，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)就樓盤細部驗收服務而言，付款一般於履行服務後一個月內結清，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)物業前期階段諮詢服務的付款一般於交付物業後一個月內結清，符合 貴集團向獨立第三方客戶提供的付款條款；(f)車位銷售服務的付款一般根據實施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)就質保期間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)就電梯安裝和維保服務收取的費用一般每半年或每季度結清，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；及(i)根據交付現場進行活動策劃和現場佈置服務，就交付現場進行活動策劃和現場佈置服務收取的費用一般在提供服務後結算，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。就此而言，就持續關連交易向王先生的關聯公司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。

基於上述原因，吾等認為2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議定價及其他條款按一般商業條款訂立，且並不遜於其他獨立第三方客戶向 貴集團提供的條款。

### 過往實際交易金額

誠如董事會函件所載，下表呈列：(i)該等服務於2019財年、2020財年、2021財年及2022年前九個月的過往實際交易金額；(ii)該等服務於2019財年、2020財年、2021財年及2022財年的各年度上限；及(iii)該等服務於2019財年、2020財年、2021財年及2022財年的各年度上限的利用率。

## 創富融資函件

**表3：該等服務於2019財年、2020財年、2021財年及2022財年的年度上限及過往實際交易金額**

	2019財年 人民幣百萬元	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
過往交易金額	998.3	1,210.8	1,481.9	956.3 (直至2022年 前九個月)
核准年度上限	1,180.0	1,300.0	1,500.0	2,000.0
利用率	84.6%	93.1%	98.8%	47.8% (直至2022年 前九個月)

誠如上文所述，該等服務於2022年前九個月的過往實際交易金額約為人民幣956.3百萬元，相當於2022年財年的現有年度上限人民幣2,000.0百萬元的利用率約為47.8%。倘年化該等服務於2022年前九個月的過往實際交易金額，該等服務於2022財年的預測交易金額將約為人民幣1,275.1百萬元，相當於利用率約63.8%。誠如與管理層所討論，該等服務於2022年前九個月的年度上限的較低利用率主要由於(i)新冠疫情的影響，導致貴集團經營業務的若干城市實施封城，無法經營貴集團的若干業務；(ii)中國物業市場的整體負面情況，主要由於2021年部分房地產公司過去過度損桿及政府與財務機構有關房地產行業的規定在各方面進一步收緊，導致中國物業市場在此方面的增長放緩；及(iii)王先生的關聯公司對物業管理相關服務的預期需求少於2021年所預測者。

誠如董事會函件所載，下表呈列該等服務於2023財年的建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限。

**表4：該等服務於2023財年的建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限**

	2023財年 人民幣百萬元
該等服務的建議2023年新城年度上限	1,350.0
該等服務的建議2023年服務年度上限	100.0

### 釐定該等服務的建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限的基準

誠如董事會函件所載，釐定該等服務的建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限時參考以下因素：(i)王先生的關聯公司於2022年前九個月就物業管理服務及增值服務結清的款項總額約人民幣956.3百萬元，相當於2022財年的現有年度上限人民幣2,000.0百萬元的約47.8% (或年化後為63.8%)；(ii)王先生的關聯公司於2023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2022年6月30日的土地儲備面積為130.5百萬平方米，較2021年6月30日按年減少約12.7%；(iii)誠如董事會函件「2022年服務框架協議項下的過往交易金額」一節所披露，貴集團與王先生的關聯公司於2019財年、2020財年及2021財年就物業管理服務及增值服務所結清的過往金額；及(iv)其他因素，例如貴集團的業務計劃、通脹及10%緩衝，以應對提供物業管理服務及增值服務的補充性零星委託服務及意外情況。

### 上限計算

在評估該等服務的建議2023年新城年度上限及2023年服務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持續關連交易的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限計算表格(「上限計算」)，包括項目時間表(「項目時間表」)，主要建基於以下因素：(a)於2022年9月30日的現有項目；(b)於2022年9月30日已確保的項目；及(c)預期將於2023財年開展的潛在項目。吾等注意到，項目時間表載明項目詳情，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2022年9月30日已收取的服務費及預期將於2023年收取的服務費。就釐定建議2023年新城年度上限及2023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2019財年、2020財年、2021財年及2022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2022年前九個月的過往實際交易金額約為人民幣956.3百萬元，且預期交易金額的勢頭於2022年餘下三個月將會維持。根據此基準，建議2023年新城年度上限(即人民幣1,350.0百萬元)及2023年服務年度上限(即人民幣100.0百萬元)屬合理。此外，吾等從管理層得知，其以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2023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2022年上半年的中報，新城發展集團於2022年6月30日的總土地儲備為130,516,187平方米，較2021年6月30日的總土地儲備149,915,219平方米減少約12.9%。此外，新購入土地的總建築面積亦由2021年上半年約18,316,066平方米減少至2022年上半年的16,029平方米，顯示新城發展集團的物業相關項目大幅減少；
- (iii) 誠如上文「表3：該等服務於2019財年、2020財年、2021財年及2022財年的年度上限及過往實際交易金額」表格所載有關於2019財年、2020財年及2021財年訂約方之間的物業管理服務及增值服務的過往金額，吾等注意到過往交易金額分別約為人民幣998.3百萬元、人民幣1,210.8百萬元及人民幣1,481.9百萬元，相當於按年同比增長率約21.3%及22.4%。假設如上文第(i)段所討論，該等服務於2022財年的實際交易金額將達約人民幣1,275.1百萬元，2023年新城年度上限（即人民幣1,350.0百萬元）及2023年服務年度上限（即人民幣100.0百萬元）合共的增長率將約為13.7%。透過比較13.7%的增長率與於2019財年、2020財年及2021財年期間的過往按年同比增長率約21.3%及22.4%，管理層認為建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限乃按審慎方式釐定；及
- (iv) 有關 貴集團的業務計劃及通脹等其他因素，吾等注意到，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2022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2022年10月刊發的全球經濟前景預測，中國於2023年的通脹率預期將達約2.2%，吾等認為有關緩衝屬可接受。

---

## 創富融資函件

---

根據董事會函件所載2023年新城年度上限及2023年服務年度上限分配的詳細原因，吾等亦已透過審閱及評估項目時間表分析其基準及合理性，制訂2023年新城年度上限及2023年服務年度上限估計分配的主要因素呈列如下：

- (a) 物業管理服務的估計需求乃根據從以下各方收取或將予收取的物業管理服務費計算：(i)王先生的關聯公司於2022財年所交付的項目；(ii)王先生的關聯公司於2023財年末預期交付的已確保項目；及(iii)2023財年預期將確保的潛在項目。吾等注意到，從上文第(i)及(ii)段所得出應付新城控股及王先生的關聯公司(新城控股除外)的估計物業管理服務費約人民幣134.4百萬元及人民幣19.9百萬元，分別佔物業管理服務的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限建議分配總額(即約人民幣181.8百萬元及人民幣27.3百萬元)約78.9%及72.9%；
- (b) 就智能化施工服務而言，2023年新城年度上限及2023年服務年度上限的估計分配乃根據有關智能工程項目的潛在合同價值、估計建設進度及預期完成進度釐定。根據項目時間表，吾等注意到2022年前九個月 貴集團已確保的該類型項目的合同金額約為人民幣128.7百萬元，其中施工中的項目金額約為人民幣100.3百萬元，而 貴集團將於2022財年第四季度及2023財年承擔的項目預期產生收入約人民幣140.2百萬元，因此智能化施工服務的總需求預期約為人民幣268.9百萬元，分別佔智能化施工服務項下擬進行的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限估計分配總額(即約人民幣263.6百萬元及人民幣9.1百萬元)約98.6%；
- (c) 就售樓處管理服務而言，根據董事會函件， 貴集團正提供181個與王先生的關聯公司有關的售樓處管理服務項目，與合同金額人民幣約263.0百萬元相關。根據項目時間表，除181個現有售樓處管理服務項目外，目前亦正在就超過50個售樓處管理服務項目進行商業磋商。181個現有售樓處管理服務項目的合同金額佔售樓處管理服務的2023年新城年度上限及2023年服務年度上限估計分配(即約人民幣300.0百萬元及人民幣27.3百萬元)超過80.0%；

- (d) 誠如管理層所告知，車位代理銷售服務的足計需求乃根據以下因素計算：(i) 存貨數量產生的預期銷售數量及其非實物化率(即參考過往銷售金額預期售出存貨的百分比)；及(ii)每個車位的平均收入。基於上述原因，吾等注意到車位代理銷售服務於2023財年的預期需求約為人民幣174.8百萬元，佔車位代理銷售服務項下2023年新城年度上限及2023年服務年度上限的建議分配總額(即約人民幣172.7百萬元及人民幣9.1百萬元)超過96.1%；及
- (e) 就(i)樓盤細部驗收服務、(ii)物業前期階段諮詢服務、(iii)於質保期間的物業維護及管理服務、(iv)電梯安裝和維保服務以及(v)交付現場進行活動策劃和現場佈置而言，誠如董事會函件所載，該等服務於2023財年的預期需求相對穩定，與2022年服務框架協議所分配的相應金額相若，大致上符合項目時間表。

經考慮上文所述釐定該等服務的建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限的基準，吾等認為建議2023年新城年度上限及2023年服務年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

## 5. 持續關連交易的內部控制程序及審閱

貴集團已就執行持續關連交易採取若干內部控制措施。內控系統的詳情載於董事會函件「內部控制措施」一節。管理層認為獲授權執行上述內部控制措施的人員擁有相關經驗及專業技能，而上述內部控制措施能夠確保2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議項下擬進行的持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及其股東的利益。

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；及(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。

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18組向王先生的關聯公司提供的報價，並與18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2022財年（「**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)樓盤細部驗收服務；(e)物業前期階段諮詢服務；(f)車位銷售服務；(g)於質保期間的物業維護及管理服務；及(h)電梯安裝和維保服務。誠如管理層於2022年9月30日所告知， 貴集團於審閱期間並未與獨立第三方客戶就交付現場進行活動策劃和現場佈置服務訂立任何協議。取而代之，吾等已取得並審閱 貴集團與獨立第三方客戶於2021財年就交付現場進行活動策劃和現場佈置服務訂立的協議。此外，就零星委託服務而言，經管理層告知，零星委託服務由2023年新城年度上限及2023年服務年度上限所採納的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2022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(其中包括)(1)疫情相關措施，倘中國政府實施暫時地區管控等封城政策，及(2)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34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（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，各合同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「2023年新城框架協議、2023年服務框

架協議及2023年服務框架補充協議」一節所載 貴集團的定價政策一致，物業管理服務及增值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)。

根據吾等與管理層的討論，就物業管理服務而言，地方政府公佈的指引價格可公開獲得。吾等已於相關地方政府的網站進行案頭研究，並與上述吾等獲得的報價對比，吾等注意到， 貴公司就物業管理服務收取的費用已遵循各地方政府訂明的指引價格。吾等亦已獲得及審閱物業管理服務的合同樣本的相關備案記錄，並注意到相關合同已向相應的相關地方政府部門登記。此外，誠如管理層所告知，附近的活躍市場交易價格透過對鄰近地區的項目進行市場研究取得，包括該地區的同類項目。

除 貴集團採取的內部控制措施外，吾等進一步從管理層了解到， 貴集團已通過以下方式進行充分的信貸風險控制，包括但不限於(i)審閱新城控股的2022年第三季度報告；(ii)根據新城控股對未償還貸款的近期還款情況評估其還款歷史；及(iii)監測新城控股的財務狀況。參考 貴集團採取的上述信貸風險控制措施， 貴集團對新城控股的財務狀況感到欣慰，並注意到新城控股擁有充足的現金或現金等價物約人民幣345億元。此外， 貴集團注意到，關於國家鼓勵包括房地產企業在內的民辦企業尋求債務融資的相關支持政策，新城控股自2022年1月以來一直通過多種渠道尋求融資，並能夠履行其付款責任。 貴集團的財務部門將不少於每季度一次評估新城控股的財務表現及狀況。倘財務部門得悉新城控股的財務狀況有任何重大不利變動，相關人員應立即向 貴集團高級管理層匯報，以盡量減少任何潛在不利影響。

除 貴集團對新城控股採取的信貸風險控制措施外，吾等已自王先生的關聯公司(新城控股除外)中隨機挑選五間實體(「經挑選實體」)，並自管理層取得各實體於2022年9月30日的管理賬目。根據吾等的評估以及與管理層的討論，吾等注意到：(i)所有經挑選實體於2022年9月30日均錄得正數資產淨值，介乎人民幣200.0百萬元至人民幣1,000.0百萬元；(ii)自經挑選實體各自的註冊成立日期起， 貴集團與經挑選實體已建立向經挑選實體提供不同物業管理服務的穩固業務關係， 貴集團過往並無錄得任何拖欠付款，而經挑選實體亦於 貴集團授出的信貸期內履行付款責任；(iii)根據過往模式，經挑選

---

## 創富融資函件

---

實體於2022年9月30日於的現金及現金等價物足夠支付王先生的關聯公司(新城控股除外)應付預期服務費的2023年服務年度上限；及(iv)誠如新城控股於2022年10月26日刊發標題為「2022年9月份及第三季度經營簡報」的公告所載，王先生的關聯公司(新城控股除外)的計息債務於2022年9月30日約為人民幣6,766.0百萬元，較2022年3月31日的約人民幣3,145.0百萬元大幅減少。上述所有資料均顯示王先生的關聯公司(新城控股除外)具有財務能力履行持續關連交易項下規定的付款責任。

鑑於上文所述，吾等認為，貴集團的內部控制手冊所載內部控制程序(包括信貸風險控制程序)對實施持續關連交易而言屬充足有效，且於一般及日常業務過程中按一般或更佳商業條款進行。

### 由外部核數師及獨立非執行董事審閱

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2021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2021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2021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) 於2022財年過往交易超過有關上限金額。

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

---

## 創富融資函件

---

程中；(b)按正常商業條款或更佳者；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2021年年報內就過往交易發出有關確認。

基於上述情況，吾等認為執行上述內部控制程序可確保持續關連交易之定價條款可符合正常商業條款，屬公平合理，而尤其對於 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供之條款，且持續關連交易乃按2023年新城框架協議、2023年服務框架協議及2023年服務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)2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)持續關連交易於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司與股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而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2023年新城框架協議、2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議及持續關連交易之相關決議案。

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  
創富融資有限公司  
執行董事  
李瀾  
謹啟

2022年12月14日

李瀾先生為創富融資有限公司執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。李先生於香港地區企業融資方面擁有逾16年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 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	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
戚小明先生	實益擁有人及信託受益人	4,960,000 <sup>1</sup>	0.57%
杲新利先生	實益擁有人及信託受益人	1,770,000 <sup>2</sup>	0.20%
吳倩倩女士	實益擁有人及信託受益人	1,262,022 <sup>3</sup>	0.14%



附註：

1. 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900,000股相關獎勵股份中擁有權益。
2. 其中包括杲新利先生於購股權計劃項下由本公司授出的945,000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600,000股相關獎勵股份中擁有權益。
3. 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200,000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(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及淡倉(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及淡倉)；或(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及淡倉；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及淡倉。

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	身份及權益性質	所持股份數目	股權概約
			百分比
王先生	全權信託的創始人 <sup>1</sup>	600,000,000	68.89%

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
Chen Ting Sen (PTC) Limited	受託人 <sup>2</sup>	600,000,000	68.89%
Infinity Fortune Development Limited	受控法團權益 <sup>2</sup>	600,000,000	68.89%
First Priority Group Limited	受控法團權益 <sup>2</sup>	600,000,000	68.89%
Wealth Zone Hong Kong Investments Limited	受控法團權益 <sup>3</sup>	600,000,000	68.89%
Innovative Hero Limited	實益擁有人 <sup>4</sup>	600,000,000	68.89%

附註：

1. 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。
2. 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。
3. Wealth Zone Hong Kong Investments Limited乃由First Priority Group Limited全權持有。
4. 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同或安排的權益

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2021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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃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2023年服務框架協議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子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同或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合同(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)的合同)。

#### 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2021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

創富融資為一間可從事證券及期貨條例項下第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。創富融資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，創富融資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，創富融資並無在本集團任何成員公司自2021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租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 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17M樓
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) 2023年新城框架協議；
- (b) 2023年服務框架協議；及
- (c) 2023年服務框架補充協議。



**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」，連同其子公司統稱「本集團」)將於2022年12月29日(星期四)上午九時正在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2023年新城框架協議(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准2023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2023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。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2023年服務框架協議及2023年服務框架補充協議(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2023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2023年服務框架協議及2023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。」

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，2022年12月14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. 股東特別大會適用的代表委任表格隨附於日期為2022年12月14日的通函內，並已寄發予本公司股東。
4. 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。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 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，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即2022年12月27日(星期二)上午九時正前)送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
6. 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。
7. 為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年12月22日(星期四)至2022年12月29日(星期四)(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2022年12月21日(星期三)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。
8. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於上述會議上以按股數投票方式表決。

除非另有註明，本通告內所用詞彙與本公司日期為2022年12月14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、臧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。