
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，應立即將本通函及隨附的經修訂代表委任表格送交買主或承讓人，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)

- (i) 須予披露及持續關連交易—
糾正違反上市規則的行為；
 - (ii) 持續關連交易；
- 及
- (iii) 股東週年大會補充通告

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7至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問創富融資函件載於本通函第27至53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6月28日(星期三)上午十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室舉行股東週年大會，召開股東週年大會之原股東週年大會通告已於2023年4月25日寄發予股東。股東週年大會補充通告載於本通函第AGM-1至AGM-4頁，當中載有將於股東週年大會上提呈的額外決議案。股東週年大會適用之經修訂代表委任表格亦已隨本通函寄予股東。有關代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)。

2023年6月6日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	25
創富融資函件.....	27
附錄 — 一般資料.....	54
股東週年大會補充通告.....	AGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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年車位可退還按金年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，本集團根據2023年服務框架第二份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76百萬元
「2023年新城框架補充協議」	指	由江蘇新城悅及新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的支付安排於2023年5月8日(經2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)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	由江蘇新城悅及新城控股於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年新城框架協議之年期
「2023年新城車位可退還按金年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度，本集團根據2023年新城框架補充協議應付予新城控股之車位可退還按金的年度上限人民幣515百萬元
「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

釋 義

「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	由江蘇新城悅及王先生就(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支付安排於2023年5月8日(經2023年服務框架第三份補充協議補充及修訂)訂立的2023年服務框架協議之第二份補充協議
「2023年服務框架第三份補充協議」	指	由江蘇新城悅及王先生於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年期
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2023年6月28日(星期三)上午十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室舉行的股東週年大會或其任何續會,以(其中包括)考慮及酌情批准有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易以及2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限之決議案
「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

釋 義

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「過往可退還按金」	指	截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日，本集團根據與車位銷售代理服務有關的車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付的車位可退還按金，有關詳情於本通函「董事會函件」之「2.須予披露及持續關連交易—糾正違反上市規則的行為」一段進一步描述
「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(i)建議糾正；及(ii)2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易以及2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限向獨立股東提供意見
「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(i)建議糾正；及(ii)2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易以及2023年車位可退還按金年度上限及2023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

釋 義

「獨立股東」	指	王先生及其聯繫人以及於(i)建議糾正；及(ii)2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的所有其他股東以外的股東
「江蘇新城悅」	指	江蘇新城悅控股有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團的主要附屬公司之一
「最後實際可行日期」	指	2023年6月1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)及其附屬公司
「原代表委任表格」	指	本公司就原股東週年大會通告所載決議案的原代表委任表格，其已於2023年4月25日寄發予股東
「原股東週年大會通告」	指	日期為2023年4月25日的原股東週年大會通告
「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

釋 義

「車位銷售代理服務」	指	本集團根據(倘適用)2022年服務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，有關詳情載於本公司日期分別為2021年10月28日及2021年12月3日的公告及通函；或根據2023年新城框架協議及2023年服務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，有關詳情載於本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與王先生的關聯公司擬就車位銷售代理服務訂立的附屬協議
「中國」	指	中華人民共和國
「建議糾正」	指	由本公司建議於股東週年大會上作為普通決議案提呈以供獨立股東批准的過往可退還按金的支付糾正
「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
「經修訂代表委任表格」	指	本公司就原股東週年大會通告及股東週年大會補充通告所載決議案的經修訂代表委任表格
「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(股票代碼：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
「股東週年大會補充通告」	指	載於本通函第AGM-1至AGM-4頁的股東週年大會補充通告
「%」	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：

(i)須予披露及持續關連交易—

糾正違反上市規則的行為；

及

(ii)持續關連交易

1. 緒言

茲提述(i)本公司日期為2023年4月21日的公告，內容有關建議糾正；(ii)本公司日期為2023年5月8日的公告，內容有關(其中包括)2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議；及(iii)本公司日期為2023年4月25日的股東週年大會通函及原股東週年大會通告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關建議糾正的進一步詳情；(ii)有關2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行之交易的進一步資料；(iii)載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件，內容有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議；(iv)就建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問函件；及(v)股東週年大會補充通告及上市規則規定之其他資料。

2. 須予披露及持續關連交易 — 糾正違反上市規則的行為

茲提述本公司日期為2023年4月21日的內容有關建議糾正的公告及本公司日期為2023年3月29日的截至2022年12月31日止年度之年度業績公告(「**2022年年度業績公告**」)。誠如2022年年度業績公告綜合財務報表附註11所載，本集團於2022年12月31日已付按金的未償還結餘約為人民幣665.8百萬元。經董事確認，該款項中，約人民幣560.8百萬元為就本集團提供的車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(為本公司的關連人士)支付的過往可退還按金的未償還結餘。截至2022年12月31日止年度，本集團向王先生的關聯公司支付的過往可退還按金總額為約人民幣359.8百萬元。於2022年12月31日後及直至最後實際可行日期，本集團已進一步向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額約人民幣13.5百萬元。於最後實際可行日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣528.9百萬元。本公司自2023年4月21日(本公司有關建議糾正的公告日期)起並未向王先生的關聯公司進一步支付任何車位可退還按金。

2.1 過往可退還按金的背景

過往可退還按金為本集團於提供車位銷售代理服務的日常過程中根據相關車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付的不計息車位可退還按金。一般而言，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(就此而言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而言，本集團通常須向王先生的關聯公司支付以下車位可退還按金：

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

[#] 基礎價格為預先釐定的可接受最低售價。根據車位銷售代理服務附屬協議的條款，本集團的銷售佣金乃基於(i)實際售價與相關車位的基礎價格之間的差額；或(ii)本集團與車位買方另行協定的費率。有關本集團就車位銷售代理服務收取的佣金詳情，請參閱本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函。

車位可退還按金通常將按下列方式退還予本集團：(i)於任何車位銷售完成後，與該等已售車位對應的車位可退還按金將連同協定的銷售佣金退還予本集團；及(ii)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(一般為期三年)屆滿後退還予本集團。誠如董事所確認，支付車位可退還按金符合有關本集團向獨立第三方提供車位銷售代理服務及類似車位銷售代理服務的行業慣例。董事認為，付款有利於本集團確保委聘本集團提供車位銷售代理服務，從而確保本集團穩定的收入來源及提升盈利能力。有關本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函。

2.2 上市規則的涵義及相關不合規事宜

於最後實際可行日期，王先生為控股股東。根據上市規則，王先生的關聯公司(即王先生可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司)為王先

生的聯繫人。因此，根據上市規則，王先生及王先生的關聯公司為本公司的關連人士。因此，本集團向王先生的關聯公司支付過往可退還按金構成本公司的持續關連交易。

於截至2022年12月31日止年度及直至最後實際可行日期，本集團已向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額人民幣373.3百萬元(本公司自2023年4月21日起並未向王先生的關聯公司進一步支付任何車位可退還按金)。於最後實際可行日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣528.9百萬元。由於過往可退還按金的最高適用百分比率超過5%，該等交易構成本公司的持續關連交易及須予披露交易，故須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日(本公司就過往可退還按金作出公告之日)，由於管理層的無意疏忽，本公司於支付過往可退還按金之前及／或之後並無遵守上市規則項下的上述規定，因此有關付款及其後未能披露構成違反上市規則第14、14A及13章項下的規則。

2.3. 未能遵守上市規則規定的原因

董事謹此重申，未能遵守上文「2.2.上市規則的涵義及相關不合規事宜」一段所詳述之上市規則規定乃由於無意疏忽所致。過往可退還按金為本集團與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務進一步訂立的附屬協議項下所載的付款安排。有關訂立2022年服務框架協議的理由及裨益，請參閱本公司日期分別為2021年10月28日及2021年12月3日的公告及通函。

由於過往可退還按金乃於本集團一般及日常業務過程中根據行業慣例作出，並屬可退還性質，且有關車位銷售代理服務的相關持續關連交易的其他重大條款已於有關2022年服務框架協議、2023年新城框架協議及2023年服務框架協議的公告及通函內披露，故董事並未發現過往可退還按金可能構成上市規則第14及14A章項下與關連人士的交易，須遵守上市規則項下的披露及批准規定。根據上文所述的相同理由，董事亦因疏忽而未發現該等按金付款將構成上市規則第13章項下的向實體墊款。

本公司對無意違反上市規則深表遺憾，並重申，持續遵守上市規則及其他適用監管規定至關重要。

2.4. 糾正措施

本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准糾正過往可退還按金的支付。倘該普通決議案於股東週年大會上未獲通過，王先生的關聯公司承諾於股東週年大會日期後五日內將過往可退還按金的未償還結餘退還予本集團。

2.5. 強化內部控制措施

為防止有關違反上市規則的情況再次發生，本公司將實施以下強化內部控制措施：

- (a) 本公司已委聘外部法律顧問就上市規則第14、14A及13章的規定及上市規則的其他相關規定向董事會及本公司高級管理層提供培訓。此外，本公司將為所有相關員工及高級管理層安排有關關連交易的持續內部培訓，以加強及重新解釋上市規則第14、14A及13章的相關規定及上市規則的其他相關規定；
- (b) 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)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款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；及
- (c) 本公司將於簽署合約前識別對方以監察可能構成本集團新關連交易的潛在交易，並預先向本公司相關人員及高級管理層報告。相關人員及高級管理層亦將於進行有關交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需)。

3. 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議

茲提述本公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函(「持續關連交易公告及通函」)，內容為有關2023年服務框架協議及2023年新城框架協議的持續關連交易。茲亦提述本公司日期為2023年4月21日的公告，內容有關(其中包括)本公司有關截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日期間的車位可退還按金的過往付款的須予披露及持續關連交易及建議糾正(「車位可退還按金公告」)。

誠如持續關連交易公告及通函所披露，(i)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(須受其項下的年度上限所規限)；(ii)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(須受其項下的年度上限所規限)；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。

誠如車位可退還按金公告及本通函「2.須予披露及持續關連交易 — 糾正違反上市規則的行為」一段所披露，本集團於日常過程中向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(就此而言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而言，本集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。為迎合車位可退還按金的此項付款安排(該安排會構成本集團之須予披露及持續關連交易)，本集團因此分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議。

董事會函件

2023年服務框架第二份補充協議及2023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5月8日(交易時段後)(經日期為2023年6月1日的2023年服務框架第三份補充協議／日期為2023年6月1日的2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)

訂約方： *2023年服務框架第二份補充協議*

(i) 江蘇新城悅；及

(ii) 王先生

2023年新城框架補充協議

(i) 江蘇新城悅；及

(ii) 新城控股

年期： 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自的年期自各協議生效日期(詳情見下文)起至2023年12月31日止。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方適當簽立；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，為明確起見，包括獨立股東於股東週年大會上的批准)後開始生效。

董事會函件

標的事項及定價政策：就2023年服務框架協議(或2023年新城框架協議)而言，本集團及王先生的關聯公司(或新城控股)可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，並訂立本集團作為銷售代理商的車位可退還按金的付款條款。儘管如此，車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

(i) 應付車位可退還按金應按以下計算：

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

[#] 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。

(ii) 待下文所載條件獲達成後，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；

(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。

(iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司(或新城控股)經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素後釐定。

董事會函件

附屬協議： 訂約方須根據2023年服務框架第二份補充協議(或2023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。每份車位銷售代理服務附屬協議的有效期間應不超過3年，並應於2023年服務框架第二份補充協議(或2023年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘無因任何原因而進一步延長)。

過往交易金額

下表載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度以及自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間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交易金額(附註1)：

	截至12月31日止年度			自2023年
				1月1日起
	2020年	2021年	2022年	直至最後實際
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	可行日期止
				期間
				(人民幣千元)
過往可退還按金每日最高結餘				
(附註2)				
• 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

附註：

1. 本公司自2023年4月21日起便無進一步向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。
2. 於最後實際可行日期，向王先生的關聯公司支付的過往可退還按金的餘下結餘總額約為人民幣528.9百萬元，其中(i)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餘下結餘約為人民幣73.4百萬元；及(ii)向新城控股支付的過往可退還按金的餘下結餘約為人民幣455.5百萬元。

董事會函件

建議年度上限及釐定基準

下表載列本集團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2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限：

	截至2023年12月31日止年度	
	2023年服務 框架第二份 補充協議項下 2023年車位 可退還按金 年度上限 (人民幣千元)	2023年新城 框架補充協議 項下2023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結餘(附註1及2)	76,000	515,000

附註：

1. 待獨立股東於股東週年大會上批准相關決議案後，2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限將為自獨立股東於股東週年大會上批准之日起至2023年12月31日止期間。
2. 於最後實際可行日期，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餘下結餘均處於2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限範圍內。

於達致上述2023年車位可退還按金年度上限及2023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)截至2022年12月31日止三個年度及自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間的過往可退還按金每日最高結餘；(ii)新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)可供本集團作為代理商於截至2023年12月31日止年度出售的車位的估計價值；及(iii)本集團根據2023年服務框架協議及2023年新城框架協議(有關如應收取佣金的有關年度上限的釐定基準的進一步詳情，請參閱持續關連交易公告及通函)就提供車位銷售代理服務應收取的佣金的年度上限。

訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益

誠如持續關連交易公告及通函所披露，本集團已分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架協議及2023年新城框架協議，以提供(其中包括)車位銷售代理服務。於決定訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議時，董事會已考慮以下理由及裨益：

- (i) 誠如董事所確認，支付車位可退還按金符合有關本集團向獨立第三方提供車位銷售代理服務及類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，付款有利於本集團確保王先生的關聯公司委聘本集團提供車位銷售代理服務，從而確保本集團穩定的收入來源及提升盈利能力。有關本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的進一步詳情，請參閱持續關連交易公告及通函；
- (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，根據過往交易，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%的閾值。於訂立各新車位銷

董事會函件

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

- (v) 根據2023年服務框架第二份補充協議及2023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、條件、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2023年服務框架第二份補充協議及2023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可退還按金支付相關的信貸風險，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。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達成。尤其是，就其項下的應付車位可退還按金的預期免息基準而言，董

董事會函件

事已考慮上述理由及裨益，並參考類似交易的一般市場慣例。僅供說明，2022年向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務的車位可退還按金的估計回報率約為47.7% (附註)。基於上述回報率，但假設本集團向王先生的關聯公司出售車位需要三年整方能完成(即車位銷售代理服務附屬協議的最長期限，且到期後，根據該協議支付的車位可退還按金的任何餘下結餘均須退還予本集團)，車位可退還按金的經調整年回報率將變更為約15.9%，其仍高於一般銀行向本集團提供的過往存款利率或市場上的銀行存款利率(例如：根據中國銀行公佈的截至2022年9月15日的人民幣存款利率，其提供的一年期定期存款及三年期定期存款的年利率分別約為1.65%及2.60%)。基於上文所述，並考慮到市場上可資比較公司於類似交易中對可退還按金採納免息基準安排的情況並不罕見(有關更多詳情，請參閱本通函創富融資函件的「4. 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的主要條款 — 審閱主要條款」段落)，董事認為有關安排符合一般市場慣例、公平、合理及符合一般商業條款。總而言之，經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問的意見後)認為，2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)以及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

附註：2022年車位可退還按金的回報率按以下計算：

$$\begin{array}{l} \text{2022年向王先生的關聯公司提供的} \\ \text{車位銷售代理服務的車位可退還按金的} \\ \text{回報率} \end{array} = \frac{\text{2022年向王先生的關聯公司提供涉及支} \\ \text{付車位可退還按金的車位銷售代理服務} \\ \text{而產生的收入}}{\text{(2022年過往可退還按金期初結餘+2022年} \\ \text{過往可退還按金期末結餘) / 2}}$$

內部控制措施

除持續關連交易公告及通函所載之內部控制措施外，本公司將採納以下措施監控2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易：

- (i) 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(有關進一步詳情，請參閱上文「訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益」段落)；
- (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%的閾值(有關進一步詳情，請參閱上文「訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益」段落)；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。

4. 有關所涉各方之資料

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。

5. 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年服務框架第二份補充協議及2023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。

由於根據上市規則計算的2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議，連同2023年車位可退還按金年度上限及2023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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

於董事會會議日期，(i)王曉松先生(非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(非執行董事兼新城發展執行董事)被視作於建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023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，概無其他董事已就批准有關決議案放棄投票。

6. 股東週年大會、有關暫停辦理股份過戶登記手續期限的最新情況及受委代表安排

本公司將於2023年6月28日(星期三)上午十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室舉行股東週年大會，以供股東考慮及(如適用)批准(i)原股東週年大會通告所載的決議案；(ii)建議糾正；及(iii) 2023年服務框架第二份補充協議、

董事會函件

2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)。原股東週年大會通告已於2023年4月25日寄發予股東。載有上述將於股東週年大會上提呈的新增決議案的股東週年大會補充通告載於本通函第AGM-1至AGM-4頁。

所有於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益之股東連同其聯繫人將須就於股東週年大會上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%)將須於股東週年大會上就有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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，概無其他股東於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023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週年大會上就有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

除下文所披露者外，本公司日期為2023年4月25日的股東週年大會通函及原股東週年大會通告所披露的暫停辦理股份過戶登記手續期限保持不變。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年6月23日(星期五)至2023年6月28日(星期三)(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。**謹請注意**，為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2023年6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。

隨函附奉股東週年大會適用之經修訂代表委任表格，該經修訂代表委任表格亦刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)。未根據原代表委任表格所印列指示向本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)遞交原代表委任表格的股東，須根據隨附經修訂代表委任表格印列之指示填妥並簽署經修訂代表委任表格，並須於股東週年大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前將表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經簽署或公證之授權書

董事會函件

或授權文件副本送交中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。在此情況下，原代表委任表格不應遞交予中央證券。填妥及交回經修訂代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

已根據原代表委任表格所印列指示向中央證券遞交原代表委任表格的股東應注意以下事項：

- (i) 倘未向中央證券遞交經修訂代表委任表格，則原代表委任表格將被視為股東遞交的一份有效代表委任表格(如已填妥)。根據原代表委任表格委任的受委代表將有權酌情投票或就於股東週年大會上妥為提呈的任何決議案(原代表委任表格所述者除外)，包括股東週年大會補充通告所載新增決議案放棄投票。
- (ii) 倘根據經修訂代表委任表格所印列指示不遲於股東週年大會或其任何續會舉行時間前48小時向中央證券遞交經修訂代表委任表格，則經修訂代表委任表格將撤銷及取代股東原先遞交的原代表委任表格。經修訂代表委任表格將被視為股東遞交的一份有效代表委任表格(如已填妥)。
- (iii) 倘經修訂代表委任表格遲於股東週年大會或其任何續會舉行時間前48小時遞交，則經修訂代表委任表格將被視為無效，而股東原先遞交的原代表委任表格將不會被撤銷。原代表委任表格將被視為股東遞交的一份有效代表委任表格(如已填妥)。根據原代表委任表格委任的受委代表將有權酌情投票或就於股東週年大會上妥為提呈的任何決議案(原代表委任表格所述者除外)，包括股東週年大會補充通告所載新增決議案放棄投票。

7. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的所有投票須以投票方式進行，惟大會主席真誠地決定允許僅與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式進行表決除外。因此，所有於股東週年大會上提呈的決議案將以投票方式表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所述方式公佈表決結果。

8. 推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為：(i)建議糾正屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；(ii) 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立；及(iii) 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括有關2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)之條款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週年大會上投票贊成有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括有關2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)的普通決議案。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

2023年6月6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)

須予披露及持續關連交易—
糾正違反上市規則的行為
及
持續關連交易

敬啟者：

吾等提述本公司日期為2023年6月6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(i)建議糾正是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年車位可退還按金年度上限及2023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。

本公司已委任創富融資為獨立財務顧問，以就(i)建議糾正；及(ii)2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議2023

獨立董事委員會函件

年車位可退還按金年度上限及2023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27至53頁其函件內。

吾等謹請閣下垂注通函第7至22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(i)建議糾正屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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週年大會上提呈的有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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6月6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(i)建議糾正；及(ii) 2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)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：

**(i)須予披露及持續關連交易—
糾正違反上市規則的行為；及
(ii)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(i)建議糾正；及(ii) 2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限)(「**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 貴公司向股東寄發日期為2023年6月6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2023年4月21日的內容有關建議糾正的公告及 貴公司日期為2023年3月29日的截至2022年12月31日止年度之年度業績公告(「**2022年年度業績公告**」)。誠如2022年年度業績公告綜合財務報表附註11所載，貴集團於2022年12月31日已付按金的未償還結餘約為人民幣665.8百萬元。經董事確認，該款項中，約人民幣560.8百萬元為就 貴集團提供的車位銷售代理服務向王先生的關聯公司(為 貴公司的關連人士)支付的過往可退還按金的未償還結餘。截至2022年12月31日

創富融資函件

止年度，貴集團向王先生的關聯公司支付的過往可退還按金總額為約人民幣359.8百萬元。於2022年12月31日後及直至最後實際可行日期，貴集團已進一步向王先生的關聯公司支付過往可退還按金總額約人民幣13.5百萬元。於最後實際可行日期，過往可退還按金的未償還結餘為約人民幣528.9百萬元。貴公司自2023年4月21日（貴公司有關建議糾正的公告日期）起並未向王先生的關聯公司進一步支付任何車位可退還按金。

茲另提述 貴公司日期分別為2022年10月28日、2022年12月8日及2022年12月14日的公告及通函（「**持續關連交易公告及通函**」），內容為有關2023年服務框架協議及2023年新城框架協議的持續關連交易。茲亦提述 貴公司日期為2023年4月21日的公告，內容有關（其中包括） 貴公司有關截至2022年12月31日止年度及直至2023年4月21日期間的車位可退還按金的過往付款的須予披露及持續關連交易及建議糾正（「**車位可退還按金公告**」）。

誠如持續關連交易公告及通函所披露，(i)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（須受其項下的年度上限所規限）；(ii)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（須受其項下的年度上限所規限）；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。

誠如車位可退還按金公告及本通函「2.須予披露及持續關連交易 — 糾正違反上市規則的行為」一段所披露，貴集團於日常過程中向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務，就根據獨家分銷安排（即 貴集團與客戶（就此而言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

創富融資函件

服務而言，貴集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。為迎合車位可退還按金的此項付款安排（該安排會構成貴集團之須予披露及持續關連交易），貴集團因此分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議。

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，其為貴公司的關連人士。因此，2023年服務框架第二份補充協議及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議，連同2023年車位可退還按金年度上限及2023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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

於董事會會議日期，(i)王曉松先生（非執行董事及王先生之子）；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生（非執行董事兼新城發展執行董事）被視作於建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易（包括其項下的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限）之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023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，概無其他董事已就批准有關決議案放棄投票。

貴公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准糾正過往可退還按金的支付。倘該普通決議案於股東週年大會上未獲通過，王先生的關聯公司承諾於股東週年大會日期後五日內將過往可退還按金的未償還結餘退還予貴集團。

所有於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益之股東連同其聯繫人將須就於股東週年大會上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 貴公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%)將須於股東週年大會上就有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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，概無其他股東於建議糾正以及2023年服務框架第二份補充協議及2023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週年大會上就有關建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城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，以考慮下列事項及就此為獨立股東提供推薦建議：(i)建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議以及持續關連交易的條款是否為按一般商業條款進行及屬公平合理；(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週年大會上提呈以批准2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議以及持續關連交易的相關決議案投票。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。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年，吾等曾獲委任為獨立財務顧問，以就有關2023年服務框架協議及2023年新城框架協議及其項下擬進行的交易之持續關連交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其有關詳情載於持續關連交易公告及通函(「過往委任」)。過往委任已完成，且獨立於吾等本次委任。

吾等與 貴集團、王先生、王先生的關聯公司(包括新城控股)或其他可能被合理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。於緊接本次委任前兩年內，除過往委任外，吾等並無(i)擔任 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就過往委任及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、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。

吾等之意見基礎

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12月31日止年度(「財年」)的年度報告(「2022年年報」)；
- (ii) 2023年服務框架第二份補充協議；
- (iii) 2023年新城框架補充協議；及
- (iv) 通函所載之其他資料。

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週年大會日期(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看法、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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議及持續關連交易的條款，除載入通函外，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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議以及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2021財年及2022財年各年的財務業績摘要，乃摘錄自2022年年報：

表1： 貴集團的財務業績摘要

	經審核	
	2022財年 (人民幣千元)	2021財年 (人民幣千元)
收入	5,179,553	4,350,735
— 物業管理服務	3,024,934	2,100,212
— 社區增值服務	1,284,549	915,603
— 智慧園區服務	350,552	519,663
— 開發商增值服務	519,518	815,257
毛利	1,338,140	1,341,547
貴公司擁有人應佔利潤	423,476	525,455

來源：2022年年報

於2022財年，貴集團錄得收入約人民幣5,179.6百萬元，較2021財年的約人民幣4,350.7百萬元上升約19.1%。有關收入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財年的約人民幣2,100.2百萬元大幅上升約44.0%至2022財年的約人民幣3,024.9百萬元；及(ii)社區增值服務分部的收入由2021財年的約人民幣915.6百萬元大幅上升約40.3%至2022財年的約人民幣1,284.5百萬元。於2022財年，物業管理服務及社區增值服務分部的收入分別約佔貴集團總收入的約58.4%及24.8%。

於2022財年，貴集團錄得毛利約人民幣1,338.1百萬元，較2021財年的約人民幣1,341.5百萬元略微下降約0.3%。2022財年的毛利率為約25.8%，較2021財年的30.8%下降5.0%。整體毛利率的下降主要為貴集團各業務板塊的毛利率下降所致，而各業務板塊的毛利率下降乃主要由於(其中包括)：(a)新冠疫情(「疫情」)因素導致的服務開支增加，主要體現為員工的加班工資和防疫物資開支增加；(b)新交付住宅項目所帶來的毛利率正面影響減少；(c)毛利率較低的非住宅項目佔比提升；(d)毛利率較低的團餐業務和設施管理服務收入增長較快，攤薄了板塊毛利率；及(e)疫情因素導致貴公司部分業務的開展受到影響，而人員和設備為固定成本，從而使得業務的毛利率下降。

然而，貴公司權益擁有人的應佔利潤由2021財年的約人民幣525.5百萬元下降約19.4%至2022財年的約人民幣423.5百萬元，下降的主要原因是受房地產開發行業的低景

氣度傳導，開發商增值服務和智慧園區服務的需求較上一年度均同比減少，且下降幅度較大。另外，貴公司持有的上市公司美元債券為其帶來進一步損失，損失的金額約為人民幣172.5百萬元。

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

表2： 貴集團的財務狀況摘要

	經審核	
	於12月31日	
	2022年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	1,451,636	1,073,263
流動資產	4,699,011	4,336,382
非流動負債	232,785	203,606
流動負債	3,009,339	2,681,407
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	2,589,478	2,283,920

來源：2022年年報

於2022年12月31日，貴集團的資產及負債總額分別約為人民幣6,150.6百萬元及人民幣3,242.1百萬元，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，分別上升約13.7%及12.4%。鑒於上文的 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2021年12月31日的約人民幣2,283.9百萬元增加約13.4%至2022年12月31日的約人民幣2,589.5百萬元。

2. 王先生的背景資料

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. 訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益

誠如董事會函件、持續關連交易公告及通函所披露，貴集團已分別與王先生及新城控股訂立2023年服務框架協議及2023年新城框架協議，以提供(其中包括)車位銷售代理服務。於決定訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議時，董事會已考慮以下理由及裨益：

- (i) 誠如董事所確認，支付車位可退還按金符合有關 貴集團向獨立第三方提供車位銷售代理服務及類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，付款有利於 貴集團確保王先生的關聯公司委聘 貴集團提供車位銷售代理服務，從而確保 貴集團穩定的收入來源及提升盈利能力；
- (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，根據過往交易， 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%的閾值。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，且將僅在可退還按金的每日最高結餘不超過 貴集團現行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流及來自貴集團主要業務的其他穩定收益流，董事相信貴公司將有足夠資金供其營運，並認為支付可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；

- (v) 根據2023年服務框架第二份補充協議及2023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、條件、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2023年服務框架第二份補充協議及2023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可退還按金支付相關的信貸風險，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。

誠如董事會函件所述，2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達成。尤其是，就其項下的應付車位可退還按金的預期免息基準而言，董事已考慮上述理由及裨益，並參考類似交易的一般市場慣例。

創富融資函件

僅供說明，2022年向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務的車位可退還按金的估計回報率約為47.7% (附註)。基於上述回報率，但假設 貴集團向王先生的關聯公司出售車位需要三年整方能完成 (即車位銷售代理服務附屬協議的最長期限，且到期後，根據該協議支付的車位可退還按金的任何餘下結餘均須退還予 貴集團)，車位可退還按金的經調整年回報率將變更為約15.9%，其仍高於一般銀行向 貴集團提供的過往存款利率或市場上的銀行存款利率 (例如：根據中國銀行公佈的截至2022年9月15日的人民幣存款利率，其提供的一年期定期存款及三年期定期存款的年利率分別約為1.65%及2.60%)。基於上文所述，並考慮到市場上可資比較公司於類似交易中對可退還按金採納免息基準安排的情況並不罕見 (有關吾等獨立研究的更多詳情，請參閱本函件下文「4. 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的主要條款 — 審閱主要條款」一節)。

附註：2022年車位可退還按金的回報率按以下計算：

$$\begin{array}{l} \text{2022年向王先生的關聯公司提供的} \\ \text{車位銷售代理服務的車位可退還按金的} \\ \text{回報率} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{2022年向王先生的關聯公司提供涉及} \\ \text{支付車位可退還按金的車位銷售代理} \\ \text{服務而產生的收入} \\ \\ \text{(2022年過往可退還按金期初結餘+} \\ \text{2022年過往可退還按金期末結餘)/2} \end{array}}{\quad}$$

吾等知悉 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，而管理層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。

誠如董事會函件所載，過往可退還按金乃於 貴集團一般及日常業務過程中根據行業慣例作出，並屬可退還性質，且有關車位銷售代理服務的相關持續關連交易的其他重大條款已於有關2022年服務框架協議、2023年新城框架協議及2023年服務框架協議的公告及通函內披露。參照2022年年報，吾等注意到，增值服務分部產生的收入分別

佔 貴集團2021財年及2022財年總收入的約51.7%及41.6%。在增值服務分部下，向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務分別約人民幣82.2百萬元及人民幣93.7百萬元，分別佔 貴集團2021財年及2022財年總收入的約1.9%及1.8%。

透過支付過往可退還按金及車位可退還按金，貴集團已獲得並將獲得就王先生的關聯公司獨家授予 貴集團的特定項目的所有車位提供車位銷售代理服務的權利。憑藉王先生的關聯公司(包括新城控股)的背景及營運，訂立2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議不但使 貴集團獲得穩定佣金和代理費的收入來源，從而將提高其盈利能力及為股東帶來的回報，車位可退還按金的相關退款機制亦將有助減少 貴集團就該等按金的可收回性方面的潛在風險。

根據吾等與管理層的討論，貴集團應付車位可退還按金的支付已經並將繼續由 貴集團營運所產生的內部資源撥付。就此，吾等已向管理層諮詢其維持足夠資金以供 貴集團維持營運的政策，並獲告知 貴集團一般採取的庫務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%。此外，根據吾等與管理層的討論，貴公司須不時監測及比較 貴集團當前現金及現金等價物餘額與其他因素，包括(其中包括)預期即將支付的車位可退還按金時間表、當前已支付車位可退還按金的未償還餘額以及預期在未來12個月其業務營運所需的營運資金。尤其是，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(包括新城控股)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%的閾值。於訂立每份新的車位銷售代理服務附屬協議之前，管理層亦應參考車位可退還按金的潛在新的每日最高結餘不超過 貴集團現行預期現金及現金等價物結餘50%。隨著上述營運资金管理政策及內部監控政策到位，以及 貴集團透過支付車位可退還按金及來自 貴集團主要業務的其他穩定收益流所產生的潛在收入，吾等同意管理層的觀點，認為已有足夠及有效的內部監控措施監察車位可退還按金的每日最高結餘不超過50%閾值，且 貴公司將有足夠資金用於其營運。

經考慮：(i)車位銷售代理服務的期限，該服務屬於 貴集團的一般及日常業務；(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年服務框架第二份補充協議及2023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；(iii) 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預期將比未支付車位可退還按金的佣金高出約10%至20%；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年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的主要條款

2023年服務框架第二份補充協議及2023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5月8日(交易時段後)(經日期為2023年6月1日的2023年服務框架第三份補充協議／日期為2023年6月1日的2023年新城框架第二份補充協議補充及修訂)
- 訂約方 : 2023年服務框架第二份補充協議
- (i) 江蘇新城悅；及
- (ii) 王先生
- 2023年新城框架補充協議
- (i) 江蘇新城悅；及
- (ii) 新城控股
- 年期 : 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自的年期自各協議生效日期(詳情見下文)起至2023年12月31日止。

2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方適當簽立；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，為明確起見，包括獨立股東於股東週年大會上的批准)後開始生效。

標的事項及定價政策：就2023年服務框架協議(或2023年新城框架協議)而言，貴集團及王先生的關聯公司(或新城控股)可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，並訂立貴集團作為銷售代理商的車位可退還按金的付款條款。儘管如此，車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

(i) 應付車位可退還按金應按以下計算：

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

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。

- (ii) 待下文所載條件獲達成後，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；
 - (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。
- (iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司(或新城控股)經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素後釐定。

附屬協議 : 訂約方須根據2023年服務框架第二份補充協議(或2023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。每份車位銷售代理服務附屬協議的有效期間應不超過3年，並應於2023年服務框架第二份補充協議(或2023年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘無因任何原因而進一步延長)。

有關2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議的主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「3. 2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議」一節。

審閱主要條款

首先，吾等已審閱2023年服務框架第二份補充協議及2023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，於評估支付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

創富融資函件

獨立第三方先前於2022財年(「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，各合同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。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2023年服務框架第二份補充協議及2023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2023年服務框架第二份補充協議及2023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，吾等已確定十(10)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(即於2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議日期之前的約12個月)內公佈。可資比較交易的詳情載於下表。

表3：可資比較交易分析

公司名稱 (股份代號)	公告日期	車位基礎價格	按金比率	利率	一次性 付款	關連交易
時代鄰里控股有限 公司(9928)	2023年3月21日	不詳	不詳	無	不詳	是
世茂服務控股有限 公司(873)(「世茂 服務」)	2022年12月6日	訂約方協定的最 低可接受售價	不超過基礎價格 的35%	無	否(附註1)	是

創富融資函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	車位基礎價格	按金比率	利率	一次性 付款	關連交易
融信服務集團股份有限公司(2207)	2022年11月23日	協定市價的約65%	協定市值的15%	無	不詳	是
保利物業服務股份有限公司(6049)	2022年11月16日	銷售及租賃收取的最低價格	不超過基礎價格的50%	不詳	不詳	是
榮萬家生活服務股份有限公司(2146) (「榮萬家生活」)	2022年11月15日	約為協定市值的70%至80%	基礎價格的100%	不詳	否(附註2)	否
遠洋服務控股有限公司(6677)	2022年10月14日	銷售收取的最低價格	不超過基礎價格的50%	無	不詳	是
德信服務集團有限公司(2215)	2022年6月9日	具體商定的銷售及租賃價格	不超過基礎價格的50%	不詳	不詳	是
寶龍商業管理控股有限公司(9909)	2022年5月11日	協定市價的65%	市值的30%	無	不詳	是
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319)	2022年4月22日	不超過協定市值的65%	不超過基礎價格的30%	不詳	不詳	是
康橋悅生活集團有限公司(2205) (「康橋悅生活」)	2022年4月21日	訂約方接受的銷售底價	基礎價格的100%	無	是	是
貴公司	2023年4月21日	基礎價格為預先釐定可接受的最低售價	基礎價格的100%	無	否	是

來源：聯交所及彭博網站

附註：

- 誠如世茂服務日期為2022年12月6日的公告所述，世茂服務集團應根據個別協議就各車位的獨家銷售權支付按金。

2. 誠如榮萬家生活日期為2022年11月15日的公告所披露，榮萬家生活於2022年6月支付初始履約按金人民幣500,000,000元，並於2022年7月1日支付剩餘履約按金人民幣114,700,000元。

誠如上文表3所述，就可資比較交易的車位基礎價格，九(9)項可資比較交易中的四(4)項採納固定或應用協定市值的特定比例釐定車位的基礎價格，比例不超過65%至80%。餘下五(5)項可資比較交易的基礎價格均採納預先釐定或共同接受的銷售或租賃相關車位的最低價格。因此，2023年服務框架第二次補充協議及2023年新城框架補充協議訂明將基礎價格設定為預先釐定的可接受最低售價符合大多數可資比較交易的慣例且合情合理。

根據可資比較交易採納的車位的按金，吾等了解到九(9)項交易中有兩(2)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15%至30%。而九(9)項可資比較交易中的七(7)項的按金採用以車位基礎價格的特定比例為基準，不超過車位基礎價格的30%至100%，在七(7)項可資比較交易中的兩(2)項(即榮萬家生活及康橋悅生活)亦將各自的按金設為彼等基礎價格的100%。因此，2023年服務框架第二次補充協議及2023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%，屬合情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利息支付安排。因此，經計及(其中包括)(i)合共六(6)項可資比較交易顯示相關可退還按金為免息；(ii) 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；及(iii)上文「3. 2023年服務框架第二次補充協議及2023年新城框架補充協議的理由及裨益」一節所述的持續關連交易的潛在裨益，吾等認為2023年服務框架第二次補充協議及2023年新城框架補充協議的免息處理符合一般市場慣例、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(即十(10)項中的七(7)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，其中一(1)項(即

創富融資函件

康橋悅生活)要求於簽立相關協議後的特定期限內一次性支付可退還按金。兩(2)項可資比較交易的付款期限要求根據將訂立的附屬協議，可退還按金按兩(2)次分期支付或按個別基準支付。考慮到大多數可資比較交易具有相似的車位可退還按金付款期限及當中有一(1)項規定須於簽立相關協議後的特定期限內一次性支付，吾等認為2023年服務框架第二次補充協議及2023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2023年服務框架第二次補充協議及2023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財年及自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間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4：過往可退還按金的年度上限及過往實際交易金額

	2020財年	2021財年	2022財年	自2023年 1月1日起 直至最後 實際可行 日期止期間 (附註1)
	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 (附註2)				
• 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

附註：

1. 貴公司自2023年4月21日起便無進一步向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。

2. 於最後實際可行日期，向王先生的關聯公司支付的過往可退還按金的餘下結餘總額約為人民幣528.9百萬元，其中(i)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餘下結餘約為人民幣73.4百萬元；及(ii)向新城控股支付的過往可退還按金的餘下結餘約為人民幣455.5百萬元。

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財年及2022財年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72.3百萬元及人民幣93.3百萬元；(ii)新城控股於2020財年、2021財年及2022財年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256.3百萬元及人民幣494.7百萬元。自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間，貴集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股支付的過往可退還按金分別約為人民幣75.2百萬元及人民幣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2023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2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限：

表5：車位可退還按金的2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限

	2023財年	
	2023年服務 框架第二份 補充協議項下 2023年車位 可退還按金 年度上限 人民幣千元	2023年新城 框架補充協議 項下2023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結餘(附註1及2)	76,000	515,000

附註：

1. 待獨立股東於股東週年大會上批准相關決議案後，2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限將為自獨立股東於股東週年大會上批准之日起至2023年12月31日止期間。
2. 於最後實際可行日期，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餘下結餘均處於2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限範圍內。

車位可退還按金的建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的釐定基準

誠如董事會函件所述，於達致上述2023年車位可退還按金年度上限及2023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)於2020財年、2021財年、2022財年及自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間的過往可退還按金每日最高結餘；(ii)新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)可供貴集團作為代理商於2023財年出售的車位的估計價值；及(iii)貴集團根據2023年服務框架協議及2023年新城框架協議就提供車位銷售代理服務應收取的佣金的年度上限(有關如應收取佣金的有關年度上限的釐定基準的進一步詳情，請參閱持續關連交易公告及通函)。

上限計算

在評估建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的計算表格（「**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)手頭的現有項目及自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間取得的項目；(b) 貴集團就各項目向王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股支付自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間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，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2023年車位可退還按金年度上限及2023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) 就建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限而言，如上述，吾等注意到：(a) 貴集團於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）支付的車位可退還按金過往最高每日結餘分別約為人民幣24.1百萬元、人民幣72.3百萬元及93.3百萬元，相應期間大幅增加約199.9%及29.0%；(b) 貴集團於2020財年、2021財年及2022財年向新城控股支付的車位可退還按金過往最高每日結餘分別約為人民幣101.8百萬元、人民幣256.3百萬元及494.7百萬元，相應期間大幅增加約151.8%及93.0%；及(c)自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間，貴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過往最高每日結餘分別約為人民幣75.2百萬元及人民幣496.4百萬元，該兩項數據分別佔2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的約98.9%及96.4%。因此，吾等認為於2023財年的建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的釐定屬公平合理；

- (ii) 有關 貴集團作為2023財年的代理可銷售的新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位估值，如項目時間表所示，所取得項目的尚未支付車位可退還按金預期將分別不超過2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的約1.0%及3.0%。吾等自新城發展於2022財年的年報進一步知悉，2022財年的商業營運收入總額約為人民幣100億元(即含稅租金收入)，包括：租金、管理費、停車場、商舖、寫字樓及購物中心的各項經營及其他零星管理收入，較2021財年的約人民幣86億元增加約15.8%；
- (iii) 有關 貴集團根據2023年服務框架協議及2023年新城框架協議提供車位銷售代理服務所收取佣金的年度上限，誠如持續關連交易公告及通函所述，就2023年新城框架協議及2023年服務框架協議而言，車位銷售代理服務估計分配分別為人民幣172,730,000元及人民幣9,090,000元。經管理層建議，有關車位銷售代理服務的估計需求乃根據(a)存貨數量及其非物質化率(即根據過往銷售數量得出存貨預期出售的百分比)所達致的預期銷售數量；及(b)每個車位的平均收益計算後得出。基於上述，吾等知悉車位銷售代理服務於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下2023年新城年度上限及2023年服務年度上限分配總額的96.1%以上(即約人民幣172.7百萬元及人民幣9.1百萬元)。於釐定2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限的過程中，管理層考慮到根據2023年服務框架協議及2023年新城框架協議提供車位銷售代理服務的年度上限估計分配將不超過建議2023年車位可退還按金年度上限及2023年新城車位可退還按金年度上限。

經考慮建議2023年車位可退還按金年度上限及2023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。

5. 持續關連交易的內部控制程序及審閱

貴公司已實施一系列內部控制措施，以保障 貴集團及股東就其持續關連交易的利益。誠如董事會函件所載，除持續關連交易公告及通函所載之內部控制措施外，貴公司將採納以下措施監控2023年服務框架第二份補充協議及2023年新城框架補充協議項下的交易：

- (i) 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；
- (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%的閾值；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。

根據吾等與管理層的討論，為就建議糾正加強內部控制措施， 貴公司已在財務部門指派一名專責人員負責留存關連人士名單，並將該名單與上市規則的相關摘錄副本分發予 貴集團各成員公司的相關人員及高級管理人員，而該關連人士名單應由相關附屬公司的有關專責人員或其他高級管理人員不時更新。另外， 貴集團須事先向 貴公司相關人員及高級管理層報告任何潛在關連交易，以確定是否將產生上市規則項下

之任何影響，倘專責人員在釐定該交易是否構成任何潛在關連交易時遭遇任何困難，該專責人員將通知高級管理層，隨後會按照程序將該交易提交至董事會進行進一步審查，董事會可在需要的情況下進一步諮詢專業顧問。此外，貴集團將定期檢查持續關連交易的定價，以確保相關框架協議項下的該等交易乃按照其定價條款進行。

此外，為防止有關違反上市規則的類似情況於日後再次發生，吾等從管理層了解到，貴集團已經及／或將採取以下內部控制措施：(i)根據上市規則第14、14A及13章及上市規則的其他相關規定委聘外部顧問為董事會及貴公司高級管理層提供培訓。吾等已就進行有關培訓課程的預期時間表向管理層作出查詢，並獲悉外部顧問已於2023年5月安排相關培訓課程。此外，吾等從管理層了解到，貴公司將定期為所有相關員工及高級管理層(包括貴集團成員公司所有業務部門的會計人員、內部核數師及其他高級管理人員)安排有關關連交易的持續內部培訓，以加強及重新解釋上市規則第14、14A及13章的相關規定及上市規則的其他相關規定；(ii)定期審查、監控和核實與持續關連交易有關的現有數據庫(包括關連人士的身份、年度上限金額、每月交易金額和累計金額等)以確保準確性。具體而言，貴公司已採用門檻報告系統以及時監察建議年度上限的動用情況。貴公司財務部門將指派專責人員密切監察根據相關框架協議產生的關連交易的實際金額，並每月向管理層提交建議年度上限的動用情況，以確保不會超出年度上限。倘實際交易金額達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻，則將進行重新評估。倘重新評估後確定可能超過年度上限，則管理層將啟動董事會會議及／或股東大會程序(如需要)，以在實際可行的情況下盡快提高年度上限；及(iii)就任何可能構成貴集團新關連交易的潛在交易而言，相關人員及高級管理層將於訂立有關交易前及時諮詢專業顧問及聯交所(如需要)。

此外，吾等從管理層了解到，貴公司已就支付車位可退還按金進行信貸風險評估，貴公司財務部門一直並將繼續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，將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進溝通。就進行盡職審查而言，吾等已審閱由貴集團向王先生的關聯公司提供有關車位銷售代理服務及車位可退還按金的選擇、批准及監察的相關文件，例如內部管理指引、專責銷售小組的報告函件及管理層之間召開的相關會議記錄。

創富融資函件

鑒於上文所述，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(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱外的核證聘用」及實務說明740號(經修訂)「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持續關連交易(統稱「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項，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涉及貴集團提供商品或服務的交易定價政策訂立；
- (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) 過往交易超過貴公司於2022財年所設定的有關上限金額。

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相關協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款。吾等已取得及審閱經獨立非執行董事正式簽署的有關確認，並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。

創富融資函件

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一般商業條款，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年服務框架第二份補充協議及2023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)建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、2023年新城框架補充協議及持續關連交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)持續關連交易於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東在股東週年大會上投票贊成有關批准建議糾正、2023年服務框架第二份補充協議、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

代表
創富融資有限公司
執行董事
李瀾
謹啟

2023年6月6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	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	5,010,000 (L) ²	0.57%
杲新利先生	實益擁有人及信託受益人	1,770,000 (L) ³	0.20%
吳倩倩女士	實益擁有人及信託受益人	1,262,022 (L) ⁴	0.14%

附註：

- 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750,000股相關獎勵股份中擁有權益。
3. 其中包括臬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510,000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170,000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%

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
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%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
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建議糾正以及2023年服務框架協議、2023年服務框架補充協議、2023年新城框架協議、2023年服務框架第二份補充協議及2023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

創富融資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。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週年大會日期(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年服務框架第二份補充協議；
- (b) 2023年新城框架補充協議；
- (c) 2023年服務框架第三份補充協議；及
- (d) 2023年新城框架第二份補充協議。



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)

股東週年大會補充通告

茲提述日期為2023年4月25日的股東週年大會通告(「原股東週年大會通告」)，其載列將於新城悅服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年6月28日(星期三)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室舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈之決議案詳情，以供股東批准。除本通告另有定義者外，本補充通告所用詞彙與本公司日期為2023年6月6日的通函所界定者具有相同涵義，其內容有關(i)建議糾正支付過往可退還按金；及(ii)本公司持續關連交易(「通函」)。

茲補充通告股東週年大會將按原定計劃舉行，以考慮及酌情通過本公司以下決議案，作為本公司於原股東週年大會通告中所載決議案以外的普通決議案。

普通決議案

1. 「動議：

(a) 謹此批准建議糾正；及

(b) 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建議糾正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。」

2. 「動議：

(a) 謹此確認及批准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，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；

股東週年大會補充通告

- (b) 謹此批准2023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)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，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)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6月6日

附註：

1. 除非另有註明，本通告內所用詞彙與本公司日期為2023年4月25日有關將於股東週年大會提呈決議案的通函以及本公司日期為2023年6月6日有關(i)建議糾正支付過往可退還按金；及(ii)本公司持續關連交易之補充通函所定義者具有相同涵義。

股東週年大會補充通告

2. 除載入本股東週年大會補充通告所載新增建議決議案外，原股東週年大會通告所載決議案概無其他變動。有關將於股東週年大會上審議的其他決議案、暫停辦理本公司股東名冊登記手續(下文所載詳情除外)、參加股東週年大會的資格、參加股東週年大會的登記手續、委任代表、投票方式及其他有關事宜詳情，請參閱原股東週年大會通告。誠如通函所載，**謹請注意**，為符合資格出席股東週年大會，所有填妥過戶文件連同有關股票須不遲於2023年6月21日(星期三)下午四時三十分送交本公司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。
3. 根據上市規則，股東週年大會上的決議案將以投票方式進行表決。投票結果將根據上市規則於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)刊登。
4. 由於原代表委任表格(「原代表委任表格」)並無載列本股東週年大會補充通告所載的新增提呈決議案，故經修訂代表委任表格(「經修訂代表委任表格」)已編製並隨附於寄發予本公司股東的通函內。
5. 隨附股東週年大會適用之經修訂委任代表表格，該表格亦已刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)。不論閣下是否出席股東週年大會，務請將隨附的經修訂委任代表表格按其上印列的指示填妥，並於股東週年大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年6月26日(星期一)上午十時正)或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間交回。填妥及交回經修訂委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會，並於會上投票。
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. 倘閣下尚未按照原代表委任表格上印列的指示提交原代表委任表格，如閣下欲委任受委代表代表閣下出席股東週年大會，務請提交經修訂代表委任表格。在此情況下，不應提交原代表委任表格。
8. 倘閣下已按照原代表委任表格上印列的指示提交原代表委任表格，閣下應注意以下事項：
 - (i) 倘並無按照經修訂代表委任表格上印列的指示提交經修訂代表委任表格，則原代表委任表格(倘獲填妥)將被視為股東提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的受委代表亦將有權根據閣下先前作出的指示或酌情(倘並無作出指示)對適當提交予股東週年大會的任何決議案投票，包括本股東週年大會補充通告所載新增提呈決議案。
 - (ii) 倘經修訂代表委任表格已按照其上印列的指示於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時或之前提交，經修訂代表委任表格將撤銷及取代閣下先前提交的原代表委任表格。經修訂代表委任表格(倘獲填妥)將被視為閣下提交的有效代表委任表格。

股東週年大會補充通告

- (iii) 倘經修訂代表委任表格於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前48小時之後提交，經修訂代表委任表格將被視為無效。經修訂代表委任表格將不會撤銷 閣下先前提交的原代表委任表格。原代表委任表格(倘獲填妥)將被視為 閣下提交的有效代表委任表格。根據原代表委任表格委任的受委代表將有權根據 閣下先前作出的指示或酌情(倘並無作出指示)對適當提交予股東週年大會的任何決議案投票，包括本股東週年大會補充通告所載新增提呈決議案。
9. 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由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。

於本通告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、臬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。