

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有新城發展控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

seazen
新城發展
SEAZEN GROUP LIMITED
新城發展控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：1030)

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

 新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24至25頁。獨立財務顧問新百利融資的函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議)載於本通函第26至40頁。

本公司謹訂於2023年12月22日(星期五)上午十時三十分於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座11樓1108室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。此代表委任表格亦於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)上發佈。倘閣下有意委任代表出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司之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48小時前(即2023年12月20日(星期三)上午十時三十分前)交回。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或其任何續會及於會上投票。

2023年12月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	24
新百利融資函件	26
附錄 – 一般資料	41
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

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

「二零二三年服務框架協議」	指	新城控股與江蘇新城悅就向新城控股物業項目提供物業管理服務及增值服務所訂立的日期為2022年10月28日的服務框架協議
「二零二四年新城框架協議」	指	新城控股與新城悅服務就向新城控股物業項目提供物業管理服務及增值服務所訂立的日期為2023年10月27日的服務框架協議
「年度上限」	指	二零二四年新城框架協議項下截至2024年12月31日止年度的服務費年度上限人民幣680.0百萬元
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Seazen Group Limited (新城發展控股有限公司)，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，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	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年12月22日(星期五)上午十時三十分於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座11樓1108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二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易以及年度上限之決議案
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「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	將予成立之由獨立非執行董事組成的董事委員會，旨在就二零二四年新城框架協議項下擬進行的持續關聯交易及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，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，及獲委任就二零二四年新城框架協議及其項下擬進行之交易(包含年度上限)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二零二四年新城框架協議及其項下擬進行之交易(包含年度上限)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，一間於中國成立的有限責任公司。其為新城悅服務子公司及本公司關連人士
「最後實際可行日期」	指	2023年11月29日，即本通函付印前確定本通函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，本公司控股股東

釋 義

「王先生的聯營公司」	指	王先生可於其股東大會上行使或控制行使30%或以上表決權的公司(包括本集團)及其附屬公司
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第EGM-1至EGM-3頁召開股東特別大會的通告
「中國」	指	中華人民共和國
「供股」	指	本公司的供股，基準為於2022年1月4日每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「新城悅集團」	指	新城悅服務及其子公司
「新城悅服務」	指	新城悅服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1755)。其由王先生間接擁有約68.86%股權，故其為本公司關連人士
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的子公司，其A股股份於上交所上市(股份代號：601155)，並為王先生的聯營公司之一
「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0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份獎勵計劃」	指	本公司於2019年11月1日採納的股份獎勵計劃
「購股權計劃」	指	本公司於2012年11月6日採納的購股權計劃

釋 義

「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

seazen
新城发展
SEAZEN GROUP LIMITED
新城發展控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：1030)

董事：

執行董事：

呂小平先生(行政總裁)

陸忠明先生

非執行董事：

王曉松先生(董事長)

章晟曼先生

獨立非執行董事：

陳華康先生

朱增進先生

鍾偉先生

註冊辦事處：

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

P.O. Box 31119

KY1-1205, 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11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2023年10月27日的公告，內容有關二零二四年新城
框架協議項下截至2024年12月31日止一個年度的建議持續關連交易；及(ii)股東
特別大會通告。

董事會函件

本通函的主要目的為(其中包括)向股東提供以下資料,以便股東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. 二零二四年新城框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的詳情;
2. 獨立董事委員會有關二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議;及
3. 新百利融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,當中載列其有關二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議。

二零二四年新城框架協議

背景

二零二四年新城框架協議由新城控股與新城悅服務就由新城悅服務提供物業管理服務於2023年10月27日(交易時段後)訂立,自2024年1月1日起至2024年12月31日止為期一年(須受年度上限所規限)。

二零二四年新城框架協議的主要條款

二零二四年新城框架協議的主要條款載列如下:

日期: 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方: (i) 新城控股(作為接受服務方);及
(ii) 新城悅服務(作為服務提供方)。

期限: 自2024年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)。

二零二四年新城框架協議應自(i)訂約方妥為簽立;及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及/或彼等母公司獨立股東於彼等及/或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

董事會函件

物業管理服務及 增值服務：

新城悅服務獲委託就新城控股之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及驗收服務)。新城悅服務同意以下文簡述的定價政策及支付條款向新城控股提供以下服務：

a. 物業管理服務

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

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

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

b. 智能化施工服務

服務範圍： 新城悅服務下屬公司將參與新城控股及其下屬公司的智能化施工項目的招投標。為新城控股及其下屬公司的房地產開發項目提供監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居等小區智能化系統工程的施工。

定價政策： 新城悅服務根據新城控股的要求，配置相應的設備並匹配相應的輔助材料，結合施工的人工等情況進行投標或報價。雙方達成一致後，該價格即為智能化施工服務的價格。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為工程施工結束，經新城控股驗收通過後，根據決算金額支付。

c. 售樓處物業服務

服務範圍： 由新城悅服務管理新城控股的售樓處、城市展廳、樣板房、會所等，同時為之提供的保潔、保安、客服接待等服務。

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

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

d. 樓盤細部驗收服務

服務範圍： 房屋交付前，新城悅服務將根據新城控股的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作；新城悅服務的服務內容涉及各住宅單體、戶內所有分項的使用功能及細部觀感的質量檢查；新城悅服務的服務內容涉及室外總體工程各分部、分項工程的細部質量檢查，包括道路、地下車庫、小區景觀、小品、綠化種植；新城悅服務的服務內容涉及安防智能化系統等配套工程的使用功能、細部觀感質量檢查。新城悅服務將根據新城控股的工程管理交付驗收標準以及新城悅服務的檢查標準，結合前列檢查內容，向新城控股反饋需要整改的內容，以提高新城控股的交付質量。

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

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議約定支付款項，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算(即於新誠悅服務完成檢查後，包括根據新誠悅服務進行的初步檢查結果進行整改工程檢查後，相關物業交付予最終業主時)。

e. 物業前期諮詢服務

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

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

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

定價政策：

新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，及新城悅服務提供服務的成本，與新城控股下屬公司協商確定服務價格。

支付條款：

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

f. 車位銷售代理服務

服務範圍： 新城控股下屬公司委託新城悅服務對其已交付開發項目的車位提供代理銷售服務。

定價政策： 根據當地車位代理銷售的市場行情，新城控股下屬公司與新城悅服務協商車位銷售代理的結算方式，一般為按照銷售提成的模式(按照銷售金額提取一定比例的佣金)，或通過新城悅服務銷售(新城悅服務向新城控股的附屬公司支付一定的保證金，以按照銷售折扣價格獲得新城控股的附屬公司可供銷售車位，具體折扣根據當地市場行情確定，新城悅服務享受停車場實際售價和折扣後底價之間的差價)。

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

g. 質保期內房屋維修管理服務

服務範圍： 新城控股委託新城悅服務對其開發項目交付後，尚處於質保期內的房屋質量問題進行協調、管理，最終為業主解決房屋質量問題。

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

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為每個季度結算一次。

h. 電梯安裝和維保服務

服務範圍： 新城控股下屬公司委託新城悅服務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。

定價政策： 新城控股下屬公司及新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定。

支付條款： 電梯安裝服務支付方式為：根據將予訂立的附屬協議約定方式支付款項，一般為施工進場支付一部分，當工程施工結束，經新城控股下屬公司驗收通過後，根據決算金額支付剩餘部分。電梯維保服務款項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： 新城控股下屬公司委託新城悅服務對其房地產開發項目交付現場進行活動策劃、產品採購和現場佈置。

定價政策： 新城控股下屬公司與新城悅服務根據周邊活躍市場交易價格，以及新城悅服務的服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)，經過談判確定。

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

j. 零星委託服務

服務範圍： 新城控股下屬公司委託新城悅服務對其開發項目進行零星服務。

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

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議結算款項，一般為服務結束後一次性結算。

附屬協議： 就二零二四年新城框架協議項下新城控股各開發項目所需的物業管理服務而言，新城控股與新城悅服務將(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二零二四年新城框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

二零二四年新城框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，新城悅服務提供予新城控股的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

年度上限及其基準

截至2024年12月31日止年度，本集團就二零二四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新城悅集團的年度服務費最高不得超過人民幣680.0百萬元。

董事會函件

視乎實際服務需求，向新城悅集團提供物業管理服務及增值服務的年度上限估計分配於下文載列。

	人民幣元
物業管理服務	113,640,000
增值服務	
– 售樓處管理服務	90,910,000
– 智能化施工服務	163,640,000
– 車位銷售代理服務	50,000,000
– 樓盤細部驗收服務	59,090,000
– 物業前期諮詢服務	77,270,000
– 電梯安裝和維保服務	27,270,000
– 質保期內房屋維修管理服務	18,180,000
– 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	18,180,000
10%緩衝額度	<u>61,820,000</u>
總計	<u><u>680,000,000</u></u>

年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- (a) 截至2023年9月30日止九個月，新城控股結算物業管理服務及增值服務費總計約為人民幣489.5百萬元；
- (b) 截至2023年9月30日止九個月，本集團累計合約銷售面積約7.53百萬平方米；
- (c) 按新城悅服務將管理的本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；
- (d) 本集團對物業管理服務的預期需求及有關服務所收取的價格；及
- (e) 其他因素，例如本集團的業務計劃、通脹及所有類別服務的10%緩衝額度。

此外，分配予各服務類別的年度上限金額僅為估計，而該金額將根據截至2024年12月31日止年度的情況作出調整。於任何情況下，二零二四年新城框架協議項下所有服務的總交易金額將不超過年度上限人民幣680.0百萬元。

董事會函件

二零二三年服務框架協議的過往交易金額

下表載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度以及截至2023年9月30日止九個月江蘇新城悅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2020年		截至2021年		截至2022年		截至2023年	
	12月31日止年度		12月31日止年度		12月31日止年度		9月30日止九個月	
	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限	實際金額	年度上限
	(概約)	分配	(概約)	分配	(概約)	分配	(概約)	分配
	(人民幣百萬元) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	
物業管理	49	82	43	80	74	135	64	200
增值服務	959	1,091	1,270	1,270	844	1,515	425	1,150
- 智能化施工服務	315	371	469	380	300	540	167	290
- 售樓處管理服務	354	500	348	460	188	405	81	330
- 樓盤細部驗收服務	113	100	163	140	95	110	50	120
- 物業前期諮詢服務	96	80	140	120	94	100	61	110
- 車位銷售代理服務	65	35	88	60	91	255	13	190
- 質保期內房屋維修管理服務	15	5	43	40	31	40	14	40
- 電梯安裝和維保服務	-	-	11	50	29	50	20	50
- 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	1	-	8	20	16	15	19	20
- 零星委託服務	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	<u>1,008</u>	<u>1,173</u>	<u>1,313</u>	<u>1,350</u>	<u>918</u>	<u>1,650</u>	<u>490</u>	<u>1,350</u>

附註：

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

董事會函件

如上文所示，截至2023年9月30日止九個月，本集團與新城悅集團(通過江蘇新城悅)結算的過往交易金額約為人民幣489.5百萬元(不超過二零二三年服務框架協議項下的年度上限人民幣1,350百萬元)。

訂約方資料

本公司是具備豐富經驗物業開發商，主要在中國從事物業發展及物業投資。新城控股為本公司的子公司，其A股股份於上交所上市(股份代號：601155)。

新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)及在中國具有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務，以及公共區域維護。

訂立二零二四年新城框架協議的理由及裨益

新城悅集團為一間於中國擁有豐富經驗的物業管理服務供應商。新城悅服務(通過其子公司)管理位於中國多個城市(其中包括上海、南京、常州、無錫及蘇州)的多個物業項目。董事會相信新城悅集團的過往經驗將對本集團擴充物業發展業務提供可靠支援。

二零二四年新城框架協議代表一項穩定而值得信賴的業務關係，新城控股可藉此實現其業務目標。

各董事(包括獨立非執行董事，其意見將載於其意見經考慮新百利融資的意見後作出，並載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，二零二四年新城框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中公平訂立。二零二四年新城框架協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

內部監控措施

為確保新城悅服務所提供物業管理服務及增值服務的服務範圍及相關費用不遜於可從獨立第三方所獲得者，且與現行市場價格相若，本集團已採取以下措施：

- (i) 本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團管理層及相關人員監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益；

董事會函件

- (ii) 於訂立任何二零二四年新城框架協議的附屬協議前，本集團管理層及相關人員將基於上述定價政策由新城悅集團提供的初步價格與獲取自擁有類似經驗(如有)的可比較獨立第三方的可比服務的初步價格進行比較，以確保二零二四年新城框架協議項下物業管理服務及其他增值服務的服務費公平合理，並與現行市場價格相若；
- (iii) 作為內部監控程序的一部分，實施二零二四年新城框架協議及新城悅服務所提供服務的實際數目及金額將由董事會(包括獨立非執行董事)及高級管理層參考與獨立第三方進行類似交易的條款定期監察及審查確保實際交易金額未超過年度上限，而高級管理層將監察及確保實際交易金額不會超逾年度上限；
- (iv) 擁有相關交易權益的董事及／或股東須就決議案放棄投票；
- (v) 本集團須竭力遵循上市規則第十四A章項下有關於持續關連交易的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；
- (vi) 本公司將委聘其外部核數師審閱二零二四年新城框架協議項下本集團與新城悅服務之間的交易，確保交易金額於年度上限內，且交易已根據二零二四年新城框架協議所載條款及上市規則進行；及
- (vii) 本集團將於年報及賬目適當披露新城悅服務於各財務期間提供物業服務的交易，連同獨立非執行董事就交易是否於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行、是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益得出的結論(提供依據)。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司控股股東王先生間接擁有新城悅服務約68.86%股權。因此，新城悅服務為王先生聯繫人士及本公司關聯人士，而根據上市規則第十四A章，訂立二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關聯交易。

由於二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易按最高適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於(i)王曉松先生(非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城悅服務非執行董事及本公司執行董事)被視作於二零二四年新城框架協議項下的交易中擁有重大權益，彼已就批准有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事就批准有關決議案放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，其意見(經考慮新百利融資的建議後)載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，二零二四年新城框架協議項下擬進行的持續關連交易的條款屬公平合理，相關持續關連交易(包括建議年度上限)乃按正常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。

股東特別大會及委任代表安排

本公司將召開股東特別大會，以便獨立股東考慮及(如適用)批准二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

董事會函件

於最後實際可行日期，王先生及王先生的聯營公司直接持有4,575,615,179股普通股，佔本公司已發行股本合共約64.76%，將須於股東特別大會上就有關二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已根據上市規則成立，以就二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。就此，新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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

不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥及簽署該代表委任表格，並儘早將填妥的代表委任表格交回本公司之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48小時前(即2023年12月20日(星期三)上午十時三十分前)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。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票必須於2023年12月18日(星期一)下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以供登記。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函第24至25頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供的建議。新百利融資就二零二四年新城框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括相關建議年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見載於本通函第26至40頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

截至2023年9月30日止九個月的財務資料僅基於董事會對本集團管理賬目的初步評估及本集團目前的可得資料編製而成，該等財務資料未經本公司核數師及／或審核委員會審核或審閱，並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截至2023年12月31日止年度的年度業績公告所披露的詳細財務資料。此外，本通函「二零二四年新城框架協議－年度上限及其基準」一節所載年度上限的建議分配尚未實現，並可能有所變動。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松
謹啟

2023年12月4日

seazen
新城发展
SEAZEN GROUP LIMITED
新城發展控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：1030)

敬啟者：

持續關連交易

吾等提述本公司日期為2023年12月4日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用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組成獨立董事委員會，以就吾等認為二零二四年新城框架協議(包括建議年度上限)的條款就獨立股東而言是否屬公平合理、相關持續關連交易(包括建議年度上限)是否按正常商業條款於本公司一般及日常業務過程中進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見。

新百利融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就二零二四年新城框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。新百利融資的意見詳情連同達致有關意見所考慮的主要因素載於通函第26頁至40頁的函件。

吾等敬請閣下垂注通函第5頁至23頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東的利益以及新百利融資提供的意見及推薦建議，吾等認為，二零二四年新城框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理及於本公司一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

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有關二零二四年新城框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
陳華康先生

獨立非執行董事
朱增進先生

獨立非執行董事
鍾偉先生

新城發展控股有限公司獨立董事委員會
謹啟

2023年12月4日

新百利融資函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就二零二四年新城框架協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關協議及上限詳情載於 貴公司日期為2023年12月4日的通函（「該通函」，本函件為其中一部分）中所載董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2023年10月27日，新城控股就新城悅服務提供物業管理服務及增值服務訂立二零二四年新城框架協議，自2024年1月1日起至2024年12月31日止為期一年，並設定就其項下擬進行交易的年度上限。

於最後實際可行日期，貴公司控股股東王先生間接持有新城悅服務約68.86%股權。新城悅服務因此為王先生聯繫人士及 貴公司關連人士，且根據上市規則第十四A章，訂立二零二四年新城框架協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易按最高適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會已成立，旨在就二零二四年新城框架協議及年度上限以及投票向獨立股東提供意見。吾等（新百利融資有限公司）已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

新百利融資函件

吾等與 貴公司、新城悅服務或彼等各自的主要關連人士或聯繫人並無任何聯繫。於是項委任前的過去兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委聘。除就是項委任已或應向吾等支付的一般專業費用外，概不存在任何令吾等將藉以向 貴公司、新城悅服務或彼等各自的主要關連人士或聯繫人收取任何費用或利益的安排。因此，吾等被認為有資格就二零二四年新城框架協議及年度上限提供獨立意見。

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴董事及 貴公司管理層提供的資料及事實以及所表達的意見，吾等假設其於各重大方面屬真實、準確及完整。

吾等已審閱 貴公司的資料，其中包括(i) 貴公司截至2021年及2022年12月31日止年度的年報(分別為「**2021年年報**」及「**2022年年報**」)以及截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)；(ii) 貴公司日期為2023年10月27日有關二零二四年新城框架協議及年度上限的公告；及(iii)該通函所載的其他資料。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實，且在任何重大方面概不存在誤導性。吾等認為，吾等所收到的資料足以令吾等達致本函件所載的意見並提供建議及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料被遺漏或保留，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、新城悅服務或彼等各自的任何聯繫人或與任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查；亦無對所提供資料進行任何獨立核實。吾等亦假設通函所載或提述的所有聲明於作出時及於通函日期以及直至股東特別大會召開前均屬真實，而股東將儘快獲告知任何重大變動。

所考慮的主要因素及理由

1. 訂約方資料

1.1. 貴集團的資料

貴公司是具備豐富經驗物業開發商，主要在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理。貴集團的主要業務為在中國從事物業發展及物業投資。新城控股為貴公司的子公司，其A股股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。以下載列貴集團截至2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務資料概要，乃摘自2022年年報及2023年中期報告：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	42,532.3	43,351.6	116,540.6	169,537.3
—物業銷售	36,342.5	37,735.7	104,882.7	158,118.1
—商業物業管理服務	2,134.7	1,808.5	3,920.8	3,430.2
—租金收入	2,608.8	2,453.9	5,087.6	4,295.7
—其他收入	1,446.3	1,353.5	2,649.5	3,693.3
毛利	7,415.5	8,655.4	15,938.8	28,357.7
貴公司權益持有人				
應佔年內/期內利潤	1,431.2	1,789.2	280.7	8,590.6

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，貴集團約90%的收入來自物業銷售。

誠如2022年年報所披露，由於物業交付減少，貴集團的營業額由截至2021年12月31日止年度約人民幣169,537.3百萬元下降約31.3%至截至2022年12月31日止年度約人民幣116,540.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，交付物業總建築面積約13,197,155平方米，較截至2021年12月31日止年度約18,230,865平方米減少27.6%。

新百利融資函件

截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得毛利約人民幣15,938.8百萬元，毛利率13.7%，而截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣28,357.7百萬元，毛利率為16.7%。該減少主要由於交付及確認為銷售的物業平均銷售價格從2021年每平方米約人民幣8,673元下降至2022年每平方米約人民幣7,947元。

截至2022年12月31日止年度，貴公司權益持有人應佔年度溢利約為人民幣280.7百萬元，而截至2021年12月31日止年度則約為人民幣8,590.6百萬元。該減少主要由於(i)毛利減少，(ii)融資成本增加，及(iii)應佔聯營公司及合營公司業績減少。

截至2022年及2023年6月30日止六個月

貴集團的收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣43,351.6百萬元輕微減少約人民幣819.3百萬元或1.9%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣42,532.3百萬元。誠如2023年中期報告所披露，在中國房地產市場整體承壓的大背景下，2023年上半年貴集團實現合約銷售金額約人民幣424億元，實現合約銷售面積約516萬平方米。

截至2023年6月30日止六個月，貴集團的毛利約為人民幣7,415.5百萬元，毛利率17.4%，而截至2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣8,655.4百萬元，毛利率為20.0%。該減少主要由於建設成本及土地使用權成本增加所致。

截至2023年6月30日止六個月，貴公司權益持有人應佔期內利潤約為人民幣1,431.2百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣1,789.2百萬元。該減少主要由於(i)毛利減少，(ii)投資物業公允價值收益減少，及(iii)融資成本增加。

新百利融資函件

以下載列 貴集團於2021年、2022年12月31日及於2023年6月30日的財務狀況概要，乃摘自2022年年報及2023年中期報告：

	於6月30日	於12月31日	
	2023年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣 百萬元 (經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (經審核)
資產總額	442,941.6	463,473.9	540,108.9
負債總額	349,879.8	370,459.6	442,689.6
貴公司股東應佔權益總額	45,778.5	44,753.6	42,159.3

於2023年6月30日，貴集團資產總額約為人民幣442,941.6百萬元，主要包括(i)完工待售或在建銷售物業約人民幣189,207.3百萬元，(ii)投資物業約人民幣114,612.4百萬元，及(iii)現金及現金等價物約為人民幣20,728.5百萬元。

於2023年6月30日，貴集團負債總額約為人民幣349,879.8百萬元，主要包括(i)合約負債約人民幣156,793.8百萬元，(ii)貿易及其他應付款項約人民幣99,725.7百萬元，(iii)借款約人民幣73,542.7百萬元。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貴集團的 貴公司股東應佔權益總額分別約為人民幣45,778.5百萬元及人民幣44,753.6百萬元，增加約2.3%，主要由於期內利潤增加約人民幣1,431.2百萬元。

吾等認為，基於上述分析，貴集團已審慎為其增長提供資金，並保持令人滿意的財務狀況。

1.2. 新城悅服務的資料

新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)。新城悅服務在中國具有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務，以及公共區域維護。

2. 訂立二零二四年新城框架協議的理由及裨益

貴集團的主營業務為在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理。貴公司的收入主要包括物業銷售收入、物業管理、租金收入及其他相關服務收入。

據貴公司管理層告知，為支持貴集團物業管理業務的營運，貴集團自新城悅集團於2018年在香港聯交所上市以來，一直委聘新城悅集團提供物業管理服務及相關增值服務。在此之前，貴集團的物業管理服務及相關增值服務由西藏新城悅物業服務股份有限公司(目前為新城悅集團的主要子公司之一)管理，該公司過往為貴集團的子公司，其後於2016年出售予貴公司的一名控股股東。為維持貴集團物業管理業務的日常營運，貴公司自2018年起一直每年與新城悅集團重續服務框架協議。根據二零二四年新城框架協議，服務範圍與二零二三年服務框架協議所涵蓋的範圍大致相同。董事告知，訂立二零二四年新城框架協議將保證可持續向貴集團客戶提供物業管理服務及相關增值服務，避免任何服務中斷。

誠如董事會函件所述，新城悅集團為一間於中國擁有豐富經驗的物業管理服務供應商。新城悅服務(通過其子公司)管理位於中國多個城市(其中包括上海、南京、常州、無錫及蘇州)的多個物業項目。董事會相信新城悅集團的過往經驗將對貴集團擴充物業發展業務提供可靠支援。因此，二零二四年新城框架協議代表一項穩定而值得信賴的業務關係，新城控股可藉此實現其業務目標。

考慮到以上所述及二零二四年新城框架協議並不限制貴集團自其他供應商採購服務，貴集團可選擇但無責任委聘新城悅集團提供各項物業管理服務，吾等認同董事的意見，認為於貴集團的一般及日常業務過程中訂立二零二四年新城框架協議符合貴公司及股東的整體利益。

3. 二零二四年新城框架協議的主要條款

二零二四年新城框架協議的主要條款載列如下。有關二零二四年新城框架協議的詳細條款，請參閱董事會函件「二零二四年新城框架協議」一節。

日期： 2023年10月27日(交易時段後)

訂約方： (i) 新城控股(作為接受服務方)；及
(ii) 新城悅服務(作為服務提供方)。

期限： 二零二四年新城框架協議將由2024年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩日)生效。

二零二四年新城框架協議應自(i)訂約方妥為簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

物業管理服務及
增值服務： 新城悅服務獲委託就新城控股之開發項目提供各類物業管理服務(包括保養、諮詢及驗收服務)。新城悅服務同意向新城控股提供以下服務：

- a) 物業管理服務
- b) 智能化施工服務
- c) 售樓處物業服務
- d) 樓盤細部驗收服務
- e) 物業前期諮詢服務
- f) 車位代理銷售服務

- g) 質保期內房屋維修管理服務
- h) 電梯安裝和維保服務
- i) 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務
- j) 零星委託服務

有關二零二四年新城框架協議(包括服務範圍、定價政策及支付條款)的詳情，請參閱董事會函件。

就二零二四年新城框架協議項下新城控股各開發項目所需的物業管理服務而言，新城控股與新城悅服務應(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二零二四年新城框架協議所載原則(包括上述的定價政策)的應付費用金額。

二零二四年新城框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。訂約方協定，新城悅服務提供予新城控股的條款不得遜於就類似服務所提供予其他人士者。

3.1. 吾等對二零二四年新城框架協議條款的評估

誠如上文「2.訂立二零二四年新城框架協議的理由及裨益」中各段所載，訂立二零二四年新城框架協議的目的為延續二零二三年新城框架協議條款(將於2023年12月31日到期)，以使 貴集團可繼續選擇委聘新城悅集團提供多項物業管理服務。基於吾等與 貴公司管理層的討論及對二零二四年新城框架協議的審閱，二零二四年新城框架協議的主要條款概無重大變更。

誠如董事會函件所載，將由新城悅集團根據二零二四年新城框架協議所收取的服務費將基於若干主要因素釐定，包括(i)現行市場費率(經計及物業位置、服務範圍、人力需求、服務覆蓋區域、所需設備性質、耗材成本等)；(ii)當地政府發佈的向類似物業項目提供有關服務的指導價；或(iii)獨立第三方就類似性質及規模的服務所收取的服務費。為評估二零二四年新城框架協議定價政策是否公平，吾等已獲取並審閱於二零二三年新城框架協議年期內新城悅服務向 貴集團

新百利融資函件

提供的各類服務的最大交易的合約，包括(a)物業管理服務；(b)智能化施工服務；(c)售樓處物業服務；(d)樓盤細部驗收服務；(e)物業前期諮詢服務；(f)車位代理銷售服務；(g)質保期內房屋維修管理服務；(h)電梯安裝和維保服務；及(i)交付現場進行活動策劃和現場佈置服務。吾等已將樣本合約的條款與獨立服務供應商就相同項目提供的報價作出比較，並注意到與新城悅集團協定的服務費對 貴集團而言不遜於獨立服務供應商所提供的報價。

誠如「董事會函件」所列載及基於吾等與 貴公司管理層的討論，吾等亦注意到，相關付款條款擬定為：(a)物業管理服務及售樓處物業服務的費用通常按年、半年、季度或月度支付(視情況而定)。鑒於該等服務每天提供且服務費一般按月結算，該等費用結算安排屬常規；(b)智能化施工服務的服務費僅於 貴集團驗收通過該等服務後支付。施工服務費用待 貴集團對令人滿意的結果進行驗收後結算在商業角度屬可接受；(c)就樓盤細部驗收服務及現場進行活動策劃和現場佈置服務而言，費用一般於服務完成後一個月內結算；(d)就物業前期階段諮詢服務而言，費用一般於物業交付後三個月內結算；及(e)其他增值服務(包括車位代理銷售服務、質保期內房屋維修管理服務、電梯安裝和維保服務)一般按季度支付或基於項目完成狀態支付。上述付款條款大致符合二零二四年新城框架協議所規定的付款條款及其他服務提供商所提供的類似性質物業管理服務的行業慣例。根據吾等對獨立服務供應商提供的樣本合約及報價的審閱，吾等注意到新誠悅服務向 貴集團提供的付款條款符合且不遜於其他獨立服務供應商就類似性質服務向 貴集團提供的付款條款。基於吾等與 貴公司管理層的討論，二零二四年新城框架協議整體一般按常規間隔或於完成上述服務並達致 貴集團滿意程度後作出。就此而言，就二零二四年新城框架協議項下交易向新城悅集團提供的支付條款於新城悅集團提供服務前不會涉及大量現金預付。據 貴集團管理層所告知， 貴集團設有內部監控程序以規管向外部人士付款的審批流程，其中各項服務的負責部門主管應在向財務部門傳遞付款要求前審閱及檢驗服務質量。財務部門僅在付款要求已獲授權部門主管根據 貴集團內部政策批准後方會確認及批准服務費付款。

基於上述，吾等認為二零二四年新城框架協議的主要條款就獨立股東而言屬公平合理。

4. 有關二零二四年新城框架協議的建議年度上限

過往交易金額

下表載列新城悅服務向 貴集團提供有關物業管理服務的過往交易金額及各自年度上限：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
實際交易金額	1,313	918	490 ^{附註}
過往年度上限	1,350	1,650	1,350
使用率	97.3%	55.6%	48.4% ^{附註}

附註：截至2023年12月31日止年度的實際交易金額指截至2023年9月30日止九個月的金額，截至2023年12月31日止年度的使用率按比例計算。

經與管理層討論，實際交易金額與年度上限存在差異的主要原因為受整體宏觀經濟環境及政策影響，中國房地產市場需求持續疲軟，市場規模萎縮。誠如2023年中期報告所披露，截至2023年6月30日止六個月，交付物業總建築面積為3.96百萬平方米，而截至2022年6月30日止六個月交付的總建築面積為4.60百萬平方米，減幅為13.9%。

建議年度上限

截至2024年12月31日止年度，貴集團就二零二四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新城悅集團的年度服務費最高不得超過人民幣680.0百萬元。向新城悅集團提供物業管理服務及增值服務的年度上限估計分配載於下文。分配予各類服務的年度上限金額僅為估計，該金額將根據截至2024年12月31日止年度的情況作出調整。於任何情況下，二零二四年新城框架協議項下所有服務的總交易金額將不超過年度上限。

人民幣百萬元

物業管理服務	114
增值服務	
— 售樓處物業服務	91
— 智能化施工服務	164
— 車位代理銷售服務	50
— 樓盤細部驗收服務	59
— 物業前期階段諮詢服務	77
— 電梯安裝和維保服務	27
— 於質保期間的物業維護及管理服務	18
— 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	18
10%緩衝額度	62
年度上限	680

誠如董事會函件所載，年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- (a) 截至2023年9月30日止九個月，新城控股結算物業管理服務及增值服務費總計約為人民幣489.5百萬元；
- (b) 截至2023年9月30日止九個月，貴集團累計合約銷售面積約7.53百萬平方米；
- (c) 按新城悅服務將管理的貴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；
- (d) 貴集團對物業管理服務的預期需求及有關服務所收取的價格；及
- (e) 其他因素，例如貴集團的業務計劃、通脹及所有類別服務的10%緩衝額度。

為評估年度上限的合理性，吾等已與 貴公司管理層就釐定年度上限的基準及相關假設進行討論，乃參考以下因素釐定：

- (i) 二零二四年新城框架協議項下的物業管理服務及增值服務的整體估計需求主要由 貴集團截至2024年12月31日止年度的施工進度、物業預售安排及物業交付時間表帶動。經參考2023年中期報告，於2023年6月30日，貴集團的可租售面積約為146.0百萬平方米。該等面積構成 貴集團釐定於截至2024年12月31日止年度可能委聘新城悅集團提供的物業交付前服務類別的基本依據。此外，於2023年6月30日，貴集團已預售但未交付物業的總建築面積約為29.49百萬平方米，為釐定物業交付前相關服務奠定牢靠基礎。在行業調整期背景下，預期房地產市場需求持續疲軟，市場銷售萎縮，此為降低建議年度上限的原因。
- (ii) 誠如 貴公司管理層所告知，二零二四年新城框架協議項下各類服務的建議年度上限主要基於各物業項目的預售及售後時間表釐定。吾等已審閱 貴集團發展中項目的估計時間表，該等項目於截至2024年12月31日止年度需要不同類別的物業管理服務及增值服務。

就物業管理服務而言，該等服務一般自物業交付開始起提供，直至成立業主委員會為止，而業主委員會將直接委聘新城悅集團或其他服務提供商提供物業管理服務。物業管理服務的年度上限乃基於以下各項預測：(i) 現行由新城悅集團提供物業管理服務的委聘於截至2024年12月31日止年度將會繼續；(ii) 於截至2024年12月31日止年度新城悅集團管理的估計物業面積；及(iii) 新城悅集團收取的過往服務費。誠如與 貴公司管理層所討論，與新城悅集團訂立的現有物業管理服務合同於截至2024年12月31日止年度將會繼續，另外建築面積約9.9百萬平方米的潛在物業項目可能於截至2024年12月31日止年度要求新城悅集團提供物業管理服務，惟須待通過內部甄選服務提供商的程序後方可作實。

就智能化施工服務而言，其年度上限主要基於以下各項預測：(i) 134套與新城悅集團訂立的相關合同將於截至2024年12月31日止

年度分階段完成；及(ii)另外55個已預期或計劃於截至2024年12月31日止年度開展社區智能系統工程及施工服務的物業項目的估計合同數目；及(iii)該等進行中及潛在項目的估計竣工狀況。

售樓處物業服務經參考 貴集團就推廣及銷售物業而設立的售樓處數目釐定。根據 貴集團提供的資料，截至2023年12月31日止年度， 貴集團約115個售樓處已委聘新城悅集團提供清潔、現場保安及客戶服務，其中105個售樓處於截至2024年12月31日止年度將繼續委聘新城悅集團提供該等服務。預期另將有19個新售樓處委聘新城悅集團提供售樓處物業服務，惟待通過內部甄選服務提供商的程序後方可作實。售樓處物業服務的年度上限基於以下各項預測：(i)現有售樓處的數目；(ii)將於截至2024年12月31日止年度開設的售樓處數目；及(iii)新城悅集團收取的過往服務費。

物業前期諮詢服務及樓盤細部驗收服務於物業交付予物業買家前開展。該等服務的年度上限經參考以下各項後釐定：(i) 貴集團的預售時間表，其中約124個物業項目計劃於截至2024年12月31日止年度推出市場；及(ii)新物業的內部整修情況，其中經整修單位將耗費較高檢查成本。

就車位代理銷售服務而言，其年度上限乃基於截至2024年12月31日止年度透過代理銷售的每個物業項目的預測車位數目及每個車位的估計佣金預測。根據 貴集團的車位銷售預測， 貴集團預測將出售約2,748個車位，每個車位的平均估計佣金約為人民幣18,400元，有關佣金受物業所在地的地理位置影響。

因應有關 貴集團物業開發項目或 貴集團正在收購的額外地塊或物業資產的情況出現的任何不可預期變動，年度上限亦已就價格通脹及臨時服務計入10%的緩衝額度。

經考慮上文所述釐定建議年度上限的基準，吾等認為有關建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部監控措施

誠如董事會函件所述，貴集團已採納一系列的內部監控程序，以確保新城悅服務所提供的物業管理服務及增值服務的服務範圍及相關費用不遜於可從獨立第三方所獲得者，且與現行市場價格相若。貴集團的內部監控措施詳情載於董事會函件「內部監控措施」一節。

根據上市規則第14A.55至14A.59條，二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易應遵循以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易，並於年報確認該等交易乃：
 - (i) 於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
 - (iii) 根據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益；
- (b) 貴公司核數師必須向董事會提供一份函件(其副本應於 貴公司年報大量印刷前至少十個營業日提供予聯交所)，確認彼等是否發現存在任何事宜，導致彼等認為二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易：
 - (i) 未獲董事會同意；
 - (ii) 倘二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易涉及由 貴集團提供貨物或服務，則在所有重大方面並無按照 貴集團的定價政策；
 - (iii) 於所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超出相關年度上限；
- (c) 貴公司必須允許及確保二零二四年新城框架協議項下擬進行交易的對手方允許 貴公司核數師充份取閱彼等的記錄，以就二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易作出報告；及

新百利融資函件

- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認所規定的事項，貴公司必須儘快通知聯交所及刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可對 貴公司施加其他條件。

鑒於二零二四年新城框架協議項下擬進行的交易的申報規定，尤其是(i)以年度上限的方式限制交易價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱二零二四年新城框架協議的條款，以及並未超出建議年度上限，吾等認為將有適當的措施規管根據二零二四年新城框架協議擬進行交易的進行，並協助維護 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為二零二四年新城框架協議(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，以及於 貴集團一般及日常業務過程中進行且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，且吾等亦建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的二零二四年新城框架協議(包括年度上限)的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2023年12月4日

梁文豪先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為新百利融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的負責人員。彼於機構融資行業擁有逾19年經驗。

1. 責 任 聲 明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，於本通函表述的意見經周詳審慎考慮後始行作出，及並無遺漏未載於本通函的其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權 益 披 露

(i) 董 事 及 主 要 行 政 人 員 於 本 公 司 股 份 、 相 關 股 份 及 債 券 的 權 益 及 淡 倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，知會本公司及聯交所的權益(包括證券及期貨條例規定之所獲或視為已所獲的權益及淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條，登記於須存置的登記冊內；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	所持股份 之數目	於股本 衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約股權 百分比
呂小平先生	實益擁有人	12,000,000 (L)	1,504,007 (L) ⁽²⁾	0.19%
	信託受益人(酌情權益除外)	2,500,000 (L) ⁽³⁾	-	0.03%
王曉松先生	實益擁有人	6,000,000 (L)	-	0.08%

董事姓名	權益性質	所持股份 之數目	於股本 衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約股權 百分比
陸忠明先生	實益擁有人	5,000,000 (L)	1,203,205 (L) ⁽²⁾	0.08%
	信託受益人(酌情權益除外)	2,000,000 (L) ⁽³⁾	-	0.02%
章晟曼先生	實益擁有人	-	1,203,205 (L) ⁽²⁾	0.01%
	信託受益人(酌情權益除外)	1,200,000 (L) ⁽³⁾	-	0.01%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
2. 根據購股權計劃，董事呂小平先生、陸忠明先生及章晟曼先生因(i)於2019年11月1日獲授購股權及(ii)於2022年1月完成供股後作出調整而持有1,504,007份、1,203,205份及1,203,205份購股權。
3. 根據股份獎勵計劃，董事呂小平先生、陸忠明先生及章晟曼先生於2020年9月1日獲授予2,500,000股、2,000,000股及2,000,000股獎勵股份。章晟曼先生於2021年4月9日賣出800,000股已歸屬的獎勵股份。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於股本 衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約股權 百分比
王曉松先生	新城控股	實益擁有人	500,000 (L)	0.02%

附註：字母「L」表示於股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括證券及期貨條例規定之所獲或視為已所獲的權益或淡倉）；或(ii)須登記於證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內；或(iii)須根據上市規則所載的標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為公司的董事或僱員，該公司於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）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及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持股份 之數目	佔股權的 概約百分比
王先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	全權信託的創始人	4,474,549,274 (L)	63.33%
	配偶權益 ⁽⁵⁾	101,065,905 (L)	1.43%
陳靜 ⁽³⁾	於受控制法團權益	101,065,905 (L)	1.43%
	配偶權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
Chen Ting Sen (PTC) Limited ⁽⁴⁾	受託人	4,474,549,274 (L)	63.33%
Infinity Fortune Development Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
First Priority Group Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
富域香港投資有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	4,474,549,274 (L)	63.33%

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，透過Hua Sheng信託，Chen Ting Sen (PTC) Limited以受託人的身份通過其受控制公司持有4,474,549,274股股份的好倉。
3. 陳靜女士(王振華先生的配偶) 100%持有Set Hero Developments Limited，而Set Hero Developments Limited持有本公司101,065,905股股份。陳靜女士被視為根據證券及期貨條例於王振華先生的股份中擁有權益，反之亦然。
4. 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，其持有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。
5. 富域香港投資有限公司由First Priority Group Limited 100%持有。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務外)中擁有權益(根據上市規則第8.10條須予披露，猶如彼等各自為控股股東)。

4. 於本集團資產或對本集團而言屬重大的合約或安排的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；及
- (ii) 王曉松先生(本公司主席、非執行董事及王先生之子)、呂小平先生及陸忠明先生(同為新城悅服務之非執行董事及本公司執行董事)被視為於二零二四年新城框架協議項下的交易中擁有重大權益。除上述者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主毋須支付任何補償(法定補償除外)而終止的合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況概無出現重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

名稱	資歷
新百利融資	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)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，據本公司所深知，新百利融資並無持有本集團任何成員公司的股權，亦無任何權利(不論能否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。新百利融資為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

新百利融資已就刊發本通函發出同意書，同意按其轉載的形式及涵義轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

新百利融資函件載於本通函第26至40頁，並於本通函日期提供以供納入本通函。

自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，新百利融資並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 本公司的公司資料

註冊辦事處	Grand Pavilion Hibiscus Way 802 West Bay Road P.O. Box 31119 KY1-1205, 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11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 過戶登記處	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
香港證券登記分處	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	張宛玲女士、伍秀薇女士

10. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.seazengroup.com.cn/>)刊發：

- (a) 二零二四年新城框架協議。

股東特別大會通告

seazen
新城發展
SEAZEN GROUP LIMITED
新城發展控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：1030)

股東特別大會通告

茲通告新城發展控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於2023年12月22日(星期五)上午十時三十分於中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座11樓1108室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)：

普通決議案

1. 「動議：
 - (a) 確認及批准二零二四年新城框架協議(其副本提呈至大會及註有「A」字樣，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
 - (b) 批准年度上限；及
 - (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽訂、簽立、完善及交付所有有關文件，並於必要時在任何有關文件上加蓋本公司的公章，以及作出其可能酌情認為就二零二四年新城框架協議而言屬必要或權宜或與之相關的一切有關契據、行動、事項及事宜。」

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松

中國，2023年12月4日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

P.O. Box 31119

KY1-1205

Cayman Islands

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

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票；受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席大會及於會上投票。在投票表決時，可親身或透過受委代表投票。
2. 如屬聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可於大會上就有關股份投票(無論親身或透過委任代表)，猶如其為唯一有權投票人，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位的持有人的投票(無論親身或透過委任代表)將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納；就此而言，排名先後將釐定為上述出席人士中在本公司股東名冊就有關股份排名首位者唯一有權就有關股份投票。
3. 向本公司股東寄發日期為2023年12月4日的通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。
4. 委任受委代表的文據須以書面形式由委託人或其正式書面授權的代理人簽署，或倘委託人為法團，則須加蓋其公章或由任何高級職員或正式授權的代理人簽署。
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)(或其經公證副本)，最遲須於上述大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前(即2023年12月20日(星期三)上午十時三十分前)，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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)及於會上投票。
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及於會上投票。倘股東於遞交其代表委任表格後出席股東特別大會及於會上投票，則其代表委任表格將被視為撤銷論。
7. 為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年12月19日(星期二)至2023年12月22日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間，將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2023年12月18日(星期一)下午四時三十分前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，本通告所載決議案的表決須於上述大會上以投票方式進行。

股東特別大會通告

除另有說明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2023年12月4日的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，董事為執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。