
此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。



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)

- (1) 有關訂立貸款框架協議的主要交易及持續關連交易；及
- (2) 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4至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問華升資本函件載於本通函第22至51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2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓北京室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。倘閣下擬委派代表出席股東特別大會，須按照代表委任表格上印列的指示填妥並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2024年12月7日(星期六)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。該代表委任表格刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xinchengyue.com。

2024年11月22日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	20
華升資本函件.....	22
附錄一 — 本集團財務資料.....	52
附錄二 — 一般資料.....	55
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

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

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓北京室舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)有關貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)之普通決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會(其中包括張燕女士、朱偉先生及許新民先生，彼等均為獨立非執行董事)

釋 義

「獨立財務顧問」或「華升資本」	指	華升資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第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，及獲委任就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議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貸款框架協議中擁有權益的所有其他股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年11月18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
「貸款」	指	貸款框架協議項下本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款
「貸款協議」	指	本公司與新城控股就提供新貸款所訂立的日期為2024年9月30日的貸款協議
「貸款框架協議」	指	由本公司與新城控股就提供貸款於2024年9月30日訂立之貸款框架協議
「王先生」	指	王振華先生，本公司創始人及控股股東
「新貸款」	指	貸款協議項下本金金額為人民幣120.0百萬元的貸款

釋 義

「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-4頁所載召開股東特別大會的通告
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	由新城控股集團於中國持有的綜合商業大樓的一部分，總建築面積約為82,077.41平方米
「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，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)
「新城控股集團」	指	新城控股及其附屬公司
「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	股份持有人
「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)

楊博先生

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6號

新城控股大廈A座8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：

- (1) 有關訂立貸款框架協議的主要交易及持續關連交易；及
- (2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年9月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立貸款框架協議的持續關連交易。

董事會函件

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

1. 有關貸款框架協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議年度上限)；
2. 獨立董事委員會對貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議；及
3. 華升資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，當中載有其對貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議。

貸款框架協議

背景

於2024年9月30日(交易時段後)，本公司與新城控股訂立貸款框架協議，內容有關自貸款框架協議生效日期起至2027年9月29日止期間提供本金總額人民幣1,000.0百萬元的貸款。

貸款框架協議的詳情

貸款框架協議的主要條款概述如下：

日期：2024年9月30日

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 新城控股

本金金額：本集團(統稱為「貸方」)將向新城控股集團(統稱為「借方」)提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款。

董事會函件

根據貸款框架協議的條款，並在滿足其提款的相關條件後，借方可在貸款框架協議的期限內分批提取貸款。貸方與借方應分別訂立相關提款的具體協議及擔保文件。貸款為一次性信貸，根據貸款框架協議將訂立的相關具體協議下的任何已償還貸款本金金額均不應更新貸款框架協議期限內可供提款的總金額。

貸款目的： 除非獲得貸方的事先書面同意，否則貸款將用於借方的項目建設及補充其營運資金。

期限： 貸款框架協議的期限自貸款框架協議生效日期起至2027年9月29日（「最終到期日」）止。貸款的每次提款期限將自相關匯款日期起計，並於貸方與借方之間將予訂立的具體協議中確定，惟所有未償還的貸款本金及其應計利息應在最終到期日或之前悉數償還。

利率： 貸款利率將為以下較高者：(i)中國人民銀行公佈的適用於提款日期的超過一年（含一年）但少於五年（如有）的貸款市場報價利率（「LPR」）；及(ii)每年6.05%的固定貸款利率。

利息自相關提款日期起以每年360日為基準每日累計，並按年支付。

利率乃計及（其中包括）中國人民銀行不時公佈的LPR以及新城控股於2024年6月底錄得的平均融資成本，經本公司與新城控股公平磋商後釐定。

董事會函件

還款： 根據貸款框架協議的條款，借方應在具體協議規定的到期日或之前，償還相關具體協議下的未償還提款金額及其應計未付利息，且在任何情況下，借方應在最終到期日或之前，償還貸款框架協議下的所有未償還提款金額及其應計未付利息。

提款的先決條件： 每次提款須滿足以下條件：

- (1) 借方已根據貸方的要求提供貸款提取及償還賬戶；
- (2) 借方與貸方已就貸款有效簽立相關具體協議；
- (3) 借方與貸方已就貸方批准的增信措施(包括但不限於抵押及質押)有效簽立相關協議(包括但不限於抵押／質押協議)；
- (4) 借方及貸方(及其直接或間接控股股東，如適用)已就簽署具體協議及相關增信措施的文件取得所有適用批准及遵守適用證券交易所上市規則所要求的披露程序(如有)；
- (5) 借方及貸方(及其直接或間接控股股東，如適用)已遵守上市規則的適用規定；
- (6) 借方並無發生貸款框架協議所載的任何違約事項或任何對貸方就該貸款或增信措施進行索賠而產生不利影響的情況；及

董事會函件

- (7) 並無任何法律、法規、規則或主管機關禁止或限制貸方根據貸款框架協議提供貸款。

貸方有權在與借方訂立的具體協議中設定額外的提款先決條件。

增信措施：

借方應提供其自身的經貸方批准的資產(「**抵押資產**」)作為貸款的增信措施。借方在獲得貸方事先同意的情況下，有權出售或委託貸方(包括貸方指定的第三方或貸方的聯繫人)出售抵押資產作還款用途或借方自用(惟條件是借方已向貸方押記等值替代資產)。

在任何情況下，抵押資產不時的總價值應不少於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值比率。根據有關抵押或質押抵押資產的實際情況，借方與貸方可進行更換抵押資產或提供額外的抵押資產，以維持不超過60%的貸款價值比率。此外，在每次提款之前，借方提供作為抵押資產的資產須經貸方事先批准，且貸方應全權酌情評估將予抵押資產的市值是否超過或等於未償還本金的價值，以維持貸款價值比率不超過60%。

倘若借方未能按貸款框架協議或具體協議償還任何逾期金額，貸方有權行使其權利變現抵押資產，並將變現所得款項用於償還逾期款項。

董事會函件

不超過60%的貸款價值比率由本公司與新城控股參考截至2024年9月30日止九個月新城控股集團獲得的經營性物業貸款的貸款價值比率及新城控股集團過往融資活動的貸款價值比率(例如新城控股集團發行的中期票據，大致介乎約50%至65%的範圍內)，經公平磋商後釐定。

董事會亦考慮到(i)中國主要商業銀行用於銀行借款的抵押經營性物業資產的貸款價值比率一般介乎約50%至60%；及(ii)由中國人民銀行辦公廳及國家金融監管總局辦公廳聯合發佈的《關於做好經營性物業貸款管理的通知》(「通知」)中列明的建議貸款限額，該通知指出經營性物業貸款不應超過承貸物業評估價值的70%。

董事認為，增信措施能夠提供足夠的保護，以保障本公司及其股東的整體利益，原因如下：

- (i) 根據貸款框架協議，不超過60%的貸款價值比率(a)屬於新城控股集團進行的借貸及融資活動的貸款價值比率範圍內，並對抵押資產的潛在價值下降提供緩衝；(b)屬於中國主要商業銀行提供貸款的貸款價值比率範圍內；及(c)較通知所列的貸款價值比率更為嚴格；

董事會函件

- (ii) 在每次提款之前，貸方與借方應分別簽訂相關提款的具體協議及擔保文件。借方須向貸方提供抵押資產作為每次提款的抵押品，抵押資產須事先獲得貸方批准。於批准之前，本公司將審查擬抵押資產的估值報告，並對抵押資產的情況進行評估，以確保抵押資產的價值足以覆蓋每次提款的金額；
- (iii) 本集團亦將每半年委聘獨立估值師評估抵押資產的價值，以確保遵守不超過60%的貸款價值比率；及
- (iv) 根據貸款框架協議，倘借方拖欠還款，本集團有權行使其權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項將用於償還借方的逾期款項。

鑒於上述情況及本集團為確保抵押資產價值所採取的措施，董事認為不超過60%的貸款價值比率屬合理且符合本公司及其股東的整體利益。

其他：

貸款框架協議將於以下條件獲達成後生效：

- (1) 貸款框架協議各訂約方的法定代表人或授權代理人已簽署貸款框架協議及加蓋印章；
- (2) 本公司已根據上市規則正式召開股東特別大會，並獲得其對貸款框架協議及其項下擬進行的交易的批准；及

- (3) 新城發展已根據上市規則正式召開股東大會，並獲得其對貸款框架協議及其項下擬進行的交易的批准。

貸款將由本集團內部資源撥付。

建議年度上限及釐定基準

有關貸款的建議年度上限將是貸款框架協議項下可供提取的最高本金總額，於貸款框架協議的整個期限內(即截至2026年12月31日止兩個年度，以及自2024年9月30日至2024年12月31日期間及自2027年1月1日至2027年9月29日期間)不得超過人民幣1,000.0百萬元。為明確起見，根據貸款框架協議，貸款為一次性信貸，根據貸款框架協議將訂立的相關具體協議下的任何已償還貸款本金金額均不應更新貸款框架協議期限內可供提款的總金額。

建議年度上限參考以下因素釐定：(i)貸款框架協議項下可提取的貸款本金總額；(ii)本集團目前可用的內部財務資源；(iii)新城控股集團的潛在融資需求；及(iv)下文「訂立貸款框架協議的理由及裨益」一段所載的訂立貸款框架協議的裨益。

於2024年9月30日，本公司與新城控股訂立貸款協議，據此，雙方同意本集團向新城控股集團提供本金金額為人民幣120.0百萬元的新貸款，並以物業作為擔保。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告「2. 貸款協議」一段。除上文所披露者外，本集團與新城控股集團之間並無任何以新城控股集團資產作為擔保的貸款歷史交易。

貸款框架協議的財務影響

於2024年6月30日，本集團的未經審核的資產及負債總額分別為人民幣6,970.5百萬元及人民幣3,572.1百萬元，而未經審核的流動資產及流動負債總額分別為人民幣5,896.7百萬元及人民幣3,420.0百萬元。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,107.3百萬元。

董事會函件

於貸款框架協議生效後，向新城控股集團提供貸款將全部以本集團之內部資源撥付。當貸款獲提款後，貸款將被列賬為貸款應收款項並分類為非流動資產，同時，本集團之流動資產下的現金及現金等價物將減少相同金額，使得本集團的資產總額保持不變。在貸款的期限內，本集團每年亦將以6.05%之年利率獲得利息收入，將對本集團之盈利產生正面影響。

除上文所披露者外，董事認為，根據貸款框架協議擬提供的貸款預期不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何重大影響。

訂立貸款框架協議的理由及裨益

本集團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，而新城控股集團在中國主要從事物業開發及物業投資。自1996年起，本集團通過向新城控股集團提供物業管理服務，促成了與新城控股集團之間長期穩定的合作關係。有關服務為本集團提供了穩定的收入來源。

董事認為貸款框架協議是加強本集團與新城控股集團關係的機會。貸款可用於加強新城控股集團的財務健康，並允許在其營運資金的部署上有更多靈活性，以促進在建項目的施工和及時交付，而本集團可能會在這些物業交付後提供物業管理服務。這對本集團的長期發展有利。

同時，貸款利率將定為以下兩者中較高者：(i)中國人民銀行公佈的適用於提款日期的超過一年(含一年)但少於五年(如有)貸款的LPR；及(ii)每年6.05%的固定貸款利率。該安排可確利率至少與市場LPR相稱，以保障本集團的利益。此外，6.05%的固定利率乃經公平磋商後釐定，參考了新城控股集團於2024年6月底錄得的平均融資成本，且高於並優於中國人民銀行公佈的自2024年9月20日起生效的一年期和五年期LPR（分別為

董事會函件

每年3.35%及3.85%)。就上述情況而言，貸款的利息收入將為本集團提供額外收入，並為本集團帶來比將閒置資金存入本集團銀行存款賬戶更高的回報率(截至目前，2024年的年利率約為1.5%)。

為進一步保障本集團的利益，在每次提款之前，新城控股集團需提供經本集團批准的抵押資產作為擔保，其價值不得低於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值比率(有關貸款價值比率釐定基準的詳情，請參閱上文「貸款框架協議的詳情－增信措施」一段)。因此，抵押資產的價值將遠高於貸款的未償還本金金額。考慮到上述情況，並且考慮到抵押資產需經本集團批准後方可接納彼等作為擔保，以及本集團有權在新城控股集團違約的情況下出售抵押資產並將所得款項用於償還任何未償還金額，董事認為上述措施可充分緩解貸款的違約風險。

於訂立貸款框架協議前，董事已考慮本集團未來的現金流需求，評估了本集團的財務可行性。由於本公司是物業管理服務提供商，物業管理屬於輕資產行業，因此資本需求及承擔通常較少。此外，董事注意到本集團於2024年9月30日並無未償還銀行貸款，並於截至2024年6月30日止六個月以及截至2022年及2023年12月31日止年度持續維持經營活動產生的正現金流入。

為確保本公司維持充足的營運資金水平及穩健的財務狀況，財務部門應繼續監測並審慎管理其經營性現金流入及流出以及總體營運資金需求，並定期每月向本公司高級管理層報告，以確保本公司在提供貸款後有充足的營運資金支持其運營。具體而言，董事會已評估本集團未來十二個月的現金流水平，考慮到(其中包括)預期產生的收入、預期將產生的費用(如銷售及營銷費用、行政費用及員工成本)，且信納即使新城控股集團提取貸款的全部金額，本集團仍將擁有正現金餘額及足夠的營運資金以維持其日常業務。

董事會亦在訂立貸款框架協議前對借方進行盡職調查及信貸風險評估，以評估借方的還款能力及信用狀況。具體而言，董事會已審閱新城控股的財務報表，包括其2024年中期報告及2023年年報，並注意到新城控股截至2023年12月31日止年度自經營活動產

董事會函件

生的淨現金約為人民幣10,157.8百萬元，並於2024年6月30日錄得淨資產約人民幣85,154.6百萬元及現金等價物約人民幣15,782.3百萬元。此外，董事會亦已審閱中誠信國際信用評級有限責任公司（該公司為新城控股聘請的獨立信用評級公司，負責對新城控股發行的中期票據及新城控股作為發行主體進行評級）於2024年5月出具的信用報告，該報告顯示自上一次於2023年5月的評估以來，新城控股的信用評級一直維持在AAA。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何與新城控股集團有關且會嚴重影響其履行貸款框架協議項下還款責任的重大不利事項。

進一步考慮到(i)貸款由借方提供的抵押資產作為擔保，並須經貸方事先批准；(ii)貸款價值比率不超過60%，以及本集團實施的措施將確保抵押資產的價值顯著高於貸款金額；(iii)本集團有權根據貸款框架協議行使權利變現抵押資產以償還借方的任何逾期款項；及(iv)本集團有權更換抵押資產或要求借方提供額外的抵押資產以維持不超過60%的貸款價值比率，董事認為上述實施的有關提供貸款的措施足以防止本公司及其股東遭受任何損失並保障和確保本集團及其股東的利益。

考慮到上述情況，並進一步考慮到(i)根據上文所載措施，本集團將確保在貸款框架協議下提供貸款後擁有充足的營運資金並保持良好的財務狀況；(ii)已進行的盡職調查及信貸風險評估；及(iii)本集團採取的內部控制措施以保障自身及股東的利益，董事（包括獨立非執行董事（彼等經考慮華升資本的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）及不包括就批准貸款框架協議的董事會決議案放棄投票的董事（如下文所載））認為，貸款框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，且貸款及貸款框架協議項下擬進行的交易雖然不在日常及一般業務過程中進行，但乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

於最後實際可行日期，(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(非執行董事及新城發展執行董事)被視為於貸款框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准相關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於貸款框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事就批准相關決議案放棄投票。

內部控制措施

就貸款的相關提取及為監察相關具體協議及擔保文件的履行情況，以及減少與貸款相關的違約風險，本公司已採取以下內部控制措施，並認為該等措施足以保障其利益：

- (i) 本公司高級管理層將透過促進及維持訂約方之間的定期溝通及積極互動對新城控股集團的營運進行持續監察，並確保貸款根據貸款框架協議允許的用途使用；
- (ii) 本公司財務部門將定期跟蹤新城控股集團的收入狀況，以持續評估貸款框架協議的風險；
- (iii) 本公司財務及法律部門將審視每次提款申請及密切監察未償還提取總額結餘，並至少每月向本公司首席財務官匯報最新狀況，以確保其不超過建議年度上限。倘貸款的本金總額預期將超過建議年度上限，負責員工將立即將問題上報董事會，本公司將及時重新遵守上市規則第14A章的規定；
- (iv) 本公司財務部門將於簽署貸款框架協議項下各項具體協議前：(a)檢查中國人民銀行公佈的LPR；及(b)將貸款的利率與至少兩家主要商業銀行或金融機

董事會函件

構的利率進行比較，以確認所收取的利率符合或優於市場利率，並按正常商業條款簽訂具體協議；

- (v) 本公司財務部門將參考當時抵押資產的市值及任何其他可能影響抵押資產價值的因素，於每次提款前審查抵押資產的估值，並在之後繼續監控抵押資產的價值，以確保抵押資產的價值不少於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值比率。倘需要新城控股集團提供更多擔保物以維持該貸款價值比率，負責員工應立即通知董事會；
- (vi) 本公司的外部核數師將對貸款框架協議項下進行的交易進行年度審核，以確保交易金額在建議年度上限範圍內，且交易符合貸款框架協議條款；及
- (vii) 獨立非執行董事將對貸款框架協議項下擬進行的交易狀況進行年度審查，以確保本公司已遵守其內部批准程序及上市規則項下之相關規定。

有關訂約方的資料

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。

新城控股為一家於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。其為新城發展(一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1030))的附屬公司。王先生為新城發展的控股股東。

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及其聯繫人間接持有新城發展約64.76%的已發行股份，而新城發展為新城控股的控股公司。因此，新城控股為王先生的

董事會函件

聯繫人及本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立貸款框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據貸款框架協議提供貸款及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

此外，由於貸款框架協議項下擬進行的交易的最高百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據貸款框架協議提供的貸款構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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酌情批准(其中包括)貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

所有於貸款框架協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益的股東及彼等聯繫人將須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。因此，王先生及王先生的關聯公司被視為於600,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%，將須於股東特別大會上就有關貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於貸款框架協議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貸款框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就貸款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。就此而言，華升資本已獲委任為獨立財務顧問，

董事會函件

以就貸款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。

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Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。該代表委任表格刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)。

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2024年12月6日(星期五)至2024年12月9日(星期一)(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，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年12月5日(星期四)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)，以辦理登記手續。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈表決之普通決議案將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈投票結果。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮獨立財務顧問的意見後認為，貸款框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，儘管貸款及貸款框架協議項下擬進行的交易並非於日常及一般業務過程中進行，但按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

董事會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)之普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第20至21頁所載獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就貸款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。華升資本就貸款框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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22至51頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

2024年11月22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)

敬啟者：

有關訂立貸款框架協議的主要交易及持續關連交易

吾等提述本公司日期為2024年11月22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，以就吾等認為貸款框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)對獨立股東而言是否屬公平合理，相關的持續關連交易(包括建議年度上限)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。

本公司已委任華升資本為獨立財務顧問，以就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易條款的公平性及合理性及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會提供意見。有關華升資本意見的詳情，連同於達致有關意見時所考慮的主要因素，載於通函第22至51頁其函件內。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函第4至19頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及華升資本提供的意見及建議後，吾等認為貸款框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，儘管貸款及貸款框架協議項下擬進行的交易並非於日常及一般業務過程中進行，但按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

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貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

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

2024年11月22日

華升資本函件

以下為獨立財務顧問就貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函。



華升資本有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心
45樓4513室

敬啟者：

有關訂立貸款框架協議的主要交易及持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就貸款框架協議及其項下擬進行的交易(統稱「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2024年11月22日向股東刊發的通函(「**通函**」)中的董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件(「**函件**」)為通函其中一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2024年9月30日(交易時段後)， 貴公司與新城控股訂立貸款框架協議，內容有關自貸款框架協議生效日期起至2027年9月29日止期間提供總額人民幣1,000.0百萬元的貸款。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，貴公司控股股東王先生及其聯繫人間接持有新城發展約64.76%的已發行股份，而新城發展為新城控股的控股公司。因此，新城控股為王先生的聯繫人及貴公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，訂立貸款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。

由於有關貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據貸款框架協議提供貸款及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

此外，由於貸款框架協議項下擬進行的交易的最高百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據貸款框架協議提供的貸款構成貴公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於本通函日期，(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(非執行董事及新城發展執行董事)被視為於貸款框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准相關協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於貸款框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事就批准相關決議案放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准貸款框架協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)。

所有於貸款框架協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益的股東及彼等聯繫人將須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。因此，王先生及王先生的關聯公司被視為於600,000,000股股份中擁有權益，佔貴公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%，將須於股東特別大會上就有關貸款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，概無其他股東於貸款框架協議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貸款框架協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

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

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

吾等(華升資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已根據上市規則第13.84條獲獨立董事委員會批准。

概無獨立董事委員會成員於貸款框架協議及其項下擬進行交易中擁有任何權益或參與貸款框架協議及其項下擬進行交易。經取得及考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會有關持續關連交易的觀點及推薦建議載於本通函內的獨立董事委員會函件。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩個年度，吾等曾獲委任為獨立財務顧問，以就若干持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為2023年12月4日的通函(「過往委任」)。過往委任獨立於吾等有關持續關連交易的本次委任。吾等認為，基於過往委任與本次委任有關的持續關連交易是兩組性質不同的持續關連交易，且有關過往委任的專業費用已全數結清，吾等並不知悉存在或變動任何會影響吾等獨立性的情況，過往委任不會導致吾等目前的委任失去獨立性。因此，吾等並不認為過往委任導致華升資本就持續關連交易出現任何利益衝突。

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

除就本次委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、 貴公司董事、高級管理人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人、新城控股或任何其他可合理被視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益之安排，且吾等並不知悉任何將影響吾等的獨立性之情況或情況變動。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為合資格就持續關連交易及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴本通函所載或引述董事及 貴集團管理層(統稱為「**管理層**」)、 貴公司以及其顧問向吾等提供及作出之陳述、資料、事實、聲明及意見之真實性、準確性及完整性。吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貸款框架協議；
- (ii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「**2024年中期報告**」)；
- (iii) 貴公司截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」)；
- (iv) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)；及
- (v) 通函所載之其他資料。

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料，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分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。吾等亦已向董事尋求並獲確認彼等所提供予吾等之資料及事實概無遺漏重大資料或事實，以及所作出聲明及所表達意見在任何重大方面並無誤導或欺詐成分。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實已遭遺漏或隱瞞或懷疑本通函所載或向吾等提供之資料及事實之真實性、準確性或完整性或懷疑管理層、 貴公司及其顧問向吾等表達之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為本函件所載吾等之意見提供合理依據。吾等已假設本通函所載或提述及／或管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供之所有陳述、資料、事實、聲明及意見(彼等須就此負全責)均經過適當的查詢及

華升資本函件

仔細考慮後合理作出，且於提供或作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。

作為獨立財務顧問，吾等對本函件以外本通函的任何部分概不負責。

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

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

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

所考慮的主要因素

於編製吾等就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論經全盤考慮所有分析結果而作出。

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。

華升資本函件

下文為 貴集團於截至2022年（「**2022財年**」）及2023年（「**2023財年**」）12月31日止年度各年及截至2023年（「**2023年上半年**」）及2024年（「**2024年上半年**」）6月30日止六個月的財務業績摘要，乃分別摘錄自2022年年報、2023年年報及2024年中期報告：

表1：貴集團的財務業績摘要

	未經審核		經審核	
	2024年 上半年 (人民幣千元)	2023年 上半年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)
收入	2,770,369	2,681,101	5,424,284	5,179,553
— 物業管理服務	1,907,903	1,694,125	3,555,106	3,024,934
— 增值服務	862,466	986,976	1,869,178	2,154,619
毛利	753,209	717,574	1,438,478	1,338,140
貴公司擁有人期／ 年內應佔利潤	301,599	293,789	445,045	423,476

資源來源：2022年年報、2023年年報及2024年中期報告

2023財年與2022財年的對比

於2023財年，貴集團錄得收入約人民幣5,424.3百萬元，較2022財年約人民幣5,179.6百萬元上升約4.7%。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2022財年約人民幣3,024.9百萬元上升約17.5%至2023財年約人民幣3,555.1百萬元；及(ii)被增值服務分部的收入由2022財年約人民幣2,154.6百萬元下跌約13.2%至2023財年約人民幣1,869.2百萬元所抵銷。在增值分部下，社區增值服務分部的收入由2022財年約人民幣1,284.5百萬元上升約2.3%至2023財年約人民幣1,314.3百萬元，被開發商增值服務由2022財年約人民幣870.1百萬元下跌至2023財年人民幣554.9百萬元抵銷。

貴集團於2023財年錄得 貴公司擁有人應佔利潤約人民幣445.0百萬元，較2022財年約人民幣423.4百萬元上升約5.1%，主要由於 貴集團物業管理服務的收入輕微增長。

2024年上半年與2023年上半年的對比

貴集團的收入由2023年上半年約人民幣2,681.1百萬元上升約3.3%至2024年上半年約人民幣2,770.3百萬元。收入上升主要由於物業管理服務分部的收入由2023年上半年約人民幣1,694.1百萬元上升約12.6%至2024年上半年約人民幣1,907.9百萬元所致。

基於上述原因，貴公司權益股東應佔淨利潤於2024年上半年達約人民幣301.6百萬元，較2023年上半年約人民幣293.8百萬元上升約2.7%。

下文呈列 貴集團於2024年6月30日及2023年12月31日的財務狀況摘要，乃摘錄自2024年中期報告：

表2：貴集團的財務狀況摘要

	未經審核 於2024年 6月30日 (人民幣千元)	經審核 於2023年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	1,073,764	1,130,362
流動資產	5,896,717	5,552,281
— 現金及現金等價物	2,107,341	1,927,283
總資產	6,970,481	6,682,643
非流動負債	152,144	236,043
流動負債	3,419,957	3,155,392
總負債	3,572,101	3,391,435
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	3,029,866	2,903,765

資料來源：2024年中期報告

流動資產主要包括存貨、合約資產、按公允價值計入其他全面收入的金融資產、按公允價值計入損益的金融資產、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物。流動資產總額由2023年12月31日的約人民幣5,552.3百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣5,896.7百萬元，輕微上升約6.2%。有關增長乃主要歸因於以

華升資本函件

下因素的綜合影響，其中包括：(i)按公允價值計入損益的金融資產減少約人民幣203.2百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣489.7百萬元；及(iii)現金及現金等價物大幅增加約人民幣180.1百萬元。

於2024年6月30日，貴集團的資產及負債總額分別約為人民幣6,970.5百萬元及人民幣3,572.1百萬元，而2023年12月31日的資產及負債總額則分別約為人民幣6,682.6百萬元及人民幣3,391.4百萬元，分別輕微上升約4.3%及5.3%。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2023年12月31日約人民幣2,903.8百萬元小幅上升約4.3%至2024年6月30日約人民幣3,029.9百萬元。

於吾等審閱 貴集團的財務狀況及營運表現過程中，誠如2024年中期報告及2023年年報所述，貴集團展示出穩健的財務狀況，於2024年6月30日及2023年12月31日，貴公司擁有人應佔資產淨值分別約為人民幣3,029.9百萬元及人民幣2,903.8百萬元。於2024年6月30日及2023年12月31日，貴集團亦分別錄得現金及現金等價物約人民幣2,107.3百萬元及人民幣1,972.3百萬元。此外，貴集團於2023財年產生經營活動現金淨額約為人民幣423.7百萬元。所有該等事項表明 貴集團維持穩定增長及穩健的財務表現。此外，值得注意的是，貴集團於2024年6月30日及2023年12月31日均無貸款記錄，此亦表明 貴集團具備財務靈活性，能夠通過向長期業務合作夥伴提供貸款來獲得額外的利息收入。此外，吾等亦獲得並審閱管理層對 貴集團未來十二個月的現金流量預測。此表明 貴集團在提供貸款的同時能產生足夠的營運資金以滿足其營運需求。誠如與管理層討論，貴公司財務部門亦會定期監察其現金流趨勢，而 貴集團將能夠根據市場波動調整其營運策略。吾等認為，貴集團有能力提供貸款，同時在貸款框架協議下提供貸款後能保持充足的營運資金及穩健的財務狀況。

2. 新城控股的背景資料

誠如董事會函件所載，新城控股為一家於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。其為新城發展(一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1030))的附屬公司。王先生為新城發展的控股股東。

3. 持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團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，而新城控股集團在中國主要從事物業開發及物業投資。自1996年起，貴集團通過向新城控股集團提供物業管理服務，促成了與新城控股集團之間長期穩定的合作關係。有關服務為貴集團提供了穩定的收入來源。

董事認為貸款框架協議是加強貴集團與新城控股集團關係的機會。貸款可用於加強新城控股集團的財務健康，並允許在其營運資金的部署上有更多靈活性，以促進在建項目的施工和及時交付，而貴集團可能會在這些物業交付後提供物業管理服務。這對貴集團的長期發展有利。

同時，貸款利率將定為以下兩者中較高者：(i)中國人民銀行公佈的適用於提款日期的超過一年(含一年)但少於五年(如有)貸款的LPR；及(ii)每年6.05%的固定貸款利率。該安排可確保利率至少與市場LPR相稱，以保障貴集團的利益。此外，6.05%的固定利率乃經公平磋商後釐定，參考了新城控股集團於2024年6月底錄得的平均融資成本，且高於並優於中國人民銀行公佈的自2024年9月20日起生效的一年期和五年期LPR(分別為每年3.35%及3.85%)。就上述情況而言，貸款的利息收入將為貴集團提供額外收入，並為貴集團帶來比將閒置資金存入貴集團銀行存款賬戶更高的回報率。

華升資本函件

為進一步保障 貴集團的利益，在每次提款之前，新城控股集團需提供經 貴集團批准的抵押資產作為擔保，其價值不得低於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值（「貸款價值」）比率（有關貸款價值比率釐定基準的詳情，請參閱董事會函件所載「貸款框架協議的詳情－增信措施」一段）。因此，抵押資產的價值將遠高於貸款的未償還本金金額。考慮到上述情況，並且考慮到抵押資產需經 貴集團批准後方可接納彼等作為擔保，以及 貴集團有權在新城控股集團違約的情況下出售抵押資產並將所得款項用於償還任何未償還金額，董事認為上述措施可充分緩解貸款的違約風險。

誠如董事會函件所述，於訂立貸款框架協議前，董事已考慮 貴集團未來的現金流需求，評估了 貴集團的財務可行性。由於 貴公司是物業管理服務提供商，物業管理屬於輕資產行業，因此資本需求及承擔通常較少。此外，董事注意到 貴集團於2024年9月30日並無未償還銀行貸款，並於2024年上半年、2022財年及2023財年持續維持經營活動產生的正現金流入。

為確保 貴公司維持充足的營運資金水平及穩健的財務狀況，財務部門應繼續監測並審慎管理其經營性現金流入及流出以及總體營運資金需求，並定期每月向 貴公司高級管理層報告，以確保 貴公司在提供貸款後有充足的營運資金支持其運營。具體而言，董事會已評估 貴集團未來十二個月的現金流水平，考慮到（其中包括）預期產生的收入、預期將產生的費用（如銷售及營銷費用、行政費用及員工成本），且信納即使新城控股集團提取貸款的全部金額， 貴集團仍將擁有正現金餘額及足夠的營運資金以維持其日常業務。

董事會亦在訂立貸款框架協議前對借方進行盡職調查及信貸風險評估，以評估借方的還款能力及信用狀況。具體而言，董事會已審閱新城控股的財務報表，包括其2024年中期報告及2023年年報，並注意到新城控股截至2023財年自經營活動產生的淨現金約為人民幣10,157.8百萬元，並於2024年6月30日錄得淨資產約人民幣85,154.6百萬元及現金等價物約人民幣15,782.3百萬元。此外，董事會亦已審閱中誠信國際信用評級有限責任公司（該公司為新城控股聘請的獨立信用評級公司，負責對新城控股發行的中期票據進

行評級)於2024年5月出具的信用報告，該報告顯示自上一次於2023年5月的評估以來，新城控股的信用評級一直維持在AAA。於最後實際可行日期，董事並不知悉任何與新城控股集團有關且會嚴重影響其履行貸款框架協議項下還款責任的重大不利事項。

進一步考慮到(i)貸款由借方提供的抵押資產作為貸款擔保，並須經貸方事先批准；(ii)貸款價值比率不超過60%，以及 貴集團實施的措施將確保抵押資產的價值顯著高於貸款金額；(iii) 貴集團有權根據貸款框架協議行使權利變現抵押資產以償還借方的任何逾期款項；及(iv) 貴集團有權更換抵押資產或要求借方提供額外的抵押資產以維持不超過60%的貸款價值比率，董事認為上述實施的有關提供貸款的措施足以防止 貴公司及其股東遭受任何損失並保障和確保 貴集團及其股東的利益。

考慮到上述情況，鑒於貸款框架協議將使 貴集團利用其充裕的現金為股東帶來更高回報以及可控的信貸風險，吾等認同董事的意見，即訂立貸款框架協議雖然並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 貸款框架協議的主要條款

於2024年9月30日(交易時段後)，貴公司與新城控股訂立貸款框架協議，內容有關自貸款框架協議生效日期起至2027年9月29日止期間提供本金總額人民幣1,000.0百萬元的貸款。誠如自董事會函件所摘錄，貸款框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年9月30日

訂約方： (i) 貴公司；及

(ii) 新城控股

華升資本函件

本金金額： 貴集團(統稱為「貸方」)將向新城控股集團(統稱為「借方」)提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款。

根據貸款框架協議的條款，並在滿足其提款的相關條件後，借方可在貸款框架協議的期限內分批提取貸款。貸方與借方應分別訂立相關提款的具體協議及擔保文件。貸款為一次性信貸，根據貸款框架協議將訂立的相關具體協議下的任何已償還貸款本金金額均不應更新貸款框架協議期限內可供提款的總金額。

貸款目的： 除非獲得貸方的事先書面同意，否則貸款將用於借方的項目建設及補充其營運資金。

期限： 貸款框架協議的期限自貸款框架協議生效日期起至2027年9月29日(「最終到期日」)止。貸款的每次提款期限將自相關匯款日期起計，並於貸方與借方之間將予訂立的具體協議中確定，惟所有未償還的貸款本金及其應計利息應在最終到期日或之前悉數償還。

華升資本函件

利率： 貸款利率將為以下較高者：(i)中國人民銀行公佈的適用於提款日期的超過一年(含一年)但少於五年(如有)的貸款市場報價利率(「LPR」)；及(ii)每年6.05%的固定貸款利率。

利息自相關提款日期起以每年360日為基準每日累計，並按年支付。

利率乃計及(其中包括)中國人民銀行不時公佈的LPR以及新城控股於2024年6月底錄得的平均融資成本，經 貴公司與新城控股公平磋商後釐定。

還款： 根據貸款框架協議的條款，借方應在具體協議規定的到期日或之前，償還相關具體協議下的未償還提款金額及其應計未付利息，且在任何情況下，借方應在最終到期日或之前，償還貸款框架協議下的所有未償還提款金額及其應計未付利息。

提款的先決條件： 每次提款須滿足以下條件：

- (1) 借方已根據貸方的要求提供貸款提取及償還賬戶；
- (2) 借方與貸方已就貸款有效簽立相關具體協議；

華升資本函件

- (3) 借方與貸方已就貸方批准的增信措施(包括但不限於抵押及質押)有效簽立相關協議(包括但不限於抵押／質押協議)；
- (4) 借方及貸方(及其直接或間接控股股東，如適用)已就簽署具體協議及相關增信措施的文件取得所有適用批准及遵守適用證券交易所上市規則所要求的披露程序(如有)；
- (5) 借方及貸方(及其直接或間接控股股東，如適用)已遵守上市規則的適用規定；
- (6) 借方並無發生貸款框架協議所載的任何違約事項或任何對貸方就該貸款或增信措施進行索賠而產生不利影響的情況；及
- (7) 並無任何法律、法規、規則或主管機關禁止或限制貸方根據貸款框架協議提供貸款。

貸方有權在與借方訂立的具體協議中設定額外的提款先決條件。

增信措施：

借方應提供其自身的經貸方批准的資產（「抵押資產」）作為貸款的增信措施。借方在獲得貸方事先同意的情況下，有權出售或委託貸方（包括貸方指定的第三方或貸方的聯繫人）出售抵押資產作還款用途或借方自用（惟條件是借方已向貸方押記等值替代資產）。

在任何情況下，抵押資產不時的總價值應不少於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值比率。根據有關抵押或質押抵押資產的實際情況，借方與貸方可進行更換抵押資產或提供額外的抵押資產，以維持不超過60%的貸款價值比率。此外，在每次提款之前，借方提供作為抵押資產的資產須經貸方事先批准，且貸方應全權酌情評估將予抵押資產的市值是否超過或等於未償還本金的價值，以維持貸款價值比率不超過60%。

倘若借方未能按貸款框架協議或具體協議償還任何逾期金額，貸方有權行使其權利變現抵押資產，並將變現所得款項用於償還逾期款項。

不超過60%的貸款價值比率由 貴公司與新城控股參考截至2024年9月30日止九個月新城控股集團獲得的經營性物業貸款的貸款價值比率及新城控股集團過往融資活動的貸款價值比率（例如新城控股集團發行的中期票據，大致介乎約50%至65%的範圍內），經公平磋商後釐定。

董事會亦考慮到(i)中國主要商業銀行用於銀行借款的抵押經營性物業資產的貸款價值比率一般介乎約50%至60%；及(ii)由中國人民銀行辦公廳及國家金融監管總局辦公廳聯合發佈的通知(定義見下文)中列明的建議貸款限額，該通知指出經營性物業貸款不應超過承貸物業評估價值的70%。

董事認為，增信措施能夠提供足夠的保護，以保障 貴公司及其股東的整體利益，原因如下：

- (i) 根據貸款框架協議，不超過60%的貸款價值比率(a)屬於新城控股集團進行的借貸及融資活動的貸款價值比率範圍內，並對抵押資產的潛在價值下降提供緩衝；(b)屬於中國主要商業銀行提供貸款的貸款價值比率範圍內；及(c)較通知所列的貸款價值比率更為嚴格；
- (ii) 在每次提款之前，貸方與借方應分別簽訂相關提款的具體協議及擔保文件。借方須向貸方提供抵押資產作為每次提款的抵押品，抵押資產須事先獲得貸方批准。於批准之前， 貴公司將審查擬抵押資產的估值報告，並對抵押資產的情況進行評估，以確保抵押資產的價值足以覆蓋每次提款的金額；

- (iii) 貴集團亦將每半年委聘獨立估值師評估抵押資產的價值，以確保遵守不超過60%的貸款價值比率；及
- (iv) 根據貸款框架協議，倘借方拖欠還款，貴集團有權行使其權利變現抵押資產，且有關變現的所得款項將用於償還借方的逾期款項。

鑒於上述情況及貴集團為確保抵押資產價值所採取的措施，董事認為不超過60%的貸款價值比率屬合理且符合貴公司及其股東的整體利益。

其他：

貸款框架協議將於以下條件獲達成後生效：

- (1) 貸款框架協議各訂約方的法定代表人或授權代理人已簽署貸款框架協議及加蓋印章；
- (2) 貴公司已根據上市規則正式召開股東大會，並獲得其對貸款框架協議及其項下擬進行的交易的批准；及
- (3) 新城發展已根據上市規則正式召開股東大會，並獲得其對貸款框架協議及其項下擬進行的交易的批准。

貸款將由貴集團內部資源撥付。

有關貸款框架協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「貸款框架協議的詳情」一節。

貸款抵押

根據貸款框架協議，貸款應由借方以貸方(即 貴公司)為受益人簽立的抵押資產作為貸款妥善及準時償還責任的擔保。倘借方未能根據貸款框架協議或具體協議償還任何逾期款項，貸方有權出售抵押資產，並將所得款項用於償還目的。抵押資產的總價值不得少於貸款未償還本金額除以60%的貸款價值比率。誠如與管理層所討論，根據新城控股管理層提出的初步方案，潛在的抵押資產擬為位於中國的綜合商業大樓。吾等已評估貸款價值比率的公平性及合理性，並進行了獨立案頭研究，從中國五家大型商業銀行的網站上注意到，用於銀行借款的抵押經營性物業資產的貸款價值比率一般介乎約50%至60%，這與貸款框架協議中規定的60%貸款價值比率一致。此外，於2024年1月24日，中國人民銀行辦公廳及國家金融監督管理總局辦公廳聯合發佈了《關於做好經營性物業貸款管理的通知》(「通知」)，以貫徹促進房地產市場平穩健康發展的決策，充分發揮經營性物業貸款作用，滿足房地產行業合理融資需求。該通知規定了商業銀行在監管範圍內發放經營性物業貸款的詳細要求，包括貸款期限、金額和用途。該通知進一步指出，商業銀行應根據業務表現和承貸物業的估值等因素合理設定經營性物業貸款的額度，原則上，該貸款額度不應超過承貸物業評估價值的70%。

吾等已根據市場慣例及監管要求的獨立研究評估貸款價值比率(即不超過60%)的公平性及合理性。該貸款價值比率與中國五家大型商業銀行所遵守的行業慣例一致，該等銀行一般就抵押經營性物業採用介乎約50%至60%範圍的貸款價值比率。此外，在與管理層討論后，吾等屆時比較新城控股集團過去進行的融資活動貸款價值比率，例如新城控股集團發行的中期票據，大致介乎約50%至65%的範圍內。如上所述，通知中所載的相關監管指引規定，貸款額度不應超過承貸物業評估價值的70%。因此，管理層認為，不超過60%的貸款價值比率應被視為一種審慎的方式，可使 貴公司及其股東免

華升資本函件

受抵押資產價值的可能出現下跌所產生的任何影響，從而在貸款框架協議規定的貸款價值比率與通知中列明的監管指引之間提供緩衝。根據下文「6. 持續關連交易的內部控制措施及審閱」一節所述的內部控制措施，貴公司財務部門將於每次提款前審閱抵押資產的估值報告，並於其後持續監控其估值，確保相關抵押資產仍不低於未償還貸款本金額除以60%的貸款價值比率。倘新城控股集團有必要進一步提供抵押物以維持該貸款價值比率，相關負責人須即時通知董事會。

基於上文所述，吾等認為維持貸款價值比率符合貴公司及其股東的整體利益。這種方法不僅促進了審慎的風險管理，還增強了貴公司有效應對市場波動的能力。

如董事會函件「內部控制措施」一節所述，貴公司財務部門將在每次提款前審查抵押資產的估值，並在之後繼續監察抵押資產的價值，以確保抵押資產的價值不少於未償還貸款本金金額除以60%的貸款價值比率。基於上文所述，吾等同意管理層的意見，貸款的潛在信貸風險可控。吾等已參考2024年中期報告及2023年年報對新城控股的財務報表進行進一步詳盡分析。此分析包括對流動資金、盈利能力、流動資產淨值及現金流量的評估。吾等注意到，新城控股於2023財年產生經營活動所得現金淨額約為人民幣10,157.8百萬元。於2024年6月30日，新城控股錄得資產淨值約為人民幣85,154.6百萬元，現金等價物約為人民幣15,782.3百萬元，表明新城控股擁有大量流動資產及強勁的流動資金狀況。誠如新城控股2024年中期報告所述，新城控股的貸款償還率及利息償付率於2024年6月30日為100%，表明新城控股在償還貸款及履行其償債義務方面的可靠性。此外，吾等亦從貴公司獲悉並審閱新城控股的信用評級報告，吾等注意到，新城控股聘請獨立信用評級公司中誠信國際信用評級有限責任公司對新城控股發行的中期票據進行評級。信用評級報告顯示，新城控股於2023年信用評級維持在AAA，顯示出新城控股未來前景穩定，而於2024年信用評級亦維持在AAA，與之前的評估持平，此一致性表明了新城控股集團擁有良好的財務穩定性和還款能力。然而，除審閱獨立第三方出具

的信用評級報告外，誠如下文「6. 持續關連交易的內部控制措施及審閱」一節所述，貴公司財務部門亦將定期跟蹤新城控股集團的收入狀況，以持續評估貸款框架協議相關的潛在風險。

此外，吾等已與管理層討論 貴公司為確保抵押資產能夠維持足夠價值以補足未償還貸款本金額而採取的措施。我們了解到，已建立一個系統的程序持續監察市況及資產估值，使 貴公司在出現任何市場波動的情況下能夠及時對此作出反應。首先，貴集團將委聘獨立估值師編製估值報告，每半年評估抵押資產的價值。估值報告屆時將由 貴公司財務部門審閱，以確保相關抵押資產的估值不會使貸款價值比率超過60%的閾值。如上文所述，貴集團有權在新城控股集團違約的情況下出售抵押資產並將所得款項用於償還任何未償還金額，吾等認為，該應急機制加上獨立估值師作出的估值足以確保在中國房地產市場陷入困境時收回貸款並防止任何損失。

此外，吾等已取得並審閱管理層提供的潛在抵押資產清單及獨立估值師於2024年6月30日出具的各估值報告。估值報告列出了獨立估值師對潛在抵押資產所採用的方法、基準及假設。吾等已與管理層進行討論，並了解到 貴集團的偏好是接受多元化的抵押資產組合，即在中國不同地理位置擁有資產，這將減少對本地市場低迷的風險敞口，並為資產基礎提供穩定性。吾等認為，在整體充滿挑戰的房地產市場背景下，鑒於 貴公司採取的上述風險管理措施，抵押資產不足以覆蓋未償還貸款本金額的風險甚低。

基於上述，尤其是(i)貸款價值比率設定不超過60%符合行業慣例並符合通知要求，並應視為 貴公司的一套審慎方法；(ii)新城控股及 貴公司展示的穩健財務及流動資金狀況；(iii) 貴公司採取的內部控制措施將有助於持續評估新城控股集團，以減輕與貸款相關的任何潛在違約風險；及(iv)貸款產生的利息收入可為 貴公司帶來額外收入

來源，同時貸款可用於增強新城控股集團在營運資金部署上的財務靈活性，以促進其建設項目，貴集團繼而可能在該等物業交付後參與提供物業管理服務。因此，吾等認為訂立貸款框架協議不僅符合貴公司的業務發展，亦符合本公司及其股東的整體利益。

5. 貸款框架協議的利率及建議年度上限

(i) 貸款框架協議的利率

根據貸款框架協議，貸款利率應為以下較高者：(i)提款日適用的中國人民銀行公佈的一年以上(含一年)至五年以下(如有)的貸款市場報價利率(LPR)；及(ii)固定年貸款利率6.05%。誠如上文「表2：貴集團的財務狀況摘要」表格所載，於2024年6月30日，貴集團擁有充裕現金及銀行結餘，總額約為人民幣2,107.3百萬元，目前，大部分現金及銀行結餘以定期存款方式存於銀行，實際年利率約為1.5%。此外，於最後實際可行日期，根據中國人民銀行網站(<http://www.pbc.gov.cn/en/3688229/3688335/3883798/5464547/index.html>)的資料，一年期LPR和五年期以上LPR分別約為3.35%和3.85%。在目前的情況下，貸款的實際年利率將約為6.05%，高於貴公司存放於其主要銀行的定期存款利率(截至目前2024年的年利率約為1.5%)。

為進一步評估貸款框架協議所規定的利率是否公平合理，就有關聯交所主板上市的公司向關連方提供財務資助的情況，吾等已盡最大努力在聯交所網站上進行獨立研究。基於吾等的最大努力及據吾等所知，吾等已確定一份包括九(9)項可資比較交易(「可資比較交易」)的清單，其於2024年4月15日至2024年9月30日(「比較期間」)，即貸款框架協議日期前約六(6)個月內公佈。吾等認為比較期間屬適當，因就吾等之分析而言，吾等認為其可提供合理及有意義的樣本數量，而可資比較交易亦為公平及具代表性的樣本。

股東務請注意，進行可資比較交易的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與貴公司不同，而吾等並無對其業務及營運進行任何深入調查。由

華升資本函件

於可資比較交易可為當前市況下類似交易的主要條款提供一般性參考，故就吾等所知及所能，吾等認為於評估貸款框架協議的主要條款是否公平合理時，可資比較交易屬詳盡、公平及具指標性。可資比較交易的詳情載於下表。

表3：可資比較交易分析

公告日期	公司名稱 (股份代號)	財務資助的 本金額	概約期限	年利率
2024年9月26日	TCL電子控股有限 公司(1070.HK) (「TCL」)	2025年： 4,328.3百萬港元 2026年： 4,761.1百萬港元 2027年： 5,237.2百萬港元	3年	不適用 ^(附註1)
2024年8月30日	兗礦能源集團 股份有限公司 (1171.HK) (「兗礦能源」)	人民幣50億元	3年	不適用 ^(附註2)
2024年8月16日	河南金源氫化化 工股份有限公司 (2502.HK)	人民幣30.0百萬元	6個月	5.0%
2024年7月16日	首創環境控股有限 公司(3989.HK)	人民幣7.0百萬元	1個月	6.5%
2024年6月17日	嘉宏教育科技有限 公司(1935.HK)	人民幣55.0百萬元	2年	3.1%
2024年6月11日	中國東方教育控股 有限公司 (667.HK)	人民幣150百萬元	直至2025年 12月31日 (包含當日)	7.0%
2024年5月27日	大成生化科技集團 有限公司 (809.HK)	人民幣200.0百萬元	8年	4.0%

華升資本函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	財務資助的 本金額	概約期限	年利率
2024年5月9日	眾誠能源控股有限公司(2337.HK)	不高於130.0百萬港元	1年	香港銀行 同業拆息 另加0.7% (附註3)
2024年4月15日	硬蛋創新(400.HK)	人民幣90.0百萬元	3年	3.8%
		最高利率		7.0%
		最低利率		3.8%
		平均利率		4.8%

資料來源：聯交所網站

附註：

- 誠如公告所披露，(a)對於在中國境內提供的貸款，應在以下範圍內或更高：(i)中國主要商業銀行向TCL實業控股股份有限公司(「TCL實業」)及其附屬公司及／或TCL Finance (Hong Kong) Co., Limited(「TCL Finance」)相關成員公司提供的同類貸款利率；及(ii)TCL集團向任何獨立第三方提供的同類貸款利率；以及(b)對於在中國境外提供的貸款，應在以下範圍內或更高：(i)位於TCL實業及其附屬公司及／或TCL Finance相關成員公司所在地的主要商業銀行向TCL實業及其附屬公司及／或TCL Finance相關成員公司提供的同類貸款利率。
- 誠如公告所披露，兗礦新疆能化有限公司同期外部銀行貸款的平均利率將按年調整，不得低於兗礦能源的資金成本。利率乃由兗礦能源經考慮(i)兗礦能源及其附屬公司目前可獲得的類似商業貸款的現行利率低於兗礦新疆能化有限公司的相關利率；及(ii)商業銀行目前提供的類似商業貸款的現行利率，並與兗礦新疆能化有限公司經公平磋商後釐定。
- 吾等採用了2024年5月9日(即與相關公告日期相同之日期)記錄的3.72607%的香港銀行同業拆息來計算可資比較交易的平均利率。

誠如上表3所示，吾等注意到可資比較交易的利率介乎約3.8%至7.0%，平均利率約為4.8%。在目前中國一年期貸款市場報價利率和五年期以上貸款市場報價

利率分別約為3.35%及3.85%的情況下，貸款框架協議下的年利率6.05%在可資比較交易的範圍內且高於平均水平。因此，根據比較期間的市場比較，貸款利率屬公平合理。

(ii) 貸款框架協議的建議年度上限

根據董事會函件，人民幣1,000.0百萬元的貸款本金總額乃根據(i)貸款框架協議下可提取的貸款本金總額；(ii) 貴集團目前可用的內部財務資源；(iii)新城控股集團的潛在財務需求；及(iv)董事會函件「訂立貸款框架協議的理由及裨益」一段所載訂立貸款框架協議的裨益釐定。

為評估貸款框架協議下可提取的最高本金總額的公平性及合理性，吾等已取得並審閱(i)貸款框架協議下貸款所得款項之擬定用途概要（「**所得款項用途概要**」）；及(ii)新城控股集團的財務表現。吾等已與管理層進一步討論並了解到新城控股已明確確定及分配約58.0%的貸款用於指定用途，而餘下批次將分配至規劃項目（定義見下文）。於審查所得款項用途概要過程中，吾等並無發現有任何顯著項目不符合貸款框架協議所列明的貸款用途。

以下載列新城控股於2022財年及2023財年以及2023年上半年及2024年上半年各年度或期間的主要財務資料：

表4：新城控股的財務業績摘要

	未經審核		經審核	
	2024年上半年 (人民幣千元)	2023年上半年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)
收入	33,904,407	41,768,384	119,174,278	115,456,683
公司擁有人期／年內應佔利潤	1,318,104	2,278,827	737,103	1,393,834

資源來源：新城控股的2024年中期報告及2023年年報

表5：新城控股的財務狀況摘要

	未經審核	經審核	
	於6月30日	於12月31日	
	2024年	2023年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
公司擁有人應佔資產淨值	61,427,029	60,077,890	59,481,287
總資產淨值	85,154,602	86,403,409	89,460,911
總資產	355,649,345	374,108,790	457,907,015

資源來源：新城控股的2024年中期報告及2023年年報

新城控股於2023財年的收入較2022財年增加約3.2%，而於2024年上半年的收入較去年同期下降約18.8%。於2024年6月30日，新城控股的總資產約為人民幣355,649百萬元，較2023年12月31日的總資產約人民幣374,109百萬元略微減少約4.9%。新城控股擁有人應佔資產淨值由2023年12月31日約人民幣60,078百萬元增加至2024年6月30日約人民幣61,427百萬元，增加約2.2%。

誠如新城控股的2024年中期報告所述，於2024年6月30日，新城控股已完成合共61個項目，竣工面積約為6.9百萬平方米(包括合資項目)。截至2024年6月30日末，新城控股在建項目194個，總建築面積約30.7百萬平方米(包括合資項目)。

吾等從新城控股的2024年中期報告進一步了解到，新城控股於2024年下半年的規劃項目(「規劃項目」)包括但不限於22個新項目開工，建築面積約為1.3百萬平方米，其中住宅項目約為531,200平方米，商業綜合項目約為806,200平方米。新城控股亦計劃於2024年下半年完成115個項目，從而實現竣工總面積約7.0百萬平方米，包括住宅項目約3.5百萬平方米及商業綜合項目約3.5百萬平方米。

由於貸款一般將專門用於上述項目的建設，使新城控股能夠提高其運營能力，滿足市場需求，並在房地產建設行業中繼續增長。董事認為，貸款可加強新城控股集團的財務狀況，同時將使其在部署營運資金方面更具靈活性，以促進在建項目的建設及及時交付，繼而在交付該等物業後聘請 貴集團提供物業管理服務。

基於上述，特別是(i)所得款項用途概要及規劃項目符合貸款框架協議中所述的貸款用途；(ii)截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，新城控股集團的資產淨值分別維持在約人民幣59,481.3百萬元、人民幣60,077.9百萬元及人民幣61,427.0百萬元的相對穩定水平；及(iii)貸款為一次性信用額度，根據貸款框架協議將簽訂的相關具體協議下的任何已償還貸款本金金額不會刷新貸款框架協議期限內可提取的總金額，吾等認為貸款框架協議下擬議的年度上限乃屬公平合理。

6. 持續關連交易的內部控制措施及審閱

貴公司已就持續關連交易的進行制定若干內部控制措施。內部控制系統詳情載於董事會函件「內部控制措施」一節。經參考董事會函件，就貸款的相關提取及為監察相關具體協議及擔保文件的履行情況，以及減少與貸款相關的違約風險，貴公司已採取以下內部控制措施，並認為該等措施足以保障其利益：

- (i) 貴公司高級管理層將透過促進及維持訂約方之間的定期溝通及積極互動對新城控股集團的營運進行持續監察，並確保貸款根據貸款框架協議允許的用途使用；
- (ii) 貴公司財務部門將定期跟蹤新城控股集團的收入狀況，以持續評估貸款框架協議的風險；

華升資本函件

- (iii) 貴公司財務及法律部門將審視每次提款申請及密切監察未償還提取總額結餘，並至少每月向 貴公司首席財務官匯報最新狀況，以確保其不超過建議年度上限。倘貸款的本金總額預期將超過建議年度上限，負責員工將立即將問題上報董事會，貴公司將及時重新遵守上市規則第14A章的規定；
- (iv) 貴公司財務部門將於簽署貸款框架協議項下各項具體協議前：(a)檢查中國人民銀行公佈的LPR；及(b)將貸款的利率與至少兩家主要商業銀行或金融機構的利率進行比較，以確認所收取的利率符合或優於市場利率，並按正常商業條款簽訂具體協議；
- (v) 貴公司財務部門將於每次提款前審查抵押資產的估值，並在之後繼續監控抵押資產的價值，以確保抵押資產的價值不少於貸款未償還本金金額除以60%的貸款價值比率。倘需要新城控股集團提供更多擔保物以維持該貸款價值比率，負責員工應立即通知董事會；
- (vi) 貴公司的外部核數師將對貸款框架協議項下進行的交易進行年度審核，以確保交易金額在建議年度上限範圍內，且交易符合貸款框架協議條款；及
- (vii) 獨立非執行董事將對貸款框架協議項下擬進行的交易狀況進行年度審查，以確保 貴公司已遵守其內部批准程序及上市規則項下之相關規定。

基於上述，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。吾等從管理層獲悉，包括但不限於：(a) 貴集團財務及法律部門對貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易的定期監控；(b)每月內部審查每筆提款申請並密

華升資本函件

切監察累計提款結餘；(c) 貴公司財務部門於簽署貸款框架協議項下各項具體協議前審查具體條款和當前利率，以確保該等具體協議乃按正常商業條款簽訂；及(d) 貴公司財務部門將審查抵押資產的估值報告，以確保貸款價值比率為60%。

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)是否遵守條款及是否超過相關上限。經參考吾等從貴公司取得的2023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」，就有關貴公司日期為2023年12月4日的通函所載若干物業相關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2023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2023財年的有關上限金額。

此外，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)於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協議按屬公平

華升資本函件

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2023年年報內就過往交易發出有關確認。

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，且可按貸款框架協議所協定及符合上市規則第14A章的規定進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立持續關連交易並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理，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，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准持續關連交易及其項下擬進行的交易。

此 致

新城悅服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
華升資本有限公司
執行董事
李瀾

2024年11月22日

李瀾先生為於證監會註冊的持牌人士，並為華升資本有限公司根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的負責人，彼於香港企業融資行業擁有逾18年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度的經審核財務報表以及本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表詳情已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)發佈的以下文件中披露。

- 本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(第109至252頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900182_c.pdf
- 本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(第110至244頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042502776_c.pdf
- 本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告(第105至240頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601227_c.pdf
- 本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第39至84頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600452_c.pdf

2. 負債聲明

於2024年9月30日(即本通函付印前就本負債聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行及其他貸款。

租賃負債

於2024年9月30日，本集團之租賃負債為約人民幣8.5百萬元，其中約人民幣4.8百萬元於一年內到期及約人民幣3.7百萬元於一年後到期。

或然負債

於2024年9月30日，本集團就第三方的付款義務並無任何重大或然負債或未履行擔保。

資本承擔

於2024年9月30日，本集團未發生任何已訂約但未撥備之資本承擔。

一般事項

除上文所述者外，於2024年9月30日營業時間結束時，本集團除日常業務過程中之集團內負債以及正常貿易應付款項、應付票據及應付保留金外，並無任何(i)其他未償還債務證券(不論是否已發行而未償還、已授權發行，或是以其他方式設立但未發行)；(ii)其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或承兌信貸(不論借貸或債務是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)其他已確認之租賃負債、未償還按揭及押記；或(iv)其他重大或然負債或擔保。於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之債務狀況及或然負債自2024年9月30日以來有任何重大不利變動。

3. 營運資金充足性

經計及貸款框架協議的財務影響及本集團之可動用財務資源(包括內部產生的資金及現有現金及銀行結餘)，在並無任何不可預見之情況下，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團將擁有充足營運資金，以應付其自本通函日期起計至少未來12個月之當前需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期)以來的財務或交易狀況並無任何重大變動。

5. 本集團的財務或交易前景

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，主要從事(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得收入約人民幣2,770百萬元及本公司擁有人應佔利潤約人民幣302百萬元。整體而言，雖然目前宏觀形勢複雜多變，但鑒於本集團良好的過往服務經驗和客戶資源，本集團對其未來前景表示謹慎樂觀。

物業管理服務

2024年上半年，本集團物業管理服務收入達到約人民幣1,907.9百萬元，同比增長約12.6%。若與2023年下半年相比，物業管理服務收入同比增長2.5%。未來伴隨更多已簽約項目的交付，以及本集團市場化競標項目的獲取，本集團物業管理服務的規模仍將會繼續擴大。

社區增值服務

2024年上半年，本集團社區增值服務收入達到約人民幣645.9百萬元，同比下降約8.8%。本集團將會持續對社區增值服務作出調整，對於業務的盈利能力以及團隊的專業水平提出更高要求，尤其是在團餐服務和電梯維護等永續性服務領域。本集團著手業務流程及組織架構的重塑，同時也加強專業人才梯隊的建設，希望該等具備潛力的業務有機會可以達到新的規模高度。

開發商增值服務

中國的房地產市場於過往年度較為疲軟，致使本集團的開發商增值服務收入持續下滑。不過政府於近期緊密出台一系列相關政策，為房地產市場的長期健康發展奠定了良好基礎。本集團相信相關的開發商增值服務需求在未來還將得以延續，並不會完全消失。

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分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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或其任何相聯法團之股份、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第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)載入根據證券及期貨條例第352條須存置至登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
戚小明先生	實益擁有人及信託受益人	4,650,000 (L) ²	0.53%
楊博先生	實益擁有人及信託受益人	399,000 (L) ³	0.05%

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份之概約百分比
吳倩倩女士	實益擁有人及信託受益人	138,022 (L) ⁴	0.02%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
2. 其中包括戚小明先生在本公司於2019年11月15日採納的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的350,000股相關獎勵股份（「獎勵股份」）中擁有權益。
3. 其中包括楊博先生於股份獎勵計劃項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的175,000股相關獎勵股份中擁有權益。
4. 其中包括吳倩倩女士於股份獎勵計劃項下由本公司授出的獎勵悉數歸屬後的70,000股相關獎勵股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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。

(ii) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所深知，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，並須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

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

附錄：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
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 Investments Limited全權持有。

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。

3. 競爭權益

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

4. 於對本集團屬重大之本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自2023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) 王曉松先生(非執行董事及王先生的兒子)、呂小平先生及陸忠明先生(非執行董事及新城發展執行董事)被視為於貸款框架協議、貸款協議、本公司與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務於2024年10月30日訂立的服務框架協議(「**2025年新城框架協議**」)、本公司與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2024年10月30日訂立的服務框架協議(「**2025年服務框架協議**」)、本公司與新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之若干車位可退還按金的付款安排於2024年10月30日訂立的2025年新城框架協議之補充協議及本公司與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之若干車位可退還按金的支付安排於2024年10月30日訂立的2025年服務框架協議之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於最後實際可行日期仍存續、對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

6. 重大合約

以下合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大或重要：

- (a) 貸款框架協議；及
- (b) 貸款協議。

7. 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。

8. 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2023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。

9. 專家及同意書

華升資本為一間可從事證券及期貨條例項下第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。華升資本已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及內容提述其名稱或轉載其意見函件，且迄今並無撤回其同意書。

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

於最後實際可行日期，華升資本並無在本集團任何成員公司自2023年12月31日(本集團最近期刊發經審核綜合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。

10. 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6號 新城控股大廈A座8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	Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited 香港 皇后大道中28號 中匯大廈16樓1601室

聯席公司秘書

陳鵬先生
伍秀薇女士

11. 其他事項

本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

12. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起不少於14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)登載：

- (a) 貸款框架協議；及
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述的書面同意書。

股東特別大會通告



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

股東特別大會通告

茲通告新城悅服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)謹訂於2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓北京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) 謹此確認及批准貸款框架協議(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) 謹此批准貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；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貸款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2025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) 謹此批准建議新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2025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。」

3. 「動議：

- (a) 謹此確認及批准2025年新城框架補充協議(其註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准建議新的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2025年新城框架補充協議而言所必須或適合或與之有關的一切行為、行動、事宜及事項。」

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

中國，2024年11月22日

股東特別大會通告

附註：

1. 有關第1項決議案之詳情，請參閱本公司日期為2024年11月22日的通函，內容有關「(1)有關訂立貸款框架協議的主要交易及持續關連交易；及(2)股東特別大會通告」。有關第2號至第3號決議案的詳情，請參閱本公司日期為2024年11月22日的通函，內容有關「持續關連交易(1) 2025年服務框架補充協議；(2) 2025年新城框架補充協議；及(3)股東特別大會通告」。除另有指明外，本通告所用詞彙與上述通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，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。
3. 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。
4. 股東特別大會上的普通決議案將根據上市規則以投票方式表決。投票結果將按照上市規則於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)公佈。
5. 股東特別大會適用的代表委任表格刊載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)。
6. 受委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。
7. 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受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。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。
8. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的該等授權書或授權文件副本，必須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即2024年12月7日(星期六)上午十時三十分前)送達本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)，方為有效。
9. 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。

股東特別大會通告

10. 為釐定出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年12月6日(星期五)至2024年12月9日(星期一)(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2024年12月5日(星期四)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室)。
11. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於上述大會上以投票方式表決。

於本通告日期，董事會包括執行董事戚小明先生、楊博先生及吳倩倩女士；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。