
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)

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

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。獨立財務顧問華升資本有限公司函件載於本通函第26至56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。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下擬委派代表出席股東特別大會，須按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處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.....	7
獨立董事委員會函件.....	24
華升資本函件.....	26
附錄 一 一般資料.....	57
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：

「2024年新城框架協議」	指	由本公司與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年新城框架補充協議」	指	由本公司及新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的付款安排於2023年10月27日訂立的2024年新城框架協議之補充協議
「2024年服務框架協議」	指	由本公司與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2023年10月27日訂立之服務框架協議
「2024年服務框架補充協議」	指	本公司與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的支付安排於2023年10月27日訂立的2024年服務框架協議之補充協議
「2025年新城框架協議」	指	由本公司與新城控股就向新城控股提供若干物業相關服務於2024年10月30日訂立之服務框架協議
「2025年新城框架補充協議」	指	由本公司及新城控股就(其中包括)本集團應付予新城控股之車位可退還按金的付款安排於2024年10月30日訂立的2025年新城框架協議之補充協議

釋 義

「2025年服務框架協議」	指	由本公司與王先生就向王先生的關聯公司(不包括新城控股)提供若干物業相關服務於2024年10月30日訂立之服務框架協議
「2025年服務框架補充協議」	指	本公司與王先生就(其中包括)本集團應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的支付安排於2024年10月30日訂立的2025年服務框架協議之補充協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)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	已成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，旨在就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的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 「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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議中擁有權益的所有其他股東以外的股東
「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)
「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(包括新城發展集團)及其附屬公司
「新車位可退還按金年度上限」	指	截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度，本集團分別根據2025年服務框架補充協議應付予王先生的關聯公司(不包括新城控股)之車位可退還按金的年度上限人民幣62.0百萬元、人民幣62.0百萬元及人民幣62.0百萬元
「新的新城車位可退還按金年度上限」	指	截至2025年、2026年及2027年12月31日三個止年度，本集團分別根據2025年新城框架補充協議應付新城控股的車位可退還按金年度上限人民幣395.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣395.0百萬元
「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

釋 義

「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王先生的關聯公司支付的車位可退還按金
「車位銷售代理服務」	指	本集團根據2025年服務框架協議及2025年新城框架協議擬向王先生的關聯公司提供的車位銷售代理服務
「車位銷售代理服務附屬協議」	指	本集團與相關王先生的關聯公司就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下車位銷售代理服務訂立之附屬協議
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新城發展」	指	新城發展控股有限公司，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：1030)
「新城發展集團」	指	新城發展及其附屬公司
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，為新城發展的附屬公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601155)及為王先生的關聯公司之一
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股

釋 義

「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：

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**

緒言

茲提述本公司日期為2024年10月30日的公告，內容有關為期三年於2027年12月31日屆滿的2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下的建議持續關連交易。

董事會函件

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

1. 2025年服務框架補充協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議新車位可退還按金年度上限)；
2. 2025年新城框架補充協議及其項下擬進行交易的詳情(包括建議新的新城車位可退還按金年度上限)；
3. 獨立董事委員會對2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)的意見及建議；及
4. 華升資本向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見函，當中載有其對2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)的意見及建議。

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議

在本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務的日常過程中，就根據獨家分銷安排(即本集團與客戶(在此情況下為王先生的關聯公司)訂立的協議，據此，本集團獲授出售特定項目所有車位的獨家權利)提供的車位銷售代理服務，本集團通常須向王先生的關聯公司支付車位可退還按金。該付款安排將構成本集團須予披露及持續關連交易。由於2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議(為迎合有關支付車位可退還按金的安排)將於2024年12月31日屆滿，因此本集團分別與王先生及新城控股訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議，以重續上述付款安排。

董事會函件

2025年服務框架補充協議及2025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： 2024年10月30日(交易時段後)

訂約方： 2025年服務框架補充協議

(i) 本公司；及

(ii) 王先生

2025年新城框架補充協議

(i) 本公司；及

(ii) 新城控股

年期： 自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方妥為簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或彼等母公司獨立股東於彼等及／或彼等母公司股東大會上批准)後開始生效。

董事會函件

標的事項及定價政策： 車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

(i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

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

基礎價格乃事先釐定的可接受最低售價。釐定基礎價格的基準將於下文討論。

(ii) 待下文所載條件達成後，車位可退還按金將按下列方式退還予本集團：

(a) 按月並自訂立車位銷售代理服務附屬協議的次月起，將根據上月售出車位的情況向本集團退還車位可退還按金；及

(b) 就本集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議所訂明期間(不超過30日)屆滿後退還予本集團。

董事會函件

- (iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司(不包括新城控股)／新城控股或其附屬公司(視情況而定)經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素後釐定。

附屬協議：

訂約方須根據2025年服務框架補充協議(或2025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2025年服務框架補充協議(或2025年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘並無因任何原因而進一步延長)。

訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議並非互為條件。

新年度上限及其基準

就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議而言

本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)支付的車位可退還按金每日餘額最高不得超過人民幣62.0百萬元。本集團向新城控股支付的車位可退還按金每日餘額最高不得超過人民幣395.0百萬元。

董事會函件

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

	截至12月31日止年度		
	2025年 (人民幣千元)	2026年 (人民幣千元)	2027年 (人民幣千元)
2025年服務框架補充協議項下的 車位可退還按金每日最高餘額	62,000	62,000	62,000
2025年新城框架補充協議項下的 車位可退還按金每日最高餘額	395,000	395,000	395,000

在確定上述建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮包含以下各項因素：

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

歷史交易金額

有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下車位可退還按金的付款安排

下表列出截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度及截至2024年9月30日止九個月，本集團向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股支付的車位可退還按金的歷史交易金額：

	截至12月31日止年度			截至2024年9月30
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	日止九個月 (人民幣千元)
車位可退還按金每日最高 餘額				
• 王先生的關聯公司(不 包括新城控股)	72,331.74	93,273.53	75,191.78	69,365.74
• 新城控股	256,269.24	494,724.98	496,424.50	467,722.03

訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的理由及裨益

本公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護，而王先生則通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。本公司自1996年起一直向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供物業管理服務及增值服務，而董事相信有關服務是對王先生的關聯公司(包括新城發展集團)的大力支持，並為本公司提供穩定收入來源。誠如本公司日期為2024年10月30日的公告所披露，本公司已分別與王先生及新城控股訂立

董事會函件

2025年服務框架協議及2025年新城框架協議，作為本集團與王先生的關聯公司(包括新城發展集團)穩定可靠之業務關係之延續，而本集團可利用該關係實現其業務目標。

誠如「2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議」一段所披露，於本集團向王先生的關聯公司提供車位銷售代理服務(作為2025年服務框架協議及2025年新城框架協議所涵蓋的服務的一部分)的日常過程中，就根據獨家分銷安排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。為應付該等構成本集團須予披露及持續關連交易的安排，故有必要訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議。除上述者外，董事會在釐定訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議時，已進一步考慮以下理由及裨益：

- (i) 經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及本集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，該等款項有利於本集團向王先生的關聯公司取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高本集團的盈利能力。一般而言，車位銷售代理服務產生的銷售佣金由王先生的關聯公司或相關車位的買方(為獨立第三方)支付予本集團，視乎訂約方之間的安排而定。就此而言，截至2024年9月30日止九個月車位銷售代理服務產生的佣金總額約達人民幣69.8百萬元(其中包括來自獨立第三方約人民幣67.2百萬元及來自王先生的關聯公司約人民幣2.6百萬元)，相當於期內支付予王先生的關聯公司的車位可退還按金每日最高餘額約13.00%。因此，僅供說明用途，車位可退還按金的過往回報率(即車位銷售代理服務產生的銷售佣金)高於(a)中國人民銀行宣佈的貸款優惠利率(一年期及五年期貸款優惠利率分別為3.1%及3.6%，自2024年10月

董事會函件

21日起生效)；及(b)將閒置資金存放於本集團銀行存款戶口的回報率(2024年的年利率約為1.5%)。鑒於上文所述者，董事認為，支付車位可退還按金可令本集團自銷售佣金產生收入，回報率高於貸款優惠利率及銀行存款利率，連同下文進一步闡述的其他理由及裨益，符合本公司及其股東的利益；

- (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銷售佣金。經董事確認，根據歷史交易，本集團就支付車位可退還按金的車位銷售代理服務收取的銷售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餘額不得超過現金及現金等價物餘額的50%。為了監控車位可退還按金的每日最高餘額，本公司應每週根據已簽署的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高餘額與本集團當時的現金及現金等價物餘額進行比較，以確保不超過上述50%的門檻。於訂立各新車位銷售代理服務附屬協議前，本公司管理層亦應參考根據相關支付條款計算應付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餘額動用不超過本集團當時預期現金及現金等價物餘額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、本集團通過支付車位可退還按金所獲得的預期穩定收入來源及來自本集團主要業務的其他穩定收益來源，董事相信本公司將有足夠資金供其營運，並認為支付車位可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；

董事會函件

- (v) 依據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議，本集團有權利但並無義務與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務訂立車位銷售代理服務附屬協議。於與王先生的關聯公司訂立有關車位銷售代理服務附屬協議前，本集團將對目標車位進行市場研究(如其位置、狀況、附近類似車位的市場價格)以評估目標車位的預期銷售速度以及王先生的關聯公司收取的車位基礎價格(以及車位可退還按金金額)的公平性及合理性。倘本集團認為車位基礎價格不合理或不符合本集團的利益，本集團將重新協商車位基礎價格，或選擇不訂立相關車位銷售代理服務附屬協議；
- (vi) 車位可退還按金的退款機制已經各方同意並已根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議清楚訂明，因此，本公司認為本集團可控制車位可退還按金的可收回風險；及
- (vii) 經審閱新城發展集團及新城控股公佈的財務業績、王先生的關聯公司與本集團之間的長期合作關係、王先生的關聯公司應付本集團款項的過往支付記錄，董事會並無發現王先生的關聯公司遭遇任何重大信貸風險或王先生的關聯公司的財務能力有任何異常。具體而言，(i)董事已審閱王先生的關聯公司(包括新城控股)的財務報表，並注意到王先生的關聯公司於2024年9月30日錄得正淨資產狀況(包括新城控股於2024年9月30日錄得淨資產約人民幣84,121.9百萬元及現金等價物約人民幣13,316.8百萬元)；(ii)董事已審閱中誠信國際信用評級有限責任公司(由新城控股委聘的獨立信貸評級公司以就新城控股發行的中期票據以及新城控股作為發行人進行信貸評級)於2024年5月發出的信貸評級報告，當中指出自2023年5月上一次評估以來，新城控股的信貸評級維持於AAA級；(iii)董事注意到王先生的關聯公司並無償還或支付車位可退還按金、2024年服務框架協議及2024年新城框架協議產生的應付款項、本公司與新城控股訂立日期為2024年9月30日的貸款協議項下貸款的逾期事件。鑒

董事會函件

於上文所述者，董事並不知悉有關王先生的關聯公司之任何重大不利事件，而會對其信用度或車位可退還按金到期時還款的財務能力構成疑問。除上文所述者外，為了最大限度地降低與車位可退還按金支付的信貸風險，本公司將持續每月對車位可退還按金的退還情況進行審閱。儘管王先生的關聯公司一直可在車位可退還按金到期時還款，倘日後延遲向本集團退還車位可退還按金，本集團將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進。

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後達成。各董事(就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議而言，包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的意見後之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，及不包括已就董事會決議案(載於下文「上市規則的涵義」一段)放棄投票的董事)認為，2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議各自乃經公平磋商後按一般商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立。2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

內部控制措施

為確保2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且有關費用將不會降至低於現行市價、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指導價(如適用)及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用，本集團將採取以下措施：

- (i) 本集團將負責定期監察2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超過建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附

董事會函件

屬協議將導致合約收入總額超過該財政年度的建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限，本集團將不再訂立有關協議；

- (ii) 本集團將每月進行內部審閱以評估是否已根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的條款及根據上述定價政策提供物業管理服務及增值服務；
- (iii) 在訂立任何附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的特定條款及條件，以確保其與2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議期限；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- (iv) 本公司將委聘其核數師對將根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行的持續關連交易開展年度審核；及
- (v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行的持續關連交易並於本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告中確認，該等持續關連交易是否於本集團日常業務過程中按一般或更佳商業條款根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

董事會函件

除上述內部控制措施外，本集團將進一步採取下列措施監控2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議下的交易：

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

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易將以不損害本公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

有關訂約方的資料

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

董事會函件

王先生為本公司控股股東。王先生一直通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。新城控股為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155)。王先生的關聯公司的主營業務為在中國從事物業發展及物業投資。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為本公司控股股東，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2025年服務框架補充協議及2025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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行交易的建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議(分別連同建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，由於(i)王曉松先生，非執行董事，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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的交易中擁有重大權益，故彼等已就批准相關協議及其項下擬進行交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)的董事會決議案中放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

股東特別大會及受委代表安排

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)。

所有於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。因此，王先生及王先生的關聯公司被視為於600,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本合共約68.86%，將須於股東特別大會上就有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)向獨立股東提供意見。就此而言，華升資本已獲委任為獨立財務顧問，以就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的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。

董事會函件

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(www.xinchengyue.com)。

不論閣下是否出席股東特別大會，須按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於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所有決議案將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈投票結果。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮獨立財務顧問的意見後認為，(i) 2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議乃於本公司日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)

董事會函件

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的條款(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)之普通決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

截至2024年9月30日止九個月的財務資料僅基於董事會對本集團管理賬目的初步評估及目前可供本集團使用的資料編製而成，有關資料未經本公司核數師及／或審核委員會審核或審閱，可能會作出修訂或調整。股東及潛在投資者務請參閱本公司將適時刊發的有關截至2024年12月31日止年度的年度業績公告所披露的詳細財務資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

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)

持續關連交易

(1) 2025年服務框架補充協議；及

(2) 2025年新城框架補充協議

敬啟者：

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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的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(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的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。

本公司已委任華升資本為獨立財務顧問，以就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括文中所載之建議新車位可退還

獨立董事委員會函件

按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限) 條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。有關華升資本意見的詳情，連同於達致有關意見時所考慮的主要因素，載於通函第26至56頁其函件內。

吾等謹請閣下垂注通函第7至23頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及華升資本給出的意見及建議後，吾等認為2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)的條款乃於本公司的一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行交易(包括文中所載之建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)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

2024年11月22日

華升資本函件

下文載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，內容有關2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及據此擬進行的交易(包括建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)，乃為載入本通函而編製。



華升資本有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心
45樓4513室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(統稱「持續關連交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2024年11月22日致股東的通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件(「函件」)為通函其中一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為2024年10月30日的公告(「該公告」)所述，於2024年10月30日(交易時段後)， 貴公司就(a)向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股(如適用)提供若干物業相關服務及(b)支付車位可退還按金的安排，(i)與王先生訂立2025年服務框

架協議及2025年服務框架補充協議；及(ii)與新城控股訂立2025年新城框架協議及2025年新城框架補充協議，為期三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為 貴公司控股股東，因此，根據上市規則，其為 貴公司的關連人士。因此，2025年服務框架補充協議及2025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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行交易的建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議(分別連同建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報、年度審閱、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

於本通函日期，由於(i)王曉松先生，非執行董事，王先生之子；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城發展非執行董事及執行董事)被視為於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的交易中擁有重大權益，故彼等已就批准相關協議及其項下擬進行交易(包括建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事在批准相關決議時放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及酌情批准2025年服務框架補充協議、2025年新城框架補充協議以及持續關連交易。

華升資本函件

所有於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的任何交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票。因此，王先生及王先生的關聯公司被視為於600,000,000股股份中擁有權益，佔 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持續關連交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於持續關連交易中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關持續關連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，即張燕女士、朱偉先生及許新民先生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)獲委任為獨立財務顧問，就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已根據上市規則第13.84條批准委任吾等為獨立財務顧問。

概無獨立董事委員會成員於2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議及其項下擬進行的交易(包括建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退

華升資本函件

還按金年度上限)中擁有任何權益或參與其中。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年，吾等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日之通函(「過往委任」)。過往委任獨立於吾等現時就持續關連交易之委任。吾等並不知悉任何可能影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等不認為過往委任會導致華升資本在持續關連交易方面有任何利益衝突。

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、新城控股或任何一方收取任何費用或利益之安排可合理被視為與吾等之獨立性相關，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，吾等符合資格就持續關連交易及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事及 貴集團管理層(統稱「管理層」)、 貴公司及其顧問向吾等提供之本通函所載或提述之陳述、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)：

華升資本函件

- (i) 2025年服務框架補充協議；
- (ii) 2025年新城框架補充協議；
- (iii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告（「**2024年中報**」）；
- (iv) 貴公司截至2023年12月31日止年度的年度報告（「**2023年年報**」）；
- (v) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告（「**2022年年報**」）；及
- (vi) 本通函所載其他資料。

本通函(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供的資料，旨在提供有關 貴公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何事宜，導致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。吾等亦已尋求並獲董事確認，提供予吾等之資料及事實並無遺漏重大事實及向吾等所發表之聲明及意見並無任何重大誤導成分。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實遭遺漏或隱瞞或懷疑本通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供的意見的合理性。

吾等認為，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)乃經適當查詢及審慎考慮後合理地作出，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。

華升資本函件

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

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供有關持續關連交易的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等的結論乃基於所有分析的整體結果而作出。

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。

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年中報：

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年中報

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%。有關收入升幅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財年約人民幣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423.5百萬元增加約5.1%，主要由於貴集團物業管理服務收入微升。

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2,770.4百萬元。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年上半年約達人民幣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年中報：

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年中報

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日約人民幣5,552.3百萬元增至2024

年6月30日約人民幣5,896.7百萬元，輕微上升約6.2%。上升主要由於綜合因素所致(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)新增貿易應收款項約人民幣489.7百萬元；及(iii)現金及現金等價物激增約人民幣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%。鑑於上文的貴集團資產及負債總額變動摘要，貴公司擁有人應佔資產淨值由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。

2. 王先生及新城控股的背景資料

誠如董事會函件所載，王先生為貴公司控股股東。王先生一直通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。新城控股為新城發展的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)。王先生的關聯公司的主要業務活動為在中國進行物業開發及物業投資。

3. 持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴公司為一家經驗豐富的中國物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護，而王先生則通過新城發展集團在中國進行物業開發及物業投資。貴公司自1996年起一直向王先生的關聯公司(包括新城發展集團)提供物業管理服務及增值服務，而董事相信有關服務是對王先生的關聯公司(包括新城發展集團)的大力支持，並為貴公司提供穩定收入來源。誠如該公告所披露，貴公司已分別與王先生及新城控股訂立2025年服務框架協議及2025年新城框架協議，作為貴集團與王先生的關聯公司(包括新城發展集團)之間一段穩定可靠的業務關係的延續，而貴集團可利用藉此實現其業務目標。

華升資本函件

除上述及董事會函件所載因素外，董事會在決定訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議時進一步考慮了以下理由及裨益：

- (i) 經董事確認，車位可退還按金的支付符合車位銷售代理服務及 貴集團向獨立第三方提供的類似車位銷售代理服務的行業慣例；
- (ii) 董事認為，該等款項有利於 貴集團向王先生的關聯公司取得委託提供車位銷售代理服務，從而確保穩定的收入來源並提高 貴集團的盈利能力。一般而言，車位銷售代理服務產生的銷售佣金由王先生的關聯公司或相關車位的買方(為獨立第三方)支付予 貴集團，視乎訂約方之間的安排而定。就此而言，截至2024年9月30日止九個月(「**2024年九個月**」)車位銷售代理服務產生的佣金總額約達人民幣69.8百萬元(其中包括來自獨立第三方約人民幣67.2百萬元及來自王先生的關聯公司約人民幣2.6百萬元)，相當於期內支付予王先生的關聯公司的車位可退還按金每日最高餘額約13.00%。因此，僅供說明用途，車位可退還按金的過往回報率(即車位銷售代理服務產生的銷售佣金)高於(a)中國人民銀行宣佈的貸款優惠利率(一年期及五年期貸款優惠利率分別為3.1%及3.6%，自2024年10月21日起生效)；及(b)將閒置資金存放於 貴集團銀行存款戶口的回報率(2024年的年利率約為1.5%)。鑒於上文所述者，董事認為，支付車位可退還按金可令 貴集團自銷售佣金產生收入，回報率高於貸款優惠利率及銀行存款利率，連同下文進一步闡述的其他理由及裨益，符合 貴公司及其股東的利益；
- (iii) 相較於 貴集團在並無安排車位可退還按金的情況下提供車位銷售代理服務， 貴集團通過支付車位可退還按金通常能夠收取更高的佣金。經董事確認，根據歷史交易， 貴集團就支付車位可退還按金的車位銷售代理服務收

取的佣金比例通常比未支付車位可退還按金的佣金比例高出約10至20個百分點，這與行業慣例一致；

- (iv) 貴集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高餘額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餘額，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餘額與貴集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻。於訂立各新車位銷售代理服務附屬協議前，貴公司管理層亦應參考根據相關支付條款計算的車位可退還按金的潛在金額，且將僅在可退還按金的每日最高餘額超過貴集團當時預期現金及現金等價物結餘50%的情況下訂立有關車位銷售代理服務附屬協議。經考慮有關營運資金管理政策、貴集團通過支付車位可退還按金所獲得的預期穩定收入來源及來自貴集團主要業務的其他穩定收益來源，董事相信貴公司將有足夠資金供其營運，並認為支付車位可退還按金乃為更好地利用其盈餘現金的公平手段；
- (v) 依據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議，貴集團有權利但並無義務與王先生的關聯公司就提供車位銷售代理服務訂立車位銷售代理服務附屬協議。於與王先生的關聯公司訂立有關車位銷售代理服務附屬協議前，貴集團將對目標車位進行市場研究(如其位置、狀況、附近類似車位的市場價格)以評估目標車位的預期銷售速度以及王先生的關聯公司收取的車位基礎價格(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2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議清楚訂明，因此，貴公司認為貴集團可控制車位可退還按金的可收回風險；及
- (vii) 經審閱新城發展集團及新城控股公佈的財務業績、王先生的關聯公司與貴集團之間的長期合作關係、王先生的關聯公司應付貴集團款項的過往支付記錄，董事會並無發現王先生的關聯公司遭遇任何重大信貸風險或王先生的關聯公司的財務能力有任何異常。具體而言，(i)董事已審閱王先生的關聯公司(包括新城控股)的財務報表，並注意到王先生的關聯公司於2024年9月30日錄得正資產淨值狀況(包括新城控股於2024年9月30日錄得資產淨值約人民幣84,121.9百萬元及現金等價物約人民幣13,316.8百萬元)；(ii)董事已審閱中誠信國際信用評級有限責任公司(由新城控股委聘的獨立信貸評級公司以就新城控股發行的中期票據以及新城控股作為發行人進行信貸評級)於2024年5月發出的信貸評級報告，當中指出自2023年5月上一次評估以來，新城控股的信貸評級維持於AAA級；及(iii)董事注意到王先生的關聯公司並無償還或支付車位可退還按金、2024年服務框架協議及2024年新城框架協議產生的應付款項、貴公司與新城控股訂立日期為2024年9月30日的貸款協議項下貸款的逾期事件。鑒於上文所述者，董事並不知悉有關王先生的關聯公司之任何重大不利事件，而會對其信用度或車位可退還按金到期時還款的財務能力構成疑問。除上文所述者外，為了最大限度地降低與車位可退還按金支付的信貸風險，貴公司將每月對車位可退還按金的退還情況進行審閱。儘管王先生的關聯公司一直可在車位可退還按金到期時還款，倘日後延遲向貴集團退還車位可退還按金，貴集團將及時對相關王先生的關聯公司進行跟進。

華升資本函件

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後達成。各董事(就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議而言不包括獨立非執行董事，其意見將載於獨立董事委員會發出的意見函，該函件構成本通函的一部分)認為，2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議各自乃按一般商業條款於 貴集團日常業務過程中公平訂立。2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

根據吾等對中國物業管理行業的調查(載於中國國家統計局的網站，由於中國經濟持續從新冠疫情影響當中恢復，中國於2023年的國內生產總值為人民幣126.1萬億元，按年增長5.2%。中國政府通過「十四五」規劃，旨在於2026年常住人口城鎮化率達到約65.0%。值得注意的是，中國常住人口城鎮化率在2023年達到66.16%，超過了規劃中設定的目標。主要策略包括通過推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能及改善大城市居住條件，加快農業轉移人口市民化。住房和城鄉建設部的監管措施預期將提升物業管理服務。房地產市場發展受到城市化、可支配收入及有利的政府的影響。物業管理行業預計將穩步增長，在管總建築面積預計將從2023年的311億平方米增至2026年的355億平方米，複合年增長率為4.5%。總體而言，在不確定性持續存在的情況下，行業的長期前景保持審慎樂觀。

參考2023年年報，截至2023年12月31日， 貴集團在管總建築面積約為223.7百萬平方米，較2022年底淨增加約25.4百萬平方米，增幅約為12.8%。此增長反映 貴集團致力於穩定擴張，其中約48.9%的總建築面積由第三方管理。展望未來， 貴集團物業管理服務的未來政策為於2024年繼續大量移交新項目，此舉將對 貴集團的總收入作出重大貢

華升資本函件

獻。貴集團將審視其現有項目，以尋找進一步優化的機會，包括透過投標及過往收購取得的項目。貴集團的擴張策略將集中於貴集團擁有強大據點的城市，以熟悉地區的優質項目為目標。通過鞏固其項目地位及發揮其營運效率，貴集團的目標是實現可觀的利潤率。

誠如董事會函件所述，車位銷售代理服務產生的銷售佣金由王先生的關聯公司或相關車位的買方(為獨立第三方)支付予貴集團，視乎訂約方之間的安排而定。經與管理層討論，截至2024年9月30日止九個月車位銷售代理服務產生的佣金總額約達人民幣69.8百萬元，其中包括來自獨立第三方約人民幣67.2百萬元及來自王先生的關聯公司約人民幣2.6百萬元。此數字佔同期支付予王先生的關聯公司的車位可退還按金每日最高餘額約13.00%。此外，經管理層確認，車位可退還按金的過往回報率(即該等服務的銷售佣金)超出中國人民銀行宣佈的當前貸款優惠利率(一年期貸款為3.1%及五年期貸款為3.6%) (<http://www.pbc.gov.cn/en/3688229/3688335/3883798/5482727/index.html>)以及貴集團銀行存款的年利率約1.5%。基於上文所述，吾等認同管理層的觀點，支付車位可退還按金可令貴集團自銷售佣金產生收入，回報率高於貸款優惠利率及貴集團的銀行存款利率。

經考慮：(i)現有持續關連交易將為經常性質，且過去年度進行的類似交易乃於貴集團於一般及日常業務過程中進行；(ii)王先生的關聯公司(包括新城控股)為貴集團的物業管理服務及增值服務的主要客戶之一，而繼續進行2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下的持續關連交易將維持貴集團的業務營運；及(iii)下文「6.內部控制措施」一節將討論的貴集團的內部控制程序，吾等認為訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議符合貴公司及股東的整體利益。

4. 2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的主要條款

2025年服務框架補充協議及2025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： 2024年10月30日(交易時段後)

訂約方： 2025年服務框架補充協議

- (i) 貴公司；及
- (ii) 王先生

2025年新城框架補充協議

- (i) 貴公司；及
- (ii) 新城控股

年期： 自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議各自應自(i)有關訂約方正式簽立；及(ii)訂約方根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准(包括但不限於獲彼等獨立股東及／或於彼等及／或彼等母公司股東大會上獲彼等母公司獨立股東批准)後開始生效。

標的事項及定價政策： 車位可退還按金的付款安排應遵守以下原則：

- (i) 應付的車位可退還按金應按以下方式計算：

華升資本函件

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

- # 基礎價格乃事先釐定的可接受最低售價。釐定基礎價格的基準將於下文討論。
- (ii) 待下文所載條件達成後，車位可退還按金將按下列方式退還予 貴集團：
- (a) 按月並自訂立車位銷售代理服務附屬協議的次月起，將向 貴集團退還有關上月售出的車位的車位可退還按金的金額；及
- (b) 就 貴集團未能促成任何銷售的車位而言，相關車位可退還按金將於相關車位銷售代理服務附屬協議所訂明期間（不超過30日）屆滿後退還予 貴集團。
- (iii) 每個車位的基礎價格乃王先生的關聯公司（不包括新城控股）／新城控股或其附屬公司（視情況而定）經參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素後釐定。

附屬協議： 訂約方須根據2025年服務框架補充協議(或2025年新城框架補充協議)的條款訂立車位銷售代理服務附屬協議。根據2025年服務框架補充協議(或2025年新城框架補充協議)的條款，每份車位銷售代理服務附屬協議的有效期間應不超過3年，並應於2025年服務框架補充協議(或2025年新城框架補充協議)終止或屆滿後立即終止(倘因任何原因不再進一步延期)。

訂立2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議並非互為條件。

審閱主要條款

吾等已審閱2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議，並注意到定價及其他條款實質上相同(合約訂約方除外)。此外，於評估 貴集團於2024年九個月就有關車位銷售代理服務根據車位銷售代理服務附屬協議向王先生的關聯公司支付車位過往可退還按金(「過往可退還按金」)的公平性及合理性時，吾等已以隨機取樣的方式自管理層取得並審閱 貴集團與王先生的關聯公司先前所訂立的兩套車位銷售代理服務附屬協議，並與 貴集團與獨立第三方先前於審閱期間就提供車位銷售代理服務所訂立的兩套車位銷售代理服務附屬協議比較。吾等注意到，在訂立個別協議前，各合約於適當時由相關負責人員及內部核數部門審閱。此外，吾等注意到，該等協議的主要條款(包括但不限於王先生的關聯公司所提供的定價及其他條款)與獨立第三方供應商所提供者基本一致，且不遜於獨立第三方供應商提供予 貴公司的條款。此外，吾等亦注意到，過往可退還按金項下的定價及其他條款與2025年服務框架補充協議及2025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視為公平合理。

於評估2025年服務框架補充協議及2025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，吾等已透過於聯交所網站搜尋就可資比較交易(「可資比較交易」)進行獨立調研，其涉及市值超過400.0百萬港元，在中國從事物業管理業務之香港上市公司於2022年5月1日至2024年10月30日(即該公告日期前(包括該日)約一年半之期間)所公佈車位銷售代理服務支付可退還按金。基於吾等已盡的最大努力且據吾等所知，吾等已確定四項可資比較交易的詳盡清單，該等交易符合上述標準且於審閱期間內公佈。可資比較交易的詳情載於下表1。儘管可資比較交易的相關公告並未披露下表1中載列的所有可資比較資料，吾等認為就2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議而言，可資比較交易具有可比性，乃由於交易性質相似，且突顯提供車位銷售代理服務的不同市場慣例。

華升資本函件

表1：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	按金金額年度上限	以抵押品 擔保 (是/否)	利率	一筆過 付款	關連 交易	於2024年 11月4日 的市值 (百萬港元)
旭輝永升服務集團 有限公司(1995)	2024年10月29日	訂約方按逐案 釐定的事先 釐定最低 售價	最高為基礎價 格的100%	按金最高每日餘額 截至2025年12月31日 止年度：人民幣 756.4百萬元 截至2026年12月31日 止年度：人民幣 705.3百萬元 截至2027年12月31日 止年度：人民幣 631.8百萬元	尚未披露	無	尚未披露	是	4,183
金茂物業服務發展 股份有限公司 (816)	2023年10月26日	訂約方按逐案 釐定的事先 釐定最低 售價	最高為最低售 價總額	按金最高每日餘額： 截至2026年12月止 三個年度為600百 萬港元	尚未披露	無	尚未披露	是	2,523
旭輝永升服務集團 有限公司(1995)	2023年9月26日	事先釐定最低 可接受售價	最高為基礎價 格的100%	自2023年7月1日起至 2023年12月31日止 期間：人民幣510 百萬元 截至2024年12月31日 止年度：人民幣 525百萬元	尚未披露	無	(i)廣泛的10%以 上事先釐定 售價或(ii)基 礎價格或(iii) 分期付款， 最多為基礎 價格的100%	是	4,183

華升資本函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	車位基礎 價格	按金比率	按金金額年度上限	以抵押品 擔保		一筆過 付款	關連 交易	於2024年
					(是/否)	利率			11月4日 的市值 (百萬港元)
世茂服務控股有限公司(873) (「世茂服務」)	2023年7月20日	訂約方協定的最低可接受售價	不超過基礎價格的35%	尚未披露	尚未披露	無	否 (附註1)	是	2,369
貴公司	2024年10月30日	基礎價格為事先釐定最低可接受售價	基礎價格的100%	根據2025年服務框架補充協議的按金最高每日餘額：人民幣62百萬元	否	無	否	是	3,032
				根據2025年新城框架補充協議的按金最高每日餘額：人民幣395百萬元					

資料來源：聯交所及彭博網站

附註：

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

誠如上文表1所述，就可資比較交易的車位基礎價格而言，所有可資比較交易均就相關車位銷售或租賃採納事先釐定或雙方共同協定最低價格。因此，2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議訂明將基礎價格設定為事先釐定的可接受最低售價符合大多數可資比較交易且屬合理。

華升資本函件

根據可資比較交易採納的車位按金比率，吾等了解到四項可資比較交易中有一項參考車位的市值及應用市值的特定比例，比例不超過市值的35%。而四項可資比較交易中的三項採用的按金比例為車位基礎價格的最多或等於100%。因此，2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的車位可退還按金為各車位的基礎價格的100%，屬合理及符合可資比較交易下所載的市場慣例。

根據可資比較交易相關公告，當中並無資料顯示可退還按金應有權享有任何利息付款安排。因此，經計及(其中包括)(i)所有可資比較交易顯示相關可退還按金為免息；及(ii)上文「3.持續關連交易的理由及裨益」一節所述的持續關連交易的潛在裨益，吾等認為2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的免息基準符合一般市場慣例、屬公平合理及符合一般商業條款。

就車位可退還按金的付款期限而言，吾等了解大多數可資比較交易(即四項中的三項)並無於彼等各自的公告中披露可退還按金的相關付款期限。支付按金以取得車位以進行代理銷售是中國業主與物業管理公司之間普遍接受的市場慣例。貴集團根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議將予支付的車位可退還按金旨在為貴集團取得車位以提供車位銷售代理服務，與貴集團提供物業管理服務的主營業務一致，而車位銷售代理服務為物業管理服務的主要組成部分之一。吾等從管理層了解到，鑑於貴集團與王先生的關聯公司及新城控股之間的關係及彼等之間的長期業務關係，未能退還車位可退還按金的風險極低。貴集團一直受益於王先生的關聯公司及新城控股的業務及收入。因此，吾等認為2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議訂明的付款期限並不遜於市場慣例。

華升資本函件

基於上文所述，吾等認同管理層，即2025年服務框架補充協議及2025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2021財年、2022財年、2023財年及2024年九個月向王先生的關聯公司(不包括新城控股)及新城控股所支付的過往可退還按金的過往實際交易金額：

表2：過往可退還按金的過往實際交易金額

	截至12月31日止年度			截至2024年
	2021年	2022年	2023年	9月30日止
	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餘額				
• 王先生的關聯公司 (不包括新城控股)	72,331.74	93,273.53	75,191.78	69,365.74
• 新城控股	256,269.24	494,724.98	496,424.50	467,722.03

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2021財年、2022財年、2023財年及2024年九個月支付的過往可退還按金的過往實際交易金額分別約為人民幣72.3百萬元、人民幣93.3百萬元、人民幣75.2百萬元及人民幣69.4百萬元；及(ii)新城控股於2021財年、2022財年、2023財年及2024年九個月支付的過往可退還按金的過往實際交易金額分別約為人民幣256.3百萬元、人民幣494.7百萬元、人民幣496.4百萬元及人民幣467.7百萬元。因此，吾等注意到2022財年的過往可退還按金每日最高餘額同比顯著增長，約為78.9%，乃主要由於：(a) 貴集團根據車位銷售代理服務於2021財年及2022財年的已售車位數分別為5,684個及7,679

華升資本函件

個，同比大幅增長約35.1%；及(b) 貴集團根據獨家經銷安排(據此 貴集團獲授銷售特定項目的所有車位的獨家權)訂立的車位銷售代理服務的成功率同比上升，於2021財年及2022財年的過往成功率分別約為55.4%及56.1%。於2023財年，過往可退還按金的每日最高餘額輕微減少約2.8%。減少乃主要由於新項目進展放緩。

誠如董事會函件所述，下表載列 貴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建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限：

表3：2025年、2026年及2027年車位可退還按金年度上限及2025年、2026年及2027年新城車位可退還按金年度上限

	2025財年 人民幣千元	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元
2025年服務框架補充協議項下車位可退還按金每日最高餘額	62,000	62,000	62,000
2025年新城框架補充協議項下車位可退還按金每日最高餘額	395,000	395,000	395,000

於達致上述建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限時，董事已考慮(其中包括)：

- (i) 2024年九個月車位可退還按金的每日最高餘額；及
- (ii) 截至2024年12月31日止年度內 貴集團作為代理可出售新城控股及王先生的關聯公司(不包括新城控股)的車位的估計價值。

上限計算

在評估建議車位可退還按金年度上限及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車位可退還按金年度上限及新城車位可退還按金年度上限的計算表格，包括車位項目時間表（「車位項目時間表」），主要建基於以下因素：(a)手頭的現有項目及2024年九個月取得的項目；(b) 貴集團於2024年九個月就各項目向王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股支付的過往可退還按金的每日最高餘額；及(c)預期將於2024財年餘下期間開展的潛在項目。吾等注意到，車位項目時間表載明項目詳情，包括但不限於賣方名稱連同交易對手方的性質（即為獨立第三方或關連方（王先生的關聯公司（不包括新城控股）或新城控股））、相關住宅物業或辦公室樓宇的名稱連同其各自的所在城市及省份。就釐定建議車位可退還按金年度上限及新城車位可退還按金年度上限而言，吾等對各基準的分析如下：

- (i) 吾等注意到： 貴集團(a)分別於2021財年及2022財年向王先生的關聯公司（不包括新城控股）支付的過往可退還按金的每日最高餘額分別約為人民幣72.3百萬元及人民幣93.3百萬元，較同期大幅增加約29.0%，然而，2023財年減少至人民幣75.2百萬元，仍低於2022財年者並與2021財年處於相同水平；及(b)向新城控股於2021財年及2022財年的過往可退還按金的每日最高餘額分別約為人民幣256.3百萬元及人民幣494.7百萬元，較同期大幅增加約93.0%，於2023財年保持穩定於人民幣496.4百萬元；
- (ii) 貴集團於2024年九個月分別向王先生的關聯公司（不包括新城控股）及新城控股支付的過往可退還按金的每日最高餘額分別約為人民幣69.4百萬元及人民幣467.7百萬元，且如上表所說明，2024財年的現有年度上限人民幣76.0百萬元及人民幣515.0百萬元的利用率分別約為91.3%及90.8%。因此，吾等認為現有年度上限有充足利用率。

表4：車位可退還按金的2024財年年度上限及過往實際交易金額的每日最高餘額

	貴集團 向王先生的 關聯公司 支付的車位 可退還按金的 每日最高餘額 2024財年 人民幣百萬	貴集團 向新城控股 支付的車位 可退還按金的 每日最高餘額 2024財年 人民幣百萬
過往實際每日最高餘額	69.4 (截至2024年 九個月)	467.7 (截至2024年 九個月)
批准年度上限	76.0	515.0
利用率	91.3%	90.8%

- (iii) 在釐定建議可退還按金年度上限及建議新城車位可退還按金年度上限（與現有可退還按金框架協議項下的車位可退還按金年度上限相同）時，管理層認為，貴集團於2025年、2026年及2027年根據獨家分銷安排提供的車位銷售代理服務的預期項目數目將與2024年的水平相若，因此，建議車位可退還按金年度上限及建議新城車位可退還按金年度上限將與現有可退還按金框架協議項下的車位可退還按金年度上限相同。

經考慮建議車位可退還按金年度上限及建議新城車位可退還按金年度上限的上述釐定基準後，吾等認為有關年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部控制程序及審閱持續關連交易

誠如董事會函件所載，為確保2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且有關費用將不會低於現行市價、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指導價(如適用)及向獨立於貴集團的第三方客戶收取的費用，貴集團將採取以下措施：

- (i) 貴集團將負責定期監察2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易，以確保將不會超過建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限，尤其是，倘此舉將導致合約收入總額超過該財政年度的建議新車位可退還按金年度上限及建議新的新城車位可退還按金年度上限，貴集團將不再訂立任何新附屬協議；
- (ii) 貴集團將每月進行內部審閱以評估是否已根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議的條款及根據上述定價政策提供物業管理服務及增值服務；
- (iii) 在訂立任何附屬協議前，貴公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的特定條款及條件，以確保其與2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議期限；(c)貴集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保貴集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；

- (iv) 貴公司將委聘其核數師對將根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行的持續關連交易開展年度審核；及
- (v) 獨立非執行董事將按年度基準審閱將根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行的持續關連交易並於 貴公司截至2025年12月31日止年度的年度報告中確認，該等持續關連交易是否於 貴集團日常業務過程中按一般或更佳商業條款根據2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議進行，條款是否屬公平合理且符合股東的整體利益。

除上述內部控制措施外，貴集團將進一步採取下列措施監控2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議下的交易：

- (i) 貴公司將每月審閱車位可退還按金的退還情況。若 貴集團的車位可退還按金出現延誤，貴集團將及時與相關王先生的關聯公司進行跟進；
- (ii) 貴集團一般採納的政策為車位可退還按金的每日最高餘額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餘額，貴公司應每週根據已簽立的相關車位銷售代理服務附屬協議，將未來一週應付王先生的關聯公司的車位可退還按金的預期每日最高餘額與 貴集團當時的現金及現金等價物結餘進行比較，以確保不超過上述50%的門檻；及

- (iii) 貴公司將定期追蹤向任何實體(包括 貴公司之關連人士)(定義見上市規則第13.13條,如車位可退還按金)作出之墊款之未償還結餘。倘墊款(如車位可退還按金)金額即將達到上市規則第13.13至13.15條規定的披露門檻,須立即通知董事會準備跟進行動,而董事會須於必要時尋求專業意見。

此外,誠如董事會函件所述,董事注意到王先生的關聯公司並無償還或支付車位可退還按金、2024年服務框架協議及2024年新城框架協議產生的應付款項、貴公司與新城控股訂立日期為2024年9月30日的貸款協議項下貸款的逾期事件。就此而言,吾等已與管理層討論,並了解到 貴集團的財務部將會按不少於每季度一次的基準,評估王先生的關聯公司(包括新城控股)的財務表現及狀況。倘財務部知悉王先生的關聯公司(包括新城控股)財務狀況的任何重大不利變動,相關人員須即時向 貴集團高級管理層匯報,以將任何潛在不利影響減至最低(如有)。此外,吾等已自 貴公司取得並已審閱王先生的關聯公司(包括新城控股)的財務報表,並注意到於2024年9月30日,王先生的關聯公司分別錄得正資產淨值約人民幣84,121.9百萬元以及現金及現金等價物約人民幣13,316.8百萬元。此外,吾等亦已自 貴公司取得並已審閱中誠信國際信用評級有限責任公司(獨立信貸評級公司,就新城控股發行的中期票據進行信貸評級)發出日期為2024年5月的信貸評級報告。信貸評級報告指出,新城控股的信貸評級於2023年維持於AAA級,表示新城控股的前景穩定,其信貸評級於2024年亦維持於AAA級,與先前評估維持不變,信貸評級一致顯示新城控股集團的財務穩健且具有還款能力。就盡職審查而言,吾等亦已按隨機基準取得並審閱合共六套有關償還車位可退還按金及應收貸款的付款

記錄樣本，並注意到概無王先生的關聯公司償還車位可退還按金、2024年服務框架協議及2024年新城框架協議產生的應付款項，以及日期為2024年9月30日的協議項下貸款的逾期事件。上述所有事項均表明王先生的關聯公司的財務能力可履行持續關連交易項下的付款責任。

董事認為，獲授權執行上述內部控制措施的人士具備有關上述各項的有關經驗及專長，上述內部控制措施可確保2025年服務框架補充協議及2025年新城框架補充協議項下擬進行的持續關連交易將以不損害 貴公司及其股東利益的方式按一般商業條款進行。

由外部核數師審閱

根據上市規則第14A.56條， 貴公司必須委聘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2024年新城框架協議、2024年服務框架協議、2024年新城框架補充協議及2024年服務框架補充協議的持續關連交易(載於 貴公司日期為2023年12月4日的通函，「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 貴集團涉及提供貨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) 過往交易於2023財年超過有關上限金額。

由獨立非執行董事審閱

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事必須每年審閱持續關連交易，並於貴公司的年報內確認持續關連交易是否按以下方式訂立：(a) 貴集團一般及日常業務過程中；(b)按一般商業條款或更佳者；及(c)根據規管該等交易的協議按屬公平合理並符合股東整體利益的條款。吾等注意到，獨立非執行董事已於2022年年報內就過往交易發出有關確認。

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

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

華升資本函件

基於上述情況，吾等認為執行 貴集團上述內部控制程序對於 貴集團在一般及日常業務過程中實施持續關連交易屬高效、有效，並可確保持續關連交易之定價條款可符合一般或更佳商業條款，屬公平合理，而尤其對於 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供之條款，且持續關連交易乃按2024年服務框架協議、2024年新城框架協議、2024年服務框架補充協議及2024年新城框架補充協議所協定並遵照上市規則第14A章之方式進行。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

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

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之相關決議案，以批准持續關連交易。

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
謹啟

2024年11月22日

李瀾先生為於證監會註冊的華升資本有限公司的持牌人士及負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於香港企業融資行業擁有超過18年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員於本公司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條須存置之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%

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
楊博先生	實益擁有人及信託受益人	399,000 (L) ³	0.05%
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2025年服務框架協議、2025年新城框架協議、2025年服務框架補充協議、2025年新城框架補充協議、本公司與新

城控股訂立日期為2024年9月30日之貸款協議及本公司與新城控股訂立日期為2024年9月30日之貸款框架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. 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。

8. 專家及同意書

華升資本為一間可從事證券及期貨條例項下第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。

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

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不少於14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)登載：

- (a) 2025年服務框架補充協議；
- (b) 2025年新城框架補充協議；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

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。