

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

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問八方金融的函件(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25至39頁。

本公司謹訂於2022年12月29日(星期四)上午十時正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2022年12月27日(星期二)上午十時正前)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。

2022年12月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	23
八方金融函件	25
附錄 – 一般資料	40
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：

「二零二二年服務框架協議」	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2021年10月28日的服務框架協議
「二零二三年新城框架協議」	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
「年度上限」	指	二零二三年新城框架協議項下截至2023年12月31日止年度的服務費年度上限人民幣1,350百萬元
「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2022年12月29日(星期四)上午十時正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二零二三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，旨在就二零二三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 「八方金融」	指	八方金融有限公司，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，及獲委任就二零二三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二零二三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	2022年12月8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68.91%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)

曲德君先生(副董事長)

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2022年10月28日的公告，內容有關二零二三年新城
框架協議項下截至2023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. 二零二三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二零二三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. 八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,當中載列其有關二零二三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。

二零二三年新城框架協議

背景

二零二三年新城框架協議由新城控股與江蘇新城悅就由江蘇新城悅提供物業管理服務於2022年10月28日(交易時段後)訂立,自2023年1月1日起至2023年12月31日止為期一年(須受年度上限所規限)。

二零二三年新城框架協議的主要條款

二零二三年新城框架協議的主要條款載列如下:

- 日期: 2022年10月28日
- 訂約方: (i) 新城控股(作為接受服務方);及
(ii) 江蘇新城悅(作為服務提供方)。
- 期限: 二零二三年新城框架協議將由2023年1月1日至2023年12月31日(包括首尾兩日)生效。
- 物業管理服務及
增值服務: 江蘇新城悅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、諮詢及視察服務)。江蘇新城悅同意以下文簡述的定價政策以及支付條款向新城控股提供以下服務:

a. 物業管理服務

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

定價政策： 服務費經公平磋商後釐定，屬公平合理。本公司比較獲取自區內提供類似服務的獨立第三方的建議服務費，並考慮(倘適用)現行市價，包括物業項目位置、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。服務費將不高於當地政府發佈的類似物業項目的指導價。新城控股已經交付但未出售空置物業或其他根據相關規定應當由新城控股支付物業管理服務費的物業，按照合同約定或其他相關約定向新城控股收取。

董事會函件

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

b. 智能化施工服務

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股所開發物業提供社區智慧化系統(如監控系統、門禁系統、停車場系統及戶內智慧家居)的工程施工服務。

定價政策： 服務費須根據新城控股要求配置的設備和匹配的輔助材料，及施工的人工等情況，透過投標或報價及雙方協商後釐定。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議於交付、檢查及驗收智能化施工服務後支付。

c. 售樓處物業服務

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

定價政策： 服務費由本公司比較獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並結合周邊活躍市場交易價格，以及服務成本（包括但不限於人工成本及耗材成本）、現行市價加合理管理費加成等綜合因素，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條款須每季或每月支付。

d. 樓盤細部驗收服務

服務範圍： 江蘇新城悅在房屋交付前，根據新城控股的通知，組織檢查人員，開展房屋細部檢查工作。江蘇新城悅服務內容涉及各住宅單體、戶內所有分項的使用功能及細部觀感的品質檢查、室外總體工程各分部、分項工程的細部品質檢查，包括道路、地下車庫、社區景觀、綠化種植、安防智慧化系統等配套工程的使用功能、細部觀感品質檢查。江蘇新城悅根據新城控股的工程管理交付驗收標準以及檢查標準，結合上述檢查內容，向新城控股回饋需要整改的內容，以提高新城控股的交付品質。

定價政策： 服務費須由本公司比較獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並根據周邊活躍市場交易價格，以及服務成本(包括但不限於人工成本、耗材成本等)、現行市價加合理管理費加成等綜合因素，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於提供樓盤細部驗收服務後一個月內支付。

e. 物業前期諮詢服務

服務範圍： 前期物業發展項目：江蘇新城悅提供項目在行銷定位、規劃設計階段中項目設計、使用功能等方面關於物業服務相關建議。對項目在開發環節中涉及工程、採購、設計等專業範圍的關於物業服務相關的改進意見。

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

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

定價政策：

服務費須由本公司比較獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並根據周邊活躍市場交易價格，以及提供服務的成本及現行市價，主要根據公平合理原則，經公平商業磋商後釐定。

董事會函件

支付條款： 於交付相關開發項目的物業後三個月內一次性支付。

f. 車位銷售服務

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股所開發的車位提供代理銷售或包銷服務。

定價政策： 服務費須由本公司比較取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並經考慮包括停車代理銷售行業的地方市場現行市價等因素，主要根據公平合理原則，經公平商業磋商後釐定。江蘇新城悅將(i)自銷售收入收取特定百分比的佣金；或(ii)向本公司支付一定的包銷保證金，從而由本公司銷售的車位價格享有折扣(具體折扣將由地方市場中類似交易的現行市場價格釐定)並收取該折扣價與最終售價間的差額作為服務費。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

g. 於質保期間的物業維護及管理服務

服務範圍： 江蘇新城悅將於新城控股交付竣工物業後於質保期間提供物業維護及管理服務，並為業主解決房屋品質問題。

定價政策： 服務費主要根據公平合理原則，經公平商業磋商後釐定。本公司比較獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並根據江蘇新城悅提供服務所配備的專業人員成本、管理成本以及現行市價等因素。

支付條款： 根據將予訂立的附屬協議條款須每季支付。

h. 電梯安裝和維保服務

服務範圍： 新城控股已委託江蘇新城悅對其房地產開發項目進行電梯安裝服務，並對部分持有物業中的電梯提供維保服務。

董事會函件

定價政策：價格須經過新城控股以及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格、獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，以及江蘇新城悅服務成本（包括但不限於勞工成本、耗材成本等）談判以及現行市價確定。

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

i. 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務

服務範圍：新城控股已委託江蘇新城悅對其房地產開發項目進行交付現場活動策劃和現場佈置。

定價政策：價格須經過新城控股以及江蘇新城悅根據周邊活躍市場交易價格、獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，以及江蘇新城悅服務成本（包括但不限於勞工成本、耗材成本等）談判以及現行市價確定。

支付條款：根據具體交付現場服務委託合同約定支付，一般為服務結束後1個月內按照服務質量結算。

j. 零星委託服務

服務範圍： 江蘇新城悅將就新城控股的開發項目提供零星委託服務。

定價政策： 服務費主要根據公平合理原則，經公平商業磋商後釐定。本公司比較獲取自區內提供類似服務的可比獨立第三方的建議服務費，並經考慮包括開發項目地點、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)以及現行市價。

支付條款： 根據將予訂立的臨時附屬協議具體條款須為服務結束後一次性結算。

附屬協議： 就二零二三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，新城控股與江蘇新城悅將(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二零二三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。

二零二三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，江蘇新城悅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。

董事會函件

年度上限及其基準

截至2023年12月31日止年度，本集團就二零二三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1,350百萬元。

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於下文載列。

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

年度上限乃經參考(其中包括)下列因素後釐定：

- (a) 截至2022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949百萬元；
- (b) 截至2022年9月30日止九個月，本集團累計合約銷售面積約9.52百萬平方米；
- (c) 按江蘇新城悅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。

董事會函件

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2023年12月31日止年度的情況作出調整。於任何情況下，二零二三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1,350百萬元。

二零二二年服務框架協議的過往交易金額

下表載列截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止九個月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2019年 12月31日止年度 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾		截至2020年 12月31日止年度 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾		截至2021年 12月31日止年度 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾		截至2022年 9月30日止九個月 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾	
	年度上限		年度上限		年度上限		年度上限	
	實際金額	分配	實際金額	分配	實際金額	分配	實際金額	分配
物業管理	40	60	49	82	43	80	75	135
增值服務	787	1,008	960	1,091	1,270	1,270	874	1,515
- 智能化施工服務	246	280	315	371	469	380	306	540
- 電梯安裝和維保服務	-	-	-	-	11	50	15	50
- 售樓處管理服務	384	536	354	500	348	460	239	405
- 樓盤細部驗收服務	57	82	113	100	163	140	103	110
- 物業前期階段諮詢服務	56	79	96	80	140	120	94	100
- 交付現場進行活動策劃和現場佈置服務	-	-	1	-	8	20	9	15
- 車位代理銷售服務	44	31	65	35	88	60	93	255
- 於質保期間的物業維護及管理服務	-	-	15	5	44	40	15	40
總計	<u>827</u>	<u>1,068</u>	<u>1,008</u>	<u>1,173</u>	<u>1,313</u>	<u>1,350</u>	<u>949</u>	<u>1,650</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。

如上文所示，截至2022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949百萬元(不超過二零二二年服務框架協議項下的年度上限人民幣1,650百萬元)。

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、物業投資及商業物業管理。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，以及公共區域保養。江蘇新城悅為提供相同業務的新城悅服務之主要子公司之一。

訂立二零二三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(通過其子公司包括江蘇新城悅)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。

二零二三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八方金融的意見後作出，並載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，二零二三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。二零二三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

為確保江蘇新城悅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；
- (ii) 於訂立任何二零二三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，以確保二零二三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，實施二零二三年新城框架協議及江蘇新城悅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；及
- (v) 本集團須竭力遵循上市規則第十四A章項下有關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二零二三年新城框架協議項下本集團與江蘇新城悅之間的交易，確保交易金額於年度上限內，且交易已根據二零二三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江蘇新城悅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68.91%股權。江蘇新城悅(作為新城悅服務子公司)因此為王先生聯繫人士及本公司關聯人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立二零二三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。

由於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易按適用百分比率超過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。

於董事會會議日期，(i)王曉松先生(非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城悅服務非執行董事及本公司執行董事)被視作於二零二三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，概無其他董事於二零二三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(經考慮八方金融的建議後)載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，二零二三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)批准二零二三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)。

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4,571,603,179股普通股，佔本公司已發行股本合共約70.27%，將須於股東特別大會上就有關二零二三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，概無其他股東於二零二三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二零二三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，以就二零二三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，八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三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2022年12月27日(星期二)上午十時正前)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2022年12月22日(星期四)至2022年12月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，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轉讓文件連同有關股票必須於2022年12月21日(星期三)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23至24頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就二零二三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。八方金融就二零二三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25至39頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

截至2022年9月30日止九個月的財務資料僅基於董事會對本集團管理賬目的初步評估及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2022年12月31日止年度的年度業績公告所披露的詳細財務資料。此外，本通函「二零二三年新城框架協議－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

2022年12月14日

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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等提述本公司日期為2022年12月14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組成獨立董事委員會，以就吾等認為二零二三年新城框架協議(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。

八方金融已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就二零二三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。八方金融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25頁至39頁的函件。

吾等敬請閣下垂注通函第5頁至22頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東的利益以及八方金融提供的意見及推薦建議，吾等認為，二零二三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二零二三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

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
獨立非執行董事

新城發展控股有限公司獨立董事委員會

2022年12月14日

八方金融函件

下文為八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為供載入本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就二零二三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。有關二零二三年新城框架協議及年度上限的詳情載於 貴公司日期為2022年12月14日的通函(「通函」)的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函釋義一節所界定者具有相同涵義。

於2022年10月28日，貴公司就由江蘇新城悅提供物業管理服務及增值服務訂立二零二三年新城框架協議，自2023年1月1日起至2023年12月31日止，為期一年。二零二二年服務框架協議將於2022年12月31日屆滿。

於最後實際可行日期，貴公司控股股東王先生間接擁有新城悅服務約68.91%股權。因此，江蘇新城悅(作為新城悅服務的子公司)為王先生的聯繫人士及 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，二零二三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。由於有關二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易的各項適用百分比率超過5%，故該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、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經已成立，以就二零二三年新城框架協議及年度上限向獨立股東提供意見。

八方金融函件

吾等(即八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三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。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的子公司或彼等各自的聯繫人士概無關連，亦無直接或間接擁有 貴集團任何成員公司的任何股權或擁有認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。於過去兩年，吾等並無獲 貴公司委聘為 貴公司的獨立財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，吾等符合資格就該等框架協議及年度上限出任獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等乃依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設 貴公司管理層所提供於通函作出或提述的所有資料及陳述於作出時均屬真實，且於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就二零二三年新城框架協議及年度上限(包括通函所載的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內作出的所有信念、意見及意向的聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠的資料以作出知情的意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性屬合理，可為吾等的意見提供合理的基準，所審閱的資料包括(i) 二零二三年新城框架協議；(ii) 貴公司所轉交釐定二零二三年新城框架協議項下擬設定的年度上限時的參考文件樣本；(iii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告；(iv) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告；(v) 貴公司規管關連交易的內部監控政策；及(vi)通函所載的其他資料。吾等並無理由懷疑通函所載資料或表達的意見有任何重大事實遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、新城悅服務以及彼等各自的子公司及彼等各自的聯繫人士的業務及事務進行獨立的深入調查，亦無對吾等獲提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就二零二三年新城框架協議及年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及新城悅服務的資料

a) 貴集團

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。據 貴公司管理層告知，貴集團約77%的項目與住宅物業有關，而餘下項目與商業樓宇及綜合體項目有關。

下文概述 貴集團截至2021年12月31日止兩個年度(分別為「2020財年」及「2021財年」)的經審核財務資料以及 貴集團截至2021年及2022年6月30日止六個月(分別為「2021年半年度」及「2022年半年度」)的未經審核財務資料，其分別摘錄自 貴公司2021財年的年度報告(「2021年年報」)及 貴公司2022半年度的中期報告(「2022年中報」)：

人民幣百萬元	2020財年 (經審核)	2021財年 (經審核)	2021年 半年度 (未經審核)	2022年 半年度 (未經審核)
物業銷售收入	137,578	158,118	74,267	37,736
商業物業管理服務收入	2,373	3,430	1,514	1,808
租金收入	2,935	4,296	2,002	2,454
其他收入	3,233	3,693	2,019	1,354
收入	<u>146,119</u>	<u>169,537</u>	<u>79,802</u>	<u>43,352</u>
毛利	31,588	28,358	14,034	8,655
毛利率	21.6%	16.7%	17.6%	20.0%
貴公司股東應佔利潤	10,178	8,591	2,915	1,789
已交付總建築面積(平方米)	15,386,229	18,230,865	8,074,607	4,599,344

資料來源：2021年年報及2022年中報

2021財年與2020財年比較

貴集團收入主要源自物業銷售，於2021財年佔 貴集團收入約90%。

貴集團的收入由2020財年約人民幣146,119百萬元增至2021財年約人民幣169,537百萬元，增幅約人民幣23,418百萬元或16.0%。收入增加主要是由於2020財年至2021財年物業銷售收入增加約14.9%。於2020財年及2021財年，總建築面積約18.2百萬平方米(2020財年：15.4百萬平方米)的物業已於2021財年交付，較2020財年增加18.5%。於2021財年，已交付及確認為銷售額的物業平均售價為每平方米人民幣8,673元，而2020財年為每平方米人民幣8,942元。

毛利由2020財年約人民幣31,588百萬元減少10.2%至2021財年約人民幣28,358百萬元。毛利減少主要是由於平均售價下跌所致。 貴公司股東應佔利潤由2020財年約人民幣10,178百萬元減少約15.6%至2021財年約人民幣8,591百萬元。

2022年半年度與2021年半年度比較

貴集團的收入由2021年半年度約人民幣79,802百萬元減至2022年半年度約人民幣43,352百萬元，減幅約人民幣36,451百萬元或45.7%。收入減少主要是由於物業銷售收入減少約49.2%。已交付物業的總建築面積由2021年半年度8.1百萬平方米減少至2021年半年度約4.6百萬平方米。此外，於2022年半年度，已交付及確認為銷售額的物業平均售價為每平方米人民幣8,205元，而2021年半年度的平均售價約為每平方米人民幣9,198元。

由於物業銷售收入大幅下降，毛利由2021年半年度約人民幣14,034百萬元減少38.3%至2022年半年度約人民幣8,655百萬元。 貴公司股東應佔利潤由2021年半年度約人民幣2,915百萬元減少約38.6%至2022年半年度約人民幣1,789百萬元。

誠如2021年年報所披露，由於新冠病毒疫情反覆， 貴集團給予吾悅廣場商戶租金減免。疫情亦導致2021財年兩座吾悅廣場延遲開業。 貴公司將按中國疫情情況調整住宅的推盤計劃及吾悅廣場的開業計劃。

貴集團的前景

過去兩年，由於中國宏觀經濟增長放緩、新冠病毒疫情防控措施仍然持續及中國政府收緊房地產法規，中國房地產行業面臨挑戰。房地產需求疲軟進一步增加了中國物業市場的下行風險，中國物業市場開始呈現明顯回落趨勢。故此，中國政府推出了「三條紅線」政策、《房地產開發企業融資管理新規》、《商業銀行房地產貸款集中度管理》及《22熱點城市土地出讓「兩T集中」》，長遠目的為規管中國物業開發商的債務融資。

如2021年年報所披露，自2004年至2021年，中國政府推出了一系列旨在控制物業市場增長的法規及政策，而部份法規及政策是為專門控制住宅物業市場的增長。該等措施導致中國物業市場承受價格下調的壓力。中國政府可能實施進一步緊縮措施，以在國家、省級、市級及／或地方層面限制中國物業市場，並可能導致中國物業交易量及銷售價格出現下降趨勢，因此，貴集團的財務狀況及經營業績長遠而言可能會受到影響。

b) 江蘇新城悅及新城悅服務

江蘇新城悅於中國成立，為新城悅服務的子公司之一，而新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)。新城悅服務為在中國具有豐富經驗的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務，以及公共區域維護。江蘇新城悅為新城悅服務於中國提供上述服務的主要子公司之一。

2. 訂立二零二三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。

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正常營運，貴公司自2018年起一直與新城悅集團每年重續服務框架協議。根據二零二三年新城框架協議，服務範圍與二零二二年服務框架協議所涵蓋的範圍大致相同。董事告知，訂立二零二三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。

誠如新城悅服務2021財年的年報所述，新城悅服務為一間於中國擁有逾二十五年經驗的物業管理服務提供商，目前提供廣泛的物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。根據中國指數研究院(「中指院」)的統計，新城悅服務於中國物業服務企業中名列前茅。此外，根據中指院發佈的中國物業服務百強企業，新城悅服務的排名由2010年的第34位上升至2021年的第11位。新城悅服務已屬中國市場的成熟品牌。鑒於新城悅服務持續為 貴集團於中國的物業發展及物業投資業務提供可靠支持服務，與其維持業務關係對 貴集團有利。

根據二零二三年新城框架協議，貴集團可自願使用新城悅集團的服務，且並無義務使用新城悅集團的任何特定服務，亦無最低採購承諾。貴公司管理層亦告知，貴集團已備存一份獨立物業管理公司名單，而該等公司亦符合資格提供物業管理服務及其他增值服務。鑒於 貴集團可靈活選擇服務提供商，故 貴集團成員公司設有其內部甄選機制，以根據所提供的條款及條件物色合適的服務提供商，因此，貴集團將按對 貴集團最有利的條款選擇服務提供商。

八方金融函件

經考慮(i) 貴集團經已與新城悅集團建立並維持長期服務關係；(ii)新城悅集團一直為 貴集團的合資格服務提供商之一， 貴集團對新城悅服務的服務質量及工作流程有深入瞭解，對為 貴集團物業尋求穩定而可靠的服務提供商至關重要；及(iii)二零二三年新城框架協議屬非獨家性質，並無規定 貴集團的採購責任，但提供了一個服務提供商的替代選擇，以支持 貴集團的一般及日常業務過程中，吾等認為 貴公司有合理商業理據訂立二零二三年新城框架協議。

3. 二零二三年新城框架協議的主要條款

二零二三年新城框架協議的主要條款於下表概述。

日期：	2022年10月28日
訂約方：	(i) 新城控股(作為接受服務方) (ii) 江蘇新城悅(作為服務提供方)。
期限：	由2023年1月1日至2023年12月31日(「 2023財年 」)(包括首尾兩日)。
物業管理服務及增值服務：	江蘇新城悅獲委託就新城控股的開發項目提供各類物業管理服務(如下)。 <ul style="list-style-type: none">a. 物業管理服務b. 智能化施工服務c. 售樓處管理服務d. 樓盤細部驗收服務e. 物業前期階段諮詢服務f. 車位銷售服務g. 於質保期間的物業維護及管理服務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

有關二零二三年新城框架協議(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。

審閱主要條款

新城悅集團根據二零二三年新城框架協議收取的服務費將基於多個主要因素釐定，包括(i)現行市價(經計及物業項目的地點、服務範圍、人力需求、服務覆蓋區域、所需設備的性質等)；(ii)當地政府就同類物業項目的有關服務發佈的指導價格；(iii)獨立第三方對類似性質及規模的服務收取的服務費。為評估定價政策及支付條款的公平性，吾等已獲取新城悅集團根據二零二二年服務框架協議所提供的服務清單(「**持續關連交易服務清單**」)。根據持續關連交易服務清單，吾等已根據二零二二年服務框架協議項下各類別服務(零星委託服務除外)挑選三套合同，以了解與新城悅集團議定的相關條款。於各類別服務中，根據 貴集團產生的服務費金額，吾等已挑選於2022年首九個月產生服務費金額最大的前三個項目，該等經選定合同足以令吾等了解二零二二年服務框架協議項下的交易如何進行。誠如 貴公司管理層所告知，於2021財年及截至2022年9月30日止九個月(「**2022年首九個月**」)， 貴集團並未委聘新城悅集團或其他獨立第三方進行任何零星委託服務。根據吾等對選定樣本的審查，吾等已將新城悅集團及獨立服務提供商提供的建議服務費進行比較，吾等自 貴公司管理層獲悉， 貴集團進行內部評估以選擇合適服務提供商，為 貴集團提供最佳服務條款。鑒於 貴集團有關選擇服務提供商的內部控制程序屬有效，吾等認為定價條款，特別是與新城悅集團議定的服務費不遜於獨立服務提供商所提供者。

貴公司管理層告知，每類服務詳細的服務範圍通常按個別項目的情況並參考每個物業項目的具體需求及要求釐定，包括但不限於該等物業的物業位置、銷售策略、市場定位。為規管根據二零二二年服務框架協議與新城悅集團所訂立的每一項服務委聘的運作， 貴集團的成員公司必須與新城悅集團的成員公司訂立一份附屬協議，載列符合二零二二年服務框架協議所述原則(包括定價政策)的所需服務具體範圍及應付費用金額。吾等已抽樣核查 貴集團與新城悅集團訂立的附屬協議，其中包括服務委聘的詳細定價條款，並比較與獨立供應商訂立的其他類似服務的定價條款，注意到該等定價條款相若。該等附屬協議已由 貴集團成員公司正式簽署及蓋章。

最後，吾等亦從擬定的相關支付條款中注意到：(a)物業管理服務及售樓處物業服務的費用一般須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付，

八方金融函件

與 貴集團就類似性質的服務向獨立提供商提供的支付條款一致。鑒於該等服務每日提供及服務費一般按月結付，故此為正常的費用結付安排；(b) 智能化施工服務的費用僅於該等服務經 貴集團檢查及驗收後方會結付。施工服務費用於 貴集團檢查取得滿意結果後結付在商業上可以接受；(c) 就與物業預售準備服務相關的樓盤細部驗收服務及物業前期諮詢服務而言，該費用於有關服務向 貴集團完全交付後方會結付；及(d)其他增值服務按季度或根據項目完成狀況提供。基於吾等與 貴公司管理層的討論，二零二三年新城框架協議項下的服務費用定期或於完成上述服務並獲 貴集團滿意後支付。就此而言，就二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易而提供予新城悅集團的支付條款將不會涉及於提供服務前向新城悅集團支付重大現金預付款。

誠如 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分付款的審批流程，其中各項服務的負責部門主管向財務部門遞交付款申請前應複審及檢查服務質量。財務部門僅於付款申請經獲授權部門主管根據 貴集團的內部監控政策作出批准後，方會確認及批准服務費用付款。

基於上文所述，(i) 貴集團已採納一系列的內部監控程序，為每項服務挑選合適的服務提供商；及(ii) 貴集團需比較新城悅集團及獨立第三方建議的服務費，並選擇提供最佳可得條款的服務提供商；吾等認同董事，二零二三年新城框架協議項下的服務定價政策按正常商業條款於 貴集團日常業務過程中訂立。

4. 二零二三年新城框架協議相關年度上限

	2020財年	2021財年	2022年 首九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
實際交易金額	1,008	1,313	949
獲批准年度上限	1,173	1,350	1,650
使用率	85.9%	97.3%	76.7% (附註)

附註：使用率以2022年首九個月的歷史交易金額除以按比例年度上限計算。

八方金融函件

誠如上文所述，貴集團與新城悅集團之間的實際交易金額約為人民幣949百萬元，佔2022財年獲批准年度上限約76.7%。吾等注意到，2020財年與2021財年的使用率整體而言相對較高。倘將二零二二年服務框架協議項下擬提供的服務的實際交易金額年化計算，預測交易金額約為人民幣12.65億元，低於2021財年的實際交易金額。2022財年的使用率相對較低，主要與貴集團於2022財年的物業銷售表現有關。如上節所論述，於2021年上半年交付的總建築面積約為8.1百萬平方米，但2022年上半年已交付的總建築面積約為4.6百萬平方米。據貴公司管理層解釋，由於受到新冠病毒疫情的影響，導致貴集團業務營運所在的若干城市暫時中斷貴集團的正常營運，導致交付予買方的物業大幅減少。經考慮中國新冠病毒疫情預防措施將逐漸常態化，貴集團於2023財年的物業銷售及物業交付速度將逐步加快，貴集團於2023財年與新城悅集團的交易金額或會更高。

釐定年度上限的基準

貴集團就2023財年根據二零二三年新城框架協議應付予新城悅集團的最高年度服務費不超過人民幣13.50億元。新城悅集團提供的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。

	年度上限 人民幣百萬元
物業管理服務	182
增值服務	
—售樓處管理服務	300
—智能化施工服務	264
—車位代理銷售服務	173
—樓盤細部驗收服務	110
—物業前期階段諮詢服務	100
—其他增值服務(附註1)	100
緩衝額度	121
總計	1,350

附註1：其他增值服務指於質保期間的物業維護及管理服務、電梯安裝和維保服務及交付現場進行活動策劃和現場佈置服務。

為評估年度上限的合理性，吾等經已與 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，年度上限乃參考以下因素釐定：

- (i) 二零二三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基本上由 貴集團的2023財年施工進度、物業預售安排及物業交付時間表帶動。鑒於新冠病毒疫情於中國逐漸受控及 貴集團已採取各種措施以因應新冠病毒疫情的情況不時調整業務活動， 貴集團預期於2023財年逐步加快物業建設、物業驗收及物業交付。因此， 貴集團與新城悅集團之間的估計交易金額或會回復至2021財年的水平。經參考2022年中期報告，於2022年6月30日， 貴集團的在建中面積約為6,600萬平方米，而約3,400萬平方米目前可供 貴集團出售、租賃或使用。該等面積構成 貴集團釐定可於2023財年委聘新城悅集團提供物業交付前服務類別的基本依據。此外，於2022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3,469萬平方米，為釐定物業交付前相關服務奠定牢靠基礎。

- (ii) 誠如 貴公司管理層所告知，二零二三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2023財年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，該等服務通常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)新城悅集團提供現有物業管理服務的委聘於2023財年將會繼續；(ii)於2023財年將由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2023財年將會繼續，另外建築面積約7.5百萬平方米的潛在物業項目可能於2023財年要求新城悅集團提供物業管理服務，惟受內部甄選服務提供商的程序所規限。

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) 78套與新城悅集團訂立的相關合約將於2023財年分階段完竣；及(ii)另外67個已計劃於2023財年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金額；及(iii)該等進行中的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， 貴集團約235個售樓處已委聘新城悅集團於2022財年提供清潔、現場保安及客戶服務，其中149個售樓處於2023財年將繼續委聘新城悅集團繼續提供該等服務。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2023財年新開設的售樓處數目；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142個物業項目計劃於2023財年推出市場；及(ii)新物業的內部整修情況，其中經整修的單位將耗費較高檢查成本。

就車位銷售服務而言，其年度上限乃基於2023財年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11,000個車位，每個車位的平均估計佣金約為人民幣13,000元，有關佣金受物業所在地的地理位置影響。誠如 貴公司管理層所告知，於2022年首九個月的車位銷售受物業市場放緩影響。 貴集團計劃於2023財年藉外部代理的協助加強營銷工作，以增加車位銷售。因此，車位銷售服務的年度上限大幅高於2022年首九個月的實際交易金額。

- (iii) 貴公司管理層知悉，物業管理行業目前正面臨價格通脹(尤其是勞工成本、原材料成本及融資成本上升)。根據中國國家統計局的資料，於2019年、2020年及2021年，中國的消費物價通脹率分別為2.1%、2.9%及2.5%，中國的最新消費物價通脹率為2022年9月的2.8%。故此，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，年度上限已就價格通脹及臨時服務計入10%的緩衝額度。

經考慮上文有關釐定年度上限的因素後，吾等認為年度上限屬合理。

5. 內部監控程序

為確保二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易按正常商業條款進行，且相關服務費不高於現行市場範圍、當地政府就相似類型開發項目發佈的有關服務指導價格(如適用)及獨立第三方收取的費用。誠如董事會函件所述， 貴集團已為其日常營運制定一系列內部監控程序，以確保 貴集團符合與二零二三年新城框架協議項下規定的條款。

- (i) 誠如董事會函件所披露， 貴集團管理層及相關人員負責監控及監察 貴集團所有持續關連交易(包括但不限於二零二三年新城框架協議項下擬進行的交易)的定價政策，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及其股東的整體利益；
- (ii) 誠如董事會函件所披露，於訂立有關二零二三年新城框架協議各附屬協議前， 貴集團管理層及相關人員負責將新城悅集團提供的初步價格與就相若服務具類似經驗(如有)的可比獨立第三方提供的價格進行比較，確保二零二三年新城框架協議項下擬定的物業管理服務及其他增值服務的服務費屬公平合理，且與現行市價相若；

八方金融函件

- (iii) 誠如董事會函件所披露，實施二零二三年新城框架協議及江蘇新城悅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)及高級管理層定期進行監察及審查；貴集團高級管理層將監督並確保與新城悅集團的實際交易金額不超過年度上限。

吾等從貴公司管理層知悉並獲彼等告知，貴公司已對貴集團成員公司執行內部監控政策，規管與新城悅集團成員公司提供服務有關的交易審批程序。吾等自貴公司管理層處得知悉(i) 貴公司財務管理部門負責第一線管治及每月就二零二二年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的交易金額進行監控，並提交相關報告予貴公司高級管理層審閱；及(ii)物業項目相關人員編製附屬協議草案，由貴集團管理層進行內部審批程序，而最終附屬協議將加蓋貴集團負責單位的相關公司印章。

根據上市規則第14A.56條，貴公司已委聘核數師對貴公司的全部持續關連交易進行獨立審閱，包括二零二一年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易。吾等已取得並審閱截至2021年12月31日止年度有關貴集團持續關連交易的核數師函件(「核數師函件」)。貴公司管理層確認，核數師將於年報刊發後，就貴公司截至2023年12月31日止年度的持續關連交易進行類似的獨立審閱並發出函件。核數師函件指出，其根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「除歷史財務資料審核或審閱以外的核證工作」及參考實務指引第740號(經修訂)「根據香港上市規則關於持續關連交易的核數師函件」進行審閱。核數師函件已確認(其中包括)核數師並無發現任何事宜會導致彼等認為該等交易並非按照相關協議訂立及已超出各自的年度上限。

八方金融函件

除由核數師進行的審閱工作外，二零二一年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度審閱已由外部審核公司審閱，並已於內部向獨立非執行董事報告。誠如2021年年報所披露，全體獨立非執行董事確認，二零二一年服務框架協議項下擬進行的交易乃(i)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或不遜於 貴集團自獨立第三方獲取或提供服務或獲取自獨立第三方的條款訂立；及(iii)根據與上述持續關連交易相關的協議進行，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為二零二三年新城框架協議的條款(包括年度上限)乃按正常商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中進行，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，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普通決議案，以批准二零二三年新城框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

執行董事
黃偉亮

謹啟

2022年12月14日

註：馮智明先生自2003年起一直為第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。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易以及須遵守上市規則及收購守則的交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起一直為第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，亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

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	佔本公司
			衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	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) ⁽⁴⁾	1,504,007 (L) ⁽²⁾	0.21%
	信託受益人(酌情權益除外)	2,500,000 (L) ⁽³⁾	—	0.04%
王曉松先生	實益擁有人	6,000,000 (L)	—	0.09%

董事姓名	權益性質	所持股份 之數目	於股本	佔本公司
			衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	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) ⁽⁴⁾	1,203,205 (L) ⁽²⁾	0.10%
	信託受益人(酌情權益除外)	2,000,000 (L) ⁽³⁾	-	0.03%
章晟曼先生	實益擁有人	-	1,203,205 (L) ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.02%
	信託受益人(酌情權益除外)	1,200,000 (L) ⁽³⁾	-	0.02%

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於2019年11月1日分別獲授1,500,000份、1,200,000份及1,200,000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。
4. 於2019年11月1日根據購股權計劃分別授予董事呂小平先生、陸忠明先生及章晟曼先生的購股權因供股完成而調整。

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	佔本公司
			衍生工具下 持有之股份或 相關股份數目	已發行股本的 概約股權 百分比
曲德君先生	新城控股	實益擁有人	928,000 (L) ⁽¹⁾⁽²⁾	0.04%
王曉松先生	新城控股	實益擁有人	500,000 (L)	0.02%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
2. 曲德君先生分別根據於2019年10月30日採納的附屬公司股票期權計劃及附屬公司限制性股票激勵計劃獲授328,000份購股權(其中164,000股股份已於2021年11月8日歸屬)及600,000股限制性股票(其中300,000股限制性股票已由新城控股回購並於2022年8月1日註銷)。

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	4,470,537,274 (L)	68.72%
	配偶權益 ⁽⁵⁾	101,065,905 (L)	1.55%
陳靜 ⁽³⁾	於受控制法團權益	101,065,905 (L)	1.55%
	配偶權益	4,470,537,274 (L)	68.72%
Chen Ting Sen (PTC) Limited ⁽⁴⁾	受託人	4,470,537,274 (L)	68.72%
Infinity Fortune Development Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,470,537,274 (L)	68.72%
First Priority Group Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,470,537,274 (L)	68.72%
富域香港投資有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	4,470,537,274 (L)	68.72%

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4,470,537,274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

除下文「關連交易」及「持續關連交易」各段所披露者外，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)。

關連交易

於2021年2月8日，南京雲櫃網絡科技有限公司(作為收購方)與江蘇雲櫃網絡技術有限公司(本集團子公司，作為出售方)訂立資產出售協議，據此，出售方同意出售資產(包括出售方的快遞櫃及其零配件存貨及快遞櫃相關的無形資產的權利及權益)，金額為人民幣32,931,300元。有關該交易的進一步詳情載於本公司日期為2021年2月8日的公告。

持續關連交易

於2021年10月28日，新城控股與江蘇新城悅控股有限公司就向新城控股的物業項目提供物業管理服務及增值服務訂立服務框架協議，自2022年1月1日起至2022年12月31日止，為期一年，年度上限為人民幣1,650百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年10月28日的公告。

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2021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)被視為於二零二三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本通函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2021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
八方金融	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，八方金融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。八方金融為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

八方金融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。

八方金融函件載於本通函第25至39頁，並於本通函日期提供以供納入本通函。

自2021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，八方金融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) 二零二三年新城框架協議。

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2022年12月29日(星期四)上午十時正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) 確認及批准二零二三年新城框架協議(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二零二三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，2022年12月14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，排名先後將按上述出席人士中在本公司有關股份的股東名冊排名首位者為唯一有權就有關股份投票的人士而釐定。
3. 隨向本公司股東寄發的日期為2022年12月14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. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署（或為其經公證副本）的授權文件（如有），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2022年12月27日（星期二）上午十時正前），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2022年12月22日（星期四）至2022年12月29日（星期四）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，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年12月21日（星期三）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

9. 為保障股東及股東特別大會所有與會者的健康及安全，並防止2019年冠狀病毒病（「COVID-19」）傳播，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，包括但不限於：

- 強制性體溫檢查；
- 佩戴外科口罩；
- 不派發公司禮品或茶點；
- 強制性健康聲明；及
- 適當的座位安排以避免過度擁擠。

任何人士如不遵從上述預防措施，均可能被拒絕進入股東特別大會會場。本公司謹此提醒將親身出席股東特別大會的股東及所有與會者採取個人預防措施，並遵從股東特別大會會場的流行病預防及控制要求。本公司亦謹此提醒股東，毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。本公司鼓勵股東藉填妥並遞交相關股東特別大會代表委任表格進行投票，並委任股東特別大會主席為其代表以根據相關代表委任表格的指示就有關決議案進行投票，以代替親身出席股東特別大會。鑒於COVID-19狀況持續轉變，政府、法定及／或監管規定可能會在股東特別大會前有所更改，本公司可能會就股東特別大會實施進一步變動及預防措施。股東務請關注COVID-19的發展及留意本公司網站，以獲取日後有關股東特別大會安排之最新資訊（如有）。

除另有說明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2022年12月14日的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，董事包括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、曲德君先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。