
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控股有限公司股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Xinchengyue Holdings Limited

新城悅控股有限公司

(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 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



董事會函件載於本通函第4至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問嘉林資本函件載於本通函第27至45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2019年2月15日（星期五）上午10時正假座香港中環皇后大道中29號華人行11樓1103-06室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁。

2019年1月18日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 25 |
| 嘉林資本函件 | 27 |
| 附錄 一 一般資料 | 46 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

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

| | | |
|---------------|---|---|
| 「2018年服務框架協議」 | 指 | 由西藏新城悅及王先生就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2018年10月12日訂立之服務框架協議; |
| 「2019年服務框架協議」 | 指 | 由西藏新城悅及王先生就向王先生的關聯公司提供若干物業相關服務於2018年12月12日訂立之服務框架協議; |
| 「年度上限」 | 指 | 截至2019年12月31日止年度,王先生的關聯公司根據2019年服務框架協議應付予本集團之服務費的年度上限人民幣1,180百萬元; |
| 「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 | 新城悅控股有限公司,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2019年2月15日(星期五)上午10時正假座香港中環皇后大道中29號華人行11樓1103-06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2019年服務框架協議及其項下擬進行的交易以及年度上限之決議案; |
| 「新城發展控股」 | 指 | 新城發展控股有限公司,一家於聯交所上市的公司(股份代號:1030); |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「新城集團」 | 指 | 新城發展控股及其子公司； |
| 「新城控股」 | 指 | 新城控股集團有限公司，新城發展控股的子公司，其A股股份於上海證券交易所上市（股票代碼：601155）； |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積； |
| 「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 | 由獨立非執行董事組成的董事委員會，成立旨在就2019年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及年度上限向獨立股東提供意見； |
| 「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」 | 指 | 嘉林資本有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為就2019年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易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2019年服務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 | 2019年1月17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； |
| 「王先生」 | 指 | 王振華先生，本公司創始人、非執行董事及控股股東； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「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（包括新城集團）及其子公司； |
| 「股東特別大會通告」 | 指 | 本通函第EGM-1頁所載召開股東特別大會的通告； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01美元的普通股； |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人； |
| 「平方米」 | 指 | 計量單位平方米； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「西藏新城悅」 | 指 | 西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

Xinchengyue Holdings Limited
新城悅控股有限公司

(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 (董事長兼首席執行官)

吳倩倩

蘭子勇

非執行董事：

王振華

呂小平

陸忠明

獨立非執行董事：

張燕

朱偉

許新民

開曼群島註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

中國總部：

上海市普陀區

中江路388弄5號

新城控股大廈B座12樓

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

I. 緒言

茲提述：(i)本公司日期為2018年12月12日的公告，內容有關截至2019年12月31日止一個年度於2019年服務框架協議項下的建議持續關連交易；及(ii)股東特別大會通告。

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決議案作出適當的知情決定：

1. 2019年服務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. 獨立董事委員會對2019年服務框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）的意見及建議；及
3. 嘉林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2019年服務框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）的意見及建議。

II. 2019年服務框架協議

1. 背景

2019年服務框架協議由西藏新城悅與王先生就向王先生的關聯公司（包括新城集團）提供若干物業相關服務於2018年12月12日（交易時段後）訂立，自2019年1月1日起至2019年12月31日止為期一年（須受年度上限所規限）。

2. 2019年服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2018年12月12日
- 訂約方： (i) 西藏新城悅；及
- (ii) 王先生
- 年期： 2019年服務框架協議將於2019年1月1日至2019年12月31日（包含首尾兩日）期間生效。

條件： 就2019年服務框架協議項下擬提供的王先生的關聯公司應付的服務費總額為建議年度上限人民幣40,000,000元或以下的物業管理服務及增值服務而言，應自2019年1月1日起即時生效。

就2019年服務框架協議項下擬提供的王先生的關聯公司應付的服務費總額為超過建議年度上限人民幣40,000,000元的物業管理服務及增值服務而言，須待獨立股東於本公司將予召開的股東特別大會上批准後方可作實。

物業管理服務： 西藏新城悅負責向王先生的關聯公司提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

增值服務： 西藏新城悅向王先生的關聯公司提供的增植物業管理服務包括：

- (a) 為王先生的關聯公司所開發物業提供智能保安設備（如監控系統、門禁系統及停車系統）的工程及維護服務；
- (b) 提供現場銷售協助服務，包括開發項目現場及樣板房的清潔以及售樓處、展廳及會所的接待及客戶服務；

- (c) 根據王先生的關聯公司的驗收標準為開發項目（包括物業、設施及保安系統）提供物業驗收服務及提供反饋；
- (d) 提供物業諮詢服務，包括於物業開發前期階段提供意見，如物業設計；及協助交付物業的準備工作；
- (e) 於王先生的關聯公司交付其所開發的停車場後為該等停車場提供停車場銷售代理服務；及
- (f) 於王先生的關聯公司交付竣工物業後於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務。

定價政策：

西藏新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策如下：

服務費須經考慮包括開發項目種類、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引價格（如適用）及向獨立於本集團的第三方客戶收取的費用、將於提供服務過程中產生的經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）加利潤率及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

- (a) 就物業管理服務而言，本集團於定價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置、(ii)本集團的預算成本、(iii)服務及標準的訂約範圍、(iv)本集團在城市的品牌知名度、(v)地方政府政策及定價指導、(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費（如適用）及(vii)經考慮於可見將來勞工成本增加後的未來盈利能力。
- (b) 就增值服務而言，本集團於定價時一般會考慮多項因素，包括所需的服務、協議期限、銷售成本、當地的市況以及個別物業的性質及要求。

根據2019年服務框架協議及據董事確認，2019年服務框架協議項下擬進行交易的詳細定價政策將如下：

(i) 工程及維護服務

西藏新城悅將基於王先生的關聯公司的要求配置具備有關材料的適當設備，並經考慮建設所需人力等因素後作出競投／報價。於王先生的關聯公司與西藏新城悅就價格達成協議後，有關價格將為智能建築服務的服務費；

(ii) 現場銷售協助服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本及材料成本）加上合理的利潤（範圍在10-15%之內）等各項因素後公平磋商而釐定；

(iii) 開發項目的物業驗收服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本（包括但不限於勞工成本及材料成本）加上合理的利潤等各項因素後公平磋商而釐定；

(iv) 物業諮詢服務

服務費須由王先生的關聯公司與西藏新城悅經參考市場價格及西藏新城悅的服務成本等各項因素後公平磋商而釐定；

(v) 停車場銷售代理服務

訂約方須基於當地停車位銷售代理服務當時的市場狀況磋商停車位銷售代理服務的結算方法。通常有兩種結算方法，即(i)銷售佣金（按銷售額的一定百分比收取佣金）；及(ii)西藏新城悅進行獨家分銷；及

(vi) 質保期間物業維護工作的項目管理服務

服務費須由訂約方雙方經考慮西藏新城悅調配的員工成本、合理的管理成本及合理的利潤等各項因素後公平磋商而釐定。

據董事確認，本集團向王先生的關聯公司提供的條款不應優於就類似服務向其他各方提供的條款。

王先生的關聯公司與本集團之間並無排他性。因此，本公司的客戶網絡不受2019年服務框架協議項下擬進行交易的影響。

附屬協議：

就需要2019年服務框架協議項下物業管理服務的王先生的關聯公司的各開發項目而言，有關王先生的關聯公司與西藏新城悅或其子公司將訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2019年服務框架協議所載原則（包括上述定價政策）的應付費金額。

2019年服務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。

3. 建議年度上限及建議年度上限的基準

截至2019年12月31日止年度，王先生的關聯公司就2019年服務框架協議項下擬提供的物業管理服務及增值服務應付予本集團的年度服務費最高不得超過人民幣1,180百萬元。就下文及「訂立2019年服務框架協議的理由及裨益」一節所載理由而言，估計分配至物業管理服務及增值服務的年度上限將為：(i)約人民幣53,950,000元將分配至物業管理服務；(ii)約人民幣253,420,000元將分配至所提供的智能保安設備的工程及維護服務；(iii)約人民幣555,660,000元將分配至所提供的現場銷售協助服務；(iv)約人民幣90,570,000元將分配至為發展項目而提供的物業驗收服務；(v)約人民幣88,680,000元將分配至所提供的物業諮詢服務；及(vi)約人民幣28,300,000元將分配至所提供的停車場銷售代理服務。餘下部分為本集團就將向王先生的關聯公司提供的所有類別服務（包括於質保期間為物業維護工作提供的項目管理服務）預留的10%緩衝額度，以應對於2019年間對本集團任何服務的任何意外需求增加及／或有關服務供應成本的意外上漲。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮（其中包括）：

- (a) 截至2017年12月31日止年度及截至2018年11月30日止十一個月，王先生的關聯公司就物業管理服務及增值服務結算的費用總計約為人民幣222.1百萬元及人民幣288百萬元（而2018年服務框架協議項下擬進行交易的上限為人民幣354百萬元）；
- (b) 「5. 訂立2019年服務框架協議的理由及裨益」一節所載資料；
- (c) 截至2019年12月31日止年度，王先生的關聯公司對物業管理服務及增值服務¹的估計需求大幅增加；

¹ 於一般業務週期中，物業驗收及諮詢服務以及智能保安設備安裝服務將於物業建設階段展開，而後在銷售階段提供現場銷售協助服務。物業管理服務、維護服務及停車場銷售代理服務將於向業主出售及交付物業後展開。

誠如新城發展控股的2018年中期報告所載，於2018年6月30日，新城集團的總土地儲備約為86,435,965平方米，覆蓋合計73個城市，及其有約220個住宅項目屬在建或擬在建。誠如新城發展控股於2019年1月9日刊發的公告所載，新城集團2018年的累計合同銷售金額比2017年同期增長74.82%。2018年的累計銷售面積亦比2017年同期增長約95.21%。新城發展控股亦於公告中提及，其已於中國收購若干地塊。另外，誠如新城控股的2018年中期報告所載，截至2018年6月30日，其有197個物業項目屬在建，總建築面積約為45,500,000平方米。上述數據於下文稱為「**新城集團數據**」。

根據上文所述，預期：

- (i) 就物業管理服務而言，由於服務費將按在管平方米計算，不斷增加的合約建築面積對本集團的收入產生正面及直接影響。根據2018年新城集團的增長率及截至2017年12月31日止三個年度王先生的關聯公司所開發物業不斷增加的合約建築面積（即分別為26,191,000平方米、25,955,000平方米及38,243,300平方米），預期向新城集團已竣工但未售出的物業提供的物業管理服務所產生的服務費將會增加，故已就該服務自年度上限分配人民幣53,950,000元；
- (ii) 就智能保安設備的工程及維護服務而言，新城集團不斷增加的土地儲備對新城集團將於2019年及隨後年度發佈的物業項目數目有正面及直接的影響。於2018年，本公司參與新城集團的13個智能保安設備項目，其產生未經審核收入人民幣25,788,000元。鑒於本集團於2019年擴展其智能保安設備的工程及維護服務的業務計劃，本集團將於2019年努力參與新城集團智能保安設備項目的所有招標，預期約270個項目（該預期乃基於新城集團數據），故已就該服務分配年度上限的大部分金額，即人民幣253,420,000元；

- (iii) 就現場銷售協助服務而言，新城集團不斷增加的土地儲備對新城集團將於2019年及隨後年度銷售的物業項目數目有正面及直接的影響。於2018年，本公司為222個項目提供現場銷售協助服務，其產生未經審核收入人民幣219,246,000元。鑒於(1)本集團自2018年一直營運但至今尚未竣工的現有物業項目數目，即197個項目、及(2)基於新城集團數據，本集團預期其將於2019年獲新城集團委任提供現場銷售協助服務的物業項目數目，故已就該服務自年度上限分配人民幣555,660,000元；及
- (iv) 就物業驗收服務、物業諮詢服務及停車場銷售代理服務而言，新城集團不斷增加的土地儲備對新城集團將於2019年及隨後年度建造、銷售及向業主交付的物業項目數目有正面及直接影響。鑒於本集團預期新城集團將於2019年建造、銷售及向業主交付的物業項目數目將有所增加（該預期乃基於新城集團數據），故已就各項該等服務分別自年度上限分配人民幣90,570,000元、人民幣88,680,000元及人民幣28,300,000元。
- (d) 截至2017年12月31日止兩個年度，訂約方就物業管理服務及增值服務結算的過往金額；及
- (e) 本集團的業務計劃及通脹等其他因素。

4. 一般資料

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。

王先生為本公司的控股股東兼非執行董事。王先生一直通過新城集團在中國進行物業開發及物業投資。王先生亦分別擔任新城發展控股及新城控股的執行董事及董事長。有關王先生的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年10月24日的招股章程（「招股章程」）「董事及高級管理層－董事會－非執行董事」一節。

5. 訂立2019年服務框架協議的理由及裨益

董事會認為，訂立2019年服務框架協議對本公司的正常營運至關重要且對本公司有利。於形成該觀點時，董事會已考慮以下因素：

(1) 本集團與王先生的關聯公司之間長期穩定的業務關係

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提供物業管理服務，而董事相信有關服務是對王先生的關聯公司的大力支助，並為本公司提供穩定收入來源。因此，2019年服務框架協議代表一段穩定可靠的業務關係，而本集團可利用該關係實現其業務目標。

(2) 對新城集團較低的潛在依賴風險

茲提述招股章程「概要－與新城集團的關係」一節。

董事會函件

鑒於以下原因，董事認為，對新城集團的潛在依賴風險較低：

- (a) 如招股章程所披露，截至2016年及2017年12月31日止年度，向王先生的關聯公司提供服務所產生的收入（即截至2016年及2017年12月31日止年度分別約為人民幣149.5百萬元及人民幣222.1百萬元）分別佔本集團收入總額的26.1%及25.6%。具體而言，下表載列於所示期間本集團自王先生的關聯公司（包括新城集團）及王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入明細：

| | 截至2016年 12月31日止年度 | | 截至2017年 12月31日止年度 | | 截至2018年 12月31日止年度 (未經審核) | |
|---------------------------|----------------------|------|----------------------|------|--------------------------------|------|
| | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % |
| <i>(以千計，百分比除外)</i> | | | | | | |
| <i>自王先生的關聯公司產生的收入</i> | | | | | | |
| 物業管理服務¹ | | | | | | |
| 已竣工但未售出的物業的物業管理服務費 | 32,580 | 5.7 | 37,076 | 4.3 | 32,829 | 2.9 |
| 新城控股的辦公樓的物業管理服務費 | 9,768 | 1.7 | 9,345 | 1.1 | 10,269 | 0.8 |
| 小計 | 42,348 | 7.4 | 46,421 | 5.4 | 43,098 | 3.7 |
| 增值服務 | | | | | | |
| 提供智能保安設備的工程及維護服務 | 4,540 | 0.8 | 14,123 | 1.6 | 25,788 | 2.2 |
| 提供現場銷售協助服務 | 70,248 | 12.2 | 116,247 | 13.4 | 219,246 | 19.1 |
| 為開發項目提供物業驗收服務 | 3,985 | 0.7 | 6,512 | 0.7 | 20,167 | 1.8 |
| 提供物業諮詢服務 | 21,154 | 3.7 | 34,676 | 4.0 | 35,474 | 3.1 |
| 提供停車場銷售代理服務 | 3,870 | 0.7 | 4,125 | 0.5 | 8,271 | 0.7 |
| 於質保期間為物業維護工作提供項目 管理服務 | 3,396 | 0.6 | - | - | - | - |
| 小計 | 149,541 | 26.1 | 222,104 | 25.6 | 352,044 | 30.6 |

董事會函件

| | 截至2016年 12月31日止年度 | | 截至2017年 12月31日止年度 | | 截至2018年 12月31日止年度 (未經審核) | |
|----------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % |
| <i>(以千計，百分比除外)</i> | | | | | | |
| <i>自王先生的關聯公司以外的客戶產生的收入</i> | | | | | | |
| 物業管理服務 | | | | | | |
| 來自王先生的關聯公司所開發物業的物業管理服務費 | 315,130 | 55.0 | 408,736 | 47.2 | 538,749 | 46.8 |
| 來自其他物業開發商所開發物業的物業管理服務費 | 41,723 | 7.2 | 112,020 | 12.9 | 146,858 | 12.7 |
| 小計 | 356,853 | 62.2 | 520,756 | 60.1 | 685,607 | 59.5 |
| 增值服務 | | | | | | |
| 提供智能保安設備的工程及維護服務 | 33,717 | 5.9 | 66,269 | 7.6 | 47,500 | 4.1 |
| 提供現場銷售協助服務 | 5,988 | 1.0 | 11,739 | 1.4 | 22,082 | 1.9 |
| 為開發項目提供物業驗收服務 | - | - | 655 | 0.1 | 1,753 | 0.2 |
| 提供物業諮詢服務 | - | - | 1,144 | 0.1 | 2,612 | 0.2 |
| 提供停車場銷售代理服務 | - | - | 399 | 0.1 | - | - |
| 於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務 | - | - | - | - | - | - |
| 社區相關服務 | 27,273 | 4.8 | 43,304 | 5.0 | 40,108 | 3.5 |
| 小計 | 423,831 | 73.9 | 644,266 | 74.4 | 799,662 | 69.4 |
| 總計 | 573,372 | 100 | 866,370 | 100 | 1,151,706 | 100 |

1 王先生的關聯公司就提供物業管理服務所產生的收入乃源自王先生的關聯公司就(i)已竣工但未售出的物業及(ii)新城控股的辦公樓收取的物業管理服務費。

儘管於截至2018年12月31日止年度，需要增值服務的王先生的關聯公司數目為255個，而於截至2018年12月31日止年度需要增值服務的客戶（並非王先生的關聯公司之一）數目為26個，但截至2018年12月31日止三個年度，自王先生的關聯公司產生的收入佔本集團收入總額的百分比仍然維持穩定，董事認為，這主要是由於(i)本集團於業主委員會階段達致100%的客戶保有率，在此階段業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與本集團按個別基準訂立物業管理服務協議；及(ii)本集團努力發展與其他物業開發商的關係。近年來，本公司已成功發掘市場機遇，使其物業管理組合及服務提供多樣化，以產生更廣泛的收入來源。本公司與物業開發商（除王先生的關聯公司外）、開發商（除王先生的關聯公司外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.497百萬平方米增加至截至2017年12月31日的17.714百萬平方米，複合年增長率為244%。截至2018年12月31日，合約建築面積進一步增加39.4%至24.7百萬平方米。該等記錄增長表明本公司有能力與第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。於2019年，本公司將努力參與更多王先生的關聯公司以外的物業開發商的項目招標，有關招標的數目預期將較2018年增加254.2%；

- (b) 本集團向王先生的關聯公司提供的服務（物業管理服務及增值服務）對王先生的關聯公司（包括新城集團）項目的整體物業開發及銷售過程具有同等重要的意義，為新城集團的成功及聲譽做出貢獻。因此，董事認為王先生的關聯公司與本集團之間互依互賴。尤其是，董事認為選聘信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）是購房者考慮的一個重要因素，因為這對物業保值至關重要；

- (c) 物業管理服務提供商與聯屬物業開發商的合作在中國市場實屬常見。茲提述招股章程「業務－客戶」一節，當中披露「根據中國指數研究院確認，物業管理服務提供商主要通過招標過程獲得新的物業管理服務合同，其中成功取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價及投標人的經營歷史。就此，中國指數研究院收集及分析的歷史數據表明，根據相互信任的長期合作關係，物業管理服務提供商（物業開發商的聯屬人士）趨向於在有關物業開發商所組織的招標中擁有更高成功率。從物業開發商的角度來看，確保向其所開發物業提供穩定、一致及可靠的物業管理服務乃屬重要，尤其是在前期階段。從物業管理服務提供商的角度來看，倘要實現任何可擴展經營，受有關行業格局自然驅動，物業管理服務提供商將繼續與其各自聯屬物業開發商保持合作關係。因此，當該等物業管理服務提供商繼續發展其更廣泛的客戶基礎時，該聯屬物業開發商將不可避免地成為貢獻其聯屬物業管理服務提供商大部分收入的主要客戶。尤其是，我們認為選聘信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）是購房者考慮的一個重要因素，因為這對物業保值至關重要。」；及
- (d) 當年度上限遠遠高於2018年服務框架協議的上限時，由於預期(i)本集團將繼續努力發展與其他獨立客戶的關係及(ii)本集團將繼續維持高客戶保有率（即預期業主將於業主委員會階段繼續選擇本集團為其物業管理服務提供商），董事認為，於2019年向客戶（王先生的關聯公司除外）提供服務所產生的收入將繼續增長。

(3) 定價及內部控制措施

經考慮本通函「定價政策」一節所載有關物業管理服務及增值服務的定價政

策，鑒於(i)向王先生的關聯公司所收取的平均物業管理費¹與一般行業範圍²大致相符並與中國法律法規項下的政府指導價一致；(ii)就相同開發而言，本集團按物業管理服務協議所規定的物業管理服務的相同價格向王先生的關聯公司及其他業主收費；及(iii)本集團就所提供的增值服務向王先生的關聯公司及屬獨立第三方的客戶所收取的價格乃按相同基準計算，董事認為有關物業管理服務及增值服務的定價屬公平合理，並按一般商業條款釐定。

連同經已實施以密切監察2019年服務框架協議項下擬進行的交易及任何關連交易之內部控制措施，董事認為，本集團實施的內部控制措施就上市規則合規而言乃屬充足。

(4) 本集團的增長及業務發展

本公司將繼續實施「1+3戰略」，優先擴大於長江三角洲地區的業務規模，同時進一步拓展至環渤海地區、中西部地區及珠江三角洲地區。本公司擬透過以下方式實現該擴張：(i)內生增長，透過與王先生的關聯公司（包括新城集團）及其他獨立第三方物業開發商簽訂合同或於業主委員會階段獲得更多優質的物業管理項目；(ii)選擇性戰略投資及收購，定向收購符合本公司在地理區域及業務規模方面戰略需求的物業管理服務提供商。透過地理擴張，本公司將快速增加其在管建築面積，提高行業地位及競爭力。

1 就相同物業開發而言，我們按物業管理服務協議的規定向王先生的關聯公司（作為已竣工但未售出物業的業主）及其他業主收取每月每平方米相同的物業管理費。截至2018年12月31日，本集團就在管住宅物業向王先生的關聯公司（作為已竣工但未售出物業的業主）收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣1.92元，該物業管理費與本集團就相同的在管住宅物業向其他業主收取的平均物業管理費相同。

2 茲提述招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費的定價政策」一節。根據中國指數研究院就招股章程給出的建議，中國的一線、二線及三線城市每月每平方米的平均物業管理費分別介乎(i)人民幣2.42元至人民幣3.15元；(ii)人民幣1.28元至人民幣2.32元；及(iii)人民幣1.05元至人民幣1.98元，而本公司向王先生的關聯公司收取的中國一線、二線及三線城市每月每平方米的平均物業管理費分別為(i)人民幣2.39元；(ii)人民幣1.69元；及(iii)人民幣1.66元。

本公司將繼續透過自主經營、股權投資及合作以及業務合作深化其專注業主需求的增值服務擴張，並向業主提供多樣化的社區服務，提高增值服務所佔其業務（包括資產管理服務、養老服務及拎包入住服務）的百分比。預期透過增值服務的擴張，本公司的盈利能力將會繼續提高。

本公司亦將加大智能社區的研發力度及加強應用先進技術以提升住戶體驗，令其日常生活更加便利並減少本公司的營運成本。舉例而言，本公司的智能視頻監控系統、智能門禁及訪客管理系統、智能停車管理系統及智能能源管理系統目前正處在開發、測試及推廣的階段。

為滿足王先生的關聯公司於2019年的需求的估計增加，

- (a) 就現場銷售協助服務而言，本公司將繼續招募更多人員以擴充我們的業務團隊，並聘請更多第三方分包商以提供更全面的服務，從而滿足王先生的關聯公司及王先生的關聯公司以外的物業開發商的需求；
- (b) 就智能保安設備的工程及維護服務而言，本公司自2018年初以來一直在擴展該業務。本公司的負責團隊擁有逾80人，包括項目管理人員、採購管理人員及計劃管理人員。本公司將參與新城集團智能保安設備項目的所有招標。隨著其相關能力的提升，本公司將努力提高其智能保安設備項目的中標率及自有關項目產生的收入。於2018年，本公司參與了新城集團17個智能保安設備項目的招標，中標率為76.5%；及
- (c) 就其他增值服務（包括(i)提供開發項目的物業驗收服務、(ii)提供物業諮詢服務、(iii)提供停車場銷售代理服務及(iv)於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務）而言，本公司將加強其僱員培訓計劃，並調整人員配置。本公司亦將繼續開發其與其他物業開發商的業務關係。

如上文所述，各董事認為，2019年服務框架協議乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中公平訂立。2019年服務框架協議的年期及2019年服務框架協議項下擬進行的交易（包括年度上限）屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

6. 內部控制措施

為確保2019年服務框架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引價格（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) 本集團的財務部門將負責定期監察2019年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合同收入總額超過該財政年度的年度上限，本集團將不再訂立有關協議；
- (ii) 本集團的財務部門將每月進行內部審閱以評估是否已根據2019年服務框架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2019年服務框架協議一致。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)合同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2019年服務框架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2019年服務框架協議進行的持續關連交易並於本公司截至2019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2019年服務框架協議進行，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2019年服務框架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。

7. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，王先生為本公司的控股股東兼非執行董事，因此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此，2019年服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2019年服務框架協議的年度上限適用比率超過5%，故2019年服務框架協議及年度上限須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度審核及獨立股東批准規定。

於董事會會議日期，非執行董事王先生被視作於2019年服務框架協議項下的交易中擁有重大權益。因此，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2019年服務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。

本集團與上海證券交易所上市公司新城控股之間的2018年服務框架協議構成新城控股的關連交易，且根據上海證券交易所的上市規則，其年期不得長於一年。本公司已與新城控股協定，物業服務框架協議將遵守上海證券交易所的上市規則每年進行重續。由於在按照適用上市規則的規定重續2018年服務框架協議之前，無法釐定截至2019年12月31日止年度的年度上限，本公司已於2018年12月初開始重續程序，包括釐定年度上限。

III. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及（如適用）批准2019年服務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，王先生及王先生的關聯公司直接持有600,000,000股普通股，佔本公司已發行股本合共約73.17%，將須於股東特別大會上就有關2019年服務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2019年服務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2019年服務框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就2019年服務框架協議及其項下擬進行交易（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見。就此而言，嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就2019年服務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。

IV. 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，2019年服務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）乃按一般商業條款於本公司的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，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

V. 其他資料

謹請閣下垂注本通函第25至26頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2019年服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立股東提出的建議。嘉林資本就2019年服務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出的建議載於本通函第27至45頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

由於本公司仍在敲定其截至2018年12月31日止年度的年度業績，因此，截至2018年12月31日止年度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資料目前可供本集團使用，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有關之後將予刊發的截至2018年12月31日止年度年度業績的公告所披露的詳細財務資料。此外，「II. 2019年服務框架協議－3. 建議年度上限及建議年度上限的基準」一節所載的建議分配年度上限尚未實現，並可能有所變動。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新城悅控股有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

2019年1月18日

Xinchengyue Holdings Limited

新城悅控股有限公司

(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

敬啟者：

茲提述本公司日期為2019年1月18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，以就我們認為2019年服務框架協議（包括建議年度上限）的條款對獨立股東而言是否屬公平合理、有關持續關連交易（包括建議年度上限）是否於本公司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。

本公司已委任嘉林資本為獨立財務顧問，以就2019年服務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。有關嘉林資本意見的詳情，連同於達致有關建議時所考慮的主要因素，載於通函第27至45頁其函件內。

敬請閣下留意通函第4至24頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東權益及嘉林資本給出的意見及建議後，吾等認為2019年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易（包括建議年度上限）的條款乃於本公司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。

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的有關2019年服務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

新城悅控股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

2019年1月18日

以下為獨立財務顧問嘉林資本就2019年服務框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

持續關連交易

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2019年服務框架協議項下擬提供的若干物業相關服務向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2019年1月18日之通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞匯與通函所界定者具有相同涵義。

於2018年12月12日（交易時段後），西藏新城悅與王先生訂立2019年服務框架協議，據此，西藏新城悅已有條件同意向王先生的關聯公司（包括新城集團）提供或促使 貴集團子公司提供若干物業相關服務，為期一年，於2019年12月31日屆滿。

經參考董事會函件，2019年服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則項下的公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由張燕女士、朱偉先生及許新民先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i) 2019年服務框架協議的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii) 2019年服務框架協議項下擬進行的交易是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及是否於 貴集團日常業務過程中進行；及(iii)獨立

股東應如何在股東特別大會上就批准2019年服務框架協議及其項下擬進行交易的決議案投票。吾等（嘉林資本有限公司）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。

吾等意見的基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等依據通函所載列或提述的聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假定，董事所提供的資料及陳述（其須就此全權負責）於其作出之時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦已假定，董事於通函內所作出的有關想法、意見、預期及意向的所有聲明，均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載的資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事表達的意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認與2019年服務框架協議有關的任何人士並無存有未予披露的私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要步驟，為吾等的意見提供合理基礎並達至知情見解。

通函載有遵照上市規則而提供有關 貴公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴公司的業務及事務、王先生、王先生的關聯公司及其各自的子公司或聯繫人進行任何獨立深入調查，亦無考慮訂立2019年服務框架協議對 貴集團或股東的稅務影響。吾等的意見必然基於在最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。股東須注意，後續的發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等概無任何義務

更新吾等的意見以計及於最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載資料一概不得詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本的責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就2019年服務框架協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴公司的資料

經參考董事會函件， 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。

下文載列 貴集團於截至2017年12月31日止兩個年度的經審計綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司日期為2018年10月24日的招股章程（「招股章程」）：

| | 截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 | 截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 | 2016年至 2017年 的變動 % |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 收入 | 866,370 | 573,372 | 51.1 |
| — 物業管理服務 | 567,177 | 399,201 | 42.1 |
| — 增值服務 | 299,193 | 174,171 | 71.8 |
| 毛利 | 242,246 | 161,935 | 49.6 |

附註：截至2017年12月31日止兩個年度的收入及分部明細載於董事會函件「對新城集團較低的潛在依賴風險」分節。

誠如上表所闡述， 貴集團於截至2017年12月31日止年度（「2017財年」）的收入約為人民幣866.4百萬元，較截至2016年12月31日止年度（「2016財年」）大幅增長約51.1%。物業管理服務及增值服務於2017財年產生的收入分別約為人民幣567.2百萬元及人民幣299.2百萬元，較2016財年分別增長約42.1%及71.8%。 貴集團於2017財年錄得的毛利亦較2016財年增長約49.6%。

經參考招股章程，貴公司專注於在中國市場上提供優質的專業物業管理服務，並通過利用其經驗、專業知識及知名度以橫向整合方式將其地理覆蓋範圍擴大至全國，及通過提供更多不同系列的物業管理服務採取縱向整合方式，擴大業務。貴公司計劃通過實施以下戰略實現其目標：(a)擴大其物業管理服務的業務規模，及通過選擇性地追求戰略投資、合作及收購機會，擴大其在管物業組合；(b)建立一個商業夥伴網絡，為住戶提供更多樣化的服務；(c)通過培訓計劃及職業發展機遇吸引、挽留及激勵人才；及(d)利用先進技術優化其業務模式以控制成本及提高其整體利潤率。

誠如自通函所摘錄，貴公司將繼續實施「1+3戰略」，優先擴大於長江三角洲地區的業務規模，同時進一步拓展至環渤海地區、中西部地區及珠江三角洲地區。貴公司擬透過以下方式實現該擴張：(i)內生增長，透過與王先生的關聯公司（包括新城集團）及其他獨立第三方物業開發商簽訂合同或於業主委員會階段獲得更多優質的物業管理項目；(ii)選擇性戰略投資及收購，定向收購符合貴公司在地理區域及業務規模方面戰略需求的物業管理服務提供商。透過地理擴張，貴公司將快速增加其在管建築面積，提升行業地位及競爭力。

貴公司將繼續透過自主經營、股權投資及合作以及業務合作深化其專注業主需求的增值服務擴張，並向業主提供多樣化的社區服務，提高增值服務所佔其業務（包括資產管理服務、養老服務及拎包入住服務）的百分比。預期透過增值服務的擴張，貴公司的盈利能力將會繼續提高。

貴公司亦將加大智能社區的研發力度及加強應用先進技術以提升住戶體驗，令其日常生活更加便利並減少貴公司的營運成本。舉例而言，貴公司的智能視頻監控系統、智能門禁及訪客管理系統、智能停車管理系統及智能能源管理系統目前正處在開發、測試及推廣的階段。

有關王先生的資料

經參考董事會函件，王先生為貴公司的控股股東兼非執行董事。王先生一直通過新城集團在中國進行物業開發及物業投資。

訂立2019年服務框架協議的理由及裨益

經參考董事會函件，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提供有關物業管理服務，而董事相信有關服務是對王先生的關聯公司的大力支持，並為貴公司提供穩定收入來源。因此，2019年服務框架協議代表一段穩定可靠的業務關係，而貴集團可利用該關係實現其業務目標。

此外，經董事確認，2019年服務框架協議乃於貴集團日常業務過程中頻繁定期訂立。因此，倘每項相關交易均根據上市規則的規定作定期披露及事先取得獨立股東批准（如必要），成本高昂且不可行。因此，董事認為，訂立2019年服務框架協議將對貴公司及股東整體有益。

經考慮上述因素，吾等認為2019年服務框架協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益並於貴集團的日常業務過程中訂立。

2019年服務框架協議的主要條款

下文載列2019年服務框架協議的概要。2019年服務框架協議的詳情載於董事會函件「2019年服務框架協議」一節。

| | |
|-------|---|
| 日期： | 2018年12月12日 |
| 訂約方： | 西藏新城悅及王先生 |
| 年期： | 2019年服務框架協議將於2019年1月1日至2019年12月31日（包含首尾兩日）期間生效。 |
| 交易性質： | 西藏新城悅已有條件同意向王先生的關聯公司（包括新城集團）提供或促使貴集團子公司提供若干物業管理服務（即物業管理服務及增值服務） |

定價政策： 西藏新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策概述如下。定價政策的詳情載於董事會函件「定價政策」分節項下。

服務費須經考慮包括開發項目種類、現行市價／慣例／條件、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格（如適用）及向獨立於 貴集團的第三方客戶收取的費用、將於提供服務過程中產生的經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）加利潤率及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後確定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

經董事確認， 貴集團向王先生的關聯公司提供的條款不應優於就類似服務向其他方提供的條款。

應吾等的進一步要求，吾等獲得有關 貴集團向(i)王先生的關聯公司；及(ii)潛在業主（即獨立第三方）提供物業管理服務的合共六份前期物業管理合同。吾等自上述合同獲悉， 貴集團就需要相同服務的相同物業向王先生的關聯公司收取的服務費不低於 貴集團向潛在業主（即獨立第三方）收取的服務費。例如，根據上述合同及僅供參考， 貴集團向一名關連人士及一名潛在業主收取相同的公共服務費。

經董事確認，貴集團未曾於2017年及截至2018年11月30日止十一個月向獨立第三方及王先生的關聯公司提供質保期間物業維護工作的項目管理服務。因此，應吾等的要求，吾等獲得以下文件：

1. 有關貴集團向(a)王先生的關聯公司；及(b)獨立第三方提供(i)現場銷售協助服務；(ii)物業驗收服務；(iii)物業諮詢服務的合共逾十份合同。吾等自上述合同獲悉，貴集團就相同／類似區域的相同服務向王先生的關聯公司收取的服務費／成本不低於貴集團向獨立第三方收取的服務費／成本。例如，根據上述合同及僅供參考，貴集團(i)就現場銷售協助服務向一名關連人士收取／採用／報價的每月員工（為案場主管）成本高於（約48%^(附註1)）向一名獨立第三方所收取／採用／報價者；(ii)就物業驗收服務向一名關連人士及一名獨立第三方收取相同單位的驗收費；及(iii)就物業諮詢服務向一名關連人士收取的類似類型物業（作住宅用途）的單位諮詢費高於（約43%^(附註2)）向一名獨立第三方所收取者。
2. 有關就貴集團獲選為向王先生的關聯公司提供智能保安設備的工程及維護服務的服務提供商的13個項目中的其中一個項目投標文件。吾等注意到，貴集團中標該項目。
3. 貴集團與一名獨立第三方於2017年訂立的一份停車場銷售代理服務合同（「停車場合同（I3P）」）。據董事確認，該合同（即停車場合同（I3P））為貴集團於2017年及截至2018年11月30日止十一個月內向獨立第三方提供有關停車場銷售代理服務的唯一合同。吾等進一步取得貴集團與王先

附註：

1. 該等差異可能由（其中包括）不同地區的消費／價格水平不同而引起。例如，根據個案合同，關連人士的物業位於地級市安徽省蚌埠，該市於2017年的地方生產總值約為人民幣1,551億元；而獨立第三方的物業位於全椒縣，該縣於2017年的地方生產總值約為人民幣144億元。
2. 該等差異可能由（其中包括）不同地區的消費／價格水平、物業類型、物業管理費不同而引起。然而，根據個案合同，向關連人士及獨立第三方釐定總諮詢費的方法相同，即住宅／非商業物業的諮詢費=建築面積 X 每月的物業管理費 X 三個月。
3. 據董事確認，貴集團向王先生的關聯公司提供的服務費／成本不應低於在同一地區就相同服務提供予獨立第三方的服務費／成本。

生的關聯公司訂立的停車場銷售代理服務合同的三份副本（「停車場合同（CP）」）。據董事確認及根據吾等的了解，停車場合同（I3P）與停車場合同（CP）項下的定價基準有所不同。因此，吾等無法直接對該等合同項下的定價條款進行比較。

此外，吾等了解到為確保2019年服務框架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引價格（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（其中包括）：

- (i) 貴集團的財務部門將負責定期監察2019年服務框架協議項下擬進行的持續關連交易以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合同收入總額超過該財政年度的年度上限， 貴集團將不再訂立有關協議；
- (ii) 貴集團的財務部門將每月進行內部審閱以評估是否已根據2019年服務框架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；及
- (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2019年服務框架協議一致。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) 合同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。

吾等認為，內部監控機制的有效實施將有助於確保根據定價政策對2019年服務框架協議進行公平定價。

嘉林資本函件

為進行盡職調查，吾等已與高級管理層、 貴公司相關部門／子公司的員工進行討論，並了解到 貴公司的高級管理層及相關部門／子公司知悉上述內部監控措施及於進行2019年服務框架協議項下擬進行的交易時將會遵守該等措施。因此，吾等並不懷疑實施上述內部監控程序的有效性。

鑒於上述因素，吾等認為，2019年服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

2019年服務框架協議的建議年度上限

下文載列(i)截至2017年12月31日止年度及截至2018年11月30日止十一個月提供物業管理服務及增值服務（「提供服務」）的歷史金額；及(ii) 2019年服務框架協議截至2019年12月31日止年度的建議年度上限（「服務上限」）：

| | 截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 | 截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 歷史金額 | 222,104 | 287,970 (附註1) |
| 現有年度上限 | 不適用 | 354,000 |
| | | 截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 |
| 服務上限 | | 1,180,000 |

附註：

1. 該數字指截至2018年11月30日止十一個月，即截至2019年服務框架協議日期的最新數字。截至2018年12月31日止年度的數字約為人民幣352.0百萬元。
2. 過往金額的明細載於董事會函件「對新城集團較低的潛在依賴風險」分節項下。

嘉林資本函件

確定截至2019年12月31日止年度的服務上限的基準載於董事會函件「建議年度上限及建議年度上限的基準」分節。

誠如上表所闡述，吾等注意到，截至2018年11月30日止十一個月的歷史金額約佔截至2018年12月31日止年度的81.3%。截至2018年12月31日止年度的現有年度上限的使用率水平較高，以及 貴公司大幅增加截至2019年12月31日止年度的服務上限。

為評估截至2019年12月31日止年度服務上限的公平性及合理性，尤其是截至2019年12月31日止年度的服務上限較截至2018年12月31日止年度的現有年度上限的大幅增加，吾等已進行下列分析。

為進行盡職調查，吾等已獲得一份清單，當中顯示(i)截至2018年12月31日止三個年度提供服務的歷史交易金額；(ii)2018年12月提供服務的估計金額；及(iii)截至2019年12月31日止年度提供服務的估計金額。

根據該清單，董事從七個方面估計截至2019年12月31日止年度對物業管理服務及增值服務的潛在需求（「估計總需求」），即(i)物業管理服務；(ii)智能保安設備的工程及維護服務；(iii)現場銷售協助服務；(iv)物業驗收服務；(v)物業諮詢服務；(vi)停車場銷售代理服務；及(vii)於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務。估計總需求及摘錄自董事會函件的歷史數據詳情載列如下：

| | 截至2016年 | 截至2017年 | 截至2018年 | 截至2019年 | 佔截至2019年 | |
|-----------|---------|---------|---------|-----------|----------|------------|
| | 12月31日 | 12月31日 | 12月31日 | 12月31日 | 自2018年 | 12月31日 |
| | 止年度 | 止年度 | 止年度 | 止年度 | 至2019年的 | 止年度估計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 隱含變動 | 總需求的百分比(%) |
| 總需求／估計總需求 | 149,541 | 222,104 | 352,044 | 1,070,580 | 204% | 100 |
| －物業管理服務 | 42,348 | 46,421 | 43,098 | 53,950 | 25% | 5 |

嘉林資本函件

| | 佔截至2019年 | | | | | |
|----------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | 12月31日 | | | | | |
| | 截至2016年 | 截至2017年 | 截至2018年 | 截至2019年 | 自2018年 | 止年度估計 |
| | 12月31日 | 12月31日 | 12月31日 | 12月31日 | 至2019年的 | 總需求的 |
| 止年度 | 止年度 | 止年度 | 止年度 | 隱含變動 | 百分比(%) | |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | | |
| — 智能保安設備的工程及維護服務 | 4,540 | 14,123 | 25,788 | 253,420 | 883% | 24 |
| — 現場銷售協助服務 | 70,248 | 116,247 | 219,246 | 555,660 | 153% | 52 |
| — 物業驗收服務 | 3,985 | 6,512 | 20,167 | 90,570 | 349% | 8 |
| — 物業諮詢服務 | 21,154 | 34,676 | 35,474 | 88,680 | 150% | 8 |
| — 停車場銷售代理服務 | 3,870 | 4,125 | 8,271 | 28,300 | 242% | 3 |
| — 於質保期間為物業維護工作 提供項目管理服務 | 3,396 | 零 | 零 | 零 | 不適用 | 零 |

根據上表，現場銷售協助服務及智能保安設備的工程及維護服務的估計需求佔估計總需求的約52%及24%，即佔估計總需求的兩個最大比例。

現場銷售協助服務

據董事所告知，現場銷售協助服務項下的服務主要包括開發項目售樓處、展廳及會所的清潔及客戶服務。

吾等從清單注意到，截至2019年12月31日止年度對現場銷售協助服務的估計需求較截至2018年12月31日止年度大幅增加約153%。據董事所告知，該估計增加主要由於(i)對該等服務需求的先前增加；(ii) 貴集團於2018年的表現；(iii) 新城發展控股（為王先生的關聯公司的主要成員公司）於2018年的表現。

經參考招股章程，貴公司是中國快速發展的物業管理服務提供商。其已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院（「中國指數研究院」）的統計，按增長計，貴公司於2018年在中國物業服務百強企業中排名第七位，並連續四年名列物業管理服務企業成長性十強，按長江三角洲地區在管總建築面積（「建築面積」）計，貴公司於2018年在中國物業服務百強企業中排名第六位。根據中國指數研究院發佈的2018年中國物業服務百強企業研究報告，貴公司排名第16位。

吾等自新城發展控股於2019年1月9日刊發的公告中注意到，新城集團於2018年1月至12月的累計合同銷售金額較2017年同期增長74.82%。於2018年1月至12月的累計銷售面積亦較2017年同期增長約95.21%。新城發展控股於公告中提及，其已於中國收購若干地塊。

此外，根據董事提供的資料，王先生的關聯公司於截至2018年11月30日止十一個月對現場銷售協助服務的需求較2017年同期增長約134%。誠如董事告知，貴集團於2018年向王先生的關聯公司的新物業項目提供約81%現場銷售協助服務。

誠如董事告知，貴集團現場銷售協助服務的表現主要與服務接收方的物業銷售表現掛鉤。根據新城發展控股及其子公司累計合同銷售金額及累計銷售面積的近期增長，董事假定王先生的關聯公司對現場銷售協助服務的需求將大幅增加。

董事進一步向吾等提供一份清單，列明(i) 貴集團自2018年底以來一直在營運的現有物業項目；(ii) 貴集團預期將自2019年開始營運的潛在物業項目，以及預期將於2019年收到各項目的現場銷售協助服務費。根據上述資料，吾等注意到以下事項：

- (i) 2019年現有物業項目的估計現場銷售協助服務費乃經參考(a)該等現有項目的每月現場銷售協助服務費；(b)2019年為現有物業項目提供現場銷售協助服務的預期月數後釐定；

- (ii) 2019年將錄得的現有物業項目的估計現場銷售協助服務費佔2019年將錄得的估計現場銷售協助服務費總額的70%以上；
- (iii) 2019年將錄得的潛在物業項目的估計現場銷售協助服務費佔2019年將錄得的估計現場銷售協助服務費總額的30%以下，及其乃根據(a)不同領域的物業項目數目；(b)該等潛在項目的每月現場銷售協助服務費（屬於現有物業項目的每月現場銷售協助服務費範圍）；(c)預期於2019年為該等潛在物業項目提供現場銷售協助服務的月數估計；及
- (iv) 2019年將錄得的現有及潛在物業項目的現場銷售協助服務費總額接近2019年的估計現場銷售協助服務費約人民幣555.7百萬元。

吾等還從新城集團的2017財年年度報告及截至2018年6月30日止六個月的中期報告中注意到，新城集團截至2017年12月31日及截至2018年6月30日的總土地儲備分別約為67,401,213平方米及86,435,965平方米，增幅約為28.2%。

鑒於以下因素，包括：

- (i) 如對有關服務的估計需求是為未來業務及市場增長量身定制，則 貴集團將在提供現場銷售協助服務方面具有靈活性；
- (ii) 如沒有足夠空間提供有關服務， 貴公司可能需在提供其他服務之前在股東大會上提高年度上限；
- (iii) 新城發展控股（為王先生的關聯公司的主要成員公司）於2018年的近期表現；及
- (iv) 貴集團現場銷售協助服務的表現主要與服務接收方的物業銷售表現掛鉤，

吾等認為，截至2019年12月31日止年度對現場銷售協助服務需求的估計大幅增加屬可接受。

智能保安設備的工程及維護服務

據董事所告知，智能保安設備工程及維護服務項下的服務包括為新城發展控股及／或其子公司所開發物業的物業智能系統（如監控系統、門禁系統及停車系統）提供的智能工程服務。

吾等自清單注意到，截至2019年12月31日止年度，對智能保安設備的工程及維護服務的估計需求較截至2018年12月31日止年度對該服務的需求大幅增加約883%。據董事所告知，有關增加主要是由於 貴公司自2018年初以來一直在擴展該業務。因此，吾等認為，將截至2019年12月31日止年度對智能保安設備的工程及維護服務的估計需求與截至2018年12月31日止年度對該服務的需求做比較屬不可行。

經參考董事會函件及據董事進一步告知， 貴公司自2018年初起擴張該業務。 貴集團的項目管理團隊擁有逾80人，包括項目管理人員、採購管理人員及計劃管理人員。有關業務主要根據新城發展控股及／或其子公司的智能建築項目需求進行。 貴集團將參與新城發展控股及／或其子公司所有智能建築項目的招標。

董事進一步告知吾等，對智能保安設備的工程及維護服務的估計需求乃基於(i)若干智能工程項目的潛在合同價值；(ii)該等項目的估計施工進度；及(iii)2019年將確認的收入（由於部分項目預期將於2020年交付）而確定。

為進行進一步盡職調查，吾等自 貴公司獲得一份清單，當中顯示（其中包括）(i)於2019年將可能有約270個王先生的關聯公司的智能工程項目及其建築面積；(ii)各項目的估計合同價值；(iii)大部分項目的預期時間表。據董事告知，上述清單乃由 貴公司根據自王先生的關聯公司獲得的資料編製。

吾等亦從清單獲悉，董事假設 貴公司將獲選為王先生的關聯公司所有潛在智能建築項目（已選擇 貴集團為服務提供者者除外）約55%的服務提供者。據董事所告知， 貴集團就王先生的關聯公司的智能保安設備工程及維護服務的

中標率(按 貴集團獲選為 貴集團曾參與有關招標過程的17個項目的服務提供商的13個項目計)約為76.5%。經考慮 貴集團就王先生的關聯公司的智能保安設備工程及維護服務的中標率,吾等認為上述潛在智能建築項目的估計中標率屬可接受。

應吾等的進一步要求,董事已提供上述13個項目(貴集團已獲選為服務提供商)中其中一個項目的一份合同。吾等獲悉,如清單及合同價值所示,對智能保安設備工程及維護服務的需求並無重大差異。

吾等亦注意到,董事假定 貴公司將獲選為王先生的關聯公司的服務提供商的項目的估計總合同價值有所下調。該下調乃根據估計施工進度及將於2019年確認的收入作出。吾等已進一步與有關人員(「有關人員」)進行討論,其為 貴公司子公司的總經理並將就調整負責智能設備工程業務。有關人員在智能項目管理方面擁有約十年經驗。在討論過程中,吾等並未發現任何主要因素導致吾等懷疑估計施工進度及2019年將確認的收入的合理性。經考慮上述相關員工的經驗及吾等的討論,吾等認為估計施工進度及2019年將確認的收入屬可接受。

鑒於上述(i)若干智能工程項目的潛在合同價值;(ii)估計中標率;(iii)有關項目的估計施工進度;及(iv) 2019年將確認的收入等因素,吾等認為對智能建築服務的估計需求屬合理。

餘下服務

餘下服務包括(i)物業管理服務;(ii)物業驗收服務;(iii)物業諮詢服務;(iv)停車場銷售代理服務;及(v)於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務。

吾等注意到截至2019年12月31日止年度對於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務的估計需求為零。據董事告知,這一安排乃由於2017財年及截至2018年12月31日止年度並無該項需求而確定。然而,董事已預留緩衝額度(如下文所討論),以應對王先生的關聯公司日後對該等服務的任何潛在需求。

此外，吾等自清單注意到及根據吾等就董事對(i)物業管理服務；(ii)物業驗收服務；(iii)物業諮詢服務；及(iv)停車場銷售代理服務需求的估計進行的計算，吾等注意到相較於截至2018年12月31日止年度的隱含增長率，上述服務於截至2019年12月31日止年度的隱含增長率分別約為25%、349%、150%、242%，或合共約144%。

吾等進一步就上述2019年各項餘下服務（於質保期間為物業維護工作提供項目管理服務除外）的隱含增長率向董事查詢。據董事告知，貴集團(i)物業管理服務；(ii)物業驗收服務；(iii)物業諮詢服務；及(iv)停車場銷售代理服務的表現主要與服務接收方的物業銷售表現／交付表現掛鉤。此外，董事告知：

- a. 物業管理服務：向王先生的關聯公司提供物業管理服務通常指，貴集團向王先生的關聯公司的未出售物業提供該等服務。董事向吾等提供了預期物業項目（可能需要物業管理服務）的名單，以及各項目的位置及估計物業管理服務費。該等項目的估計總物業管理服務費與2019年對貴集團物業管理服務費的估計需求相近。
- b. 物業驗收服務：吾等注意到，王先生的關聯公司對貴集團物業驗收服務的需求近年來大幅增加（即2016年至2017年：63.4%、2017年至2018年：209.7%）。董事亦向吾等提供了於2019年期間將由王先生的關聯公司交付的預期物業項目的名單，以及各項目的位置及估計驗收服務費。所有項目的估計總驗收服務費與2019年對貴集團物業驗收服務的估計需求相近。
- c. 物業諮詢服務：董事向吾等提供了於2019年期間將由王先生的關聯公司交付的預期物業項目的名單，以及各項目的位置及估計物業諮詢費。可能需要物業諮詢服務的預期物業項目與可能需要物業驗收服務的預期物業項目基本相同。所有項目的估計總物業諮詢服務費與2019年對貴集團物業諮詢服務的估計需求相近。
- d. 停車場銷售代理服務：貴集團於2018年下半年專注於該服務。由於董事信納該服務的表現，貴集團於不同地區全面開始向王先生的關聯公司提供該等服務。

- e. 經考慮(i)新城集團累計合同銷售金額及累計銷售面積的近期增長；(ii)新城集團不斷增加的土地儲備（如上文所述）對新城集團將於2019年及隨後年度建設及銷售的物業項目數目可能有正面及直接的影響；及(iii) 貴集團於不同地區全面開始向王先生的關聯公司提供停車場銷售代理服務，董事假設王先生的關聯公司對餘下服務（質保期間對物業維護工作的項目管理服務除外）的需求亦將大幅增加。

基於上述因素，吾等認為，截至2019年12月31日止年度對餘下服務的估計需求屬可接受。

鑒於上述因素，吾等認為估計總需求屬可接受。

據董事進一步告知，於釐定截至2019年12月31日止年度的服務上限時，已就估計總需求採用約10%的緩衝額度從而容納2019年度對該等服務需求的任何意外增加及／或該等服務供應成本的意外增加或於2019年質保期間對物業維護工作的項目管理服務的任何需求。經考慮(i)2019年可能發生的意料之外情況；及(ii)倘實際需求高於估計總需求（其乃根據多項假設估計得出），緩衝額度將提供靈活性，吾等認為該緩衝額度屬可接受。

根據上述數字，截至2018年12月31日止三個年度各年，向王先生的關聯公司提供服務產生的收入約為26%、26%及31%。根據招股章程，貴集團擬將其全球發售所得款項淨額用於（其中包括）(i)擴大其物業管理服務，通過與，尤其是長江三角洲地區的物業管理服務提供商合作及／或收購該等服務提供商的戰略投資方式擴大其業務規模及擴展其在全中國的業務地區；(ii)增加現有業務發展團隊，以進一步推進貴集團的物業管理業務。團隊成員將通過（但不限於）以下方式拓展貴集團的物業管理業務：與各類房地產項目業委會保持溝通，與參與物業管理行業協會活動，更多參與物業管理項目的招投標；(iii)聘請專業機構尋找潛在的物業管理項目；(iv)聯繫第三方提供商，以提升貴集團的增值服務的質量及種類。所得款項用途的詳情載於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。經參考董事會函件，貴公司亦將努力參與更多王先生的關聯公司以外的物業開發商的項目招標。鑒於上述全球發售所得款項的擬用途及倘貴集團成功發展其與其他物業開發商的關係，依賴風險或會降低。

儘管截至2019年12月31日止年度的服務上限遠大於截至2018年12月31日止年度的現有上限，但經考慮(i)倘截至2019年12月31日止年度的服務上限乃專為未來業務及市場發展而量身定制，則 貴集團將可靈活提供有關服務；(ii)倘無足夠空間提供有關服務，則 貴公司可能需在提供進一步服務前於股東大會上上調年度上限，因此吾等仍認為有關增加對 貴公司有利。

鑒於上述因素，吾等認為截至2019年12月31日止年度的服務上限屬公平合理。

股東謹請注意，服務上限與未來事件有關且乃基於未必會於直至2019年12月31日止整個期間維持有效的假設而估計得出，且並不代表對將自2019年服務框架協議產生的收入／成本的預測。因此，吾等並不對將自2019年服務框架協議產生的實際收入／成本與服務上限的接近程度發表看法。

上市規則的涵義

董事確認 貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i) 2019年服務框架協議項下擬進行的交易價值須受2019年服務框架協議項下有關期間其各自的建議年度上限的限制；(ii) 2019年服務框架協議項下擬進行交易的條款（包括其各自的建議年度上限）每年須由獨立非執行董事進行審閱；及(iii)獨立非執行董事每年審閱2019年服務框架協議條款的詳情須載於 貴公司其後刊發的年報及財務賬目內。

此外，上市規則亦規定 貴公司審計師須向董事會提供函件，以確認（其中包括）其是否注意到任何事宜導致其相信2019年服務框架協議項下擬進行交易(i)未經董事會批准；(ii)並非於所有重大方面按上市發行人的集團定價政策（倘有關交易涉及上市發行人的集團提供貨品或服務）進行；(iii)並非於所有重大方面按規管該等交易的相關協議訂立；及(iv)已超出年度上限。倘2019年服務框架協議項下擬進行的交易的總金額預期將超出服務上限，或擬對2019年服務框架協議的條款作出任何重大修改，據董事確認， 貴公司將遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

嘉林資本函件

鑒於上市規則對持續關連交易的上述規定要求，吾等認為現已有足夠措施監督2019年服務框架協議，因此獨立股東的利益將受到保障。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i) 2019年服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 2019年服務框架協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准2019年服務框架協議及其項下擬進行交易的決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

新城悅控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2019年1月18日

* 僅供識別

1. 責任聲明

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，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，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。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要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）的股份、相關股份及債券中擁有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（包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼被認為或視為擁有的權益及淡倉）或已記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或根據載於上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益如下：

於股份中的權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 股份類別 | 股份數目 | 佔相關類別 已發行股份 的百分比 | 佔本公司 已發行股本 的百分比 |
|------|---------|------|-------------|------------------------|-----------------------|
| 王先生 | 全權信託創辦人 | 普通股 | 600,000,000 | 73.17% | 73.17% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，而(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（包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等被認為或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述的登記冊；或(iii)須根據載於上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，Innovative Hero Limited於本公司已發行股本總額中享有73.17%權益及Innovative Hero Limited的控股公司Infinity Fortune Development Limited、First Priority Group Limited及Wealth Zone Hong Kong Investment Limited各自分別被視為於本公司已發行股本總額中享有73.17%權益。本公司非執行董事王先生為上述公司各自的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，身為本公司董事或僱員的董事概無於本公司的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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合同（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內無須支付任何賠償（法定賠償除外）予以終止的合同）。

4. 於本集團資產或對本集團有重大影響的合同或安排中的權益

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2018年4月30日（即編製本公司最近期已刊發經審核賬目的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；及
- (ii) 除上文所披露者外，概無董事於由本公司或其任何子公司訂立而於本通函日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或（就彼等所知）任何彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）概無在對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益（倘彼等各自為控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露）。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年4月30日（為編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

嘉林資本為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。嘉林資本已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函引述其名稱，並以現時所示的格式及文義轉載其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，嘉林資本並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利（無論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，嘉林資本並無於本集團任何成員公司自2018年4月30日（為編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 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尚未了結或面臨威協的重大訴訟或索償。

9. 其他事項

本通函的中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間（星期六及公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓）可供查閱：

- (a) 2018年服務框架協議；
- (b) 2019年服務框架協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 嘉林資本函件；及
- (e) 本通函。

Xinchengyue Holdings Limited
新城悅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

將於2019年2月15日舉行的股東特別大會通告

茲通告新城悅控股有限公司（「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」）將於2019年2月15日（星期五）上午10時正在香港中環皇后大道中29號華人行11樓1103-06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2019年服務框架協議（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) 謹此批准年度上限；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司，並在其認為對2019年服務框架協議項下擬進行交易及其完成而言屬附帶性、補充性或有關連的情況下，簽立全部其他相應文件、文據及協議，以及作出一切相應行動或事項。」

承董事會命
新城悅控股有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

香港，2019年1月18日

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任其他人士作為受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身代表股東出席股東特別大會。
- (2) 寄發予本公司股東的日期為2019年1月18日之通函隨附股東特別大會適用的白色代表委任表格。

股東特別大會通告

- (3) 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明的該等授權書副本，必須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達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，否則代表委任表格屬無效。填妥並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並於會上投票，惟倘股東在交回代表委任表格後出席股東特別大會並在會上投票，代表委任表格將被視為已撤銷。
- (4) 如屬股份的聯名持有人，在排名首位的持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人就有關聯名持股的排名次序而定。

本公司將於2019年2月12日（星期二）至2019年2月15日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。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有關股票，最遲須於2019年2月11日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記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室）。

於本通告日期，董事會包括九名成員，即戚小明[^]（董事長兼首席執行官）、吳倩倩[^]、蘭子勇[^]、王振華^{^^}、呂小平^{^^}、陸忠明^{^^}、張燕^{^^^}、朱偉^{^^^}及許新民^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事