
此 乃 要 件 請 即 處 理

如閣下對本通函任何方面或應採取行動存有任何疑問，應向閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已出售或轉讓名下所有中國新零售供應鏈集團有限公司股份，應立即將本通函連同所附代表委任表格交給買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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。

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited 中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3928)

有關租賃服務框架協議之持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁，當中載有其向獨立股東提供的建議。新百利融資有限公司函件載於本通函第22至39頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於二零二六年二月二十四日(星期二)上午十時正在香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第45至47頁。本通函亦隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附適用於股東特別大會的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於香港時間二零二六年二月二十二日(星期日)上午十時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)。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並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零二六年二月三日

目 錄

頁次

釋義.....	1
董事會函件	5
1. 緒言.....	5
2. 租賃服務框架協議	6
3. 內部控制措施.....	14
4. 有關訂約方之資料	16
5. 上市規則之涵義.....	17
6. 股東特別大會及委任代表的安排	18
7. 推薦建議	19
8. 額外資料	19
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件.....	22
附錄 — 一般資料	40
股東特別大會通告.....	45

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議有效日」	指	獨立股東批准租賃服務框架協議及年度上限之日或股東特別大會日期
「年度上限」	指	截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個曆年各年根據租賃服務框架協議應付租金及物業管理費的年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	中國新零售供應鏈集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：3928)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准租賃服務框架協議及年度上限，以及其項下擬進行的交易

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生組成的本公司獨立董事委員會，乃成立以就將於股東特別大會批准之事宜向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司委聘以就租賃服務框架協議的年度上限以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就採納租賃服務框架協議的年度上限及訂立租賃服務框架協議連同其項下擬進行的交易而言，王女士及其聯繫人以及於前述事宜中擁有權益或參與有關事宜的其他方(如有)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月三十日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「租賃服務框架協議」	指	上海米塔集及新城控股在二零二五年十二月十五日簽署的租賃服務框架協議，須遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂及補充
「主板」	指	聯交所主板
「米塔集文化」	指	米塔集文化(上海)有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司。其由王先生間接擁有約50%，因此為本公司的關連人士
「王先生」	指	王振華先生，新城發展控股有限公司的控股股東及王女士的父親
「王女士」	指	王凱莉女士，本公司董事兼控股股東，以及王先生的女兒
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030)
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，新城發展之附屬公司，其A股於上交所上市(股份代碼：601155)
「新城控股集團」	指	新城控股及其附屬公司

釋 義

「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
「上海米塔集」	指	上海米塔集文化發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海米塔集集團」	指	上海米塔集及其附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬協議」	指	上海米塔集集團與新城控股集團的相關附屬公司根據租賃服務框架協議訂立的個別租賃協議
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

執行董事：

王凱莉女士(主席)

丁紫儀女士

獨立非執行董事：

陸國強先生

謝肖琳女士

陸燕軍先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總部：

香港上環

永樂街77號Ovest 18樓

香港主要營業地點：

香港上環

永樂街77號Ovest 18樓

敬啟者：

有關租賃服務框架協議之持續關連交易
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十二月十五日的公告，內容有關(其中包括)與租賃服務框架協議相關的持續關連交易及其年度上限。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)租賃服務框架協議及年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)股東特別大會通告，將由本公司連同代表委任表格寄發予股東。

2. 租賃服務框架協議

於二零二五年十二月十五日(交易時段後)，董事會獲告知，新城控股已終止其與米塔集文化日期為二零二五年十月三十日的租賃服務框架協議，於同日，上海米塔集與新城控股訂立租賃服務框架協議，據此，新城控股同意向上海米塔集提供租賃服務及物業管理服務，期限由協議有效日起至二零二七年十二月三十一日，受限於年度上限。

租賃服務框架協議的主要條款載列如下：

日期	二零二五年十二月十五日(交易時段後)
訂約方	(i) 新城控股 (ii) 上海米塔集
期限	由協議有效日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)。 租賃服務框架協議應於(i)有關訂約方妥為簽署；及(ii)訂約方已根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准後生效。
租賃服務及物業管理服務	根據下文簡述的定價政策及付款條款，新城控股集團負責就上海米塔集集團的項目提供租賃服務及物業管理服務。

a. 租賃服務

服務範圍

新城控股集團應向上海米塔集集團提供租賃處所，並確保上海米塔集集團於附屬協議所協定的租賃期內使用租賃處所不受干擾。

定價政策

租賃處所的租金應按以下任何一項方法釐定：(1)根據租賃面積之固定租金；(2)按上海米塔集集團於處所進行業務營運所產生營業額之百分比收取浮動租金；或(3)上述兩項租金計量方法之較高金額。

租賃處所的租金／費率應經參考當時的當前市價／市場租金後公平磋商釐定，並經計及以下因素(如適用)：(1)相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2)租期；(3)新城控股與獨立第三方就租賃類似類型之物業所訂立的相關租賃協議之條款；及(4)獨立第三方就租賃類似類型之物業所收取的租金／費率。此外，上海米塔集的定價政策將計及地點的整體市場評估，基於潛在消費人群及(倘可得)鄰近地區針對有關客群的類似購物中心的市場租金。

付款條款

租金應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，租金應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。

b. 物業管理服務

服務範圍

新城控股集團應根據附屬協議所協定的服務水平，提供物業、配套設施及相關處所的維護、修復及管理服務，以及維持相關範圍的環境衛生及秩序。

定價政策

物業管理服務的費用／費率應透過公平協商釐定，並經計及以下因素(如適用)：(1)相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2)服務範圍及預計營運成本，包括但不限於人力成本及行政開支；(3)新城控股與獨立第三方就類似類型之物業所簽訂的物業管理服務協議之條款；及(4)獨立第三方就提供類似物業管理服務所收取的費用／費率。此外，上海米塔集的定價政策將考慮地點的整體市場評估，基於潛在消費人群及(倘可得)鄰近地區針對有關客群的類似購物中心的市場租金。

付款條款

物業管理費應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，物業管理費應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。

附屬協議：

就上海米塔集集團根據租賃服務框架協議所要求之租賃服務及物業管理服務而言，新城控股與上海米塔集應(直接或透過其各自之附屬公司)訂立附屬協議，當中載列根據租賃服務框架協議所載原則(包括上述定價政策)之所需服務具體範圍及應付費用金額。

租賃服務框架協議項下擬進行之所有交易應根據正常商業條款進行並按公平磋商基準協商。已協定新城控股集團向上海米塔集集團提供之條款不得遜於就類似服務向其他方提供之條款。

在遵循上市規則的前提下，上海米塔集集團與新城控股集團現時已訂立的所有相關租賃將繼續有效及存續。

董事會函件

年度上限

租賃服務框架協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個曆年各年之租金及物業管理費年度上限分別合共不得超過人民幣1.5百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣40.0百萬元。下文載列租賃服務框架協議項下租金及物業管理費年度上限之估計分配：

截至十二月三十一日止曆年

	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二七年 (人民幣百萬元)
租賃服務	1.0	25.0	25.0
物業管理服務	0.5	15.0	15.0
總計	1.5	40.0	40.0

上海米塔集集團與新城控股集團目前已訂立的附屬協議概要

編號	業主／物業管理公司	租戶	地點	年期	用途	月租／物業管理費
1	業主：常州新城宏昊商業管理有限公司 物業管理公司：常州新城吾悅商業管理有限公司	常州米塔集文化有限責任公司	常州市武進區武進吾悅廣場商舖編號1F-124-1A	二零二五年九月一日至二零二八年八月三十一日	商業(銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)	每月應付租金乃基於營業額的一定百分比。 每月應付物業管理費乃基於每月營業額的一定百分比。

董事會函件

編號	業主／物業管理公司	租戶	地點	年期	用途	月租／物業管理費
2	丹陽萬博商業經營管理有限公司	常州米塔集文化有限責任公司	丹陽市開發區金陵西路88號丹陽吾悅廣場商舖編號1F-024-1、1-F024-2	二零二五年十月一日至二零二八年九月三十日	商業(銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)	每月應付租金乃基於營業額的一定百分比。 每月應付物業管理費乃基於每月營業額的一定百分比。
3	南京新城旭晟商業經營管理有限公司 物業管理公司：南京河西吾悅商業管理有限公司	常州米塔集文化有限責任公司	南京市建鄴區漢中門大街路299號南京建鄴吾悅廣場商舖編號B1029	二零二五年八月二十日至二零二八年八月十九日	商業(銷售生活用品、文具及創意產品以及銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)	每月應付租金乃基於營業額的一定百分比。 每月應付物業管理費乃基於每月營業額的一定百分比。
4	常州新城鴻興商業經營管理有限公司	常州米塔集文化有限責任公司	常州市天甯區東方西路11號常州天寧吾悅廣場商舖編號1060、1061-1	二零二五年九月十五日至二零二八年九月十四日	商業(銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)	每月應付租金乃基於營業額的一定百分比。 每月應付物業管理費乃基於每月營業額的一定百分比。

釐定年度上限之基準

- (a) 年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：(a)截至二零二五年十二月三十一日止曆年之年度上限乃經參考新城控股集團與上海米塔集集團已訂立之現有租賃協議及物業管理服務協議，以及就截至二零二五年十二月三十一日止曆年將收取之預期交易金額而釐定。由於新城控股集團與上海米塔集集團就租賃協議及物業管理協議進行的業務合作由雙方逐步訂立，直至二零二五年十二月三十一日僅錄得有限的交易金額，不超過人民幣500,000元及在相關年度上限範圍內。鑒於直至二零二五年十二月三十一日止期間已過去，且該期間產生的交易金額在相關年度上限內，而股東特別大會日期為二零二六年二月二十四日(星期二)，離二零二五年十二月三十一日相隔不久，董事確認所產生的租金及物業管理費金額將不會超過上市規則第14A.76條項下的最低豁免限額，並預期於股東特別大會日期將繼續在該最低豁免限額內；
- (b) 二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日及二零二七年一月一日起至二零二七年十二月三十一日兩個曆年各自之年度上限乃經計及(其中包括)以下因素後釐定：(i)根據上海米塔集集團於截至二零二七年十二月三十一日止未來兩個曆年設立新「米塔集」品牌商店之擴充計劃，對租賃服務及物業管理服務之預期需求，上海米塔集集團與新城控股集團已就有關需求進行初步協商；(ii)根據租賃物業現有的業務規模及營運情況，參考同業同類店舖每間店舖收入的預期發展及增長(考慮到不同店舖規模及位置的預測收入會有差異)及未來兩年一般經濟狀況的變化，與上海米塔集集團與新城控股集團所訂立現有租賃服務協議及物業管理服務協議項下租賃物業的估計表現的比較後得出於租賃物業經營業務的估計總營業額；(iii)新城控股集團向獨立第三方提供類似租賃服務及物業管理服務所收取之費率；及(iv)類似類型之物業的租賃服務及物業管理服務之當前市場費率。具體而言，由最後實際可行日期至截至二零二六年十二月三十一日止曆年，本集團預測，在中國各地被上海米塔集集團視為具足夠吸引力的潛在消費人群的吾悅廣場中，計劃開設的專賣店數目將不超過50間，連同其他正在設立的銷售潮流玩具的自助

式機器人自動販賣機(亦須視乎上海米塔集集團與新城控股集團將予訂立的租賃服務協議而定)估計將不超過400台，預期截至二零二七年十二月三十一日止年度將開設相同數目的店舖及自助式機器人自動販賣機。根據本集團的業務發展計劃和戰略，有關預測已計及中國潮流玩具產品行業近年的增長。設立新店舖或自助式機器人自動販賣機的主要成本之一為租金，且本公司認為租賃服務框架協議的結構可讓本集團靈活拓展至此新業務分部，原因為本集團毋須承擔龐大的初始固定成本。本公司已進行行業研究，並參考中國不同城市超過100間潮流玩具店(「參考店舖」)的地點、規模及每月營業額，作為實際店舖可能表現的指引。保守而言，鑒於此為本公司的新業務分部，本集團將設立的新店舖的預期規模一般較參考店舖為小，且估計每月營業額及相應租金責任估計將較參考店舖為低。基於按該等店舖及自助式機器人自動販賣機產生的銷售額一定百分比計算的預測租金及物業管理費將併入該等店舖的收入，本公司預期二零二六年及二零二七年兩個曆年各年產生的累計租金及物業管理費應在約人民幣37.5百萬元內；及

- (c) 就截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止各曆年之年度上限提供緩衝人民幣2.5百萬元，以配合(i)租賃物業所產生營業額之潛在增幅；(ii)經計及就參考店舖進行之行業研究後，租賃服務及物業管理服務市場價格之波動；及(iii)上海米塔集集團對租賃服務及物業管理服務需求之潛在增幅，符合上文(b)段所載目前的預測店舖開設數目。該緩衝佔截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止曆年之年度上限約6.25%。鑒於此緩衝僅佔整體年度上限的一小部分，並可讓本公司實現營運彈性及交易金額的潛在增量，董事認為，由於財務預測通常會出現輕微波動，估計年度上限的相關緩衝既非過於進取亦非過於保守，因此屬公平合理。

訂立租賃服務框架協議之理由及裨益

各董事(不包括王女士(彼已就批准租賃服務框架協議之董事會決議案放棄商議及投票))及獨立董事委員會(其意見將載於本通函)認為(i)租賃服務框架協議項下擬進行的交易可潛在擴大本集團之地理及業務分部，提供拓展至迅速發展潮流玩具產品行業的新商機；(ii)租賃服務框架協議的架構使本集團毋須支付大量初始固定成本，能在框架安排下靈活運作，據此，本集團能夠透過監察新店舖之業績，採取具體決策以逐步拓展此新業務分部，並在決定承擔個別店舖開業成本前採取循序漸進的方式評估市場機會，從而透過限制初期資本支出避免本公司的整體財務風險，同時利用租賃服務框架協議項下與新城控股集團的安排實施審慎周詳的擴張計劃；及(iii)租賃服務框架協議之條款及年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

過往交易金額

根據本公司截至二零二五年十二月三十一日的未經審計管理賬目，過往交易金額低於人民幣500,000元，在截至二零二五年十二月三十一日止曆年的年度上限的建議年度上限範圍內。本公司亦預期交易金額於股東特別大會日期將繼續在最低豁免限額範圍內。

3. 內部控制措施

為確保租賃服務框架協議項下擬進行的交易屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者，本公司已採納並實施以下內部控制程序以監察其持續關連交易：

- (i) 租賃服務框架協議項下擬進行的所有上海米塔集集團持續關連交易之定價政策將由本集團管理層及相關人員(包括相關業務營運、財務及法律合規人員)

董事會函件

監督及監察，以確保相關持續關連交易乃按正常商業條款進行，不會損害本公司及其股東之整體利益；

- (ii) 訂立有關租賃服務框架協議之任何附屬協議前，本集團管理層及相關人員(包括相關業務營運、財務及法律合規人員)將共同評估該附屬協議之條款，包括但不限於潛在客戶需求與估計消費人群的市場潛力、基於上述定價政策將初步報價與其他物業獨立第三方業主所提供者(如適用)、兩至三項可資比較服務之市場報價(在可行情況下)、針對上海米塔集集團所識別客群於類似地點的類似購物中心的市場租金及新城控股集團就提供可資比較服務向獨立第三方收取之相關費率，以確保物業管理服務之服務費以及租賃服務框架協議項下擬進行的增值服務仍為公平合理；
- (iii) 作為內部控制程序之一部分，租賃服務框架協議之實施情況以及新城控股集團向上海米塔集集團提供之服務的實際數目及金額將由董事會(包括獨立非執行董事)及高級管理層定期監察及審閱，並參考與獨立第三方進行之類似交易之條款，且至少一名高級管理層成員會審視及批准每一間新店舖開業，藉此保證能即時掌握營運中的店舖數量，並最少每季度向董事會正式匯報(詳見第(vi)段所述)，以確保實際交易金額並無超出年度上限；
- (iv) 於相關交易中擁有權益之董事及／或股東須就決議案放棄投票；
- (v) 本集團應盡最大努力就持續關連交易遵循上市規則第十四A章之相關申報、年度審閱及公佈規定，包括促進及促使各部門之間以及本集團成員公司之間的有效溝通，並訂明數據收集流程；

- (vi) 本集團所有成員公司均須每月向本公司財務部匯報，而本公司財務部將定期密切監察有關持續關連交易之實際交易金額，並最少每季度向董事會提供最新資料，以確保本公司財務部與董事會將定期獲得所產生的租金與物業管理費的最新資料；
- (vii) 本公司將委聘其外部核數師審閱租賃服務框架協議項下新城控股集團與上海米塔集集團之交易，以確保交易金額處於年度上限範圍，以及交易乃根據租賃服務框架協議所載條款及上市規則進行；及
- (viii) 本集團將於各財務期間在年度報告妥為披露新城控股集團所提供租賃服務及物業管理服務之交易並予以入賬，連同獨立非執行董事就交易是否在本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益作出之結論(包括基準)。

4. 有關訂約方之資料

本集團

本集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務。

上海米塔集

上海米塔集為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。上海米塔集之主要業務為從事潮流玩具產品設計、開發及銷售(包括銷售生活用品、文具及創意產品以及銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)投資控股業務。

上海米塔集集團與新城控股集團現時所訂立附屬協議項下的租戶常州米塔集文化有限責任公司為上海米塔集的附屬公司。

新城控股

新城控股為一間於中國註冊成立之公司，其A股於上交所上市(股份代碼：601155)，並為新城發展之附屬公司。新城發展為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030)。新城控股及新城發展之主要業務為在中國進行物業開發及物業投資。

上海米塔集集團與新城控股集團目前訂立的附屬協議項下的業主／物業管理公司(即常州新城宏昊商業管理有限公司、常州新城吾悅商業管理有限公司、丹陽萬博商業經營管理有限公司、南京新城旭晟商業經營管理有限公司、南京河西吾悅商業管理有限公司及常州新城鴻興商業經營管理有限公司)全部均為新城發展之附屬公司。

5. 上市規則之涵義

於本通函日期，王先生為新城發展之控股股東，而新城發展則為新城控股之控股公司。王先生為本公司董事兼控股股東王女士之父親。因此，新城控股為王先生的聯繫人以及本公司關連人士的聯繫人，根據上市規則第十四A章，租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

本公司根據租賃服務框架協議訂立的任何新租賃(根據租賃面積收取固定租金)不得超過一年。因此，根據適用會計準則，該等短期租賃不會被確認為使用權資產或租賃負債。

由於有關租賃服務框架協議項下擬進行交易之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

除上文所披露王女士於360,000,000股股份中擁有權益外，概無其他董事在上述交易中擁有或被視為擁有任何重大權益。

本公司已成立獨立董事委員會，以就租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議，其意見將載於本通函。彼等認為，租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，且該等協議的條款及年度上限均屬公平合理，符合本公司與其股東的整體利益。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

6. 股東特別大會及委任代表的安排

本公司謹訂於二零二六年二月二十四日(星期二)上午十時正在香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第45至47頁。在股東特別大會上，將向獨立股東提呈股東特別大會通告所載決議案，以供考慮及酌情批准租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易。

根據上市規則及組織章程細則，除主席真誠地決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案可以舉手方式表決外，股東於股東大會上進行任何表決須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按上市規則規定的方式刊發有關表決結果的公告。

根據上市規則，在租賃服務框架協議中擁有重大權益的任何股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，王女士直接於本公司所有已發行股份的75.00%中擁有權益。因此，王女士及其聯繫人將在股東特別大會上就批准租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)。代表委任表格須按所印列指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署核證的該等授權書或授權文件副本，盡快且無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(即不遲於二零二六年二月二十二日(星期日)上午十時

董事會函件

正)交回本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，方為有效。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作撤回論。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期為二零二六年二月二十三日(星期一)。

7. 推薦建議

經考慮租賃服務框架協議及年度上限的理由及裨益，包括獨立非執行董事在內的董事(不包括王女士，彼已放棄審議董事會決議案及就其表決)認為，租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易已在本集團日常及一般業務過程中訂立，根據其條款按正常商業條款進行，且該等協議的條款及年度上限屬公平合理，符合本公司與其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易。閣下亦請垂注本通函第20至21頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議，以及本通函第22至39頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

8. 額外資料

請 閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
王凱莉
謹啟

二零二六年二月三日

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

敬啟者：

有關租賃服務框架協議之持續關連交易
及
股東特別大會通告

我們提述本公司向股東寄發的日期為二零二六年二月三日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就租賃服務框架協議及年度上限是否公平合理及符合本公司與股東整體利益向獨立股東提供建議，並就獨立股東應如何在股東特別大會上投票提供推薦建議。新百利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建議。

我們謹請閣下垂注通函第5至19頁的董事會函件，當中載有租賃服務框架協議的詳情。我們亦謹請閣下垂注通函第22至39頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

獨立董事委員會函件

經考慮訂立租賃服務框架協議的理由及裨益以及獨立財務顧問的建議，我們認為與租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易相關的事宜按正常商業條款訂立、屬公平合理、在本集團的日常及一般業務過程中進行及符合本公司與股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成批准租賃服務框架協議及年度上限以及其項下擬進行的交易的普通決議案，其詳情載於通函第45至47頁所載股東特別大會通告。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
謹啟

二零二六年二月三日

獨立財務顧問函件

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



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

有關租賃服務框架協議之持續關連交易

緒言

茲提述我們獲委任以就租賃服務框架協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年二月三日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年十二月十五日（交易時段後），董事會獲告知，新城控股已終止其與米塔集文化日期為二零二五年十月三十日的租賃服務框架協議，於同日， 貴公司間接全資附屬公司上海米塔集與新城控股訂立租賃服務框架協議，據此，新城控股同意向上海米塔集提供租賃服務及物業管理服務，期限由協議有效日起至二零二七年十二月三十一日，受限於年度上限。

於最後實際可行日期，王先生為新城發展之控股股東，而新城發展則為新城控股之控股公司。王先生為 貴公司董事兼控股股東王女士之父親。因此，新城控股為王先生的聯繫人以及 貴公司關連人士的聯繫人，根據上市規則第十四A章，租賃服務框架

協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司之持續關連交易。由於有關租賃服務框架協議項下擬進行交易之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

由全體獨立非執行董事(即陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就租賃服務框架協議及年度上限以及應如何投票向獨立股東提供建議。我們(新百利融資有限公司)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

我們與 貴公司、新城控股或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無關聯。於本次委任前兩年內， 貴集團與我們之間概無委聘關係。除就本次委任向我們已付或應付的正常專業費用外，概無任何安排讓我們從 貴公司、新城控股或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，我們被視為合資格就租賃服務框架協議及年度上限提供獨立建議。

編製我們的建議及推薦建議時，我們已審閱(其中包括)(i)與(其中包括)租賃服務框架協議有關的公告；(ii)租賃服務框架協議；(iii) 貴公司截至二零二四年及二零二五年九月三十日止年度的年度報告(「二零二四年年報」及「二零二五年年報」)；及(iv)通函。此外，我們倚賴董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)以及 貴公司各專業顧問所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設其在所有重大方面均屬真實、準確及完整，以及任何該等意見於作出時均為真誠意見，且直至股東特別大會日期該等事實在所有重大方面將繼續為真實、準確及完整，以及任何該等意見仍將是真誠意見。我們亦已向 貴集團尋求確認並獲 貴集團確認，其所提供的資料並無遺漏任何重要事實，其向我們所表達的意見在各重大方面亦無誤導成分。我們認為，我們所獲得的資料足以供我們達致本函件所載列的意見及推薦建議，並無理由相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑我們所獲提供資料的真實性或準確性。然而，我們並無獨立調查 貴集團的業務及事務，亦無獨立核實獲提供的資料。

所考慮的主要因素及理由

1. 有關訂約方之資料

1.1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務，其股份於聯交所上市(股份代號：3928)。上海米塔集為一間根據中國法律註冊成立之有限公司。上海米塔集之主要業務為從事潮流玩具產品設計、開發及銷售(包括銷售生活用品、文具及創意產品以及銷售動畫／漫畫商品的衍生產品)投資控股業務。

上海米塔集集團與新城控股集團現時所訂立附屬協議項下的租戶常州米塔集文化有限責任公司為上海米塔集的附屬公司。

下文呈列 貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年九月三十日止年度的財務資料概要，乃摘錄自二零二四年年報及二零二五年年報：

	截至九月三十日止年度		
	二零二五年 新元 (經審核)	二零二四年 新元 (經審核)	二零二三年 新元 (經審核)
收益	61,657,186	55,973,576	56,055,638
— 建築服務	61,114,278	55,467,476	55,588,818
• 土木工程	60,281,956	51,993,643	48,157,252
• 樓宇建築工程	8,382	138,783	7,395,252
• 其他配套服務	823,940	3,335,050	36,314
— 租金	542,908	506,100	466,820
毛利	4,910,941	4,799,091	3,805,646
年內虧損	(880,913)	(784,153)	(1,037,111)

截至二零二四年及二零二五年九月三十日止兩個年度

貴集團的收益來自(i)向公營及私營界別客戶提供土木工程、樓宇建築工程及其他配套服務(包括建築材料的物流及運輸服務)；及(ii)物業投資業務。貴集團的收益由截至二零二四年九月三十日止年度約56.0百萬新元增加約5.7百萬新元或約10.2%至截至

二零二五年九月三十日止年度約61.7百萬新元。收益增長主要源於土木工程業務收益增加約8.3百萬新元，該增長主要歸因於項目進度改善以及市場於年內對貴集團土木工程服務的需求增強所致。有關收益增長被來自其他配套服務的收益減少約2.5百萬新元所部分抵銷，該減少主要由於過往年度就拆卸船廠的打撈工程確認的一次性收益項目。物業投資之收益於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止年度各年為約0.5百萬新元，維持相對穩定。

貴集團的毛利於截至二零二五年九月三十日止年度及截至二零二四年九月三十日止年度分別約為4.9百萬新元及4.8百萬新元，維持相對穩定。貴集團的毛利率由截至二零二四年九月三十日止年度約8.6%減少0.6個百分點至截至二零二五年九月三十日止年度約8.0%。毛利率下跌乃主要由於截至二零二五年九月三十日止年度來自其他配套服務的毛利較截至二零二四年九月三十日止年度有所減少，惟被貴集團於截至二零二五年九月三十日止年度因成本管理湊效令在建工程項目的毛利率上升所部分抵銷。

貴集團淨虧損由截至二零二四年九月三十日止年度約0.8百萬新元增加約0.1百萬新元至截至二零二五年九月三十日止年度約0.9百萬新元。該增加主要歸因於(i)截至二零二五年九月三十日止年度的金融資產及合約資產預期信貸虧損撥備，淨額約1.0百萬新元；及(ii)其他收益增加以及年內收益與毛利整體改善。

截至二零二三年及二零二四年九月三十日止兩個年度

貴集團之收益由截至二零二三年九月三十日止年度約56.1百萬新元減少約0.1百萬新元或約0.1%至截至二零二四年九月三十日止年度約56.0百萬新元。貴集團的總收益稍微減少主要是由於樓宇建築工程項目整體減少導致樓宇建築工程收益減少約7.3百萬新元。有關減少被(i)土木工程收益增加約3.8百萬新元(主要由於土木工程進展稍微改善)；及(ii)其他配套服務收益增加約3.3百萬新元(主要由於有關拆卸船廠的一次性打撈工程)所抵銷。物業投資之收益於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止年度各年為約0.5百萬新元，維持相對穩定。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由截至二零二三年九月三十日止年度約3.8百萬新元增加約1.0百萬新元至截至二零二四年九月三十日止年度約4.8百萬新元。貴集團的毛利率亦由截至二零二三年九月三十日止年度約6.8%增加1.8個百分點至截至二零二四年九月三十日止年度約8.6%。毛利及毛利率均有所增加，乃主要由於其他配套服務貢獻較高的利潤率，以及貴集團在建項目的成本管理改善所致。

貴集團所錄得淨虧損由截至二零二三年九月三十日止年度約1.0百萬新元減少約0.3百萬新元至截至二零二四年九月三十日止年度約0.8百萬新元。貴集團淨虧損減少主要歸因於(i)毛利及毛利率增加，乃主要由於在建項目成本控制情況有所改善；及(ii)於截至二零二四年九月三十日止年度內其他配套服務貢獻較高利潤率。

下文呈列貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年九月三十日的財務狀況概要，乃摘錄自二零二四年年報及二零二五年年報：

	於九月三十日		
	二零二五年 新元 (經審核)	二零二四年 新元 (經審核)	二零二三年 新元 (經審核)
資產總值	59,370,082	69,647,301	63,612,671
負債總額	33,076,142	42,472,448	35,653,665
總權益	26,293,940	27,174,853	27,959,006

於二零二五年九月三十日，貴集團的資產總值約為59.4百萬新元，主要包括(i)合約資產約20.0百萬新元；(ii)投資物業約12.0百萬新元；(iii)物業、廠房及設備約9.9百萬新元；及(iv)貿易應收款項約5.9百萬新元。

於二零二五年九月三十日，貴集團的負債總額約為33.1百萬新元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約16.0百萬新元；(ii)銀行借款約7.0百萬新元；(iii)銀行透支約4.9百萬新元；及(iv)合營下持有之銀行借款約2.3百萬新元。

於二零二四年及二零二五年九月三十日，貴集團的總權益分別約為27.2百萬新元及26.3百萬新元，減幅約為3.2%。

我們認為，基於上述分析，貴集團一直保持令人滿意的財務狀況。

1.2. 有關新城控股之資料

新城控股為一間於中國註冊成立之公司，其A股於上交所上市(股份代碼：601155)，並為新城發展之附屬公司。新城發展為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030)。新城控股及新城發展之主要業務為在中國進行物業開發及物業投資。

2. 租賃服務框架協議之理由及裨益

誠如通函內董事會函件所載，各董事(不包括王女士(彼已就董事會決議案放棄商議及投票))及獨立董事委員會(其意見載於通函的獨立董事委員會函件內)認為，(i)租賃服務框架協議項下擬進行的交易可潛在擴大貴集團之地理及業務分部，提供拓展至迅速發展潮流玩具產品行業的新商機；(ii)租賃服務框架協議的架構使貴集團毋須支付大量初始固定成本，能在框架安排下靈活運作，據此，貴集團能夠透過監察新店舖之業績，採取具體決策以逐步拓展此新業務分部，並在決定承擔個別店舖開業成本前採取循序漸進的方式評估市場機會，從而透過限制初期資本支出避免貴公司的整體財務風險，同時利用租賃服務框架協議項下與新城控股集團的安排實施審慎周詳的擴張計劃；及(iii)租賃服務框架協議之條款及年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於貴集團的一般及日常業務過程中訂立，符合貴公司及其股東之整體利益。

經考慮上述因素以及租賃服務框架協議並未限制貴集團從其他業主／物業管理公司採購服務，並讓貴集團選擇(但不構成義務)委聘新城控股提供租賃服務及物業管理服務，我們同意董事的觀點，認為租賃服務框架協議在貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合貴公司與股東的整體利益。

3. 租賃服務框架協議之主要條款

租賃服務框架協議的主要條款載列如下。有關租賃服務框架協議的條款詳情，請參閱董事會函件「2.租賃服務框架協議」一節。

日期：二零二五年十二月十五日(交易時段後)

訂約方：

(i) 新城控股

(ii) 上海米塔集

期限：由協議有效日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

租賃服務框架協議應於(i)有關訂約方妥為簽署；及(ii)訂約方已根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准後生效。

主體事項：新城控股集團獲委聘根據下文簡述的定價政策及付款條款就上海米塔集集團的項目提供租賃服務及物業管理服務。

a. 租賃服務

服務範圍：新城控股集團應向上海米塔集集團提供租賃處所，並確保上海米塔集集團於附屬協議所協定的租賃期內使用租賃處所不受干擾。

定價政策： 租賃處所的租金應按以下任何一項方法釐定：(1)根據租賃面積之固定租金；(2)按上海米塔集集團於處所進行業務營運所產生營業額之百分比收取浮動租金；或(3)上述兩項租金計量方法之較高金額。

租賃處所的租金／費率應經參考當時的當前市價／市場租金後公平磋商釐定，並經計及以下因素(如適用)：(1)相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2)租期；(3)新城控股與獨立第三方就租賃類似類型之物業所訂立的相關租賃協議之條款；及(4)獨立第三方就租賃類似類型之物業所收取的租金／費率。此外，上海米塔集的定價政策將計及地點的整體市場評估，基於潛在消費人群及(倘可得)鄰近地區針對有關客群的類似購物中心的市場租金。

付款條款： 租金應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，租金應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。

b. 物業管理服務

服務範圍： 新城控股集團應根據附屬協議所協定的服務水平，提供物業、配套設施及相關處所的維護、修復及管理服務，以及維持相關範圍的環境衛生及秩序。

定價政策： 物業管理服務的費用／費率應透過公平協商釐定，並經計及以下因素(如適用)：(1) 相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2) 服務範圍及預計營運成本，包括但不限於人力成本及行政開支；(3) 新城控股與獨立第三方就類似類型之物業所簽訂的物業管理服務協議之條款；及(4) 獨立第三方就提供類似物業管理服務所收取的費用／費率。此外，上海米塔集的定價政策將考慮地點的整體市場評估，基於潛在消費人群及(倘可得)鄰近地區針對有關客群的類似購物中心的市場租金。

付款條款：物業管理費應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，物業管理費應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。

附屬協議：就上海米塔集集團根據租賃服務框架協議所要求之租賃服務及物業管理服務而言，新城控股與上海米塔集應(直接或透過其各自之附屬公司)訂立附屬協議，當中載列根據租賃服務框架協議所載原則(包括上述定價政策)之所需服務具體範圍及應付費用金額。

租賃服務框架協議項下擬進行之所有交易應根據正常商業條款進行並按公平磋商基準協商。已協定新城控股集團向上海米塔集集團提供之條款不得遜於就類似服務向其他方提供之條款。

在遵循上市規則的前提下，上海米塔集集團與新城控股集團現時已訂立的所有相關租賃將繼續有效及存續。

3.1. 我們對租賃服務框架協議條款的評估

我們已與管理層討論，並注意到 貴集團目前經營三間主要零售店及計劃將於二零二六年第一季度開始經營第四間零售店，全部均租自新城控股擁有及管理的購物中心。為評估定價政策是否公平，我們已取得並審閱 貴集團與新城控股就該等租賃物業的租賃服務及物業管理服務訂立的全部四份附屬協議。鑒於附屬協議涵蓋 貴公司向新城控股租賃的所有主要零售店舖，我們認為該等合約就進行分析而言屬充分及具代表性。基於我們的審閱及與管理層的討論，我們注意到，雖然 貴集團已就物業管理服務與新城控股訂立個別協議，一間租賃物業的租金及物業管理費／費率於訂立附屬協議前磋商釐定。誠如管理層所告知，就購物中心內的零售店訂立租賃協議時，委聘指定管理公司提供物業管理服務為市場慣常做法。根據我們的審閱，我們注意到，各附屬協議項下的租金及物業管理費分別佔每月營業額的10%及5%，兩者均須每月支付。有關附屬協議條款的更多詳情，請參閱董事會函件「上海米塔集團與新城控股集團目前已訂立的附屬協議概要」一節。

我們已取得該等附屬協議的租金及物業管理費，並比較 貴公司就附近類似物業從獨立第三方取得的合共14份報價，從中注意到：(i)獨立第三方收取的租金介乎每月營業額的9%至15%，平均約為10.9%；及(ii)獨立第三方收取的物業管理費介乎每月營業額的5%至8%，平均約為6.3%，兩項費用均須每月支付。因此，對 貴集團而言，與新城控股協定的條款(包括租金及物業管理費以及付款條款)整體上不遜於獨立第三方就附近類似物業所提供者。鑒於已審閱的14份報價乃取自不同購物商場，涵蓋附屬協議的四項標的物業所在的所有城市，我們認為該等報價的條款(包括租金及物業管理費以及付款條款)具代表性，足以讓我們分析 貴集團獲新城控股提供的條款。

基於我們的審閱，租金及物業管理費須定期支付，符合租賃服務框架協議的條文及其他服務供應商提供類似性質的租賃及物業管理服務的行業普遍慣例。我們亦注意到，

獨立財務顧問函件

新城控股向 貴集團提供的付款條款符合一般市場慣例，整體上不遜於獨立第三方就類似性質服務向 貴集團所提供者。

基於上述原因，我們認為租賃服務框架協議的主要條款對獨立股東而言屬公平合理。

4. 租賃服務框架協議之建議年度上限

建議年度上限

租賃服務框架協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個曆年各年之租金及物業管理費年度上限分別合共不得超過人民幣1.5百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

截至十二月三十一日止曆年

	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二七年 (人民幣百萬元)
租賃服務	1.0	25.0	25.0
物業管理服務	0.5	15.0	15.0
總計	1.5	40.0	40.0

誠如董事會函件所載，年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止曆年之年度上限乃經參考新城控股集團與上海米塔集集團已訂立之現有租賃協議及物業管理服務協議，以及就截至二零二五年十二月三十一日止曆年將收取之預期交易金額而釐定。由於新城控股集團與上海米塔集集團就租賃協議及物業管理協議進行的業務合作由雙方逐步訂立，直至二零二五年十二月三十一日僅錄得有限的交易金額，不超過人民幣500,000元及在相關年度上限範圍內。鑒於直至二零二五年十二月三十一日止期間已過去，且該期間產生的交易金額在相關年度上限內，而股東特別大會日期為二零二六年二月二十四日(星期二)，離二零二五年十二月

三十一日相隔不久，董事確認所產生的租金及物業管理費金額將不會超過上市規則第14A.76條項下的最低豁免限額，並預期於股東特別大會日期將繼續在該最低豁免限額內；

- (b) 二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日及二零二七年一月一日起至二零二七年十二月三十一日兩個曆年各自之年度上限乃經計及(其中包括)以下因素後釐定：(i)根據上海米塔集集團於截至二零二七年十二月三十一日止未來兩個曆年設立新「米塔集」品牌商店之擴充計劃，對租賃服務及物業管理服務之預期需求，上海米塔集集團與新城控股集團已就有關需求進行初步協商；(ii)根據租賃物業現有的業務規模及營運情況，參考同業同類店舖每間店舖收入的預期發展及增長(考慮到不同店舖規模及位置的預測收入會有差異)及未來兩年一般經濟狀況的變化，與上海米塔集集團與新城控股集團所訂立現有租賃服務協議及物業管理服務協議項下租賃物業的估計表現的比較後得出於租賃物業經營業務的估計總營業額；(iii)新城控股集團向獨立第三方提供類似租賃服務及物業管理服務所收取之費率；及(iv)類似類型之物業的租賃服務及物業管理服務之當前市場費率。具體而言，由最後實際可行日期至截至二零二六年十二月三十一日止曆年，貴集團預測，在中國各地被上海米塔集集團視為具足夠吸引力的潛在消費人群的吾悅廣場中，計劃開設的專賣店數目將不超過50間，連同其他正在設立的銷售潮流玩具的自助式機器人自動販賣機(亦須視乎上海米塔集集團與新城控股集團將予訂立的租賃服務協議而定)估計將不超過400台，預期截至二零二七年十二月三十一日止年度將開設相同數目的店舖及自助式機器人自動販賣機。根據貴集團的業務發展計劃和戰略，有關預測已計及中國潮流玩具產品行業近年的增長。設立新店舖或自助式機器人自動販賣機的主要成本之一為租金，且貴公司認為租賃服務框架協議的結構可讓貴集團靈活拓展至此新業務分部，原因為貴集團毋須承擔龐大的初始固定成本。貴公司已進行行業研究，並參考中國不同城市超過100間潮流玩具店(「參考店舖」)的地點、規模及每月營業額，作為實際店舖可能表現的指引。保守而言，鑒於此為貴

公司的新業務分部，貴集團將設立的新店鋪的預期規模一般較參考店鋪為小，且估計每月營業額及相應租金責任估計將較參考店鋪為低。基於按該等店鋪及自助式機器人自動販賣機產生的銷售額一定百分比計算的預測租金及物業管理費將併入該等店鋪的收入，貴公司預期二零二六年及二零二七年兩個曆年各年產生的累計租金及管理費應在約人民幣37.5百萬元內；及

- (c) 就截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止各曆年之年度上限提供緩衝人民幣2.5百萬元，以配合(i)租賃物業所產生營業額之潛在增幅；(ii)租賃服務及物業管理服務市場價格之波動，經計及貴公司就鄰近類似物業自獨立第三方取得的合共14份報價，注意到獨立第三方收取的租金介乎每月營業額的9%至15%，以及獨立第三方收取的物業管理費介乎5%至8%；及(iii)上海米塔集集團對租賃服務及物業管理服務需求之潛在增幅，符合上文(b)段所載目前的預測店鋪開設數目。該緩衝佔截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止曆年之年度上限約6.25%。鑒於此緩衝僅佔整體年度上限的一小部分，並可讓貴公司實現營運彈性及交易金額的潛在增量，董事認為，由於財務預測通常會出現輕微波動，估計年度上限的相關緩衝既非過於進取亦非過於保守，因此屬公平合理。

根據貴公司截至二零二五年十二月三十一日的未經審核管理賬目，新城發展向上海米塔集集團提供租賃服務及物業管理服務的過往交易金額低於人民幣500,000元。由於新城控股集團與米塔集文化及上海米塔集集團有關租賃協議及物業管理協議的業務合作由各訂約方逐步訂立，所錄得的交易金額有限。

我們已從貴公司取得並審閱釐定建議年度上限的相關計算方式，並注意到該等計算方式乃經審慎考慮若干主要因素後得出。具體而言，年度上限涵蓋以下各項：(a) 受上海米塔集的戰略擴張計劃所推動而產生對租賃服務及物業管理服務的預期需求，

包括有關新開業的「米塔集」品牌線下直營店以及於二零二六年及二零二七年在中國目標地點部署自助式機器人自動販賣機的業務計劃；(b)預期浮動租金(與在該等租賃物業的業務營運的預期總營業額一定百分比掛鉤，其中營業額估算基於每間店舖及每台自動販賣機的平均年度銷售額的假設，並參考現有店舖的過往表現數據及類似消費收藏品零售業務的市場基準)；及(c)適當緩衝，以應對銷售表現的潛在上升、服務費的市場驅動波動及服務需求的任何意外增長。

我們注意到，估計年度上限主要基於未來兩年開設最多50間新「米塔集」品牌線下直營店及最多400台自助式機器人自動販賣機的計劃與時間表釐定。該擴張計劃乃考慮到中國潮流玩具產品行業近年的增長，並根據 貴集團業務發展計劃及戰略而制定。據管理層所告知，開設新店舖或自助式機器人自動販賣機的其中一項主要成本為租金，而租賃服務框架協議的結構使 貴集團毋須承擔龐大的初期固定成本，故可迅速擴展至此項新業務分部。 貴公司隨後按附屬協議目前的租金及物業管理費以及新店舖的預期平均營業額預測未來兩年預期產生的租金及物業管理費。該預測乃參考以下各項釐定：(i)店舖的地點及規模(尤其是城市等級與鄰近地區)；(ii)現有店舖的每月營業額及自營業以來的增長；及(iii)業內同類潮流玩具店舖的平均營業額。誠如管理層所告知，由於 貴集團僅於近期進入該行業，缺少過往業績數據導致難而精準預測未來增長及業績。我們已研究中國潮流玩具市場，並注意到該行業正在年輕消費者對獨特、基於知識產權的產品的熱情驅動下出現顯著擴張。我們已審閱 貴公司提供的行業研究，當中包括中國不同城市超過100間潮流玩具店(即參考店舖)之地點、規模及每月營業額。我們注意到， 貴集團將開設之新店舖的預期規模一般較參考店舖為小，而估計每月營業額一般亦較規模相若的參考店舖為低。我們明白 貴公司在預測營業額時已採取審慎方法，並考慮到 貴公司為行業新進公司。根據中國官方新聞機構新華通訊社近期刊發的一篇文章，中國為潮流玩具全球最大的市場及生產基地之一。中國不僅為生產樞紐，更逐漸成為原創文化輸出來源地，中國設計的潮流玩具正贏得國際市場的青睞。自二零二四年以來，一系列中國文化創意產品在網路掀起熱潮並成為熱門話題，國內設計師玩具市場預計將以超過20%的年增長率持續擴張。經考慮建議年度上限的釐定基準(如上所述)及中國潮流玩具產品領域急速增長，我們認同董事的觀點，認為租賃服

務框架協議的結構可讓 貴集團把握機遇迅速擴張。該建議年度上限為 貴集團提供靈活性，使其能與新城控股集團訂立租賃協議以促成有關業務擴展，且對獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如董事會函件所載， 貴集團已採取一系列內部控制程序，以確保新城發展提供的租賃服務及物業管理服務不遜於獨立第三方所提供者並與現行市場費率相若。有關 貴集團的內部控制措施的詳情載於董事會函件「3.內部控制措施」。

根據上市規則第14A.55條至14A.59條，租賃服務框架協議項下擬進行的交易須遵守以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審閱租賃服務框架協議項下擬進行的交易，並在年報確認該等交易：
 - (i) 乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (ii) 乃按正常或更佳商業條款訂立；及
 - (iii) 根據其規管協議，按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (b) 貴公司核數師須向董事會發出函件，確認彼等是否注意到任何事宜使彼等認為租賃服務框架協議項下擬進行的交易：
 - (i) 並未獲董事會批准；
 - (ii) 於各重大方面並不符合 貴集團的定價政策；
 - (iii) 於各重大方面均未按相關規管協議訂立；及
 - (iv) 超出相關年度上限；

獨立財務顧問函件

- (c) 貴公司須允許並確保租賃服務框架協議項下擬進行的交易的對手方允許 貴公司的核數師充分獲得彼等的記錄，以便就租賃服務框架協議項下擬進行的交易報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事項， 貴公司須及時通知聯交所並刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准規定，並提出額外條件。

我們已審閱並與管理層討論董事會函件「3.內部控制措施」一節所概述之內部控制措施，以及所有附屬協議，連同 貴公司就附近同類物業從獨立第三方取得的報價，並注意到 貴公司在進行租賃服務框架協議項下交易時已遵守該等程序。鑒於(a) 貴集團採納的內部控制措施可確保租賃服務框架協議項下擬進行的交易按不遜於 貴集團可從獨立第三方獲得的條款進行，以及我們對附屬協議的審閱(當中新城控股獲提供的條款一般不遜於 貴集團可從獨立第三方獲得者)；及(b)租賃服務框架協議項下擬進行的交易所附帶的申報規定，尤其是(i)透過年度上限限制交易價值；及(ii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師持續審閱租賃服務框架協議的條款，且並無超出建議年度上限，我們認為已採取恰當有效的措施監管租賃服務框架協議項下擬進行的交易的進行，並協助維護 貴公司與獨立股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為訂立租賃服務框架協議(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，在貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會推薦，且我們亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關租賃服務框架協議(包括年度上限)的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

二零二六年二月三日

梁文豪先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為新百利融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的負責人員。彼於機構融資行業擁有逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供的詳情，以提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，不存在誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使當中所載任何聲明或本通函含有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

截至最後實際可行日期，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）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的權益

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	持股概約百分比 ⁽²⁾
王女士	全權信託的創辦人 ⁽³⁾	360,000,000	75.00%

附註：

- (1) 上述所有本公司股份權益均為好倉。
- (2) 基於截至最後實際可行日期已發行股份總數480,000,000股計算得出。
- (3) 王女士為LIAN信託之創辦人，Concord Invest Capital (PTC) Limited透過其受控公司以受託人身份，透過該信託持有360,000,000股股份之好倉。王女士為LIAN信託之委託人及受益人之一。

(b) 主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所深知，以下人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	持股概約百分比 ⁽²⁾
王女士	全權信託的創辦人 ⁽³⁾	360,000,000	75.00%
Concord Invest Capital (PTC) Limited	受託人 ⁽⁴⁾	360,000,000	75.00%
萬疆資本有限公司	實益擁有人 ⁽⁵⁾	360,000,000	75.00%

附註：

- (1) 所述所有權益均為好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，本公司已發行股份為480,000,000股。
- (3) 王女士為LIAN信託之創辦人，Concord Invest Capital (PTC) Limited透過其受控公司以受託人身份，透過該信託持有360,000,000股股份之好倉。王女士為LIAN信託之委託人及受益人之一。
- (4) Concord Invest Capital (PTC) Limited作為王女士為其家庭成員設立的LIAN信託受託人，持有Aevum Investments Limited的100%權益，該公司則持有Nebula Investments Limited的100%權益，而後者則持有萬疆資本有限公司100%股份。
- (5) 萬疆資本有限公司由Concord Invest Capital (PTC) Limited作為LIAN信託的受託人間接全資擁有。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士或法團於本公司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分部條文須向本公司及聯交所披露並記錄於登記冊的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產及合約中的權益

於最後實際可行日期，除王女士與租賃服務框架協議相關的情況外，概無董事於本集團任何成員公司訂立的於最後實際可行日期仍然有效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。

於最後實際可行日期，概無董事自二零二五年九月三十日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所(i)收購或出售；(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 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有或擬訂立本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，除本集團的業務外，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二五年九月三十日（即本集團已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來直至最後實際可行日期（包括該日）本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

下文載列其意見或建議於本通函內載列或提述的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券任何權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司並無直接或間接於自二零二五年九月三十日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

新百利融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其意見函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 展示文件

下列文件將於本通函日期起計14日內登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.singtec.com.sg)：

- (a) 租賃服務框架協議；
- (b) 本通函所載獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函所載獨立財務顧問函件；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提及的專家書面同意；及
- (e) 本通函。

China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited
中國新零售供應鏈集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

股東特別大會通告

茲通告中國新零售供應鏈集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年二月二十四日(星期二)上午十時正在香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案(不論有否修訂)。除文義另有所指外，本通告所用之詞彙與本公司日期為二零二六年二月三日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

1. (i) 批准、確認及追認由上海米塔集文化發展有限公司與新城控股集團股份有限公司所訂立日期為二零二五年十二月十五日之租賃服務框架協議及其項下擬進行的所有交易(「租賃服務框架協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (ii) 批准就租賃服務框架協議截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止各曆年之年度上限；
- (iii) 授權任何董事或獲董事授權的任何其他人士代表本公司為使租賃服務框架協議及其項下擬採納之年度上限及其項下之交易生效或就其而作出彼認為適當、必要或適宜之一切行動及事宜以及以親筆簽署或蓋章形式簽訂任何協議、契據、文書及任何其他文件或作出相關安排，及

股東特別大會通告

受限於及按照適用法例及法規，在符合本公司及其股東之整體利益的情況下，批准及作出與其有關之非重大變動、修訂、補充或豁免非重大事項。」

承董事會命
中國新零售供應鏈集團有限公司
主席兼執行董事
王凱莉

香港，二零二六年二月三日

附註：

- (i) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上所有決議案均將以投票方式表決。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。
- (ii) 有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東有權委任另一人士(必須為個人)為受委代表出席及代為投票，而就此委任的授權代表於大會上的發言權與股東無異。受委代表毋須為本公司的股東。股東可委任任何數目的受委代表代其出席大會。為免生疑，本公司之庫存股份持有人(如有)無權於大會上投票。
- (iii) 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的核證副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(即不遲於二零二六年二月二十二日(星期日)上午十時正，香港時間)交回至本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
- (iv) 股東特別大會通告所載的所有決議案的資料詳情已載於日期為二零二六年二月三日(星期二)的通函(「通函」)內，其可於本公司網站(www.singtec.com.sg)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)查閱。
- (v) 倘屬聯名股東，則由排名首位的聯名股東所作出的表決(不論是親自或由代表作出的)將被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決，而就此方面而言，排名先後將按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。因此，建議有意聯名登記持有本公司股份的投資者須於註冊時注意其姓名排序的方式以供登記。

股東特別大會通告

- (vi) 倘於二零二六年二月二十四日(星期二)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或超強颱風引起的「極端情況」生效，則大會將順延舉行，並就有關替代大會安排的詳情另行發表公告。大會於懸掛3號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效時將如期舉行。在惡劣天氣下，閣下應自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。
- (vii) 本通告所提述時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，執行董事為王凱莉女士及丁紫儀女士，及獨立非執行董事為陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生。