
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部之中國新城市集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

主要及持續關連交易 重續現有財務墊款框架協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Lego Corporate

Finance Limited

力高企業融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。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之意見）載於本通函第18至42頁。本公司謹訂於2025年1月15日（星期三）下午四時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山眾安假日酒店四樓水晶廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會代表委任表格。

無論閣下是否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上列印的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何不少於股東特別大會或其任何續會之時間表四十八(48)小時前（即2025年1月13日（星期一）下午四時三十分或之前）交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於有關情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

2024年12月27日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
— 緒言	4
— 主要及持續關連交易.....	5
— 股東特別大會及代表委任安排.....	13
— 紀錄日期	14
— 推薦建議	14
— 其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「墊款」	指	本集團將根據新財務墊款框架協議所載之條款及條件以經常性墊款形式向眾安集團提供之財務資助；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國商業銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「上限」	指	本集團根據新財務墊款框架協議於其年期內各年度可向眾安集團提供墊款的每日最高結餘金額；
「本公司」	指	中國新城市集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1321)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行的本公司股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限；
「現有財務墊款框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與開曼眾安(為其本身及代表其附屬公司(但不包括本集團))於2022年6月27日(交易時段後)訂立之財務墊款框架協議；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由開曼眾安安全資擁有，並為本公司之控股股東；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生組成的董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就新財務墊款框架協議項下之交易及建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上放棄投票的股東；
「最後實際可行日期」	指	2024年12月23日，即本通函付印前確定當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；
「施中安先生」	指	施中安先生，本公司董事會主席、非執行董事及控股股東，亦為開曼眾安之董事會主席、執行董事及控股股東；
「新財務墊款框架協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））於2024年12月11日（交易時段後）訂立之財務墊款框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「全好」	指	全好管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由施中安先生全資擁有，並為開曼眾安及本公司之控股股東；
「開曼眾安」	指	眾安集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：672），並為本公司控股股東；
「眾安集團」	指	開曼眾安及其不時之附屬公司；及
「%」	指	百分比。

本通函所載之若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示之總計數字可能並非其上數字之算術總和。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

執行董事：

施南路先生 (首席執行官)

金建榮先生

非執行董事：

施中安先生 (主席)

獨立非執行董事：

須成發先生

林友耀先生

袁淵先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4010室

敬啟者：

**主要及持續關連交易
重續現有財務墊款框架協議
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年12月11日有關重續現有財務墊款框架協議的公告。根據上市規則的規定，本公司將尋求獨立股東批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。

董事會函件

新財務墊款框架協議中所使用的「本公司」及「開曼眾安」一詞將(視情況而定)指本公司及開曼眾安的附屬公司。

年期 : 2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日),須待下文所述之先決條件獲達成後,方可作實。

新財務墊款框架協議之年期可互相協定延長,惟須遵守上市規則之相關規定。

獨立股東於股東特別大會上酌情通過批准新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易及建議上限的決議案前,本集團不會作出任何墊款。

先決條件 : 新財務墊款框架協議須待本公司遵守上市規則第14章及第14A章項下之相關上市規則規定後,方可作實。

墊款 : 開曼眾安會將本公司根據新財務墊款框架協議作出的墊款用於其日常業務營運。

於收到開曼眾安要求墊款之書面通知後,本公司將按(其中包括)其流動資金狀況決定是否作出墊款。倘本公司決定作出墊款,則其將於收到開曼眾安書面通知後15個營業日內,根據有關書面通知作出相關墊款。倘本公司未能根據開曼眾安之書面通知作出墊款,或認為有必要修訂書面通知條款,則其將於收到開曼眾安之有關書面通知後3個營業日內回覆開曼眾安。

董事會函件

每筆墊款有關金額、收款銀行賬戶及還款日期等具體條款將由訂約方互相協定，並(如有需要)於訂約方訂立的獨立協議下訂明。倘發生任何違反特定協議的情況，各墊款須按要求償還。

訂約方同意，除非訂約方另行磋商及協定，否則開曼眾安毋須就墊款提供任何擔保。

利息 : 開曼眾安將就每筆墊款向本公司支付利息，利率將參考中國人民銀行當時公佈的人民幣短期貸款基準利率釐定，並與當時的正常商業條款或更佳條款相若。

上限 : 截至2027年12月31日止三個年度的上限如下：

(a) 截至2025年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；

(b) 截至2026年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；及

(c) 截至2027年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元，

乃按以下各項釐定：(i)眾安集團之預期財務需要；及(ii)本集團之預期營運現金流入及財務需要。

董事會函件

(iii) 過往經常性墊款金額

下文載列截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年12月31日止年度(i)本集團向眾安集團提供的經常性墊款的過往最高日結餘額；及(ii)開曼眾安應付本公司的利率：

	現有年度上限	最高日結餘額	利率
	人民幣	人民幣	%
	百萬元	百萬元	
		(概約)	
截至2022年12月31日止年度 ^(附註1)	1,200	–	–
截至2023年12月31日止年度	1,500	–	–
截至2024年12月31日止年度 ^(附註2)	1,800	660	5

附註：

1. 自2022年9月19日起，即本公司獨立股東批准現有財務墊款框架協議當日起。
2. 就過往最高日結餘額及利率而言，自2024年1月1日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間。

根據現有財務墊款框架協議的條款，本集團於截至2024年12月31日止年度向眾安集團提供的過往經常性資金所收取的年利率為5%，乃由本公司參考中國人民銀行公佈的一年期人民幣短期貸款基準利率每年4.35%釐定。

本公司認為，與(i)上述基準利率；及(ii)本集團於2024年6月30日的銀行及其他借款的實際利率4.51%相比，所收取的年利率5%對本公司而言並不遜色。

董事會函件

(iv) 建議上限及釐定基準

截至2027年12月31日止三個年度新財務墊款框架協議項下墊款之建議上限如下：

建議上限		
截至12月31日止年度		
人民幣百萬元		
2025年	2026年	2027年
1,800	1,800	1,800

於釐定建議上限時，本公司已考慮下列因素：

- (a) 眾安集團的預期財務需要，參考開曼眾安中期報告所披露或由此得出的財務數據估算，包括(i)開曼眾安於2024年6月30日的現金及現金等價物約人民幣587.9百萬元；(ii)眾安集團於2024年6月30日的計息銀行及其他借款總額約人民幣7,786.8百萬元（其中約人民幣3,588.1百萬元將於一年內或按要求到期）；及(iii)眾安集團於2024年6月30日的資本承擔約人民幣2,560.9百萬元，主要涉及物業開發開支，預計將由眾安集團以其自有資金、銷售回籠款及外部融資為該等承擔撥付資金；
- (b) 本公司因其經營活動及出售本集團物業所產生的預期現金流入；及
- (c) 本集團的預測流動資金狀況及可用資金，以滿足其財務需要。

建議上限（即本集團可向眾安集團提供墊款的每日最高結餘金額）不可直接與期／年末的「現金及現金等價物」及「銀行借款」比較，原因為(i)經常性墊款可能並非於同一財政年度向眾安集團作出；及(ii)期／年末財務數據可能不代表本集團於該期／年的最高現金狀況。

截至2024年6月30日止六個月，本集團已產生合約銷售收入約人民幣663.4百萬元，高於本集團截至2024年12月31日止年度向眾安集團作出的墊款金額約人民幣660.0百萬元。根據本集團手頭項目的當前進度及狀況，初步估計截至2025年及2026年12月31日止年度各年的合約銷售額約為人民幣2,600百萬元。經考慮初步估計合約

董事會函件

銷售額及本集團經營活動將產生的現金流入，預期本集團將有足夠現金參考建議上限的金額提供墊款。

經計及上文所述，本公司認為截至2027年12月31日止三個年度的建議上限金額屬公平合理。

(v) 內部控制程序

為確保(i)新財務墊款框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，且對本公司及其股東整體而言屬公平合理；及(ii)向眾安集團收取之利息不遜於本公司就類似交易向獨立第三方收取之利息，本公司已採納下列內部控制措施，據此，其會定期監察及檢討相關交易：

- (a) 於申請墊款前，開曼眾安應向本公司提交書面通知以申請墊款。於此情況下，本公司相關人員應準備通知表格供本集團財務管理部門內部審批，表格內列明申請細節，包括墊款款項用途、預期利率、預期提款日期、預期還款日期，以及該墊款是否預期有擔保；
- (b) 於收到要求後決定是否作出墊款時，本公司財務管理部門會(i)評估本集團之流動資金及財務資源，當中參考所要求墊款金額及本集團之任何可預見資金需要，以確保在作出所要求墊款之情況下，本集團之流動資金狀況仍然充裕，有足夠的可用資金以應付其不時之資金需要，以及本集團總資產及總負債並無受到重大不利影響；
- (c) 此外，本集團須於眾安集團批准相關墊款前對眾安集團進行盡職調查，其中包括(i)對相關眾安集團公司的良好信譽進行公開搜索；(ii)考慮到眾安集團於償還本公司款項時的當時歷史信譽；(iii)就協商墊款的具體條款與相關眾安集團公司舉行會議；(iv)通過審閱不時提交予本集團的眾安集團經審核賬目及管理賬目，評估其財務狀況，以保障本集團有關墊款的利益；

董事會函件

- (d) 本公司財務管理部門會定期追蹤中國人民銀行公佈的人民幣短期貸款基準利率及類似墊款之交易採納之任何相關利率，以確保就每筆墊款收取之利率將按正常商業條款或更佳條款釐定；及
- (e) 最後，本公司財務管理部門會審閱及監察墊款，以確保不會超出相關上限。當眾安集團要求新墊款時，本公司財務管理部門將核對向眾安集團作出的墊款記錄及相關上限，惟在未超出相關上限的情況下，方會作出新墊款。本公司財務管理部門將定期審閱向眾安集團作出的墊款，並會在可能超出相關上限時知會董事會，而於接獲通知後，本公司將採取適當行動，包括停止作出新墊款，直至眾安集團償還墊款而減少墊款為止。

根據本集團於截至2023年12月31日止兩個年度（自2022年9月19日起，即本公司獨立股東批准現有財務墊款框架協議當日）及自2024年1月1日起至最後實際可行日期（包括該日）期間向眾安集團過往提供之墊款，本集團始終能根據相關墊款條款及條件向眾安集團全數收回於最後實際可行日期或之前到期應付之有關墊款。雖然墊款一般不予擔保，但為確保可收回性，本集團可在評估眾安集團的信貸風險後，與眾安集團達成協議為墊款提供擔保。

本公司並無經歷眾安集團拖欠根據現有財務墊款框架協議支付經常性墊款的情況。由於開曼眾安為一間於聯交所上市的公司，本公司可不時查看及審閱其財務狀況資料及可能對眾安集團產生重大影響的資料。對於就任何可能對眾安集團信譽造成不利影響的事宜，本集團可迅速採取行動。此外，根據新財務墊款框架協議，本公司毋須向眾安集團提供墊款。誠如本通函「(ii)新財務墊款框架協議—墊款」一段所述，新財務墊款框架協議明確規定，本公司將根據包括本公司流動資金狀況等因素決定是否提供墊款。據此，董事會認為，本集團之流動資金及財務狀況將不會因墊款而受到不利影響，本集團將於審慎及適當考慮（其中包括）本集團之流動資金狀況後作出墊款。

董事會函件

(vi) 訂立新財務墊款框架協議之理由及裨益

作為物業開發商，眾安集團不時需要短期資金來為其日常營運提供資金。本集團的財務目標之一為尋求其資金的最佳用途，從而為本集團創造收入。由於眾安集團可能不時需要資金，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易將有助提高本集團使用可用資金或營運資金之效率，並自預期利息收入產生收益流。

本集團將以內部資源為墊款提供資金。

董事(包括獨立董事委員會成員(經考慮獨立財務顧問之意見))認為(i)訂立新財務墊款框架協議雖並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但新財務墊款框架協議之條款被視為按正常商業條款進行且屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益；及(ii)釐定建議上限之基礎屬公平合理。

董事會已批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。施中安先生(本公司之非執行董事及開曼眾安之執行董事)已就批准該等交易的相關決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無其他董事於有關交易中擁有重大權益，並須就批准有關交易之決議案放棄投票。

(vii) 上市規則之涵義

由於開曼眾安為本公司控股股東(間接於本公司已發行股本中擁有約66.02%權益)，故開曼眾安為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故墊款構成本公司之不獲豁免的持續關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

董事會函件

此外，根據上市規則第14章，墊款構成由本集團向眾安集團提供財務資助。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款之最高適用百分比率超過100%，故墊款構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

(viii) 訂約方之資料

本公司及本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理。

開曼眾安及眾安集團

開曼眾安之主要業務為投資控股。眾安集團主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

(ix) 新財務墊款框架協議項下墊款之財務影響

董事認為，本集團根據新財務墊款框架協議向眾安集團提供墊款將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹訂於2025年1月15日(星期三)下午四時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山眾安假日酒店四樓水晶廳舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附獨立股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上列印的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，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四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席

董事會函件

股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於有關情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上對所有決議案的所有表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求根據本公司組織章程細則第72條就於股東特別大會上提呈表決的各項決議案進行投票表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發投票結果公告。

於最後實際可行日期，(i)Ideal World (開曼眾安之全資附屬公司) 於全部已發行股份之66.02%中擁有權益及(ii)全好於全部已發行股份之1.56%中擁有權益。鑑於Ideal World、全好及彼等各自之聯繫人於新財務墊款框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。除Ideal World、全好及彼等各自之聯繫人外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈有關新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限之任何決議案放棄投票。

記錄日期

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的獨立股東資格之最後記錄日期將為2025年1月10日(星期五)。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必須不遲於2025年1月10日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

推薦建議

經考慮載於「主要及持續關連交易」一段所載理由及獨立財務顧問之意見後，董事(包括作為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事)認為(i)訂立新財務墊款框架協議雖並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但新財務墊款框架協議之條款被視為按正常商業條款進行且屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益；及(ii)釐定建議上限的基準屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准有關事項。

董事會函件

由全體獨立非執行董事（即須成發先生、林友耀先生及袁淵先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮新財務墊款框架協議項下擬進行交易之條款及建議上限。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，當中載有其就新財務墊款框架協議項下墊款之條款及建議上限致獨立股東之推薦建議；及(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就新財務墊款框架協議項下墊款之條款及建議上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，上述函件分別載於本通函第16至17頁及第18至42頁。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國新城市集團有限公司
主席
施中安
謹啟

2024年12月27日



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

敬啟者：

**主要及持續關連交易
重續現有財務墊款框架協議**

吾等提述本公司日期為2024年12月27日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函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成員，以向中國新城市集團有限公司獨立股東提供意見，考慮新財務墊款框架協議項下擬進行之交易條款及建議上限，其詳情載於通函「董事會函件」之「主要及持續關連交易」一節。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

謹請閣下注意「董事會函件」、「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就新財務墊款框架協議項下擬進行之交易條款向吾等及閣下提供的意見以及通函其他部分所載的其他進一步資料。

獨立董事委員會函件

經考慮「董事會函件」所載資料及計及獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問就此考慮的主要因素及理由（於其函件內載述）後，吾等認為(i)訂立新財務墊款框架協議雖並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但新財務墊款框架協議的條款被視為按正常商業條款進行且屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益；及(ii)釐定建議上限的基準屬公平合理。

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易以及建議上限。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
須成發

獨立非執行董事
林友耀
謹啟

獨立非執行董事
袁淵

2024年12月27日

獨立財務顧問函件

以下為力高企業融資有限公司就新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關重續現有財務墊款框架協議之 主要及持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載列於 貴公司向股東所發出日期為2024年12月27日之通函（「該通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成該通函之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

由於現有財務墊款框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月11日， 貴公司（為其本身及代表其附屬公司）按與現有財務墊款框架協議大致相同的條款與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括 貴集團））訂立新財務墊款框架協議，據此， 貴集團將繼續向眾安集團提供墊款，自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，由於開曼眾安為控股股東（間接於 貴公司已發行股本中擁有約66.02%權益），故開曼眾安為 貴公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算有關墊款的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故墊款構成 貴公司之不獲豁免的持續關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。此外，根據上市規則第14章，墊款構成由 貴集團向眾安集團提供財務資助。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款之最高適用百分比率超過100%，故墊款構成 貴公司之主要交易，因此，根據上市規則第14章須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即須成發先生、林友耀先生及袁淵先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)新財務墊款框架協議（包括建議上限）的條款是否按正常商業條款進行及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)其項下擬進行交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。吾等（力高企業融資有限公司）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。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期前過去兩年，(i)吾等曾就 貴公司場外股份回購（詳情載於 貴公司日期為2024年10月18日之通函）擔任 貴公司之獨立財務顧問；及(ii)吾等曾就若干持續關連交易（詳情載於眾安智慧生活服务日期為2024年12月18日之通函）擔任眾安智慧生活服务有限公司（「眾安智慧生活服务」，股份代號：2271，眾安開曼的同系附屬公司）之獨立財務顧問（統稱「過往委聘」）。過往委聘僅限於根據上市規則向 貴公司或眾安智慧生活服务（視情況而定）提供獨立顧問服務。儘管存在過往委聘，於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係或利益。除就過往委聘及是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，概不存在吾等據此已經或將會向 貴公

獨立財務顧問函件

司收取任何費用或利益的安排。因此，(i)吾等認為過往委聘不會影響我們於當前委聘下擔任獨立財務顧問的獨立性；及(ii)根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等為獨立人士，且吾等符合資格就新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料、事實及陳述，以及董事及／或 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料或表達之意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述之所有資料、事實及陳述，以及董事及／或管理層提供之所有資料或表達之意見及陳述（彼等須負全責）於提供時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，因此，吾等於達致意見時可加以依賴。吾等亦假設董事及／或管理層所表達之所有有關意見及意向或信念聲明以及通函所載或提述之該等意見及意向或信念聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。

董事已向吾等確認，所提供之資料、作出之陳述或表達之意見並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞或遺漏，亦不知悉任何事實或情況將導致吾等獲提供之資料、作出之陳述或向吾等表達之意見失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱現時可獲得之足夠資料，且吾等已採取一切必要步驟，以使吾等達致知情意見，並為吾等依賴所獲提供之資料提供合理依據，從而為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團及眾安集團的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。吾等之意見必須基於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可獲得之資料。

獨立財務顧問函件

通函乃遵照上市規則提供有關 貴公司之資料，董事願共同及個別地就此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致通函或其所載之任何陳述產生誤導。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易時作參考而刊發。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

1.1. 貴集團之業務概覽

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份自2014年7月10日起於聯交所主板上市(股份代號：1321)。 貴集團主要在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理。根據 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「中國新城市2024年中期報告」)，於2024年6月30日， 貴集團持作發展及／或銷售的土地儲備之總建築面積約為3,762,642平方米。

獨立財務顧問函件

1.2. 貴集團之財務資料

以下載列 貴集團(i)截至2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)及截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)的財務業績概要(摘錄自 貴公司2023財年的年報(「**中國新城市2023年年報**」));及(ii)截至2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」)及截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)的財務業績概要(摘錄自中國新城市2024年中期報告):

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
—商用物業開發	137,416	825,373	565,273	2,723,530
—物業租賃	101,528	110,712	60,582	48,646
—酒店營運	221,657	257,923	124,419	112,651
—其他服務	131,182	103,227	68,285	36,947
	591,783	1,297,235	818,559	2,921,774
毛利	117,373	368,097	229,021	1,579,596
毛利率	19.8%	28.4%	28.0%	54.1%
本年度／本期間				
(虧損)／利潤	(461,640)	(425,133)	(71,996)	347,502
母公司擁有人應佔				
(虧損)／利潤	(432,523)	(404,136)	(66,669)	377,789

截至2022年及2023年12月31日止年度

貴集團的收入由2022財年的約人民幣591.8百萬元增加約人民幣705.4百萬元或約119.2%至2023財年的約人民幣1,297.2百萬元。根據中國新城市2023年年報,有關增加主要由於商用物業銷售收入於年內大幅增加約人民幣688.0百萬元所致,而其主要來自前期因疫情而延遲開發項目在2023財年交付所確認的收入。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由2022財年的約人民幣117.4百萬元增加約人民幣250.7百萬元或約213.5%至2023財年的約人民幣368.1百萬元。根據中國新城市2023年年報，該業績主要由於2023財年物業銷售增加帶來的毛利提升所致。貴集團的整體毛利率由2022財年的約19.8%上升至2023財年的約28.4%，主要是由於2023財年出售的相關物業的售價相對較高及土地成本較低所致。

貴集團於2023財年錄得淨虧損約人民幣425.1百萬元，較2022財年的約人民幣461.6百萬元減少約7.9%，主要是由於(i)如上文所闡釋2023財年毛利大幅增加；及(ii)2023財年投資物業公允價值變動產生的淨虧損增加的綜合影響。

截至2023年及2024年6月30日止六個月

貴集團的收入由2023年上半年的約人民幣818.6百萬元增加約人民幣2,103.2百萬元或約256.9%至2024年上半年的約人民幣2,921.8百萬元。根據中國新城市2024年中期報告，有關增加主要由於商用物業銷售收入於期內大幅增加約人民幣2,158.3百萬元所致，而其主要來自2024年上半年交付兩個主要開發項目所確認的收入。

貴集團的毛利由2023年上半年的約人民幣229.0百萬元增加約人民幣1,350.6百萬元或約589.8%至2024年上半年的約人民幣1,579.6百萬元。根據中國新城市2024年中期報告，該業績主要由於2024年上半年毛利率較高的物業銷售大幅增加所致。該等物業銷售的毛利率較高，乃由於2024年上半年出售的相關物業售價相對較高及土地成本較低所致。因此，貴集團的整體毛利率由2023年上半年的約28.0%上升至2024年上半年的約54.1%。

貴集團由2023年上半年淨虧損約人民幣72.0百萬元轉虧為盈，於2024年上半年錄得淨利潤約人民幣347.5百萬元，主要是由於(i)如上文所闡釋2024年上半年毛利大幅增加；(ii)2024年上半年投資物業公允價值變動淨虧損增加；及(iii)2024年上半年所得稅開支增加的綜合影響。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)於2022年及2023年12月31日(摘錄自中國新城市2023年年報)；及(ii)於2024年6月30日(摘錄自中國新城市2024年中期報告)的財務狀況概要：

	於12月31日		於2024年
	2022年	2023年	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產總值	15,179,776	13,533,007	13,421,184
—非流動資產	9,390,984	9,047,360	8,402,320
—流動資產，包括：	5,788,792	4,485,647	5,018,864
—現金及現金等價物	948,087	181,155	123,710
總負債	9,871,867	8,692,168	8,216,823
—非流動負債，包括：	3,643,501	3,359,976	3,351,841
—計息銀行及其他借款	2,689,041	2,534,180	2,706,610
—流動負債，包括：	6,228,366	5,332,192	4,864,982
—計息銀行及其他借款	1,319,438	584,860	575,860
流動(負債)／資產淨額	(439,574)	(846,545)	153,882
總權益	5,307,909	4,840,839	5,204,361
母公司擁有人應佔總權益	5,103,573	4,746,886	5,139,691
淨資產負債比率 ^(附註)	44.5%	45.6%	52.3%
銀行及其他借款的 平均實際利率	4.97%	4.86%	4.51%

附註：

淨資產負債比率按於各年／期末的債務淨額除以母公司擁有人應佔總權益加債務淨額計算。

獨立財務顧問函件

於2024年6月30日，貴集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣4,296.1百萬元；(ii)物業（主要為持作自用的酒店物業）及設備約人民幣2,268.7百萬元；(iii)開發中物業約人民幣948.1百萬元；(iv)指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資約人民幣355.4百萬元；及(v)長期預付款項約人民幣329.6百萬元。同時，貴集團的流動資產主要包括(i)持作銷售已竣工物業約人民幣3,612.6百萬元；(ii)開發中物業約人民幣534.8百萬元；(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣504.1百萬元；(iv)現金及現金等價物約人民幣123.7百萬元；及(v)受限制現金（根據中國相關法規，存放於指定銀行賬戶以作特定用途並須受限於若干提取限制）約人民幣100.2百萬元。現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣948.1百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣123.7百萬元，乃主要由於期內償還計息銀行及其他借款以及應付關聯公司款項，令未償還結餘總額由2022年12月31日的約人民幣4,763.4百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣3,330.1百萬元。

於2024年6月30日，貴集團的非流動負債主要包括(i)計息銀行及其他借款約人民幣2,706.6百萬元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣617.6百萬元。同時，貴集團的流動負債主要包括(i)應付貿易賬款約人民幣2,085.0百萬元；(ii)應付稅項約人民幣1,128.0百萬元；(iii)合約負債（主要為向客戶交付物業前自客戶收取的按金）約人民幣662.0百萬元；(iv)計息銀行及其他借款約人民幣575.9百萬元；及(v)其他應付款項及應計費用約人民幣319.9百萬元。

於2024年6月30日，貴集團的綜合流動資產淨值及淨資產分別約為人民幣153.9百萬元及人民幣5,204.4百萬元。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，儘管 貴集團於截至2022年及2023年12月31日止年度仍處於淨虧損及流動負債淨額狀況，吾等注意到，(i) 貴集團的財務表現已由2023年上半年的淨虧損約人民幣72.0百萬元改善至2024年上半年的淨利潤約人民幣347.5百萬元，收入增加主要由於2024年上半年交付的兩個主要發展項目的商業物業銷售增加；及(ii) 貴集團的財務狀況亦由2023年12月31日的流動負債淨額約人民幣846.5百萬元改善至2024年6月30日的流動資產淨值約人民幣153.9百萬元，同時淨資產由2023年12月31日的約人民幣4,840.8百萬元增至2024年6月30日的約人民幣5,204.4百萬元。

2. 眾安集團之資料

2.1. 眾安集團之業務概覽

開曼眾安為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份自2007年11月13日起於聯交所主板上市(股份代號：672)。眾安集團主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

於最後實際可行日期，開曼眾安為控股股東之一。

獨立財務顧問函件

2.2. 眾安集團之財務資料

以下載列眾安集團(i)於2022財年及2023財年(摘錄自開曼眾安於2023財年之年報(「眾安2023年年報」));及(ii)於2023年上半年及2024年上半年(摘錄自開曼眾安於2024年上半年之中期報告(「眾安2024年中期報告」))的財務業績概要:

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入				
—住宅分部	8,658,716	13,192,997	3,259,500	6,361,169
—商業分部	591,783	1,297,235	818,559	2,921,774
	9,250,499	14,490,232	4,078,059	9,282,943
毛利	2,470,929	1,525,396	699,196	1,830,042
毛利率	26.7%	10.5%	17.1%	19.7%
年/期內利潤	21,418	287,114	156,064	117,901
母公司擁有人 應佔利潤	186,734	479,442	196,571	62,509

截至2022年及2023年12月31日止年度

眾安集團之收入由2022財年約人民幣9,250.5百萬元增加約人民幣5,239.7百萬元或約56.6%至2023財年約人民幣14,490.2百萬元。根據眾安2023年年報,該增加主要由於2023財年出售及交付的物業總建築面積較2022財年出售及交付的物業有所增加,導致2023財年的已確認收入相應增加。

眾安集團之毛利由2022財年約人民幣2,470.9百萬元減少約人民幣945.5百萬元或約38.3%至2023財年約人民幣1,525.4百萬元。根據眾安2023年年報,該減少主要由於2023財年的已確認平均售價較2022財年有所下降,導致眾安集團的整體毛利率由2022財年約26.7%減少至2023財年約10.5%。

獨立財務顧問函件

儘管該年毛利減少，眾安集團錄得淨利潤由2022財年約人民幣21.4百萬元顯著增加約12倍至2023財年約人民幣287.1百萬元，主要是由於(i)2023財年所得稅開支大幅減少；(ii)由2022財年應佔合營企業及聯營公司虧損扭轉為2023財年的應佔合營企業及聯營公司利潤；(iii)2023財年其他收入及收益減少；及(iv)2023財年投資物業的公允價值變動導致淨虧損增加的綜合影響。

截至2023年及2024年6月30日止六個月

眾安集團之收入由2023年上半年約人民幣4,078.1百萬元增加約人民幣5,204.9百萬元或約127.6%至2024年上半年約人民幣9,282.9百萬元。根據眾安2024年中期報告，該增加主要由於於2024年上半年交付的物業較於2023年上半年交付的物業有所增加，使得本期間出售的物業所得收入大幅增加約人民幣5,293.0百萬元。

眾安集團之毛利由2023年上半年約人民幣699.2百萬元增加約人民幣1,130.8百萬元或約161.7%至2024年上半年約人民幣1,830.0百萬元，與上述2024年上半年的收入增長一致。眾安集團的整體毛利率維持相對穩定，於2023年上半年約為17.1%，而於2024年上半年則約為19.7%。

儘管於本期間毛利增加，眾安集團錄得的淨利潤由2023年上半年約人民幣156.1百萬元減少約24.5%至2024年上半年約人民幣117.9百萬元，主要由於(i)2024年上半年所得稅開支增加；及(ii)於2024年上半年投資物業的公允價值變動導致淨虧損增加。

獨立財務顧問函件

下文載列摘錄自(i)眾安2023年年報；及(ii)眾安2024年中期報告有關眾安集團於2022年及2023年12月31日以及於2024年6月30日的財務狀況概要：

	於12月31日		於6月30日
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
總資產	59,096,852	48,569,768	42,393,898
—非流動資產	13,456,669	13,095,086	12,282,580
—流動資產，包括：	45,640,183	35,474,682	30,111,318
—現金及現金等價物	3,001,572	787,166	587,932
總負債	46,763,688	35,614,568	29,298,442
—非流動負債，包括：	10,265,999	6,881,721	4,907,822
—計息銀行及其他借款	9,234,962	5,974,349	4,198,693
—流動負債，包括：	36,497,689	28,732,847	24,390,620
—計息銀行及其他借款	5,512,718	2,511,810	3,588,080
流動資產淨值	9,142,494	6,741,835	5,720,698
總權益	12,333,164	12,955,200	13,095,456
母公司擁有人應佔總權益	9,476,703	10,219,489	10,301,102
淨資本負債比率 ^(附註)	61.6%	55.0%	56.5%
計息銀行及其他借款的 平均有效利率	5.47%	4.86%	4.51%

附註：

淨資本負債比率乃按於各年／期末的債務淨額除以母公司擁有人應佔總權益加上債務淨額計算。

獨立財務顧問函件

於2024年6月30日，眾安集團的非流動資產主要包括(i)投資物業約人民幣4,296.1百萬元；(ii)物業及設備約人民幣2,324.2百萬元；(iii)開發中物業約人民幣1,993.7百萬元；(iv)於聯營公司投資約人民幣1,282.2百萬元；及(v)於合營企業投資約人民幣1,010.0百萬元。同時，眾安集團的流動資產主要包括(i)開發中物業約人民幣11,672.3百萬元；(ii)持作銷售已竣工物業約人民幣10,255.8百萬元；(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣4,285.8百萬元；(iv)受限制現金約人民幣1,325.7百萬元；(v)向聯營公司貸款約人民幣876.6百萬元；(vi)向合營企業貸款約人民幣648.4百萬元；及(vii)現金及現金等價物約人民幣587.9百萬元。現金及現金等價物由2022年12月31日的約人民幣3,001.6百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣587.9百萬元，乃主要由於期內償還計息銀行及其他借款，使得未償還結餘由2022年12月31日的約人民幣14,747.7百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣7,786.8百萬元。

於2024年6月30日，眾安集團的非流動負債主要包括(i)計息銀行及其他借款約人民幣4,198.7百萬元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣681.5百萬元。同時，眾安集團的流動負債主要包括(i)合約負債（主要指向有關客戶交付物業前已收客戶按金）約人民幣9,310.4百萬元；(ii)應付貿易賬款約人民幣5,057.6百萬元；(iii)計息銀行及其他借款約人民幣3,588.1百萬元；(iv)應付稅項約人民幣2,942.9百萬元；(v)應付聯營公司款項約人民幣1,215.2百萬元；(vi)應付合營企業款項約人民幣1,196.2百萬元；及(vii)其他應付款項及應計費用約人民幣1,031.8百萬元。

於2024年6月30日，眾安集團的綜合流動資產淨值及淨資產分別為約人民幣5,720.7百萬元及人民幣13,095.5百萬元。

3. 行業展望

根據中國國家統計局的數據，2024年前九個月，中國國內生產總值約為人民幣94.97萬億元，較2023年同期同比增長約4.8%。於2024年前三季度，儘管外部環境複雜，國內挑戰不斷湧現，但中國經濟仍保持總體平穩。

近年來，中國中央政府積極出台多項政策及刺激措施，迎合住宅銷售市場以及推動房地產行業健康發展。政策包括放寬對首套住房購房者的分類限制、降低現有首套住房貸款利率及擴大稅收優惠。例如，2024年5月，(i)中國人民銀行及國家金融監督管理總局聯合宣佈，購置首套住房的個人商業性住房按揭的最低首付比例將降至15%，而二套住房的比例為25%；及(ii)中國人民銀行亦宣佈取消全國層面首套住房和二套住房商業性住房貸款利率政策下限。此外，2024年10月，住房和城鄉建設部會同其他四個政府部門聯合出台刺激房地產銷售的新政策措施，包括將住房「白名單」項目信貸規模增加到人民幣4萬億元。

住房和城鄉建設部的最新數據顯示，2024年10月，中國房地產市場活動有所改善，多項指標經長期下滑後實現同比增長。根據有關數據，中國一線城市(北京、上海、廣州及深圳)的房地產交易顯著增長，其中在線新房銷售同比增長14.1%，二手房銷售增長47.3%。其他主要城市的房地產市場情緒亦有所改善。例如，南京市新房市場於2024年10月的交易量為401,200平方米，環比增長8.77%。

誠如中國新城市2024年中期報告所披露，中國2024年的政府工作報告明確了中國房地產政策的三大方針：化解風險、守住底線、穩定市場。這標誌着政策底部已經確立，為行業的健康發展奠定了基礎。中央政府的政策將繼續發揮效力，地方政府的調控措施也將進一步精細化。特別是，中央政府重申了對房企合理融資需求的承諾，預示着民營和混合所有制房企將迎來更為寬鬆的融資環境。誠如中國新城市2024年中期報告進一步提及，隨著經濟景氣的穩步提升和居民收入的逐漸穩固以及市場的供需關係的轉變，房地產市場預計將逐步擺脫低迷狀態。

獨立財務顧問函件

4. 訂立新財務墊款框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團的財務目標之一為尋求其資金的最佳用途，從而為貴集團創造收入。經參考中國新城市2024年中期報告，貴集團的銀行現金基於銀行日常儲蓄率以浮動利率計息，而貴集團的短期定期存款則按短期定期存款利率計息。據管理層告知，貴集團的閒置現金目前存放於中國商業銀行，年利率介乎約0.1%至1.25%。與此相反，根據新財務墊款框架協議的條款，墊款利率將參考中國人民銀行當時公佈的人民幣短期貸款基準利率（一年以內人民幣短期貸款年利率目前為4.35%，詳情於下文「8.內部控制措施」一節討論）釐定，並與當時的正常商業條款或更佳條款相若。因此，與將閒置現金存放於中國的銀行相比，貴集團預期可從向眾安集團提供墊款賺取更高的利息收益。由於眾安集團可能不時需要資金，根據新財務墊款框架協議提供墊款將有助提高貴集團使用閒置現金資源之效率，並自貴集團閒置現金資源產生額外利息收入。

誠如董事會函件進一步披露，作為物業開發商，眾安集團不時需要短期資金來為其日常營運提供資金。吾等已與管理層討論並獲悉，持續提供墊款對眾安集團維持其現有財務資源以支持其日常營運及業務發展尤為重要，而貴集團（作為眾安集團之成員）將受益於眾安集團的穩定發展，享受其業務持續增長及品牌形象帶來之協同效應，符合貴公司及股東之整體利益。

關於眾安集團的信譽度，吾等已審閱開曼眾安的背景及財務資料並注意到，開曼眾安（屬控股股東之一）為於聯交所上市的有限公司（股份代號：672），此表明其須接受嚴格監管及接受香港有關當局的監督。鑒於開曼眾安為上市公司，貴公司可不時查看及審閱眾安集團之重要資料及發展，且就任何可能對眾安集團信譽造成不利影響的事宜，貴集團可迅速採取行動。從財務角度而言，吾等注意到，眾安集團於2024年6月30日的淨資產及流動資產淨值分別約為人民幣13,095.5百萬元及人民幣5,720.7百萬元，均遠高於建議上限人民幣1,800百萬元。此外，儘管眾安集團毋須根據新財務墊款框架協議就墊款提供任何擔保，但據管理層告知，為確保可收回性，貴集團可在評估眾安集團的信貸風險後，要求眾安集團為墊款提供擔保。基於上文所述及（尤其是）眾安集團穩健的財務狀況及堅實的資產基礎，吾等認為，墊款相關信貸風險相對較低。

獨立財務顧問函件

值得注意的是，根據新財務墊款框架協議的條款，貴集團可按（其中包括）其流動資金狀況全權決定是否向眾安集團提供墊款。因此，經計及(i)其持續業務發展及營運開支；及(ii)其現有業務擴張及／或潛在投資，貴集團可為其營運及發展靈活維持充足的現金資源。

經考慮上述理由及裨益以及下文所討論新財務墊款框架協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理，吾等認為，儘管新財務墊款框架協議並非於貴集團一般及日常業務過程中訂立，但提供墊款符合貴公司及股東的整體利益。

5. 新財務墊款框架協議的主要條款

下文概述新財務墊款框架協議的主要條款（詳情載於董事會函件「主要及持續關連交易—(ii)新財務墊款框架協議」一節）：

- 日期：2024年12月11日（交易時段後）
- 訂約方：
- (1) 貴公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
 - (2) 開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括貴集團））。
- 年期：2025年1月1日起至2027年12月31日止（包括首尾兩日），須待下文所述之先決條件獲達成後，方可作實。
- 新財務墊款框架協議之年期可互相協定延長，惟須遵守上市規則之相關規定。
- 先決條件：新財務墊款框架協議須待貴公司遵守上市規則第14章及第14A章項下之相關上市規則規定後，方可作實。

獨立財務顧問函件

墊款： 開曼眾安會將 貴司根據新財務墊款框架協議作出的墊款用於其日常業務營運。

於收到開曼眾安要求墊款之書面通知後， 貴公司將按(其中包括)其流動資金狀況決定是否作出墊款。倘 貴公司決定作出墊款，則其將於收到開曼眾安書面通知後15個營業日內，根據有關書面通知作出相關墊款。倘 貴公司未能根據開曼眾安之書面通知作出墊款，或認為有必要修訂書面通知條款，則其將於收到開曼眾安之有關書面通知後3個營業日內回覆開曼眾安。

每筆墊款有關金額、收款銀行賬戶及還款日期等具體條款將由訂約方互相協定，並(如有需要)於訂約方訂立的獨立協議下訂明。倘發生任何違反特定協議的情況，各墊款須按要求償還。

訂約方同意，除非訂約方另行磋商及協定，否則開曼眾安毋須就墊款提供任何擔保。

利息： 開曼眾安將就每筆墊款向 貴公司支付利息，利率將參考中國人民銀行當時公佈的人民幣短期貸款基準利率釐定，並與當時的正常商業條款或更佳條款相若。

獨立財務顧問函件

上限： 截至2027年12月31日止三個年度的上限如下：

- (a) 截至2025年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；
- (b) 截至2026年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；及
- (c) 截至2027年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元。

為進行盡職調查，吾等已取得並審閱新財務墊款框架協議及現有財務墊款框架協議，並將新財務墊款框架協議項下之條款與現有財務墊款框架協議項下之條款進行比較。除新建議年度上限外，吾等並無發現現有財務墊款框架協議與新財務墊款框架協議存在任何異常條款或二者之條款存在重大差異。

就新財務墊款框架協議之定價政策而言，據悉，墊款利率將參考中國人民銀行當時公佈的人民幣短期貸款基準利率釐定，並與當時的正常商業條款或更佳條款相若。考慮到上述規定將確保墊款利率對 貴集團而言不遜於現行市場利率，吾等認同董事的觀點，該定價政策就獨立股東而言屬公平合理。

此外，如上所述， 貴集團可根據（其中包括）其流動資金狀況全權決定是否向眾安集團提供墊款。換言之，新財務墊款框架協議並未規定 貴集團有任何義務向眾安集團提供墊款， 貴集團可僅在其不時認為適當及合適時向眾安集團提供墊款。

謹請獨立股東垂注下文「9.吾等對新財務墊款框架協議條款之意見」一節所詳述之吾等對新財務墊款框架協議條款之意見。

獨立財務顧問函件

6. 過往交易額回顧

摘錄自董事會函件，下表載列(i)於現有財務墊款框架協議年期內 貴集團向眾安集團提供的經常性墊款的過往最高日結餘額；及(ii)有關年度的現有年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2022年 ^(附註1)	2023年	2024年 ^(附註2)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
過往最高日結餘額(概約)	–	–	660
現有年度上限	1,200	1,500	1,800
最高每日使用率(概約)	–	–	36.7%

附註：

1. 自當時獨立股東批准現有財務墊款框架協議當日(即2022年9月19日)起至2022年12月31日止期間
2. 自2024年1月1日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「有關期間」)

誠如董事會函件所披露， 貴集團於(i)2022年9月19日起至2022年12月31日止期間；及(ii)截至2023年12月31日止年度並無根據現有財務墊款框架協議向眾安集團提供經常性墊款。據管理層告知，於該等期間，眾安集團一直透過其內部資源及／或其他借款為其業務營運提供資金，因此並無向 貴集團要求墊款。就 貴集團於有關期間向眾安集團提供的經常性墊款(「2024年過往墊款」)而言，該期間的最高日結餘額約為人民幣660百萬元，相當於最高每日使用率約為36.7%。

7. 評估建議年度上限

根據董事會函件，新財務墊款框架協議項下墊款於截至2027年12月31日止三個年度各年之建議上限分別為人民幣1,800百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣1,800百萬元。

於評估建議上限是否屬公平合理時，吾等已與管理層討論並了解，於釐定建議上限時，(i) 貴集團及眾安集團已主要考慮眾安集團之最新財務狀況及潛在物業開發開支；及(ii) 貴集團亦已考慮 貴集團之預期營運現金流入、 貴集團之預測流動資金狀況及可用資金，以滿足其財務需要。

獨立財務顧問函件

誠如上文「2.2.眾安集團之財務資料」分節所述，眾安集團於2024年6月30日的計息銀行及其他借款之即期部分（於一年內或按要求到期）約為人民幣3,588.1百萬元，而其現金及現金等價物僅約為人民幣587.9百萬元。吾等從眾安2024年中期報告進一步注意到，眾安集團於2024年6月30日的資本承擔約為人民幣2,560.9百萬元，主要涉及物業開發開支，預計將由眾安集團以其自有資金、銷售回籠款及外部融資為該等承擔撥付資金。據管理層告知，眾安集團需要額外資金以應付其日常營運需要及潛在物業項目之資金需求。

吾等亦已考慮下列因素，以進一步評估建議上限是否公平合理：

- (i) 吾等已與管理層討論 貴集團於2025年至2027年之發展計劃及相關潛在資本開支，並獲悉 貴集團於最後實際可行日期並無計劃任何重大資本開支或投資。吾等進一步獲悉，鑒於 貴集團經營活動產生之預期現金流入， 貴集團於釐定建議上限時已考慮其本身之財務需要；
- (ii) 貴集團近年經營規模快速增長，具體表現在(i)收入(a)由2022財年的約人民幣591.8百萬元增加約119.2%至2023財年的約人民幣1,297.2百萬元；及(b)由2023年上半年的約人民幣818.6百萬元增加約256.9%至2024年上半年的約人民幣2,921.8百萬元；及(ii)經營活動的現金流量淨額(a)由2022財年的現金流出淨額約人民幣214.7百萬元增加至2023財年的現金流入淨額約人民幣683.9百萬元；及(b)由2023年上半年的現金流出淨額約人民幣163.9百萬元增加至2024年上半年的現金流入淨額約人民幣193.9百萬元；
- (iii) 根據中國新城市2024年中期報告， 貴集團於2024年6月30日的持作銷售已竣工物業之賬面淨值約為人民幣10,255.8百萬元。此外，誠如董事會函件所披露，根據 貴集團手頭項目的當前進度及狀況，初步估計截至2025年及2026年12月31日止年度各年的合約銷售額約為人民幣2,600百萬元；及
- (iv) 中國房地產市場前景（誠如上文「3.行業展望」一節所討論）。

獨立財務顧問函件

值得注意的是，截至2027年12月31日止三個年度之建議上限為人民幣1,800百萬元，高於 貴集團於2024年6月30日的現金結餘約人民幣223.9百萬元。儘管如此，(i) 貴集團的現金狀況於一年內會不時波動，而期／年末餘額僅代表特定時間點的現金狀況；(ii) 吾等已取得並審閱 貴集團自2022年6月至2024年10月止期間各月的月末現金結餘，並注意到該現金結餘於該期間內由最低約人民幣131.6百萬元波動至最高約人民幣1,321.1百萬元；(iii) 建議上限僅代表根據新財務墊款框架協議應收眾安集團的潛在最高未償餘額， 貴集團概無義務提供該等金額的墊款， 貴集團將於提供任何墊款前評估其當時現金狀況及營運資金需求；及(iv) 誠如下文「8. 內部控制措施」一節所述， 貴集團已實施內部控制及風險管理措施以監察墊款之提供。

基於上文所述，吾等認為建議上限就獨立股東而言屬公平合理。

8. 內部控制措施

為確保提供墊款乃按正常商業條款及新財務墊款框架協議之定價政策及條款進行，吾等已與管理層討論並了解， 貴公司已採納下列內部控制措施，據此，其會定期監察及檢討相關交易：

- (i) 於申請墊款前，開曼眾安應向 貴公司提交書面通知以申請墊款。於此情況下， 貴公司相關人員應準備通知表格供 貴集團財務管理部門內部審批，表格內列明申請細節，包括墊款款項用途、預期利率、預期提款日期、預期還款日期，以及該墊款是否預期有擔保；
- (ii) 於收到要求後決定是否作出墊款時， 貴集團財務管理部門會評估 貴集團之流動資金及財務資源，當中參考所要求墊款金額及 貴集團之任何可預見資金需要，以確保在作出所要求墊款之情況下， 貴集團之流動資金狀況仍然充裕，有足夠的可用資金以應付其不時之資金需要，以及 貴集團總資產及總負債並無受到重大不利影響；

獨立財務顧問函件

- (iii) 此外，貴集團須於眾安集團批准相關墊款前對眾安集團進行盡職調查，其中包括(i)對相關眾安集團公司的良好信譽進行公開搜索；(ii)考慮到眾安集團於償還貴公司款項時的當時歷史信譽；(iii)就協商墊款的具體條款與相關眾安集團公司舉行會議；(iv)通過審閱不時提交予貴集團的眾安集團經審核賬目及管理賬目，評估其財務狀況，以保障貴集團有關墊款的利益；
- (iv) 貴集團財務管理部門會定期追蹤中國人民銀行公佈的人民幣短期貸款基準利率及類似墊款之交易採納之任何相關利率，以確保就每筆墊款收取之利率將按正常商業條款或更佳條款釐定；及
- (v) 最後，貴集團財務管理部門會持續審閱及監察墊款，以確保不會超出相關上限。當眾安集團要求新墊款時，貴公司財務管理部門將核對向眾安集團作出的墊款記錄及相關上限，惟在未超出相關上限的情況下，方會作出新墊款。貴公司財務管理部門將定期審閱向眾安集團作出的墊款，並會在可能超出相關上限時知會董事會，而於接獲通知後，貴公司將採取適當行動，包括停止作出新墊款，直至眾安集團償還墊款而減少墊款為止。

除上文第(iii)點外，據管理層告知，作出墊款後，貴集團將繼續(i)監察眾安集團的財務能力；(ii)跟進有關眾安集團的任何負面消息；(iii)定期與眾安集團跟進相關項目的狀況；(iv)定期審查結算金額並通知眾安集團任何逾期餘額；及(v)如貴集團知悉任何潛在的可收回性問題或任何違約事件，要求眾安集團立即償還。鑑於貴集團於授予墊款前後對眾安集團進行的上述盡職調查工作，吾等認為，有關墊款的違約風險有所緩解及墊款的可收回性有所保障。

為進行盡職調查，吾等已從本金總額約為人民幣893.4百萬元的2024年過往墊款隨機挑選樣本，並從貴公司取得對應(i)書面通知；(ii)內部批准請求函；及(iii)內部批准表格。根據吾等對有關樣本文件的審閱，吾等註意到，在作出各相關2024年過

獨立財務顧問函件

往墊款前，(i) 貴集團已評估（其中包括）眾安集團可信性及 貴集團的流動資金狀況；及(ii)相關墊款的請求已經由 貴集團財務管理部門及／或高級管理層審批。鑒於上文所述，尤其是 貴集團將於作出任何墊款前評估其流動資金及財務資源，吾等認為， 貴集團已就提供墊款採取適當的內部控制措施，以維持充足的現金水平不時應付其業務營運。

據管理層告知， 貴集團財務管理部門定期監控 貴集團與眾安集團之間於現有財務墊款框架協議年期內的往來賬戶變動，倘往來賬戶於年內錄得應收眾安集團的淨結餘，則按參考現行市場利率釐定的利率收取貸款利息。誠如上文「6.過往交易額回顧」一節所述，於(i)2022年9月19日至2022年12月31日止期間；及(ii)截至2023年12月31日止年度， 貴集團並無根據現有財務墊款框架協議向眾安集團提供經常性墊款。吾等已從 貴公司取得 貴集團與眾安集團於有關期間的往來賬戶內部記錄，並注意到於有關期間，應收眾安集團款項淨額的貸款利息按年利率5%計算。就此而言，吾等已進行獨立搜尋，並(i)從中國人民銀行網站得悉，自2015年10月24日起，一年以內人民幣短期貸款的現行基準年利率一直維持於4.35%；及(ii)從中國主要商業銀行網站得悉，於最後實際可行日期，一年以內人民幣短期貸款的平均年利率約為4.35%。吾等亦從中國新城市2023年年報及中國新城市2024年中期報告中注意到，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月， 貴集團銀行及其他借款的平均實際年利率分別約為4.97%、4.86%及4.51%。因此，就2024年過往墊款收取的年利率5%(i)高於中國人民銀行頒佈的該基準利率及中國主要商業銀行公佈的該平均利率；及(ii)對 貴集團而言不遜於 貴集團當時的借貸利率。基於上文，吾等認為， 貴集團於現有財務墊款框架協議年期內已遵守相關定價政策。

此外，吾等從中國新城市2023年年報中注意到，獨立非執行董事已審閱 貴集團於2023財年進行的持續關連交易，並確認該等交易(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)遵照規管該等交易之協議按公平合理之條款進行以及符合股東整體利益。此外， 貴公司的核數師已根據上市規則第14A.56條就 貴集團於2023財年進行的持續關連交易作出報告，並確認並無察覺任何事項令其相信該等交易(i)未經董事會批准；(ii)於所有重大方面並無按照 貴集團有關 貴集團提供貨品或服務的任何交易的定價政策進行；(iii)於所有重

獨立財務顧問函件

大方面並無按照規管該等交易的相關協議進行；及(iv)超出 貴公司設定的年度上限。經 貴公司確認， 貴公司將繼續遵守上市規則第14A.55至14A.59條有關持續提供墊款的相關年度審閱規定。

經考慮上述因素後，吾等認為現時已有適當之內部控制及風險管理措施，以規管新財務墊款框架協議項下擬進行之交易，從而保障獨立股東之利益。

9. 吾等對新財務墊款框架協議條款之意見

考慮到上述情況，包括：

- (i) 新財務墊款框架協議項下的定價政策屬公平合理；
- (ii) 貴集團可全權決定是否向眾安集團提供墊款；
- (iii) 誠如上文「7.評估建議年度上限」一節所詳述，建議上限屬公平合理；
- (iv) 就提供墊款而言， 貴集團有適當的內部控制措施，以不時維持充足現金水平以應付業務營運；及
- (v) 誠如上文「8.內部控制措施」一節所詳述， 貴集團已實施內部控制及風險管理措施以監察墊款的提供，

吾等認同董事的觀點，新財務墊款框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為新財務墊款框架協議之條款（包括建議上限）乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理；及儘管新財務墊款框架協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但提供墊款符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准新財務墊款框架協議（包括建議上限）及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
何思敏
謹啟

2024年12月27日

何思敏女士乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，及力高企業融資有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於證券及投資銀行業擁有逾20年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表所載之本集團財務資料披露於以下已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinanewcity.com.cn)刊發的文件：

- (a) 本公司於2022年4月27日刊發截至2021年12月31日止年度之年報(第89至251頁)，可透過以下直接超連結前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701262_c.pdf

- (b) 本公司於2023年4月19日刊發截至2022年12月31日止年度之年報(第94至255頁)，可透過以下直接超連結前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0419/2023041901250_c.pdf

- (c) 本公司於2024年4月25日刊發截至2023年12月31日止年度之年報(第101至255頁)，可透過以下直接超連結前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042502644_c.pdf

2. 債務聲明

於2024年10月31日營業時間結束(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)時，本集團之債務如下：

借款

本集團須於一年內及一年後償還之銀行貸款及其他借款分別為約人民幣1,565,360,000元及約人民幣2,141,160,000元。除若干銀行及其他借款約人民幣1,693,000,000元有抵押及擔保外，所有其他銀行借款均有抵押。有抵押銀行借款以本集團持作銷售的物業及設備、已竣工物業及投資物業作抵押。有擔保銀行借款乃由本公司之控股股東開曼眾安及本公司之非執行董事施中安先生提供擔保。

租賃負債

本集團之租賃負債約為人民幣58,547,000元，其中流動部分約為人民幣31,185,000元，非流動部分約為人民幣27,362,000元。

擔保及或有負債

本集團之或有負債約為人民幣351,283,000元，乃本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具的擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於2024年10月31日，本集團概無任何其他未償還銀行透支或貸款、或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或有負債。

於最後實際可行日期，董事不知悉自2024年10月31日營業時間結束時起本集團債務狀況或或有負債的任何重大不利及異常變動。

3. 營運資金充足程度

董事認為，經計及(i)本集團之內部財務資源，包括但不限於經營業務產生的現金流量以及現有現金及銀行結餘；及(ii)新財務墊款框架協議項下墊款的影響後，本集團具有充足營運資金應付其目前自本通函日期起計至少12個月的需要。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團以產業地產開發、商業運營、酒店管理、產業投資四大業務板塊為核心，同時多元化佈局產業服務、鄉村文旅、智慧農批、影視教育、數字健康等其他新興產業，各產業板塊間已形成強勁協同效應和循環效應的「黃金圓環」；長期以來，本集團堅持審慎經營，依託多元產業佈局和極強的城市開發運營服務、產業資源整合能力，持續提升經營效益。於截至2024年6月30日止六個月（「本期間」），本集團實現合併收入約人民幣29.22億元，同比增長256.9%；毛利約人民幣15.80億元，同比增長589.7%，遠高於收入增速。本期間毛利率約為54.1%，較上年同期增加約26.1%。

中國2024年的政府工作報告明確了中國房地產政策的三大方針：化解風險、守住底線、穩定市場。這標誌着政策底部已經確立，為行業的健康發展奠定了基礎。中央政府的政策將繼續發揮效力，地方政府的調控措施也將進一步精細化。特別是，中央政府重申了對房企合理融資需求的承諾，預示着民營和混合所有制房企將迎來更為寬鬆的融資環境。

但隨着市場的供需關係的轉變，購房者信心和市場情緒的恢復成為關鍵因素。需待經濟景氣的穩步提升和居民收入的逐漸穩固，房地產市場預計將逐步擺脫低迷狀態。

在此背景下，本集團將繼續秉持審慎的經營哲學，維持財務穩健，有效整合集團資源，並加大業務創新的力度。我們將堅定不移地推進城市更新項目，為城市注入持久活力。同時，在存量市場領域，我們將積極探索新的發展模式，以靈活應對市場變化，確保本集團在激烈的市場競爭中保持領先地位。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2023年12月31日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起本集團財務或貿易狀況並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司之資料。各董事願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，就彼等深知及確信，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，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司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第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括其據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條記載於該條所述的登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄C3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之權益及淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱	身份/權益性質	持有股份數目 (附註1)	股權概約百分比
施中安先生	本公司	受控制法團權益(附註2)	1,358,859,594股 股份(L)	67.58%
	開曼眾安	受控制法團權益(附註3)	3,262,411,200股 每股面值0.10港元 之股份(L)	57.89%
	全好	實益擁有人	1股面值1.00美元 之股份(L)	100%

附註：

1. 字母「L」指該人士於本公司或有關相聯法團的股份及相關股份的好倉。
2. 該1,358,859,594股股份中，1,327,556,000股股份由開曼眾安之全資附屬公司Ideal World持有。開曼眾安的全部已發行股份由全好擁有約57.89%，全好由施中安先生全資擁有。此外，31,303,594股股份由全好持有。根據證券及期貨條例，施中安先生被視作於Ideal World及全好各自擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該等股份由全好持有。根據證券及期貨條例，施中安先生被視為於全好擁有權益的開曼眾安股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於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分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記入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	持有股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
Ideal World	實益擁有人	1,327,556,000股股份(L)	66.02%
開曼眾安	受控制法團權益 (附註2)	1,327,556,000股股份(L)	66.02%
全好	受控制法團權益 (附註2)	1,327,556,000股股份(L)	66.02%
	實益擁有人	31,303,594股股份(L)	1.56%

附註：

1. 字母「L」指該人士於本公司或有關相聯法團的股份及相關股份的好倉。
2. 該等股份由Ideal World（開曼眾安之全資附屬公司）持有。開曼眾安的全部已發行股份由全好擁有約57.89%，全好由施中安先生全資擁有。根據證券及期貨條例，開曼眾安、全好及施中安先生各自被當作於Ideal World擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲告知股份之任何其他相關權益或淡倉。

3. 有關董事之安排及事宜

於資產之權益

於最後實際可行日期，自2023年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，概無董事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任何直接或間接權益。

於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

董事之服務合約

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於一年內不會屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

4. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團訂立下列屬於或可能屬於重大的合約：

於2023年2月27日（交易時段後），本公司（為其本身及代表本集團）與開曼眾安（為其本身及代表眾安集團）就眾安集團發行本金總額不超過人民幣1,900,000,000元的有擔保中期票據訂立抵押安排框架協議，據此本公司兩間附屬公司將會提供及抵押兩項物業，以擔保人為受益人以協助發行中期票據。作為本公司訂立抵押安排框架協議之代價，眾安集團同意向本集團支付一筆年度費用，相當於已發行中期票據本金額的1.2%。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年2月27日之公告及本公司日期為2023年3月28日之通函。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家資格及同意書

以下為提供載入本通函的意見、函件或建議的專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	一間從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本函件所載形式及內容引述其名稱及／或其意見，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來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直接或間接權益。

7. 展示文件

下列文件將於本通函日期起14日內登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.chinanewcity.com.cn):

- (a) 新財務墊款框架協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其正文載於本通函16至17頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其正文載於本通函18至42頁；及

- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述獨立財務顧問發出之同意書。

8. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的中國總辦事處位於中國浙江省杭州西湖區龍章路口新杭商務中心6號樓5樓。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4010室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司的公司秘書為林才賀先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

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告的內容概不負責，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告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。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

股東特別大會通告

茲通告中國新城市集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月15日(星期三)下午四時三十分假座中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山眾安假日酒店四樓水晶廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情處理下列普通事項：

普通決議案

- 「動議：
 - 批准、確認及授權(i)新財務墊款框架協議(定義見本公司日期為2024年12月27日之通函，本通告構成通函之一部分(「通函」))(其註有「A」字樣之副本已呈交本大會)及其項下擬進行之交易及其實施；及(ii)建議上限；及
 - 授權本公司任何一名董事(「董事」)作出彼等全權酌情認為就使新財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易生效及／或完成而言屬必要的一切有關行動及事宜。」

承董事會命
中國新城市商業發展有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2024年12月27日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4010室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開的股東特別大會並於會上投票的本公司股東均有權委任一名或多名代表代其出席及根據本公司組織章程細則條文投票。委派代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權書或經簽署的其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本,必須於上述股東特別大會或任何續會舉行時間不少於48小時前(即於2025年1月13日(星期一)下午四時三十分(香港時間)或之前)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,方為有效。
3. 為釐定股東符合出席股東特別大會並於會上投票之資格之最後紀錄日期將為2025年1月10日(星期五)。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格,所有過戶文件及有關股票必須不遲於2025年1月10日(星期五)下午四時三十分交回本公司香港股份過戶登記分處的上文附註2所述地址,以供登記。
4. 填妥及交回代表委任表格後,本公司股東仍可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已撤銷。
5. 倘為本公司股份之聯名持有人,任何一名該等人士均可親身或委派委任代表於股東特別大會上就本公司該等股份投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派委任代表出席股東特別大會,則僅就有關聯名持有之股份名列本公司股東名冊首位之出席之聯名持有人方有權投票。
6. 本通告所述之時間及日期指香港時間及日期。

於本通告日期,本公司董事會包括本公司執行董事施南路先生及金建榮先生;本公司非執行董事施中安先生;以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。