

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國新城市商業發展有限公司之股份，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容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 Commercial Development Limited 中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

### (1) 有關修訂現有不競爭承諾之 關連交易； (2) 有關建議轉讓之 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

---

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8至42頁。獨立董事委員會函件載於本通函第43至44頁。載有新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第45至75頁。本公司謹訂於2021年3月24日(星期三)上午十一時正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。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快將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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

2021年3月5日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	43
獨立財務顧問函件 .....	45
附錄 — 一般資料 .....	76
股東特別大會通告 .....	81

---

## 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：

「經修訂不競爭承諾」	指	控股股東與本公司訂立日期為2021年2月3日之經修訂不競爭承諾契據；
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「伯瑞特(香港)」	指	伯瑞特(香港)酒店管理有限公司，一間於2014年9月15日於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「本公司」或 「中國新城市」	指	中國新城市商業發展有限公司，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：1321)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」或「中國 新城市控股股東」	指	本公司之控股股東(定義見上市規則)，包括Ideal World、眾安、全好及施先生；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)經修訂不競爭承諾；(ii)建議轉讓；及(iii)其他相關事宜；

---

## 釋 義

---

「現有不競爭承諾」	指	控股股東與本公司訂立日期為2014年5月31日之不競爭承諾契據；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「杭州眾安恒隆」	指	杭州眾安恒隆商廈有限公司，一間於2005年9月20日於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司及眾安盛隆之直接全資附屬公司；
「杭州眾宏」	指	杭州眾宏物業服務有限公司，一間於2020年11月18日因分拆杭州眾安恒隆而於中國成立之有限公司，杭州眾安恒隆為本公司之間接非全資附屬公司及眾安盛隆之直接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，一間於2003年11月6日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由眾安全資擁有及為控股股東；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事會之獨立委員會，以就(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易之條款；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立；

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂不競爭承諾及建議轉讓之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除須根據上市規則就有關經修訂不競爭承諾及建議轉讓之決議案放棄投票者以外之本公司股東；
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所盡悉，並非本公司關連人士（定義見上市規則）之個人或公司；
「最後實際可行日期」	指	2021年3月2日；
「上市日期」	指	2014年7月10日，股份首次於聯交所開始買賣之日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「施先生」	指	施侃成先生（又名施中安），眾安董事會及董事會之主席、眾安之執行董事，並為非執行董事，且分別為眾安之控股股東（定義見上市規則）及控股股東；
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則；
「建議轉讓」	指	根據買賣協議建議轉讓杭州眾宏、余姚眾力及浙江潤洲之全部股權，該等公司均從事本集團之商用物業管理業務；

---

## 釋 義

---

「招股章程」	指	本公司日期分別為2014年6月17日及2014年6月30日之招股章程及補充招股章程，內容有關本公司全球發售其股份及其於聯交所上市；
「買方」	指	眾安智慧生活服務有限公司，一間於2021年1月14日於中國成立之有限責任外商獨資企業，並為眾安之間接全資附屬公司；
「祺瑞」	指	祺瑞商業管理(杭州)有限公司，一間於2013年10月18日於中國成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司；
「餘下眾安集團」	指	眾安及其不時之附屬公司(不包括本集團)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C之統稱；
「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港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「買賣協議A」	指	伯瑞特(香港)(作為賣方)、買方及浙江潤洲(作為目標公司)於2021年2月3日訂立之買賣協議，據此，伯瑞特(香港)有條件同意出售，而買方有條件同意購買浙江潤洲之全部股權，代價為人民幣35,170,000元(相當於約42,200,000港元)；

---

## 釋 義

---

「買賣協議B」	指	眾安盛隆(作為賣方)、買方及杭州眾宏(作為目標公司)於2021年2月3日訂立之買賣協議，據此，眾安盛隆有條件同意出售，而買方有條件同意購買杭州眾宏之全部股權，代價為人民幣57,130,000元(相當於約68,560,000港元)；
「買賣協議C」	指	眾安商業(作為賣方)、買方及余姚眾力(作為目標公司)於2021年2月3日訂立之買賣協議，據此，眾安商業有條件同意出售，而買方有條件同意購買余姚眾力之全部股權，代價為人民幣12,350,000元(相當於約14,820,000港元)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之統稱；
「賣方」	指	伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業之統稱，而各自為一名「賣方」；
「全好」	指	全好管理有限公司，一間於2007年5月3日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由施先生全資擁有，並分別為眾安之控股股東(定義見上市規則)及控股股東；

---

## 釋 義

---

「蕭山雲中霞」	指	杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司，一間於1997年4月1日根據中國法律成立之有限公司，並為眾安盛隆（由本公司持有90%之間接附屬公司）10%股權之持有人。蕭山雲中霞之實益擁有人為戚小敏女士及陳軍民先生；
「余姚眾安」	指	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，一間於2011年12月6日於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司及眾安商業之直接全資附屬公司；
「余姚眾力」	指	余姚眾力物業管理有限公司，一間於2020年11月24日因分拆余姚眾安而於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司及眾安商業之直接全資附屬公司；
「浙江潤洲」	指	浙江潤洲物業服務有限公司（前稱潤洲（浙江）酒店管理有限公司），一間於2014年11月27日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及伯瑞特（香港）之直接全資附屬公司；
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：672），並為控股股東；
「眾安董事會」	指	眾安之董事會；



---

## 釋 義

---

「眾安商業」	指	眾安商業集團有限公司(前稱杭州眾嘉商業管理有限公司)，一間於2016年11月18日於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，由眾安盛隆及浙江農銀鳳凰投資管理有限公司分別擁有約54.99%及約45.01%；
「眾安集團」	指	眾安及其不時之附屬公司；
「眾安服務」	指	浙江眾安物業服務有限公司(前稱杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，一間於1998年11月18日於中國成立之有限公司，為眾安之間接非全資附屬公司；
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，一間於2013年9月9日於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，其由祺瑞擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%；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。

為作說明用途，於本通函內，以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌1.20港元之匯率換算為港元。



**China New City Commercial Development Limited**  
**中國新城市商業發展有限公司**

(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

劉波先生

唐怡燕女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

施侃成先生(又名施中安)

唐岷先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4010室

獨立非執行董事：

吳士元先生

須成發先生

嚴振亮先生

敬啟者：

- (1) 有關修訂現有不競爭承諾之  
關連交易；  
(2) 有關建議轉讓之  
須予披露及關連交易；  
及  
股東特別大會通告

緒言

謹此提述眾安及本公司於2021年2月3日刊發的聯合公告(「聯合公告」)。本通函旨在向閣下提供合理必要資料，令閣下能夠決定是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准(i)經修訂不競爭承諾；及(ii)建議轉讓。

---

## 董事會函件

---

### (1) 修訂現有不競爭承諾

謹此提述控股股東與本公司於2014年5月31日訂立之現有不競爭承諾。除本通函另有界定者外，本通函內標題為「修訂現有不競爭承諾」之本節所用之詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

#### 現有不競爭承諾

本公司為眾安之間接附屬公司，其於2014年由眾安分拆為於聯交所主板獨立上市之實體。於2014年5月31日，於本公司之上市過程中，為消除餘下眾安集團與本集團之間之任何潛在競爭，控股股東與本公司訂立現有不競爭承諾。

#### 控股股東承諾

根據現有不競爭承諾，各控股股東不可撤回地及無條件地按共同及個別基準向本公司承諾，於上市日期開始並直至下列各項之最早者期間內：(i)就控股股東而言，有關控股股東(單獨或與其他控股股東作為整體)不再為就上市規則而言之控股股東(定義見上市規則不時所賦予該詞之涵義)當日；或(ii)股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市當日(「有關期間」)，各控股股東須並須促使其聯繫人(本集團除外)：

- (a) 除除外業務(定義見下文)外，不會直接或間接進行、投資或參與餘下眾安集團的限制業務(定義見本通函內「經修訂不競爭承諾」一節)；
- (b) 不招攬本集團任何現有或當時現有員工以受聘於其或其聯繫人(本集團除外)；
- (c) 未得到本公司同意下，不使用任何與本集團業務有關，並可能因其作為控股股東及／或董事所得悉的資料，用作與餘下眾安集團的限制業務競爭；

---

## 董事會函件

---

- (d) 就任何控股股東或其各自聯繫人(本集團除外)接獲的有關任何餘下眾安集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，其須於切實可行的情況下盡快通知本公司及向本公司就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介予本集團及盡一切合理努力以促使向控股股東或其各自聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與本集團聯絡；及
- (e) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事任何控股股東或其各自聯繫人(本集團除外)所接獲的任何建議書(如上文第(d)段所述)，而不論本集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

### 中國新城市承諾

根據現有不競爭承諾，本公司不可撤回地及無條件地按向各控股股東承諾，於有關期間內，本公司須並須促使其聯繫人(控股股東及餘下眾安集團除外)：

- (a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或參與本集團的限制業務(定義見本通函內「經修訂不競爭承諾」一節)；
- (b) 不招攬餘下眾安集團任何現有或當時現有員工以受聘於其或其各自聯繫人(餘下眾安集團除外)；
- (c) 未得到眾安同意下，不使用任何與餘下眾安集團業務有關，並可能因本公司作為眾安之附屬公司所得悉的資料，用作與本集團的限制業務競爭；
- (d) 就本集團成員公司或其各自聯繫人(餘下眾安集團除外)接獲的有關任何本集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，本集團須於切實可行的情況下盡快通知餘下眾安集團及向餘下眾安集團就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介予餘下眾安集團及盡一切合理努力以促使向本集團有關成員公司或其聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與餘下眾安集團聯絡；及

---

## 董事會函件

---

- (e) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事本集團有關成員公司或其聯繫人(餘下眾安集團除外)所接獲的任何建議書(如上文第(d)段所述),而不論餘下眾安集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

### 除外業務

現有不競爭承諾所述之除外業務(「除外業務」)指：

- (a) 任何須遵守現有不競爭承諾所載機制的商住混合用途土地項目的共同物業開發有關的餘下眾安集團或本集團土地或物業的開發及銷售；
- (b) 不時為由餘下眾安集團或本集團擁有及／或開發的混合式商住物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據物業管理協議就隱龍灣項目向本集團提供物業管理服務；
- (c) 餘下眾安集團於將於溫哥華城大酒店的發展及投資(惟規定溫哥華城大酒店須由本集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理)，及其向本集團的銷售及於土地收購協議項下擬進行的其他交易；
- (d) 餘下眾安集團不時於由餘下眾安集團擁有及／或正在開發及／或將來開發為住宅配套的商舖及停車位的發展及投資，而該等商舖的合共建築面積不應超過其相關住宅物業項目的計劃總建築面積之10%；
- (e) 控股股東及／或其聯繫人(本集團除外)於本公司(而非本集團任何其他成員公司)的股份或其他證券的直接或間接投資；
- (f) 本集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；

---

## 董事會函件

---

- (g) 控股股東及／或其聯繫人(本集團除外)於上市公司(本集團任何成員公司除外)股份的任何直接或間接投資，而：
- (i) 該等控股股東及／或其聯繫人(本集團除外)的合共投資不超過該公司全部已發行股本的5%；
  - (ii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及
  - (iii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。
- (h) 本集團及／或其聯繫人(控股股東及餘下眾安集團除外)於上市公司(眾安及餘下眾安集團的任何其他成員公司除外)股份的任何直接或間接投資，而：
- (i) 本集團及／或其聯繫人(控股股東及餘下眾安集團除外)所持有之合計權益不超過該公司全部已發行股本的5%；
  - (ii) 本集團及／或其聯繫人的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)均不會成為該公司的單一最大股東；及
  - (iii) 本集團及／或其聯繫人的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。

有關現有不競爭承諾之進一步資料，請參閱招股章程第392至399頁。

### 修訂現有不競爭承諾

根據現有不競爭承諾，餘下眾安集團主要於中國從事開發、銷售及管理住宅物業，而本集團主要於中國從事開發、銷售、投資及管理商用物業。

---

## 董事會函件

---

自控股股東與本公司訂立現有不競爭承諾以來已經過超過六年，在此期間，中國物業管理市場的格局迅速演變。於本公司分拆及上市左右，訂立現有不競爭承諾乃為本集團創造更明確界定之焦點，純粹為中國商用物業之物業開發商，而餘下眾安集團純粹為中國住宅物業之物業開發商。董事認為，現有不競爭承諾並非針對物業管理業務，亦未能令人滿意地描述向混合商住用途物業提供之物業管理服務及限制本集團及餘下眾安集團之物業管理業務發展。

眾安及本公司計劃將所有物業管理業務整合至餘下眾安集團，而該計劃將向本集團提供機會出售其所有商用物業管理業務。有關理由之詳情，請參閱本通函「訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由及裨益」一節。

根據現有不競爭承諾，各控股股東已向本公司承諾（其中包括），其將不會直接或間接進行、投資或參與中國之商用物業管理業務。鑑於有關情況，控股股東及本公司認為，於商用物業管理業務可由本集團轉讓予餘下眾安集團前，必須納入對現有不競爭承諾之建議修訂。於經修訂不競爭承諾生效及建議轉讓獲落實後，本集團將其資源重新導向及集中於商用物業開發及物業租賃、酒店及電影院營運及管理及其他新興業務，如教育及電影及娛樂。

### 經修訂不競爭承諾

鑑於上述各項，於2021年2月3日，各控股股東及本公司訂立經修訂不競爭承諾，以修訂現有不競爭承諾，其將全面取代及代替現有不競爭承諾。

總括而言，根據經修訂不競爭承諾，餘下眾安集團之任何成員公司將有權於中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理），而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理）。

## 董事會函件

為供說明用途，現有不競爭承諾之建議重大修訂於下表以黑線列出，該等字眼將於經修訂不競爭承諾中採納：

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>詮釋</b>	<b>詮釋</b>
<p><b>「中國新城市集團的限制業務」</b> 指任何將會或可能會與餘下眾安集團現正及不時從事之業務(包括但不限於不時於中國開發或銷售或投資或管理住宅物業)構成競爭之業務</p>	<p><b>「中國新城市集團的限制業務」</b> 指任何將會或可能會與餘下眾安集團現正及不時從事之業務(包括但不限於(i) <b>不時</b>於中國開發或銷售或投資<b>或管理</b>住宅物業)構成競爭之業務；及(ii)於中國<b>從事物業管理業務(包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理)</b></p>
<p><b>「餘下眾安集團的限制業務」</b> 指任何將會或可能會與中國新城市集團現正及不時從事之業務(包括但不限於不時於中國開發或銷售或投資或管理商用物業及／或土地開發)構成競爭之業務</p>	<p><b>「餘下眾安集團的限制業務」</b> 指任何將會或可能會與中國新城市集團現正及不時從事之業務(包括但不限於<b>不時</b>於中國開發或銷售或投資<b>或管理</b>商用物業及／或土地開發<b>及酒店及電影院營運及管理</b>)構成競爭之業務</p>
<p><b>「餘下眾安集團」</b>  指眾安及其不時之附屬公司(不包括中國新城市集團之成員公司)；及<b>「餘下眾安集團成員公司」</b>須予相應詮釋；</p>	<p><b>「餘下眾安集團」</b>  指眾安及<b>／或</b>其不時之附屬公司(不包括中國新城市集團之成員公司)；及<b>「餘下眾安集團成員公司」</b>須予相應詮釋；</p>



## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東之承諾	中國新城市控股股東之承諾
<p>3.1 考慮到中國新城市據此作出的承諾，各中國新城市控股股東謹此共同及個別向中國新城市不可撤回及無條件地承諾，於有關期間，各中國新城市控股股東須並須促使其聯繫人（中國新城市集團除外）：</p> <p>(a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事餘下眾安集團的限制業務；</p> <p>(b) 不得招攬中國新城市集團現時或當時員工供其或其各自的聯繫人（除中國新城市集團外）聘用；</p>	<p>3.1 考慮到中國新城市據此作出的承諾，各中國新城市控股股東謹此共同及個別向中國新城市不可撤回及無條件地承諾，於有關期間，各中國新城市控股股東須並須促使其聯繫人（中國新城市集團除外）：</p> <p>(a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事餘下眾安集團的限制業務；</p> <p>(b) <u>除了其僱傭關係將根據買賣協議轉移之浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之管理層團隊及若干僱員</u>，不得招攬中國新城市集團現時或當時員工供其或其各自的聯繫人（除中國新城市集團外）聘用；</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>中國新城市控股股東之承諾</b>	<b>中國新城市控股股東之承諾</b>
<p>(c) 未經中國新城市同意，不會利用彼等作為中國新城市控股股東及／或中國新城市董事可能獲悉有關中國新城市集團業務的任何資料，以與餘下眾安集團的限制業務競爭；</p> <p>(d) 就任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)接獲涉及營銷、銷售及發展餘下眾安集團任何限制業務的任何建議而言，其須於實際可行情況下盡快知會中國新城市及向中國新城市提供就相關建議的所有必要資料，向中國新城市集團轉介相關建議，並盡一切合理努力促使向中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人傳達該建議的人士就該建議直接聯絡中國新城市集團；及</p>	<p>(c) 未經中國新城市同意，不會利用彼等作為中國新城市控股股東及／或中國新城市董事可能獲悉有關中國新城市集團業務的任何資料，以與餘下眾安集團的限制業務競爭；</p> <p>(d) 就任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)接獲涉及營銷、銷售及發展餘下眾安集團任何限制業務的任何建議而言，其須於實際可行情況下盡快知會中國新城市及向中國新城市提供就相關建議的所有必要資料，向中國新城市集團轉介相關建議，並盡一切合理努力促使向中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人傳達該建議的人士就該建議直接聯絡中國新城市集團；及</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東之承諾	中國新城市控股股東之承諾
<p>(e) 於任何情況下，中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人（不包括中國新城市集團）概不會進行、投資或參與上文第3.1(d)條所述而接獲的任何建議，而不論中國新城市集團是否已決定接納有關建議項下的機會。</p>	<p>(e) 於任何情況下，中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人（不包括中國新城市集團）概不會進行、投資或參與上文第3.1(d)條所述而接獲的任何建議，而不論中國新城市集團是否已決定接納有關建議項下的機會。</p>
<p>3.2 經考慮中國新城市據此作出的承諾：</p> <p>(a) 各中國新城市控股股東共同及個別向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 其須及促使其各自之聯繫人（不包括中國新城市集團）向中國新城市集團及／或中國新城市不時之董事（包括獨立非執行董事）提供中國新城市獨立非執行董事就中國新城市控股股東遵守契據之條款及條件而進行年度審閱之所有必需資料；及</p>	<p>3.2 經考慮中國新城市據此作出的承諾：</p> <p>(a) 各中國新城市控股股東共同及個別向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 其須及促使其各自之聯繫人（不包括中國新城市集團）向中國新城市集團及／或中國新城市不時之董事（包括獨立非執行董事）提供中國新城市獨立非執行董事就中國新城市控股股東遵守<u>經修訂</u>契據之條款及條件而進行年度審閱之所有必需資料；及</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東之承諾	中國新城市控股股東之承諾
<p>(ii) 於中國新城市年報作出年度聲明以遵守契據之條款及條件。</p> <p>(b) 眾安向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 眾安將有適當的企業管治措施，以確保倘其任何董事及／或彼等各自的聯繫人於眾安董事會所審議有關遵守及執行本契據的任何事項中擁有重大權益，其須向眾安董事會披露其權益，並不得就批准該事項的眾安董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數；</p>	<p>(ii) 於中國新城市年報作出年度聲明以遵守<u>經修訂</u>契據之條款及條件。</p> <p>(b) 眾安向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 眾安將有適當的企業管治措施，以確保倘其任何董事及／或彼等各自的聯繫人於眾安董事會所審議有關遵守及執行本<u>經修訂</u>契據的任何事項中擁有重大權益，其須向眾安董事會披露其權益，並不得就批准該事項的眾安董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數；</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東之承諾	中國新城市控股股東之承諾
<p>(ii) 就股份上市後結束的各財政年度而言，其須指示其核數師或獨立財務顧問審閱核數師或獨立財務顧問可能要求的有關文件，並向其董事會確認於該財政年度內已遵守第6條所載的機制；</p> <p>(iii) 其須不時向中國新城市提供下文第4.2(b)條所述中國新城市核數師及／或獨立財務顧問進行年度審閱所需的一切資料；及</p> <p>(iv) 其須不時向中國新城市提供中國新城市獨立董事委員會作出決定以參與發展商身份在混合用途土地上進行物業發展所需的一切資料以及共同開發的條款及條件。</p>	<p>(ii) 就<u>股份上市本經修訂契據生效日期</u>後結束的各財政年度而言，其須指示其核數師或獨立財務顧問審閱核數師或獨立財務顧問可能要求的有關文件，並向其董事會確認於該財政年度內已遵守第6條所載的機制；</p> <p>(iii) 其須不時向中國新城市提供下文第4.2<b>(b)(a)</b>條所述中國新城市核數師及／或獨立財務顧問進行年度審閱所需的一切資料；及</p> <p>(iv) 其須不時向中國新城市提供中國新城市獨立董事委員會作出決定以參與發展商身份在混合用途土地上進行物業發展所需的一切資料以及共同開發的條款及條件。</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>除外業務</b>	<b>除外業務</b>
<p>5.1 就本契據而言，第3.1(a)、4.1(a)及6.1(d)條所述的除外業務指：</p> <p>(a) 餘下眾安集團或中國新城市集團有關須遵守下文第6條所載機制的共同發展商住混合用途土地物業項目的任何土地或物業開發及銷售；</p> <p>(b) 不時向餘下眾安集團或中國新城市集團擁有及／或開發之混合商住物業提供物業管理服務，及眾安服務根據物業管理協議為中國新城市之隱龍灣項目向中國新城市集團提供物業管理服務；</p>	<p>5.1. 就本<b>經修訂</b>契據而言，第3.1(a)、4.1(a)及6.1(d)條所述的除外業務指：</p> <p>(a) 餘下眾安集團或中國新城市集團有關須遵守下文第6條所載機制的共同發展商住混合用途土地物業項目的任何土地或物業開發及銷售；</p> <p><del>(b)</del> <b>不時向餘下眾安集團或中國新城市集團擁有及／或開發之混合商住物業提供物業管理服務，及眾安服務根據物業管理協議為中國新城市之隱龍灣項目向中國新城市集團提供物業管理服務；</b></p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>除外業務</b>	<b>除外業務</b>
<p>(c) 餘下眾安集團將於溫哥華酒店的發展及投資(前提為溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理), 及其向中國新城市集團的銷售以及於土地收購協議項下擬進行的其他交易;</p> <p>(d) 餘下眾安集團開發、銷售及/或投資於由餘下眾安集團不時擁有及/或正在開發及/或於日後開發的住宅物業的配套商舖及停車位, 前提為與相關住宅物業項目有關的該等商舖的總建築面積不應超過其相關住宅物業項目的規劃總建築面積之10%;</p> <p>(e) 中國新城市控股股東及/或其各自的聯繫人(除中國新城市集團外)對中國新城市股份或其他證券(但並非中國新城市集團任何其他成員公司)的直接或間接投資;</p>	<p><b>(e)(b)</b> 餘下眾安集團將於溫哥華酒店的發展及投資(前提為溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理), 及其向中國新城市集團的銷售以及於土地收購協議項下擬進行的其他交易;</p> <p><b>(d)(c)</b> 餘下眾安集團開發、銷售及/或投資於由餘下眾安集團不時擁有及/或正在開發及/或於日後開發的住宅物業的配套商舖及停車位, 前提為與相關住宅物業項目有關的該等商舖的總建築面積不應超過其相關住宅物業項目的規劃總建築面積之10%;</p> <p><b>(e)(d)</b> 中國新城市控股股東及/或其各自的聯繫人(除中國新城市集團外)對中國新城市股份或其他證券(但並非中國新城市集團任何其他成員公司)的直接或間接投資;</p>

## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>除外業務</b>	<b>除外業務</b>
<p>(f) 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；</p> <p>(g) 中國新城市控股股東及／或其各自聯繫人(中國新城市集團除外)於公眾上市公司(中國新城市集團任何成員公司除外)股份的任何直接或間接投資，而：</p> <p>(i) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人(中國新城市集團除外)的合共投資不超過該公司全部已發行股本的5%；及</p> <p>(ii) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。</p>	<p><b>(f)(e)</b> 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；</p> <p><b>(g)(f)</b> 中國新城市控股股東及／或其各自聯繫人(中國新城市集團除外)於公眾上市公司(中國新城市集團<b>及／或餘下眾安集團</b>任何成員公司除外)股份的任何直接或間接投資，而：</p> <p>(i) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人(中國新城市集團除外)的合共投資不超過該公司全部已發行股本的5%；<b>及</b></p> <p>(ii) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 該等中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。</p>



## 董事會函件

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<b>除外業務</b>	<b>除外業務</b>
<p>(h) 中國新城市集團及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)對公眾上市公司(除眾安及餘下眾安集團任何其他成員公司外)股份的任何直接或間接投資，而：</p> <p>(i) 中國新城市集團及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)持有的總權益不超過該公司已發行股本總數的5%；</p> <p>(ii) 中國新城市集團任何成員公司及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)概不會成為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 中國新城市集團任何成員公司及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)概不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。</p>	<p><b>(h)(g)</b> 中國新城市集團及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)對公眾上市公司(除眾安及餘下眾安集團任何其他成員公司外)股份的任何直接或間接投資，而：</p> <p>(i) 中國新城市集團及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)持有的總權益不超過該公司已發行股本總數的5%；<b>及</b></p> <p>(ii) 中國新城市集團任何成員公司及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)概不會成為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 中國新城市集團任何成員公司及／或其聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)概不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。</p>

---

## 董事會函件

---

### 經修訂不競爭承諾之其他條款

除上文所載之重大修訂及相關附帶修訂外，其他條款與現有不競爭承諾比較均維持不變。

### 經修訂不競爭承諾之先決條件

經修訂不競爭承諾須待達成以下各項後，方可作實：

- (a) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；
- (b) 董事會及獨立股東已於股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；及
- (c) 各買賣協議於所有方面無條件。

倘以上任何經修訂不競爭承諾之先決條件並未於2021年12月31日(或訂約方可能協定之有關較後日期)或之前獲達成，則經修訂不競爭承諾及其項下之權利及義務將停止及終止。於該情況下，現有不競爭承諾將維持有效。

### 企業管治措施

為確保遵守經修訂不競爭承諾，眾安及本公司將繼續採取載於招股章程第400至401頁之企業管治措施，尤其是：

- (a) 獨立非執行董事須至少每年一次審閱控股股東遵守及執行經修訂不競爭承諾條款的情況；
- (b) 本公司將透過年報或公告，披露獨立非執行董事就遵守及執行經修訂不競爭承諾所審閱事宜的決定，包括有關共同開發混合用途土地事宜的決定；

---

## 董事會函件

---

- (c) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露經修訂不競爭承諾條款如何獲遵守及執行；
- (d) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自聯繫人於董事會審議的任何有關遵守及執行經修訂不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其須向董事會披露其利益，並不可就批准該事項的董事會決議案投票，亦不會計入投票的法定人數；及
- (e) 眾安已向本集團承諾，其將訂有合適的企業管治措施，以確保倘其任何董事及／或其各自聯繫人於任何眾安董事會討論與遵守及執行經修訂不競爭承諾的有關事項中擁有重大利益，則其須向眾安董事會披露其利益，並不可於批准該事項的眾安董事會決議案投票，亦不會計入投票的法定人數。

此外，作為額外內部監控措施，本公司及眾安將分發載有經修訂不競爭承諾所載之相關規定及限制之提示予餘下眾安集團及本集團之董事、高級管理層及相關管理團隊及僱員，以確保彼等充分知悉經修訂之業務劃分安排（即餘下眾安集團將於中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理），而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理））。

(2) 本集團建議轉讓從事商用物業管理業務之公司予餘下眾安集團

**建議轉讓**

於2021年2月3日，買方(眾安之間接全資附屬公司)分別與(其中包括)伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業訂立買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C。根據買賣協議，買方有條件同意購買，而伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業分別有條件同意出售浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之全部股權，總代價為人民幣104,650,000元(相當於約125,580,000港元)。

經修訂不競爭承諾及建議轉讓乃互為條件，且經修訂不競爭承諾及建議轉讓須同時完成。

目標公司主要於中國浙江省從事提供商用物業管理服務。

## 董事會函件

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

	買賣協議A	買賣協議B	買賣協議C
日期	2021年2月3日		
賣方	伯瑞特(香港), 本公司之間接全資附屬公司	眾安盛隆, 本公司之間接非全資附屬公司	眾安商業, 本公司之間接非全資附屬公司
買方	眾安智慧生活服務有限公司, 眾安之間接全資附屬公司		
主體事項	浙江潤洲之全部股權	杭州眾宏之全部股權	余姚眾力之全部股權
代價	人民幣35,170,000元 (相當於約42,200,000港元)	人民幣57,130,000元 (相當於約68,560,000港元)	人民幣12,350,000元 (相當於約14,820,000港元)
代價基準	<p>代價乃由買方與各賣方經公平磋商後釐定, 並已計及(其中包括)(i)根據可資比較交易之市盈率, 浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之估值分別為人民幣41,010,000元(相當於約49,210,000港元)、人民幣81,420,000元(相當於約97,710,000港元)及人民幣17,180,000元(相當於約20,610,000港元), 減(ii)於建議轉讓完成日期或之前自浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之可分派溢利中應向各賣方派付之股息, 金額分別為人民幣5,840,000元(相當於約7,010,000港元)、人民幣24,290,000元(相當於約29,150,000港元)及人民幣4,830,000元(相當於約5,790,000港元)。</p> <p>就目標公司之估值而言, 各方根據以下各項識別可資比較公司:(i)涉及香港上市公司轉讓主要在中國從事物業管理之標的公司之大多數股權之交易, 且於買賣協議日期前過去十二個月內公告及完成; 及(ii)截至2019年12月31日止年度, 上文(i)分段之標的公司之純利/除稅後純利總額介乎高於或低於目標公司於相應年度之除稅後純利總額30%之範圍內。上述可資比較交易之平均市盈率約為10.74倍。經考慮本通函「訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由及裨益」一節所述目標公司之發展計劃, 故目標公司之估值乃根據約10倍之市盈率作出。</p>		

## 董事會函件

付款	<p>買方擬透過餘下眾安集團之內部財務資源作出總代價人民幣104,650,000元（相當於約125,580,000港元）之付款，而買方須以下列方式支付：—</p> <p>(i) 就浙江潤洲而言：—</p> <p>a. 人民幣29,890,000元（相當於約35,870,000港元）（相當於代價之約85%）須於達成（或豁免）買賣協議A所載之先決條件後以現金支付予伯瑞特（香港）之全資附屬公司，其為於中國成立之有限公司；及</p> <p>b. 人民幣5,280,000元（相當於約6,330,000港元）（相當於代價之約15%），須以現金於建議轉讓完成日期起五個營業日內以現金支付予伯瑞特（香港）之全資附屬公司，其為於中國成立之有限公司；</p> <p>(ii) 就杭州眾宏而言：—</p> <p>a. 人民幣48,560,000元（相當於約58,280,000港元）（相當於代價之約85%）須於達成（或豁免）買賣協議B所載之先決條件後以現金向眾安盛隆支付；及</p> <p>b. 人民幣8,570,000元（相當於約10,280,000港元）（相當於總代價之約15%）須於建議轉讓完成日期起五個營業日內以現金向眾安盛隆支付；</p> <p>(iii) 就余姚眾力而言：—</p> <p>a. 人民幣10,500,000元（相當於約12,600,000港元）（相當於代價之約85%）須於達成（或豁免）買賣協議C所載之先決條件後以現金支付予眾安商業；及</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

## 董事會函件

---

	b. 人民幣1,850,000元(相當於約2,220,000港元)(相當於總代價之約15%)須於建議轉讓完成日期起五個營業日內以現金支付予眾安商業。
--	----------------------------------------------------------------------------

總代價乃由訂約方經公平磋商後達致，而董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 買賣協議之先決條件

買賣協議須待達成下列先決條件後，方可生效：

- (a) 由買賣協議日期起及直至建議轉讓完成日期，就賣方而言，(i)並無導致買賣協議不獲完成之重大不利變動；(ii)賣方之陳述及保證於所有重大方面均屬準確及真實；及(iii)並無重大違反買賣協議；
- (b) 由買賣協議日期起及直至建議轉讓完成日期，就買方而言，(i)並無導致買賣協議不獲完成之重大不利變動；(ii)買方之陳述及保證於所有重大方面均屬準確及真實；及(iii)並無重大違反買賣協議；
- (c) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；

---

## 董事會函件

---

- (d) 董事會及獨立股東已根據上市規則於股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；及
- (e) 各買賣協議已於所有重大方面成為無條件，惟當中有關其他買賣協議已成為無條件之條件除外。

上述條件(a)可獲買方豁免，而上述條件(b)可獲賣方豁免。上述條件(c)、(d)及(e)不可獲豁免。

### 完成

於買賣協議所載先決條件獲達成(或豁免)後10個營業日內，賣方及買方須就有關目標公司之股權轉讓向相關中國機關進行登記手續。完成將於完成相關目標公司之股權轉讓登記時進行。

目標公司為本集團於商用物業管理業務內的全部業務。於建議轉讓完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務。

目標公司將成為餘下眾安集團之間接全資附屬公司，而其各自之財務業績將繼續於眾安集團之綜合財務報表內綜合入賬。

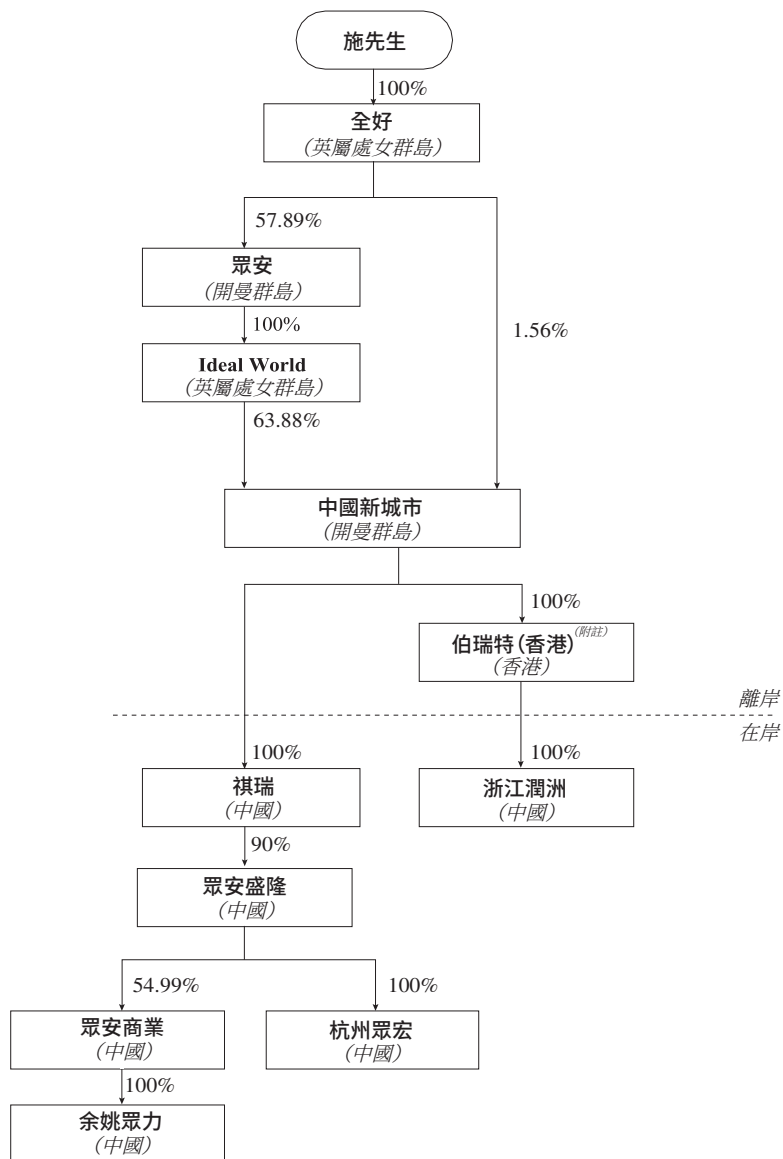
### 有關建議轉讓之架構圖

以下圖表載列有關建議轉讓之簡化組織架構。



## 董事會函件

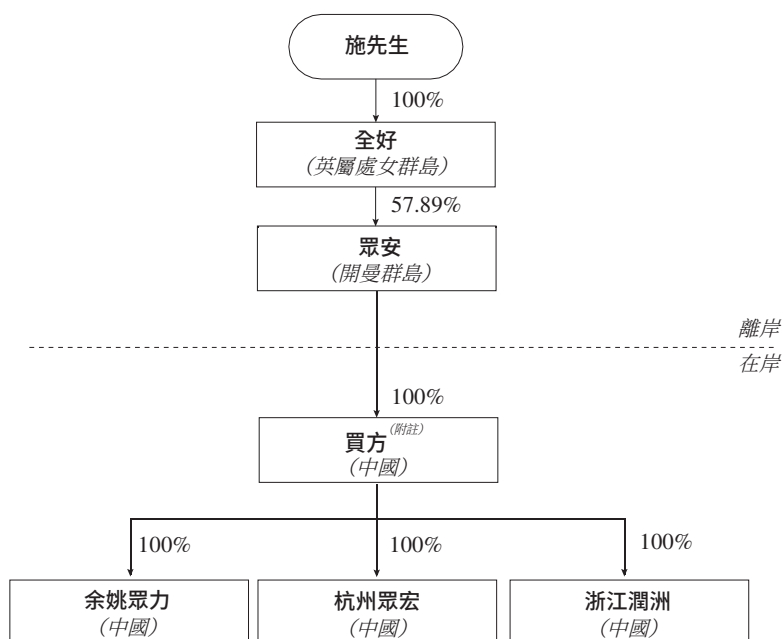
於最後實際可行日期：



附註：伯瑞特(香港)乃由本公司間接持有。

## 董事會函件

緊隨建議轉讓完成後：



附註：買方乃由眾安間接持有。

### 目標公司之財務資料

以下載列截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月(i)浙江潤洲之未經審核財務資料及(ii)杭州眾安恒隆及余姚眾安商用物業管理業務之未經審核備考財務資料，其乃按照中國公認會計原則編製<sup>(附註)</sup>：

#### 浙江潤洲

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月 (人民幣千元)
收益	8,511	16,528	14,960
除稅前(虧損)/溢利淨額	(1,297)	5,470	4,971
除稅後(虧損)/溢利淨額	(973)	4,101	3,727

## 董事會函件

### 杭州眾宏(持有杭州眾安恒隆之商用物業管理業務之新成立實體)

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
			(人民幣千元)
收益	13,112	15,389	10,165
除稅前溢利淨額	9,073	10,862	6,462
除稅後溢利淨額	6,776	8,142	4,846

### 余姚眾力(持有余姚眾安之商用物業管理業務之新成立實體)

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止九個月
			(人民幣千元)
收益	11,429	11,074	8,649
除稅前溢利淨額	2,121	2,285	2,622
除稅後溢利淨額	1,590	1,718	1,967

於2020年9月30日，浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之未經審核資產淨值分別約為人民幣12,740,000元、人民幣25,790,000元及人民幣7,850,000元。

附註：杭州眾宏為一間於2020年11月18日因分拆杭州眾安恒隆而於中國成立之有限公司。余姚眾力為一間於2020年11月24日因分拆余姚眾安而於中國成立之有限公司。

根據分別於2020年11月18日及2020年11月24日分拆杭州眾安恒隆及余姚眾安，杭州眾安恒隆及余姚眾安之全部商用物業管理業務分別轉讓予杭州眾宏及余姚眾力。

杭州眾宏及余姚眾力於截至2018年及2019年12月31日止年度／於2018年及2019年12月31日以及截至2020年9月30日止九個月／於2020年9月30日之收益、除稅前及後溢利淨額及資產淨值指杭州眾安恒隆及余姚眾安有關全部商用物業管理業務之備考財務資料。

### 交易之財務影響

於完成建議轉讓後，建議轉讓之預期收益約為人民幣58,270,000元（相當於約69,930,000港元）（除稅及交易成本前），其乃按建議轉讓之總代價與目標公司於2020年9月30日之資產淨值之差額計算。

本集團將錄得之實際收益將須待本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

### 本集團之建議所得款項用途

董事會擬以下列方式動用建議轉讓之所得款項淨額：(i)約80%用於未來投資，其中約70%將分配於用作為其商用物業管理業務在中國潛在收購地塊，而餘下10%將分配作於合適機會出現時透過併購合適實體用於教育及電影及娛樂等新興業務之其他投資機會；及(ii)約20%用作一般營運資金。

於最後實際可行日期，本集團尚未物色任何具體收購或投資目標。

### 訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由及裨益

自控股股東（包括眾安）與本公司訂立現有不競爭承諾以來已經過超過六年，在此期間，中國物業管理市場的格局迅速演變。於本公司分拆及上市左右，訂立現有不競爭承諾乃為本集團創造更明確界定之焦點，純粹為中國商用物業之物業開發商，而餘下眾安集團純粹為中國住宅物業之物業開發商。

董事認為，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由及裨益如下：

*現有不競爭承諾項下的物業管理服務劃分未能令人滿意地劃定本集團及餘下眾安集團的業務*

混合商住用途物業可能包括幾種不同類型的物業，如住宅物業、辦公樓、購物中心、休閒設施（如電影院）、小型辦公室／家庭辦公室及服務式公寓。根據眾安的產業顧問，為保證物業管理服務的程度，混合商住用途物業一般指

---

## 董事會函件

---

定一所物業管理服務提供商，為各個混合商住用途物業提供物業管理服務。因此，經營涵蓋住宅、商用及／或混合商住用途物業的多元化物業管理業務乃中國物業管理公司的一般慣例。

此外，鑒於在中國特定的監管與實行限制，就混合商住用途物業的相關項目聘用多於一家物業管理公司屬不現實。根據中國《物業管理條例》，在各個指定物業管理區域，僅可有一家物業管理企業作為物業管理服務提供商。儘管管理有關區域的企業可分包若干帶專業性質的服務（例如安全、清潔及維護服務）予第三方分包商，惟其被禁止將其全部或部分（如商業部分）物業管理服務分包予另一方。

雖然現有不競爭承諾規定（其中包括）不時向餘下眾安集團或本集團擁有及／或開發商住混合物業所提供物業管理服務不屬於本集團及餘下眾安集團的受限制業務，董事認為，受限制業務的排除並不包括餘下眾安集團或本集團擁有或開發的物業提供物業管理服務。

因此，董事認為現有不競爭承諾之建議修訂屬必要，以釐清本集團與餘下眾安集團之業務劃分。於經修訂不競爭承諾完成後，餘下眾安集團將於中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理），而本集團將不再於中國從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理）。

---

## 董事會函件

---

### 餘下眾安集團及本集團更好地進行資源及人力分配

誠如本公司2018年年報及2019年年報所披露，(i)商用物業管理業務分別貢獻本集團收益約1.72%及2.20%，並對本集團收益貢獻相對較低；及(ii)商用物業開發業務為本公司於盈利能力方面表現最強勁之業務，於截至2018年及2019年12月31日止年度分別貢獻本集團收益約82.01%及78.46%。

於最後實際可行日期，本集團於中國之物業管理業務主要與商用物業（如服務式住宅、辦公大樓、商場及其他配套設施）有關。目標公司僅擁有六個商用物業管理項目，該等項目為對本集團、其合資企業或其聯營公司開發／擁有的物業之管理。此外，本集團並無計劃於不久將來尋求新物業管理項目或擴大其商用物業管理業務。

與此同時，經考慮本公司有關提供商用物業管理服務之大部分資源及人員於2014年分拆時來自眾安，且與本集團比較，餘下眾安集團物業管理業務之管理及營運團隊規模更大及更富經驗，董事認為，將整個商用物業管理業務轉讓予餘下眾安集團乃屬適當及合理，旨在整合所有物業管理業務，而本公司可繼續專注於其核心業務商用物業開發或教育及電影及娛樂等新興業務之其他投資機會，從而可於餘下眾安集團與本集團之間更佳分配資源。本公司亦擁有經驗豐富的團隊以進行新興業務。本公司在英國的團隊約有20人，而在中國的團隊約有10人，以經營本集團的教育業務。本公司亦已聘請在相關行業擁有逾六年經驗的高級人員，以監督本集團的電影及娛樂業務。

於完成經修訂不競爭承諾及建議轉讓後，建議轉讓將為本集團提供機會，即時變現其投資並將資金重新調配至商用物業開發核心業務或本集團認為更具吸引力之其他投資機會，並允許採取更具針對性的策略及有效資源分配，從而可能為股東帶來更大潛在回報。

---

## 董事會函件

---

董事相信，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓亦將消除餘下眾安集團與本集團之間之潛在競爭，並更佳組織及劃分餘下眾安集團與本集團。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，經修訂不競爭承諾及建議轉讓（儘管並非於本公司之一般及日常業務過程中進行）乃按正常商業條款訂立，就本公司及股東而言屬公平合理，且訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓乃符合本公司及股東之整體利益。眾安亦擬進行其物業管理業務之內部重組，以達成日後之可能集資活動。股東及本公司潛在投資者應注意，彼等未必有權參與有關眾安物業管理業務之可能集資活動。

### 有關訂約方之資料

#### 本公司

本公司為一間於2013年7月2日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本集團主要於中國從事開發、銷售、投資及管理商業物業。

#### 控股股東

##### 施先生

施侃成先生（又名施中安）為眾安董事會及董事會之主席、眾安之執行董事及非執行董事，並分別為眾安之控股股東（定義見上市規則）及控股股東。

##### 全好

全好管理有限公司為一間於2007年5月3日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由施先生全資擁有，並主要從事投資控股。全好分別為眾安之控股股東（定義見上市規則）及控股股東。

---

## 董事會函件

---

### 眾安

眾安為一間於2007年3月13日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。餘下眾安集團主要於中國從事開發、銷售及管理住宅物業。眾安為控股股東。

### *Ideal World*

Ideal World Investments Limited為一間於2003年11月6日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由眾安全資擁有，並主要從事投資控股。Ideal World為控股股東。

### 賣方

### 伯瑞特(香港)

伯瑞特(香港)酒店管理有限公司為一間於2014年9月15日於香港註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股。伯瑞特(香港)為本公司之間接全資附屬公司。

### 眾安盛隆

浙江眾安盛隆商業有限公司為一間於2013年9月9日於中國成立之有限公司，並主要於中國從事商用物業開發。眾安盛隆為本公司之間接非全資附屬公司，由祺瑞擁有90%及由蕭山雲中霞(其最終實益擁有人為戚小敏女士及陳軍民先生)擁有10%。

### 眾安商業

眾安商業集團有限公司(前稱杭州眾嘉商業管理有限公司)為一間於2016年11月18日於中國成立之有限公司，並主要從事投資控股。眾安商業為本公司之間接非全資附屬公司，由眾安盛隆及浙江農銀鳳凰投資管理有限公司分別擁有約54.99%及約45.01%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，浙江農銀鳳凰投資管理有限公司及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。



---

## 董事會函件

---

### 目標公司

#### 浙江潤洲

浙江潤洲物業服務有限公司(前稱潤洲(浙江)酒店管理有限公司)為一間於2014年11月27日於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及伯瑞特(香港)之直接全資附屬公司。

浙江潤洲主要於中國浙江省杭州市從事提供商用物業管理服務。

#### 杭州眾宏

杭州眾宏物業服務有限公司為一間於2020年11月18日因分拆杭州眾安恒隆而於中國成立之有限公司。杭州眾宏為本公司之間接非全資附屬公司及眾安盛隆之直接全資附屬公司。

杭州眾宏主要於中國浙江省杭州市從事提供商用物業管理服務。

#### 余姚眾力

余姚眾力物業管理有限公司為一間於2020年11月24日因分拆余姚眾安而於中國成立之有限公司。余姚眾力為本公司之間接非全資附屬公司及眾安商業之直接全資附屬公司。

余姚眾力主要於中國浙江省寧波市從事提供商用物業管理服務。

#### 買方

眾安智慧生活服務有限公司為一間於2021年1月14日於中國成立之有限責任外商獨資企業，主要從事投資控股。買方為眾安之間接全資附屬公司。

### 上市規則之涵義

#### 經修訂不競爭承諾

於最後實際可行日期，眾安透過其全資擁有公司Ideal World合共持有1,284,484,000股股份，相當於本公司全部已發行股本之63.88%，此外，施先生亦透過其全資擁有公司全好合共持有31,303,594股股份，相當於本公司全部已發行股本之1.56%。

由於本公司為眾安之間接非全資附屬公司，而施先生、全好、眾安及Ideal World各自為控股股東，因此彼等各自為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，控股股東與本公司訂立經修訂不競爭承諾構成本公司之關連交易，並因此須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

#### 建議轉讓

由於眾安為控股股東，而買方為眾安之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A.13(3)條，買方為眾安之聯繫人，並因而為本公司於發行人層面之關連人士。此外，由於買賣協議乃互為條件，故建議轉讓根據上市規則第14A.81條合併計算。由於有關建議轉讓之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則，建議轉讓構成本公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於買賣協議乃互為條件，故建議轉讓根據上市規則第14.22條合併計算。由於有關建議轉讓之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，根據上市規則，建議轉讓構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

由於施先生被視為於經修訂不競爭承諾及建議轉讓中擁有重大權益，施先生已於董事會會議上就批准經修訂不競爭承諾及建議轉讓而提呈之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就經修訂不競爭承諾及建議轉讓及其項下擬進行之交易之條款向股東提供意見。新百利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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2021年3月24日(星期三)上午十一時正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(i)經修訂不競爭承諾；(ii)建議轉讓；及(iii)其他相關事宜。

於最後實際可行日期，(i) Ideal World (眾安之全資附屬公司) 於全部已發行股份之63.88%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。鑒於Ideal World、全好及彼等各自之聯繫人於經修訂不競爭承諾及建議轉讓中擁有重大權益，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之有關經修訂不競爭承諾及建議轉讓及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會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，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，且無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，載於股東特別大會通告之所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第43至44頁的獨立董事委員會推薦建議函件及載於本通函第45至75頁的獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就經修訂不競爭承諾及建議轉讓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以及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素。

經計及獨立財務顧問的意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)經修訂不競爭承諾及建議轉讓的條款儘管並非於本公司之一般及日常業務過程中訂立，惟乃正常商業條款及就本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓符合本公司及股東的整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(i)經修訂不競爭承諾及(ii)建議轉讓。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國新城市商業發展有限公司  
主席  
施侃成  
謹啟

2021年3月5日



**China New City Commercial Development Limited**  
**中國新城市商業發展有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1321)

敬啟者：

**(1) 有關修訂現有不競爭承諾之  
關連交易；**  
**(2) 有關建議轉讓之  
須予披露及關連交易；**  
**及**  
**股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為2021年3月5日之通函（「通函」），本函件構成其中一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就經修訂不競爭承諾及建議轉讓乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並已於本集團一般及日常業務過程中訂立，而條款就本公司及獨立股東而言是否屬公平合理及訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。新百利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。

吾等已考慮經修訂不競爭承諾及建議轉讓之各項詳情，尤其是，有關修訂的理由及其影響及進行建議轉讓之理由。吾等亦已審閱新百利融資有限公司就經修訂不競爭承諾及建議轉讓及其項下擬進行之交易之條款發出的意見（載於其於通函第45至75頁轉載之函件內）。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮董事會函件所載資料並計及獨立財務顧問的意見，吾等認為，儘管經修訂不競爭承諾及建議轉讓並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，惟(i)經修訂不競爭承諾；及(ii)建議轉讓之條款乃按一般商業條款訂立，且就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓符合本公司及股東的整體利益。

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，以批准經修訂不競爭承諾及建議轉讓及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

吳士元先生

須成發先生

嚴振亮先生

謹啟

2021年3月5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之意見函件，乃為載入本通函而編製。



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：

**(1)有關修訂現有不競爭承諾之  
關連交易；  
(2)有關建議轉讓之  
須予披露及關連交易**

### 緒言

吾等提述吾等獲委任就經修訂不競爭承諾（「**建議修訂**」）及建議轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議修訂及建議轉讓之詳情載於 貴公司致股東日期為2021年3月5日之通函（「**通函**」）之董事會函件，本函件為其中一部分。除另有所界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於最後實際可行日期，(i)眾安透過其全資擁有公司Ideal World合共持有1,284,484,000股股份，相當於 貴公司全部已發行股本之63.88%；及(ii)施先生亦透過其全資擁有公司全好合共持有31,303,594股股份，相當於 貴公司全部已發行股本之1.56%。由於 貴公司為眾安之間接非全資附屬公司，而施先生、全好、眾安及Ideal World各自為控股股東，因此彼等各自為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，控股股東與 貴公司訂立經修訂不競爭承諾構成 貴公司之關連交易，並因此須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於眾安為控股股東，而買方為眾安之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A.13(3)條，買方為眾安之聯繫人，並因此為 貴公司於發行人層面之關連人士。此外，由於買賣協議乃互為條件，故建議轉讓根據上市規則第14A.81條合併計算。由於有關建議轉讓之一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則，建議轉讓構成 貴公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生組成之獨立董事委員會經已成立，以就建議修訂及建議轉讓向獨立股東提供意見。新百利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。

吾等與 貴公司、眾安或彼等各自之核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。此外，除是次就建議修訂及建議轉讓獲委聘為獨立財務顧問外，於最後實際可行日期，吾等並無與 貴公司、眾安或彼等各自之核心關連人士或聯繫人擁有任何其他關係或任何利益，而可能被合理地認為與吾等之獨立性有關，於過往兩年， 貴公司與吾等之間亦無其他任何委聘事項。因此，吾等被視為合資格就建議修訂及建議轉讓提供獨立意見。除就是次委聘應付吾等之一般專業費用外，並無任何現有安排可讓吾等將自 貴公司、眾安或彼等各自之核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已依賴所提供之資料及事實以及 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)及 貴公司有關專業顧問所發表之意見，且吾等假設有關資料及意見屬真實、準確及完整。吾等已審閱有關 貴公司之資料，包括但不限於現有不競爭承諾、經修訂不競爭承諾、買賣協議、 貴公司截至2018年12月31日止年度(「**2018財年**」)之年報(「**2018年報**」)及截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)之年報(「**2019年報**」)、 貴公司截至2020年6月30日止六個月(「**2020上半年**」)之中期報告(「**2020年中期報告**」)及目標公司於2018財年、2019財年及截至2019年9月30日及2020年9月30日止九個月之未經審核管理賬目、眾安2019財年之年報以及載於通函之其他資料。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等亦已尋求並獲管理層確認，於本函件日期，所提供的資料（包括通函所載資料）概無遺漏重大事實，且彼等向吾等發表之意見於任何重大方面並無誤導，並將於股東特別大會日期仍然如此。吾等認為，吾等已獲得的資料足以令吾等達致本函件所載吾等的意見及建議。吾等並無理由相信任何重大資料已遭遺漏或隱瞞或懷疑向吾等提供的資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團及餘下眾安集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核證。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關(i)建議修訂；及(ii)建議轉讓之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之資料

##### (a) 貴集團之業務活動

貴公司為一間於2013年7月2日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。貴公司為眾安之間接附屬公司，其於2014年由眾安分拆為於聯交所主板獨立上市之實體。於最後實際可行日期，貴集團主要於中國從事開發、銷售、投資及管理商用物業。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 貴集團之財務表現

下文載列 貴集團於2018財年、2019財年及截至2019年6月30日止六個月（「**2019上半年**」）及2020上半年之財務表現概要，其分別摘錄自2018年報、2019年報及2020年中期報告：

	截至6月30日止 六個月		截至12月31日止 財政年度	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元
收入				
— 商用物業開發	122,443	474,375	1,534,552	1,578,447
— 物業租賃	80,591	77,797	175,412	160,369
— 酒店營運	63,869	60,116	141,270	111,328
— 其他	38,630	50,934	104,619	74,475
	305,533	663,222	1,955,853	1,924,619
毛利	55,528	290,322	778,236	340,491
轉撥至投資物業的 公允價值收益／ (虧損)	356,806	54,704	50,642	(25,030)
除稅前利潤／(虧損)	111,177	143,454	380,128	(130,814)
期間／年度利潤／ (虧損)	54,789	8,171	45,289	(221,997)
母公司擁有人應佔 期間／年度利潤／ (虧損)	69,289	(20,812)	26,270	(243,524)

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團錄得總收入由2018財年之約人民幣1,924,600,000元增加約1.6%至2019財年之約人民幣1,955,900,000元。2020上半年之總收入較2019年同期減少53.9%。該大幅下跌乃主要由於COVID-19於2020上半年在中國爆發令社會及經濟活動受到廣泛影響所致。

商用物業開發收入一直為 貴集團之主要收入來源，其於2018財年及2019財年分別佔 貴集團總收入之約82.0%及78.5%。於2020年上半年，物業開發對總收入之貢獻百分比下跌至約40.1%，此乃主要由於COVID-19於2020年上半年造成之影響所致。於2019財年，商用物業開發業務產生之收入約為人民幣1,534,600,000元，較2018財年輕微減少2.8%。 貴集團之物業項目主要位於杭州、余姚及淮北。於2020上半年，物業銷售收入減少至約人民幣122,400,000元，較2019年同期減少約人民幣351,900,000元或74.2%。有關減少乃主要由於COVID-19造成之不利影響所致，許多發展商無法進行任何銷售活動。據管理層所告知， 貴集團之商用物業開發業務已隨著疫情於2020年第二季度受控而逐漸恢復。

物業租賃收入錄得由2018財年之約人民幣160,400,000元增加9.4%至2019財年之約人民幣175,400,000元。 貴集團之租賃收入反映 貴集團物業(包括於杭州蕭山之恒隆廣場及於余姚之銀泰城)之租賃所產生之收入。於2018財年及2019財年，租賃物業之平均租賃率已超過90%。於2020上半年，物業租賃業務產生之收入增加至人民幣80,600,000元，較2019年同期增加約人民幣2,800,000元或3.6%。

酒店營運錄得收入由2018財年之約人民幣111,300,000元增加26.9%至2019財年之約人民幣141,300,000元。有關增加乃主要由於千島湖伯瑞特度假酒店及淮北伯瑞特酒店所帶來之收入持續改善所致。於2020上半年， 貴集團之酒店營運收入為人民幣63,900,000元，較2019年同期增加人民幣3,800,000元或6.2%。有關溫和增加乃主要由於一間酒店在2019年10月底新開業及COVID-19對酒店營運收入之整體影響之綜合影響所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如管理層所告知，「其他」分部包括 貴集團的物業管理服務業務，為商用物業提供管理、保安服務及清潔服務、醫療保健及電影院營運。

貴集團之毛利率由2018財年之約17.7%增加至2019財年之約39.8%。毛利率大幅上升主要由於利潤率較高之核心商業地產開發項目產生之收入增加所致。毛利率由2019財年之約39.8%減少至2020上半年之約18.2%，原因為經濟受到廣泛影響，尤其商用物業項目之銷售活動因COVID-19而暫時中止。

貴集團於2019財年錄得利潤約人民幣45,300,000元，而於2018財年則為虧損約人民幣222,000,000元。於2019財年轉虧為盈乃主要由於浙江省杭州之西溪新城市及西溪曼哈頓之地產開發項目產生之毛利率較高及轉撥至投資物業之公允價值收益所致。利潤由2019上半年之約人民幣8,200,000元大幅增加至2020上半年之約人民幣54,800,000元。此乃主要由於2020上半年轉撥至投資物業時之公允價值收益約人民幣356,800,000元所致，而於2019年同期之有關公允價值收益僅為人民幣54,700,000元。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日之財務狀況概要，其分別摘錄自2018年報、2019年報及2020年中期報告：

	於2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於12月31日 2019年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	2,398,315	2,450,208	2,058,952
投資物業	5,516,721	5,358,640	5,502,607
其他非流動資產	2,012,380	1,909,602	1,592,313
	9,927,416	9,718,450	9,153,872
<b>流動資產</b>			
持作銷售已竣工物業	1,496,302	1,734,021	2,009,041
開發中物業	969,659	497,524	913,669
應收關聯公司款項	846,323	1,060,275	24,541
現金、現金等價物及受限制現金	408,389	422,764	618,757
分類為持作銷售之投資物業	147,078	316,960	21,693
其他流動資產	687,757	758,730	490,015
	4,555,508	4,790,274	4,077,716
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	462,709	643,029	690,793
合約負債	253,871	476,063	1,123,792
應付關聯公司款項	691,949	711,707	986,909
計息銀行貸款及其他借款	1,164,360	351,860	922,460
其他流動負債	840,339	834,270	611,590
	3,413,228	3,016,929	4,335,544
<b>流動資產／(負債) 淨額</b>	1,142,280	1,773,345	(257,828)

## 獨立財務顧問函件

	於2020年	於12月31日	
	6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	3,658,440	4,104,245	2,045,625
其他非流動負債	1,202,107	1,246,015	952,376
	4,860,547	5,350,260	2,998,001
<b>權益</b>			
擁有人應佔權益	5,866,165	5,784,051	5,582,986
非控股權益	342,984	357,484	315,057
	6,209,149	6,141,535	5,898,043

貴集團之非流動資產結餘由2018年12月31日之約人民幣9,153,900,000元增加約6.2%至2019年12月31日之約人民幣9,718,500,000元，其後於2020年6月30日進一步增加約2.2%至約人民幣9,927,400,000元。貴集團之非流動資產主要包括物業及設備及投資物業。物業及設備主要包括酒店物業，其中貴集團之四間酒店正在營運，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。投資物業主要包括於杭州、寧波及余姚之商業綜合體，其已被貴集團出租以取得租金收入。

營運資金狀況或流動資產淨額由2018年12月31日之流動負債淨額約人民幣257,800,000元改善為2019年12月31日之流動資產淨額約人民幣1,773,300,000元，此乃主要由於2019年12月31日之應收關聯公司款項較於2018年12月31日增加約人民幣1,035,700,000元所致。流動資產淨額於2020年6月30日減少至約人民幣1,142,300,000元，主要由於計息銀行貸款及其他借款之即期部份增加所致。貴集團之銀行貸款總額由2018年12月31日之約人民幣2,968,100,000元增加50.1%至2019年12月31日之約人民幣4,456,100,000元，其後於2020年6月30日進一步增加約8.2%至約人民幣4,822,800,000元。因此，貴集團之資本負債比率（即計息借款總額減現金、現金等價物及受限制現金除以總權益）由2018年12月31日之約39.8%增加至2019年12月31日之約65.7%，其後於2020年6月30日進一步增加至約71.1%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

母公司擁有人應佔權益由2018年12月31日之約人民幣5,583,000,000元增加約人民幣201,100,000元或3.6%至2019年12月31日之約人民幣5,784,100,000元，其後於2020年6月30日進一步增加至約人民幣5,866,200,000元。有關增加與於2019財年及2020上半年之溢利淨額改善相符。

### 2. 有關眾安之資料

眾安為一間於2007年3月13日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)。於最後實際可行日期，餘下眾安集團(即眾安及其附屬公司( 貴集團除外))主要於中國從事開發、銷售及管理住宅物業。

### 3. 有關目標公司之資料

#### (a) 目標公司之背景

##### *浙江潤洲*

浙江潤洲物業服務有限公司(前稱潤洲(浙江)酒店管理有限公司)為一間於2014年11月27日於中國成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司及伯瑞特(香港)之直接全資附屬公司。

浙江潤洲主要於中國浙江省杭州市從事提供商用物業管理服務。

##### *杭州眾宏*

杭州眾宏物業服務有限公司為一間於2020年11月18日因分拆杭州眾安恒隆而於中國成立之有限公司。杭州眾宏為 貴公司之間接非全資附屬公司及眾安盛隆之直接全資附屬公司。

杭州眾宏主要於中國浙江省杭州市從事提供商用物業管理服務。

## 獨立財務顧問函件

### 余姚眾力

余姚眾力物業管理有限公司為一間於2020年11月24日因分拆余姚眾安而於中國成立之有限公司。余姚眾力為 貴公司之間接非全資附屬公司及眾安商業之直接全資附屬公司。

余姚眾力主要於中國浙江省寧波市從事提供商用物業管理服務。

### (b) 目標公司之主要業務及財務資料

誠如通函內董事會函件所披露，目標公司為 貴集團於商用物業管理業務內的全部業務。於最後實際可行日期，目標公司管理6項商用物業項目，其全部為 貴集團、其合資企業或其聯營公司開發及／或擁有之商用物業。

以下為目標公司之財務業績概要，乃摘錄自彼等各自按照中國公認會計原則編製之2018財年、2019財年；及截至2019年9月30日止九個月（「2019年第三季度」）及截至2020年9月30日止九個月（「2020年第三季度」）之未經審核管理賬目。鑒於分拆杭州眾安恒隆及余姚眾安，杭州眾宏及余姚眾力之收入、除稅前及除稅後溢利淨額及資產淨額為杭州眾安恒隆及余姚眾安有關商用物業管理業務之備考財務資料。

### 浙江潤洲

	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
收入	14,960	11,437	16,528	8,511
除稅前溢利／(虧損)	4,971	4,583	5,470	(1,297)
除稅後溢利／(虧損)	3,727	3,391	4,101	(973)



---

## 獨立財務顧問函件

---

浙江潤洲之收入由2018財年之約人民幣8,500,000元增加至2019財年之約人民幣16,500,000元，增加約94.2%。收入大幅增加乃主要由於嘉潤公館之物業管理項目於2018年中開展及西溪新城市物業管理項目於2019年開展所致。隨著收入增長，浙江潤洲錄得除稅後溢利淨額由2018財年之虧損約人民幣1,000,000元增加至2019財年之溢利約人民幣4,100,000元。於2020年第三季度，浙江潤洲錄得收入約人民幣15,000,000元及除稅後溢利約人民幣3,700,000元，較2019年同期分別增加30.8%及9.9%。

杭州眾宏(持有杭州眾安恒隆之商用物業管理業務之新成立實體)

	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
收入	10,165	11,513	15,389	13,112
除稅前溢利	6,462	8,205	10,862	9,073
除稅後溢利	4,846	6,158	8,142	6,776

杭州眾宏之收入由2018財年之約人民幣13,100,000元增加至2019財年之約人民幣15,400,000元，增加約17.4%。收入增加乃主要由於整體管理物業之租賃率增加所致。因此，除稅後溢利由2018財年之約人民幣6,800,000元增加至2019財年之人民幣8,100,000元。2020年第三季度之收入較2019年同期減少約人民幣1,300,000元或11.7%。除稅後溢利由2019年第三季度之約人民幣6,200,000元減少至2020年第三季度之約人民幣4,800,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

余姚眾力(持有余姚眾安之商用物業管理業務之新成立實體)

	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
收入	8,649	8,026	11,074	11,429
除稅前溢利	2,622	1,428	2,285	2,121
除稅後溢利	1,967	1,071	1,718	1,590

余姚眾力於2018財年及2019財年之財務表現相若。余姚眾力於2019財年之收入約為人民幣11,100,000元，較2018財年輕微減少約人民幣300,000元或約3.1%。余姚眾力之收入由2020年第三季度之約人民幣8,000,000元增加至2019年第三季度之約人民幣8,600,000元。2020年第三季度之除稅後溢利較2019年同期增加約人民幣900,000元或83.7%，此乃主要由於毛利率因余姚眾安實施有效成本管控而增加所致。

於2020年9月30日，浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之未經審核資產淨額分別約為人民幣12,700,000元、人民幣25,800,000元及人民幣7,900,000元。

吾等注意到，於2018財年及2019財年，目標公司對 貴集團總收入之貢獻按合併基準計算分別約為1.72%及2.20%。於2020年9月30日，目標公司之未經審核合併資產淨額約為人民幣46,400,000元，佔 貴集團於2020年6月30日之擁有人應佔資產淨額約人民幣5,866,200,000元少於0.8%。

### 4. 建議轉讓

#### (a) 進行建議轉讓之理由及裨益

誠如通函所載之董事會函件所述，商用物業管理業務分別貢獻 貴集團2018財年及2019財年之收益分別約1.72%及2.20%，其貢獻相對較低。建議轉讓將為 貴集團提供機會，即時變現其於商用物業管理之非核心業務之投資並將有關資金重新調配至商用物業開發核心業務或 貴集團認為更具吸引力之其他投資機會，並允許採取更具針對性的策略及有效資源分配，從而可能提升股東之回報。在此基準上， 貴集團擬將建議轉讓之80%所得款項淨額用於未來投資，其中約70%將分配於用作為其商用物業開發業務在中國潛在收購地塊，以及餘下10%將分配作於合適機會出現時透過併購合適實體用於教育及電影及娛樂等新興業務之其他投資機會。餘下20%所得款項淨額將用作一般營運資金。誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期， 貴集團並未物色任何具體收購或投資目標。

誠如上文「1(b) 貴集團之財務表現」分節所討論，商用物業開發業務為 貴集團核心業務，佔2018財年、2019財年及2020上半年之總收益分別82.0%、78.5%及40.1%。COVID-19爆發導致中國經濟於2020年初受到嚴重的擾亂， 貴集團之商用物業開發業務無可避免地受此影響。因此，2020上半年商用物業開發業務產生之收益較2019年各期間大幅下跌74.2%。儘管2020年初經濟放緩，2020年第二季度起，隨著疫情逐步受控，中國經濟及物業市場迅速復甦。根據中國國家統計局發佈之統計數據，中國名義國內生產總值於2020年第二、第三及第四季度各季有所改善，相對於2019年同季之增長率分別約為3.1%、5.5%及7.0%。此外，相較於2019年同期，於2020年第一季度之中國地產業貢獻之名義增值增長率由約負4.4%反彈至第二、第三及第四季度分別正增長約6.3%、10.3%及10.0%。隨著經濟逐步復甦，中國積極財政政策及低息環境預期將於短期持續，以鼓勵市場消費及投資。在此背景下，董事認為，中國商用物業開發市場於2020上半年的低迷僅屬短暫，而 貴集團營運專注於商用物業開發及投資業務仍為最有利的發展策略。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已與管理層就 貴集團之教育及電影及娛樂等新興業務進行討論。於2017年， 貴集團與Maggie & Rose Limited (其經營發源自英格蘭及威爾斯的品牌學齡前兒童教育計劃及私人家庭會所) 合作，以開展其於大中華的教育業務。根據一篇由中國國家統計局於2020年12月刊發的文章，中國的學前教育界受益於政府推動學前教育普及化的措施，學前教育之總入學率於2019年穩步增長至83.4%，而於2016年則為77.4%。吾等獲管理層告知， 貴集團於中國經營四間「Maggie & Rose」親子家庭俱樂部，並計劃透過於中國開設更多家庭俱樂部而擴展其教育業務，以把握學前教育普及化所帶動之市場機會。就電影及娛樂分部而言， 貴集團目前於中國7個城市擁有及經營8間電影院，其中3間電影院於2021年新開業。誠如2019年報所述，於2019財年， 貴集團之影視收益增長約42%，累計顧客人數增加約46%。鑒於教育及電影及娛樂業務的發展，吾等同意管理層之意見，認為有關新興業務可為 貴集團提供更高戰略價值，並補足其商用物業開發及投資之核心業務。

誠如上文「3(b)目標公司之主要業務及財務資料」分節所述，商用物業管理業務對 貴集團的整體營運並不重要。儘管 貴集團之商用物業管理業務於2019財年錄得收益及溢利增長，惟董事認為，由於 貴集團並無計劃在不久將來追求新的物業管理項目或擴展其商用物業管理營運，故其增長可能不會持續。鑒於目標公司一直專門從事管理 貴集團開發及／或持有之商用物業，故其並無經驗管理及從事第三方客戶之項目。因此，管理層認為，此亦會限制目標公司之增長潛力。因此，吾等獲管理層告知， 貴集團有意出售商用物業管理業務釋放投資價值，以重新部署至為 貴集團提供更高戰略價值的其他業務。同時，考慮到餘下眾安集團的物業管理業務擁有較 貴集團更大規模及經驗更豐富的管理及營運團隊，眾安集團擬合併所有物業管理業務，同時 貴公司可以繼續專注於商用物業發展或教育及電影及娛樂等新興業務之其他投資機會，以使餘下眾安集團與 貴集團之間可更有效地分配資源。在此背景下， 貴集團將獲提供機會變現其於商用物業管理業務的投資。經考慮 貴集團之發展策略後，吾等認為建議轉讓符合 貴集團之策略，將 貴集團之財務資源整合至物業開發及投資營運，並使管理層可專注於把握物業開發及投資業務中之任何機會。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如通函所載之董事會函件所述，根據現有不競爭承諾，各控股股東(包括眾安)已向 貴公司承諾(其中包括)其將不會於中國涉及商用物業管理業務。有鑑於此，控股股東(包括眾安)及 貴公司認為，必須納入建議修訂， 貴集團才可將商用物業管理業務轉讓予餘下眾安集團。於2021年2月3日，各控股股東及 貴公司訂立經修訂不競爭承諾，以修訂現有不競爭承諾，其將全面取代及代替現有不競爭承諾。

謹此提醒獨立股東，買賣協議及經修訂不競爭承諾乃互為條件，且買賣協議及經修訂不競爭承諾須同時完成。因此，建議轉讓為建議修訂不可或缺之一部分。吾等將於下文「5.經修訂不競爭承諾」一節討論建議修訂之條款及影響。

### (b) 買賣協議之主要條款

下文載列買賣協議之主要條款概要。

	買賣協議A	買賣協議B	買賣協議C
日期		2021年2月3日	
賣方	伯瑞特(香港)， 貴公司之間接全資附屬公司	眾安盛隆， 貴公司之間接非全資附屬公司	眾安商業， 貴公司之間接非全資附屬公司
買方	眾安智慧生活服務有限公司，眾安之間接全資附屬公司		
主體事項	浙江潤洲之全部股權	杭州眾宏之全部股權	余姚眾力之全部股權

---

## 獨立財務顧問函件

---

代價	人民幣35,170,000元 (相當於約 42,200,000港元)	人民幣57,130,000元 (相當於約 68,560,000港元)	人民幣12,350,000元 (相當於約 14,820,000港元)
----	------------------------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------

付款 買方擬透過餘下眾安集團之內部財務資源作出總代價人民幣104,650,000元(相當於約125,580,000港元)之付款,並須由買方以下列方式支付:

- (i) 就浙江潤洲而言:—
  - a. 人民幣29,890,000元(相當於約35,870,000港元)(相當於代價之約85%)須於達成(或豁免)買賣協議A所載之先決條件後以現金支付予伯瑞特(香港)之全資附屬公司,而伯瑞特(香港)為一間於中國成立之有限公司;及
  - b. 人民幣5,280,000元(相當於約6,330,000港元)(相當於代價之約15%)須於建議轉讓完成當日起五個營業日內以現金支付予伯瑞特(香港)之全資附屬公司,而伯瑞特(香港)為一間於中國成立之有限公司;
- (ii) 就杭州眾宏而言:—
  - a. 人民幣48,560,000元(相當於約58,280,000港元)(相當於代價之約85%)須於達成(或豁免)買賣協議B所載之先決條件後以現金支付予眾安盛隆;及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- b. 人民幣8,570,000元(相當於約10,280,000港元)(相當於總代價之約15%)須於建議轉讓完成當日起五個營業日內以現金支付予眾安盛隆；
- (iii) 就余姚眾力而言：—
  - a. 人民幣10,500,000元(相當於約12,600,000港元)(相當於代價之約85%)須於達成(或豁免)買賣協議C所載之先決條件後以現金支付予眾安商業；及
  - b. 人民幣1,850,000元(相當於約2,220,000港元)(相當於總代價之約15%)須於建議轉讓完成當日起五個營業日內以現金支付予眾安商業。

### 先決條件

買賣協議須待達成下列先決條件後，方可生效：

- (a) 由買賣協議日期起及直至建議轉讓完成日期，就賣方而言，(i)並無導致買賣協議不獲完成之重大不利變動；(ii)賣方之陳述及保證於所有重大方面均屬準確及真實；及(iii)並無重大違反買賣協議；
- (b) 由買賣協議日期起及直至建議轉讓完成日期，就買方而言，(i)並無導致買賣協議不獲完成之重大不利變動；(ii)買方之陳述及保證於所有重大方面均屬準確及真實；及(iii)並無重大違反買賣協議；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；
- (d) 董事會及獨立股東已根據上市規則於股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；及
- (e) 各買賣協議已於所有重大方面成為無條件，惟當中有關其他買賣協議已成為無條件之條件除外。

上述條件(a)可獲買方豁免，而上述條件(b)可獲賣方豁免。上述條件(c)、(d)及(e)不可獲豁免。

完成

於買賣協議所載先決條件獲達成(或豁免)後10個營業日內，賣方及買方須就有關目標公司之股權轉讓向相關中國機關進行登記手續。完成將於完成相關目標公司之股權轉讓登記時進行。

目標公司為 貴集團於商用物業管理業務內的全部業務。於建議轉讓完成後，目標公司將不再為 貴公司附屬公司，而 貴集團將不再於中國從事任何物業管理業務。



### (c) 代價之評估

誠如董事會函件所述，建議轉讓之總代價人民幣104,650,000元（「代價」）乃由買方與各賣方公平磋商後釐定，並已計及（其中包括）(i)根據可資比較交易之市盈率，浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之估值分別為人民幣41,010,000元（相當於約49,210,000港元）、人民幣81,420,000元（相當於約97,710,000港元）及人民幣17,180,000元（相當於約20,610,000港元）（合共人民幣139,610,000元，「估值」），減(ii)股息，其將從浙江潤洲、杭州眾宏及余姚眾力之可分派溢利中支付，金額分別為人民幣5,840,000元（相當於約7,010,000港元）、人民幣24,290,000元（相當於約29,150,000港元）及人民幣4,830,000元（相當於約5,790,000港元），並須於建議轉讓完成日期或之前支付予各賣方。基於目標公司於2019財年之合併盈利約人民幣13,960,000元，估值之隱含市盈率約為10倍。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已識別在買賣協議日期前12個月內公佈及完成的可資比較交易，其(i)涉及香港上市公司轉讓主要在中國從事一般物業管理的管理公司的股權；(ii)銷售權益佔目標公司至少50%的股權；及(iii)交易不涉及賣方保證目標公司的表現承諾。吾等認為，於賣方提供表現承諾並在任何未能達到表現目標的情況下向買方提供代價補償的交易內，賣方已向買方作出有關目標公司的業務前景的進一步保證，此乃於釐定代價時所考慮的主要因素之一。由於建議轉讓不涉及有關安排，就吾等的分析而言，排除涉及表現承諾的交易將提供更具代表性的樣本。根據上述篩選準則，吾等已竭盡所能識別12項可資比較交易（「可資比較交易」）。基於可資比較交易各自之公告／通函，儘管吾等注意到可資比較交易包括轉讓管理商住混合物業之物業管理公司，惟吾等無法查明涉及僅從事商用物業管理業務之目標公司之交易。根據與管理層的討論，吾等了解到，就服務範圍及專業知識而言，中國的商用物業管理與住宅及商用物業混合管理之間並無顯著差異。經考慮可資比較交易代表過往12個月內之物業管理公司之轉讓且該等交易包括轉讓管理商住混合物業之物業管理公司，其為獨立股東提供有關物業管理業務之最近估值及該行業之市場情緒之有意義參考。

## 獨立財務顧問函件

在進行分析時，吾等將代價所隱含之目標公司市盈率（「**市盈率**」）及緊接交易前歸屬於銷售權益之最近完整財政年度盈利與可資比較交易者進行比較。此外，經參考可資比較交易各自之公告／通函，吾等注意到若干目標公司於其完整財政年度後之最近刊發財務期間之盈利出現重大變動。吾等認為目標公司之最近期業績亦適用於評估該等可資比較交易之隱含市盈率。因此，就該等於其各自之公告／通函內披露最近期間業績之交易而言，吾等亦已根據過往12個月的盈利計算經調整市盈率（「**經調整市盈率**」），以提供該等可資比較交易隱含市盈率之更準確指標。

公告日期	公司名稱 (股份代號)	目標公司之 銷售權益 (%)	市盈率 (倍) (附註1)	經調整市盈率 (倍) (附註2)
2020年2月27日	永升生活服务集团有限公司(1995)	50.0	4.7	不適用
2020年3月24日	時代鄰里控股有限公司(9928)	100.0	8.6	不適用
2020年6月5日	奧園健康生活集團有限公司(3662)	80.0	10.7	不適用
2020年9月1日	粵海投資有限公司(270)	100.0	6.2	不適用
2020年9月13日	中國恒大新能源汽車集團 有限公司(708)	100.0	16.8	7.4
2020年9月21日	和泓服務集團有限公司(6093)	60.0	9.8	不適用
2020年10月10日	和泓服務集團有限公司(6093)	51.0	14.1	7.9
2020年11月3日	和泓服務集團有限公司(6093)	51.0	9.9	9.4
2020年11月19日	粵海置地控股有限公司(124)	100.0	9.0	4.3
2020年12月10日	奧園健康生活集團有限公司(3662)	100.0	5.6	不適用
2020年12月11日	鑫苑物業服務集團有限公司(1895)	100.0	13.6	不適用
2020年12月28日	和泓服務集團有限公司(6093)	60.0	22.6	11.1

## 獨立財務顧問函件

可資比較交易	基本分析 (附註3)	其他分析 (附註4)
最高	22.6	13.6
最低	4.7	4.3
平均	11.0	8.3
	市盈率 (倍) (附註5)	經調整市盈率 (倍) (附註6)
建議轉讓	7.5	7.5

資料來源： 相關上市公司於聯交所網站所刊登之公告

附註：

1. 市盈率乃根據各可資比較交易各自之代價除以各可資比較交易各自之公告／通函所披露之目標公司最近完整財政年度除稅後溢利淨額計算。
2. 如有最近財務期間之業績，經調整市盈率乃根據各可資比較交易之各自代價除以按各自之公告／通函所示，從最近期末及最近完整財政年度之溢利淨額推算之過往12個月除稅後溢利淨額（「過往溢利淨額」）計算。過往溢利淨額之計算方式如下：

$$\text{過往溢利淨額} = A + (12 - B) \times C$$

A=最近財政期間之除稅後溢利淨額

B= A所涵蓋之最近財政期間月數

C=最近完整財政年度之平均每月除稅後溢利淨額

3. 在基本分析中，最高、最低及平均值乃僅根據12項可資比較交易之市盈率計算。
4. 在其他分析中，最高、最低及平均值乃根據5項可資比較交易之經調整市盈率（如有有關可用數據）及餘下7項可資比較交易之市盈率計算。
5. 目標公司之市盈率乃根據代價除以目標公司於2019財年之合併除稅後溢利淨額計算。
6. 目標公司之經調整市盈率乃根據代價除以目標公司由2019年10月1日至2020年9月30日過往12個月的合併備考除稅後溢利淨額計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據基本分析，可資比較交易之隱含市盈率介乎約4.7倍至22.6倍，平均為11.0倍。代價隱含目標公司7.5倍的市盈率乃於可資比較公司之範圍內。

經計及其他分析下之經調整市盈率，可資比較交易之市盈率介乎約4.3倍至13.6倍，平均為8.3倍。目標公司7.5倍之經調整市盈率亦於可資比較交易之範圍之內。

經考慮(i)誠如上文「4(a)進行建議轉讓之理由及裨益」分節下所討論，由於管理中的項目僅包括 貴集團開發及／或持有之商用物業項目且其無意追求新的物業管理項目，故目標公司之增長潛力被視為有限；(ii)如下文「5(c)進行建議修訂之理由」分節所討論，建議轉讓為建議修訂不可或缺之一部分， 貴集團將從中受益於日益增長之酒店及電影院業務之獨家經營權；(iii)代價符合市場水平，具體而言，於其他分析中，代價隱含之目標公司經調整市盈率乃於可資比較交易之範圍內；及(iv)於建議轉讓完成日期或之前將會向各賣方支付總額人民幣34,960,000元的股息，吾等認為代價在商業上屬合理。

### **(d) 建議轉讓對 貴集團之財務影響**

緊隨建議轉讓完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬。

誠如載於通函之董事會函件「交易之財務影響」一節所載，於完成建議轉讓後，建議轉讓之預期收益約為人民幣58,270,000元（相當於約69,930,000港元）（除稅及交易成本前），其乃按建議轉讓之總代價與目標公司於2020年9月30日之資產淨值之差額計算。 貴集團將錄得之實際收益將須待 貴公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上文「3(b)目標公司之主要業務及財務資料」分節所討論，目標公司於2020年9月30日之未經審核合併資產淨值佔2020年6月30日擁有人應佔 貴集團資產淨值少於0.8%。因此，建議轉讓完成後，預期建議轉讓將不會對 貴集團之資產淨值造成重大不利影響。此外，預期 貴集團之流動資金狀況將透過從建議轉讓收取之所得款項淨額增強，並將於短期內紓緩資產負債壓力。

建議轉讓產生之實際財務影響將視乎截至完成日期 貴公司應佔目標公司合併資產淨值，並須待 貴公司之核數師審閱及最終審核後，方可作實，其可能與上述之預期金額有所不同。

鑒於本節所載已考慮之主要因素，包括(i)商用物業管理業務對 貴集團核心營運的重要性不大；(ii) 貴集團擬透過建議轉讓退出商用物業管理業務，以釋放投資價值，重新調配至其核心業務商用物業開發或可能為 貴集團提供更高策略價值的教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會；(iii)代價誠如上文「4(c)代價之評估」分節所討論被認為在商業上屬合理；及(iv)預期建議轉讓之所得款項淨額將用於符合 貴集團業務策略之用途上，故吾等認為，建議轉讓符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 經修訂不競爭承諾

#### (a) 現有不競爭承諾

貴公司於2014年由眾安分拆為於聯交所主板獨立上市之實體。於2014年5月31日，於 貴公司之上市過程中，為消除餘下眾安集團與 貴集團之間之任何潛在競爭，控股股東與 貴公司訂立現有不競爭承諾。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據現有不競爭承諾，(a)各控股股東已於現有不競爭承諾中向 貴公司承諾，於上市日期開始並直至下列各項之較早者期間內：(i)就控股股東而言，有關控股股東（單獨或與其他控股股東作為整體）不再為就上市規則而言之控股股東（定義見上市規則不時所賦予該詞之涵義）當日；或(ii)股份不再於聯交所或（如適用）其他證券交易所上市當日（「**有關期間**」），除了「除外業務」（定義見現有不競爭承諾）外，各控股股東（包括眾安）須並須促使其聯繫人（ 貴集團除外）不會從事將會或可能會與 貴集團目前及不時從事的業務（包括但不限於不時於中國開發或銷售或投資或管理商用物業及／或土地開發）構成競爭的任何業務（「**餘下眾安集團的限制業務**」）；及(b) 貴公司已向各控股股東承諾，於有關期間內，其須並須促使其聯繫人（控股股東及餘下眾安集團除外）不會從事將會或可能會與餘下眾安集團目前及不時從事的業務（包括但不限於不時於中國開發或銷售或投資或管理住宅物業）構成競爭的任何業務（「**貴集團的限制業務**」）。

就任何控股股東接獲的有關任何餘下眾安集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，其須於切實可行的情況下盡快通知 貴公司及向 貴公司就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介予 貴集團及盡一切合理努力以促使向控股股東或其各自之聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與 貴集團聯絡，且不論 貴集團是否已決定爭取有關建議書的機會，概不得從事有關建議。

根據現有不競爭承諾，「除外業務」主要包括(i)任何商住混合用途土地項目的共同物業開發有關的餘下眾安集團或 貴集團土地或物業的開發及銷售（須遵守現有不競爭承諾所載機制）及提供有關物業管理服務；(ii)餘下眾安集團於若干酒店或住宅物業之配套設施之多項開發、銷售及／或投資；及(iii)控股股東及 貴集團之多項投資。

---

## 獨立財務顧問函件

---

有關現有不競爭承諾之進一步詳情載於通函董事會函件內「修訂現有不競爭承諾」一節。

根據現有不競爭承諾，餘下眾安集團主要於中國從事開發、銷售及管理住宅物業，而 貴集團主要於中國從事開發、銷售、投資及管理商用物業。

### **(b) 修訂現有不競爭承諾**

根據現有不競爭承諾，各控股股東（包括眾安）已向 貴公司承諾（其中包括）彼等將不會直接或間接進行、投資或參與中國之商用物業管理業務。鑑於有關情況，控股股東及 貴公司認為，於商用物業管理業務可由 貴集團轉讓予餘下眾安集團前，必須納入建議修訂。於2021年2月3日，各控股股東及 貴公司訂立經修訂不競爭承諾，以修訂現有不競爭承諾，其將全面取代及代替現有不競爭承諾。現有不競爭承諾之建議重大修訂與經修訂不競爭承諾將採納之措辭之全面比較載於通函董事會函件內經修訂不競爭承諾分節。

根據經修訂不競爭承諾，「餘下眾安集團的限制業務」、「貴集團之限制業務」及「除外業務」之範圍已修訂如下：

#### *餘下眾安集團的限制業務*

餘下眾安集團將不會從事將與 貴集團不時之業務構成競爭之任何業務，包括但不限於在中國開發或銷售或投資商用物業及／或土地開發以及酒店及電影院營運及管理。

#### *貴集團的限制業務*

貴集團將不會從事將與餘下眾安集團不時之業務構成競爭之任何業務，包括但不限於(i)在中國開發或銷售或投資住宅物業；及(ii)在中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 除外業務

規管提供物業管理服務(其中包括餘下眾安集團或 貴集團擁有及/或開發之混合商住用途物業)之除外業務原定條款已獲移除。

總括而言,根據經修訂不競爭承諾, 貴公司不可撤回地及無條件地向各控股股東承諾,其不會從事與餘下眾安集團不時於中國從事之任何物業管理業務及配套服務,而餘下眾安集團之任何成員公司將有權不時於中國從事物業管理業務(包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務,為免生疑問,其不包括酒店及電影院營運及管理)。

除(i)允許餘下眾安集團參與中國住宅、商用或混合商住用途物業的物業管理業務及相關配套服務之修訂;及(ii)限制 貴集團參與上文(i)所述業務之修訂及相關附帶修訂外,與經修訂不競爭承諾相比,現有不競爭承諾之主要條款維持不變。

### **(c) 進行建議修訂之理由**

誠如通函所載董事會函件所述,訂立現有不競爭承諾乃為 貴集團創造更明確界定之焦點,成為純粹的中國商用物業之物業開發商,而餘下眾安集團將成為純粹的中國住宅物業之物業開發商。由於中國物業管理市場的格局由2014年起迅速演變,董事及眾安董事認為,現有不競爭承諾並非針對物業管理業務,亦未能令人滿意地描述向混合商住用途物業提供之物業管理服務及限制 貴集團及餘下眾安集團之物業管理業務發展。同時, 貴公司擬透過建議轉讓退出商用物業管理業務,釋放投資價值,重新調配至可能為 貴集團提供更高策略價值的其他業務,所考慮的理由載於上文「4(a)進行建議轉讓之理由及裨益」分節。



---

## 獨立財務顧問函件

---

待經修訂不競爭承諾生效及買賣協議項下擬進行之交易落實後，貴集團將專注於商用物業發展或教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會，且將不再從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理）。倘經修訂不競爭承諾（將取代現有不競爭承諾）於建議轉讓完成後尚未生效，其將導致控股股東（包括眾安）因從事餘下眾安集團將進行的商用物業管理業務而即時違反現有不競爭承諾。訂立經修訂不競爭承諾及買賣協議將消除餘下眾安集團與貴集團之間的潛在競爭，並更好地部署及劃分餘下眾安集團與貴集團的不同業務。鑑於上文所述，吾等認為，訂立經修訂不競爭承諾為建議轉讓不可或缺之一部分，亦為邁向貴集團的專門發展策略的合理舉措，以確保其所有資源均能夠投資於其商用物業開發的核心業務或被認為更具吸引力的教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會。此外，經考慮餘下眾安集團的物業管理業務之管理及營運團隊較貴集團規模更大及更富經驗，董事認為，而吾等亦認同，將整個商用物業管理業務轉讓予餘下眾安集團乃屬適當及合理，旨在整合所有物業管理業務，而貴公司可繼續專注於商用物業開發或教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會，從而可於餘下眾安集團與貴集團之間更佳分配資源。

鑑於商用物業管理業務對貴集團核心營運的重要性不大，董事認為，將貴集團目前進行的商用物業管理業務重新調配至餘下眾安集團，以及訂立經修訂不競爭承諾將不會對貴集團的業務營運造成任何重大變動。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦自經修訂不競爭承諾中注意到，酒店及電影院營運及管理將列為餘下眾安集團的限制業務，而其未有於現有不競爭承諾下清楚界定。誠如管理層所告知，貴集團之酒店營運為具良好潛力且日益增長之分部。此分部於2019財年錄得約26.9%的收益增加。於2020上半年，儘管全球因爆發COVID-19而面臨前所未有壓力下，貴集團之酒店營運仍較2019年同期實現收益增長約6.2%。誠如2019年報所述，就電影院營運而言，貴集團之影視收益及累計顧客人數較去年同期分別增加約42%及約46%。貴集團目前於中國7個城市擁有及經營8間電影院，其中3間位於上海、重慶及諸暨市的電影院於2021年新開業。貴集團擬鞏固華東及中國西南的區域覆蓋範圍並實現規模效應，進一步擴大電影及娛樂業務網絡。訂立經修訂不競爭承諾透過清楚界定酒店及電影院營運為餘下眾安集團的限制業務並消除潛在的含糊地方及競爭以促進貴集團之酒店及電影院營運。

經考慮(i) 貴集團擬透過建議轉讓退出商用物業管理業務，釋放投資價值，重新調配至其商用物業開發之核心業務或可能為貴集團提供更高策略價值的教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會；(ii)建議修訂為買賣協議的先決條件，其條款的公平性及合理性已於上文「4.建議轉讓」一節討論；及(iii)經修訂不競爭承諾清晰指明貴集團可獨家營運酒店及電影院業務，消除過往含糊的地方及與餘下眾安集團之競爭；及(iv) 貴公司能夠更有效專注於商用物業開發核心業務及其他投資的策略及資源分配，吾等認為，訂立經修訂不競爭承諾符合貴集團的發展策略，並符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (d) 經修訂不競爭承諾之先決條件

經修訂不競爭承諾須待達成以下各項後，方可作實：

- (i) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；
- (ii) 董事會及獨立股東已於股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行之交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行之交易；及
- (iii) 各份買賣協議已於所有重大方面成為無條件。

倘經修訂不競爭承諾之任何上述先決條件並未於2021年12月31日(或訂約方可能協定之有關較後日期)或之前獲達成，則經修訂不競爭承諾及其項下之所有權利及義務將停止及終結。於該情況下，現有不競爭承諾將維持有效。

### (e) 企業管治措施

為確保遵守經修訂不競爭承諾，眾安及 貴公司將繼續採取下列載於招股章程第400及401頁之企業管治措施，該等措施已自其上市起獲採取，尤其是以下措施：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年一次審閱控股股東遵守及執行經修訂不競爭承諾條款的情況；
- (ii) 貴公司將透過年報或公告，披露獨立非執行董事就遵守及執行經修訂不競爭承諾所審閱事宜的決定，包括有關共同開發混合用途物業事宜的決定；
- (iii) 貴公司將於年報中的企業管治報告內披露經修訂不競爭承諾條款如何獲遵守及執行；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自聯繫人於董事會審議的任何有關遵守及執行經修訂不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其須向董事會披露其利益，並不可就批准該事項的董事會決議案投票，亦不會計入投票的法定人數；及
- (v) 眾安已向 貴集團承諾，其將訂有合適的企業管治措施，以確保倘其任何董事及／或其各自聯繫人於任何眾安董事會討論與遵守及執行經修訂不競爭承諾的有關事項中擁有重大利益，則其須向眾安董事會披露其利益，並不可於批准該事項的眾安董事會決議案投票，亦不會計入投票的法定人數。

此外，作為額外內部監控措施， 貴公司及眾安將分發載有經修訂不競爭承諾所載之相關規定及限制之提示予餘下眾安集團及 貴集團之董事、高級管理層及相關管理團隊及僱員，以確保彼等充分知悉經修訂之業務劃分安排（即餘下眾安集團將於中國從事物業管理業務（包括但不限於住宅、商用或混合商住用途物業及相關配套服務，為免生疑問，其不包括酒店及電影院營運及管理），而 貴集團將不再於中國從事任何物業管理業務（不包括酒店及電影院營運及管理））。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 6. 討論事項

鑒於本函件上文所載已考慮之主要因素，經計及有關因素，其中包括(i) 商用物業管理業務對 貴集團整體營運的重要性不大；(ii) 貴集團擬透過建議轉讓退出商用物業管理業務，以釋放投資價值，重新調配至其核心業務商用物業開發或可能為 貴集團提供更高策略價值的教育及電影及娛樂等新興業務的其他投資機會；(iii)如本函件所述，買賣協議之條款被認為屬公平合理，且代價被認為在商業上屬合理；(iv) 貴公司可在策略及資源分配方面更有效地專注於其商用物業開發核心業務及其他投資，從而可能為 貴公司及股東帶來更大的潛在回報；及(v)訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓亦將消除潛在競爭，並更有效組織及劃分餘下眾安集團與 貴集團之間的不同業務，故吾等認為，建議轉讓及建議修訂符合 貴公司及股東之整體利益。

### 推薦建議

經考慮上文之主要因素後，吾等認為(i)建議修訂及建議轉讓(儘管並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行)符合 貴集團之業務策略；(ii)經修訂不競爭承諾及買賣協議之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(iii)建議修訂及建議轉讓符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關普通決議案以批准經修訂不競爭承諾、買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東及獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
周暉  
謹啟

2021年3月5日

周暉先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為新百利融資有限公司之負責人員，彼獲發牌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。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

## 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的(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括其根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條須記載於該條所述的登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司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
施先生	本公司	受控制法團權益 (附註2)	1,315,787,594股股份(L)	65.44%
	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%
		實益擁有人 (附註4)	4,600,000股每股面值 0.10港元之相關股份(L)	0.08%
唐怡燕女士	全好	實益擁有人	1股面值1.00美元之股份(L)	100%
	眾安	實益擁有人 (附註5)	600,000股每股面值 0.10港元之相關股份(L)	0.01%

附註：

- 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1,315,787,594股股份中，1,284,484,000股股份由眾安之全資附屬公司Ideal World持有。眾安的全部已發行股份由全好擁有約57.89%，全好由施先生全資擁有。此外，31,303,594股股份由全好持有。根據證券及期貨條例，施先生被當作於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，施先生被視為於全好擁有權益的眾安股份中擁有權益。
4. 該等股份指根據眾安於2009年5月15日採納的購股權計劃授予施先生並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。
5. 該等股份指根據眾安於2009年5月15日採納的購股權計劃授予唐怡燕女士並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（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條須記載於該條所述的本公司登記冊內之權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司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或淡倉。

### 於資產之權益

於最後實際可行日期，自2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核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，概無董事及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任何業務中擁有權益。

### 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。

### 3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，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)	本公司 已發行股本
Ideal World	實益擁有人	1,284,484,000股股份(L)	63.88%
眾安	受控制法團權益(附註2)	1,284,484,000股股份(L)	63.88%
全好	受控制法團權益(附註2)	1,284,484,000股股份(L)	63.88%
	實益擁有人(附註3)	31,303,594股股份(L)	1.56%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於股份的好倉。
2. 該等股份由Ideal World（眾安之全資附屬公司）持有。眾安的全部已發行股份由全好擁有約57.89%，全好由施先生全資擁有。根據證券及期貨條例，眾安、全好及施先生各自被當作於Ideal World擁有權益的股份中擁有權益。
3. 全好由施先生全資擁有。根據證券及期貨條例，施先生被當作於全好擁有權益的股份中擁有權益。



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士（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。

#### 4. 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仲裁，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的重大訴訟或索償。

#### 5. 專家資格及同意書

- a. 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
新百利融資有限公司	一間從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

- b. 上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函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。
- c. 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權利（不論可否依法強制執行）。
- d. 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2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核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。

## 6. 重大不利變動

董事確認，自2019年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

## 7. 備查文件

下列文件將於自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間一般辦公時間於香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4010室可供查閱：

- a. 本公司的組織章程大綱及細則；
- b. 日期為2021年3月5日之獨立董事委員會致獨立股東之函件；
- c. 新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- d. 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述專家發出之同意書；
- e. 經修訂不競爭承諾；
- f. 買賣協議；及
- g. 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### China New City Commercial Development Limited 中國新城市商業發展有限公司

(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

茲通告中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)謹訂於2021年3月24日(星期三)上午十一時正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(「股東特別大會」)，以考慮及酌情處理下列事項：

#### 普通決議案

1. 「動議：
  - (a) 批准、確認及追認本公司與本公司控股股東(包括Ideal World Investments Limited、眾安集團有限公司、全好管理有限公司及施侃成先生)訂立日期為2021年2月3日之經修訂不競爭承諾契據(「經修訂不競爭承諾」，其註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並由本大會之主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及
  - (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出彼等認為可能屬必要、合適、適宜或權宜的情況下，為使經修訂不競爭承諾生效及完成據此擬進行的交易的一切有關行動及事宜(倘彼等認為屬必要)，以及簽署及簽立一切有關文件、契據或文據及採取一切有關步驟。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(其中包括)買方分別與伯瑞特(香港)酒店管理有限公司、浙江眾安盛隆商業有限公司及眾安商業集團有限公司(前稱杭州眾嘉商業管理有限公司)各自訂立日期均為2021年2月3日之買賣協議(統稱「買賣協議」)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事在其可能認為就(i)落實及完成買賣協議及其項下擬進行之交易；及／或(ii)按本公司董事會可能認為合適的有關條款及條件對買賣協議及其項下擬進行之交易進行任何修訂、更改或修改或與此有關而屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司訂立任何協議、契據或文據及／或簽立及交付一切有關文件及／或代表本公司作出一切有關行動。」

中國，2021年3月5日

承董事會命  
中國新城市商業發展有限公司  
主席  
施侃成

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
PO 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

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開的股東大會並於會上投票的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，必須於上述大會或任何續會舉行時間不遲於48小時前(即於2021年3月22日上午十一時正(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 為釐定股東符合出席股東特別大會之資格，本公司將於2021年3月19日(星期五)至2021年3月24日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會之資格，所有股份過戶文件及有關股票必須不遲於2021年3月18日(星期四)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. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任文據將被視作撤銷。
5. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則在上述出席人士中，只有於股東名冊內排名首位者方有權就所持股份投票。
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、劉波先生及唐怡燕女士；本公司非執行董事施侃成先生及唐岷先生；以及本公司獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。