
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商業發展有限公司股份，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 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)

有關財務墊款框架協議之 主要及持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



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13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15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16至43頁。本公司謹訂於2022年9月19日(星期一)上午九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，且無論如何不少於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2022年9月17日(星期六)上午九時三十分或之前(香港時間))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。

2022年8月31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.....	12
— 紀錄日期.....	13
— 推薦建議.....	13
— 其他資料.....	13
獨立董事委員會函件.....	14
獨立財務顧問函件.....	16
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	中國新城市商業發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，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；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	將予召開的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限；
「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，其由施中安先生全資擁有，並為開曼眾安及本公司之控股股東（定義見上市規則）；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生組成的董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	智富融資有限公司，為根據證券及期貨條例（香港法例第571章）進行第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，本公司委任的獨立財務顧問，以就財務墊款框架協議項下的交易及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	2022年8月30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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

釋 義

「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(定義見上市規則)；
「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。

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1.2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(首席執行官)

劉波先生(副總裁)

唐怡燕女士

非執行董事：

施中安先生(主席)

唐岷先生(副主席)

獨立非執行董事：

吳士元先生(副主席)

須成發先生

嚴振亮先生

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：

**有關財務墊款框架協議之
主要及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2022年6月27日之公告(「該公告」)，有關財務墊款框架協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)財務墊款框架協議項下墊款之詳情;(ii)獨立董事委員會就財務墊款框架協議項下墊款之條款致獨立股東的函件;(iii)獨立財務顧問就財務墊款框架協議項下墊款之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;及(iv)召開股東特別大會之通告。

主要及持續關連交易

(i) 背景

誠如該公告所公佈，於2022年6月27日(交易時段後)，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))訂立財務墊款框架協議，據此，(其中包括)本集團將向眾安集團提供經常性墊款。

財務墊款框架協議項下墊款於截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之上限分別為人民幣1,200百萬元、人民幣1,500百萬元及人民幣1,800百萬元。

(ii) 財務墊款框架協議

日期 : 2022年6月27日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司(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(但不包括本集團))。

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 : 2022年6月27日起至2024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。

董事會函件

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。

獨立股東酌情通過批准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 ： 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。

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。

董事會函件

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2024年12月31日止三個年度的上限如下：

- (a) 截至2022年12月31日止年度(自上述年期之開始日期起)為人民幣1,200百萬元；
- (b) 截至2023年12月31日止年度為人民幣1,500百萬元；
及
- (c) 截至2024年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元。

下表載列於截至2021年12月31日止三個年度本集團向眾安集團提供經常性墊款之過往每日最高結餘金額：

	每日最高結餘 人民幣 百萬元(約)
截至2019年12月31日止年度	1,229.3
截至2020年12月31日止年度	1,400.0
截至2021年12月31日止年度	2,224.4

於釐定上限時，本公司已考慮以下因素：

- (a) 本集團向眾安集團提供經常性墊款的歷史金額，截至2021年12月31日止三個年度平均每日最高餘額增加約34.5%；

董事會函件

- (b) 眾安集團的預期財務需求，參照開曼眾安年報披露或衍生的財務數據估算，包括(i)截至2021年12月31日開曼眾安的現金及現金等價物約人民幣5,232.7百萬元；(ii)截至2021年12月31日止財政年度用於經營活動的現金淨額約為人民幣268.9百萬元；(iii)眾安集團計息銀行及其他借款總額約人民幣16,993.9百萬元(其中約人民幣3,618.9百萬元於一年內到期或按要求到期)；及(iv)眾安集團於長江三角洲地區內城市及地區開發和實施房地產項目的增長率，2019年至2021年的年複合增長率約為49.9%；及
- (c) 鑑於可預見未來房地產市場可能出現低迷，本公司預計產生的現金流入，連同其預期的資金需求和流動資金狀況。

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)不可直接與財政年度末的「現金及現金等價物」及「銀行借款」比較，原因為(i)墊款可能並非於同一財政年度向眾安集團作出；及(ii)財政年度末財務數據可能不代表本集團於財政年度內的最高現金狀況。

截至2021年12月31日止年度，本集團自其經營業務所產生的現金流入淨額約人民幣813.0百萬元，與2020年至2021年本集團向眾安集團作出的墊款金額增幅(約為人民幣824.4百萬元)相若，顯示本公司具有充足內部資源向眾安集團提供有關經常性墊款。

截至2022年6月30日止六個月，本集團已產生合同銷售收入約人民幣616.1百萬元。因此，本公司預期其將具有充足現金提供截至2022年12月31日止年度的墊款。

董事會函件

經計及過往墊款金額最高為人民幣2,224.4百萬元，而截至2021年12月31日止三個年度各年的每日最高結餘金額平均增幅約為34.5%，加上房地產市場可能低迷，本公司認為截至2024年12月31日止三個年度的建議上限金額以及其增幅屬公平合理。

(iii) 內部控制程序

為確保(i)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核，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，足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)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，以評估其財務狀況；

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。

根據本集團於截至2021年12月31日止三個年度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收回全數墊款金額。雖然墊款一般不予擔保，但為確保可收回性(如需要)，本集團可能與眾安集團達成協議為墊款提供擔保。

(iv) 訂立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，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(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後就財務墊款框架協議項下擬進行之交易達成意見)認為(i)訂立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。

董事會已批准財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。概無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。

(v) 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），故根據上市規則第14A章，開曼眾安為本公司之關連人士。由於按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%，故根據上市規則第14A章，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、公告及獨立股東批准之規定。此外，本公司須就墊款遵守上市規則項下之年度審閱規定。

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（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率低於100%，故墊款構成本公司之主要交易，因此，根據上市規則第14章須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將尋求獨立股東批准財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易以及建議上限。

(vi) 訂約方之資料

本公司及本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要從事商業地產開發、租賃及酒店營運。

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。

(vii) 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。

董事會函件

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹訂於2022年9月19日(星期一)上午九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財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易以及建議上限。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，股東於股東大會上對所有決議案的任何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應進行投票表決。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財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易以及建議上限之任何決議案放棄投票。

董事會函件

記錄日期

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的股東資格之最後記錄日期將為2022年9月16日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會並與會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於2022年9月16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(包括獨立非執行董事)認為(i)訂立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。

由獨立非執行董事(即吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生)組成的董事委員會已獲委任，以考慮財務墊款框架協議及其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，當中就其就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14至15頁及第16至43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
中國新城市商業發展有限公司
主席
施中安
謹啟

2022年8月31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：

**有關財務墊款框架協議之
主要及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為2022年8月31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，以向中國新城市商業發展有限公司獨立股東提供意見，以考慮財務墊款框架協議(定義見通函)項下擬進行之交易條款及建議上限(定義見通函)，其詳情載於通函「董事會函件」之「主要及持續關連交易」一節。智富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

吳士元先生

獨立非執行董事

須成發先生

謹啟

獨立非執行董事

嚴振亮先生

2022年8月31日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問智富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關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，以就財務墊款框架協議之條款、其項下擬進行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，其詳情載列於 貴公司所發出日期為2022年8月31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。

誠如董事會函件所載，於2022年6月27日（交易時段後）， 貴公司（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 貴集團））訂立財務墊款框架協議，據此，（其中包括） 貴集團將向眾安集團提供經常性墊款。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，由於開曼眾安為 貴公司控股股東（間接於 貴公司已發行股本中擁有約66.02%權益），故根據上市規則第14A章，開曼眾安為 貴公司之關連人士。由於按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%，故根據上市規則第14A章，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、公告及獨立股東批准之規定。此外， 貴公司須就墊款遵守上市規則項下之年度審閱規定。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（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率低於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、公告及獨立股東批准之規定。根據董事會函件，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財務墊款框架協議及其項下擬進行之交易以及建議上限之任何決議案放棄投票。

獨立董事委員會

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，以考慮財務墊款框架協議之條款、其項下擬進行之交易及建議上限，並向獨立股東提供意見。吾等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。

獨立財務顧問函件

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團及與 貴集團概無關連，因此合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除是次獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與吾等於過去兩年之間並無其他委聘關係。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應向吾等支付之顧問費及開支外，概不存在吾等將據此向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為2022年4月27日有關過往非常重大收購事項及持續關連交易之公告、 貴公司日期為2022年5月25日有關非常重大收購事項及持續關連交易之補充公告、該公告、 貴公司日期為2022年7月5日有關財務墊款框架協議項下持續關連交易之補充公告、財務墊款框架協議、 貴公司截至2021年12月31日止年度之年報(「**2021年年報**」)、開曼眾安截至2021年12月31日止年度之年報(「**眾安2021年年報**」)及截至2019年12月31日止年度之年報(「**眾安財務報告**」)、 貴集團所提供之資料及事實、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)所表達的意見及陳述，及若干相關公開資料，並假設吾等獲提供的一切相關資料及事實以及向吾等所作出的任何意見及陳述於作出時及截至股東特別大會日期止在所有重大方面均屬真實、準確及完整。

獨立財務顧問函件

吾等已依賴該通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等已假設該通函所載或提述之所有有關陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明於其作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見及聲明為失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等亦無對 貴公司提供之資料以及 貴集團、 貴集團之控股股東、眾安集團或彼等各自的附屬公司或聯營公司(如適用)之業務及事務進行任何獨立核實及深入調查，吾等亦未考慮對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期生效之金融、經濟、市場、特定行業及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東謹請留意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何變動)可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見，以考慮於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本函件中之任何內容均不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

董事乃遵照上市規則提供有關 貴集團之資料，彼等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及審慎考慮後，確認就其所深知及確信，該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，足以令致該通函或其所載之任何陳述產生誤導。吾等(作為獨立財務顧問)概不對該通函任何部分(惟本意見函件除外)之內容承擔任何責任。

刊發本函件之目的僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮財務墊款框架協議之條款、其項下擬進行之交易及建議上限時作參考，故除載入該通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

1.1 貴集團之業務

誠如董事會函件所披露，貴公司為投資控股公司。貴集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運。根據2021年年報，於2021年12月31日，貴集團持作發展及／或銷售之土地儲備之總建築面積（「**建築面積**」）約為4,069,165平方米（「**平方米**」）。貴集團現有四間酒店，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。貴集團的租金收入主要來自恒隆廣場、國際辦公中心及眾安時代廣場，包括寫字樓和購物商場。

根據2021年年報，於2021年2月3日，貴集團與眾安集團就按總代價人民幣104.65百萬元（相當於約125.58百萬港元）出售浙江潤洲物業服務有限公司、餘姚眾力物業管理有限公司及杭州眾宏物業服務有限公司的全部股權訂立股權轉讓協議，該等公司均從事商用物業管理業務（「**轉讓**」）。轉讓已於2021年4月13日悉數完成。自完成轉讓起，貴集團不再從事商業物業管理業務。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自2021年年報之 貴集團經營業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收入		
- 商用物業開發	248,942	410,180
- 物業租賃	144,845	122,282
- 酒店營運	182,516	173,177
- 其他服務	124,067	165,427
	700,370	871,066
毛利	170,155	216,497
毛利率	24.3%	24.9%
母公司擁有人應佔利潤／(虧損)	44,429	(295,136)

截至2020年及2021年12月31日止年度， 貴集團主要自四個經營分部產生收入：(i) 商用物業開發分部，在中國內地和日本開發及銷售商用物業；(ii) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；(iii) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及(iv) 其他服務包括物業管理服務業務、項目管理業務及 貴集團涉及的其他業務。

獨立財務顧問函件

截至2020年及2021年12月31日止年度之財務表現比較

根據2021年年報，貴集團之收入由截至2020年12月31日止年度（「**2020財年**」）約人民幣700.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）約人民幣871.1百萬元，其乃主要由於商用物業開發之收入增加。商用物業開發之收入由2020財年約人民幣248.9百萬元增加至2021財年約人民幣410.2百萬元，增長64.8%，其乃主要由於2021年間COVID-19疫情於中國內地的影響趨於平緩，令2021財年物業銷售收入增加。

貴集團之毛利由2020財年約人民幣170.2百萬元增加至2021財年約人民幣216.5百萬元，與貴集團之收入增加一致。貴集團之毛利率維持相對穩定，於2020財年約為24.3%，而於2021財年則約為24.9%。

貴集團於2021財年錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣295.1百萬元，而於2020財年則錄得利潤約人民幣44.4百萬元，其乃主要由於於2020財年錄得轉撥至投資物業之公允價值收益約人民幣356.8百萬元，而2021財年則並無再次錄得有關收益所致。

獨立財務顧問函件

1.3 貴集團之財務狀況

下文載列摘錄自2021年年報之 貴集團財務狀況概要：

	於12月31日	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
資產		
– 投資物業	5,414,600	5,290,500
– 開發中物業	2,109,148	2,887,025
– 現金及現金等價物	994,112	1,603,069
負債		
– 計息銀行及其他借款	5,468,649	4,635,250
流動資產淨額	2,112,763	273,778
總權益	6,077,418	5,733,595
淨資本負債比率 (附註)	79.4%	55.8%

附註：淨資本負債比率於各年度末按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款以及租賃負債(扣除現金及現金等價物)。

於2020年及2021年12月31日， 貴集團之投資物業維持相對穩定，分別為人民幣5,414.6百萬元及人民幣5,290.5百萬元。

根據2021年年報，開發中物業指在建設中或預期將建設之物業。除一處物業位於日本外， 貴集團開發中物業均位於中國內地。開發中物業由2020年12月31日約人民幣2,109.1百萬元增加至2021年12月31日約人民幣2,887.0百萬元，其乃主要由於北幹項目及慈溪新城市於2021財年開始建設。

獨立財務顧問函件

貴集團之現金及現金等價物由2020年12月31日約人民幣994.1百萬元增加至2021年12月31日約人民幣1,603.1百萬元，主要由於就 貴集團之預售物業已收買方之銷售所得款項大幅增加所致。 貴集團於2021財年自經營業務及投資業務均產生正現金流量。

貴集團之計息銀行及其他借款由2020年12月31日約人民幣5,468.6百萬元減少至2021年12月31日約人民幣4,635.3百萬元，主要由於償還計息銀行及其他借款所致。 貴集團之借款利率為浮動及固定，於2020財年及2021財年的平均實際利率分別約為6.51%及6.65%。 貴集團之銀行及其他借款以於2020年及2021年12月31日賬面值分別約為人民幣5,861.3百萬元及人民幣5,095.3百萬元之資產質押作抵押。

貴集團之流動資產淨值由2020年12月31日約人民幣2,122.8百萬元減少至2021年12月31日約人民幣273.8百萬元，主要由於(i)已收客戶預付款增加導致合約負債增加；及(ii)於2021年12月31日短期有抵押銀行借款增加所致。

按債務淨額(計息銀行及其他借款以及租賃負債(扣除現金及現金等價物))除以總權益計算， 貴集團之淨資本負債比率由2020年12月31日約79.4%下降至2021年12月31日約55.8%，其乃主要由於計息銀行及其他借款於2021年12月31日減少所致。

2. 眾安集團之資料

2.1 眾安集團之業務

根據董事會函件，開曼眾安為投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市(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 貴公司控股股東(間接於 貴公司已發行股本中擁有約66.02%權益)。

獨立財務顧問函件

2.2 眾安集團之財務表現

下文載列摘錄自眾安2021年年報之眾安集團經營業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收入		
- 住宅分部	6,738,578	4,097,616
- 商業分部	700,370	871,066
	7,438,948	4,968,682
毛利	2,244,934	1,476,136
毛利率	30.2%	29.7%
母公司擁有人應佔利潤	827,874	73,132

截至2020年及2021年12月31日止年度，眾安集團主要自兩個經營分部產生收入：(i)住宅分部，在中國內地及加拿大開發及銷售住宅物業，並向住宅物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務；及(ii)商業分部，在中國內地、日本及英國開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務。

獨立財務顧問函件

截至2020年及2021年12月31日止年度之財務表現比較

根據眾安2021年年報，眾安集團之收入由2020財年約人民幣7,438.9百萬元減少至2021財年約人民幣4,968.7百萬元，主要由於眾安集團近幾年度已預售的物業有相當部分尚未到交付時點，導致交付之物業總建築面積由2020財年約552,737平方米減少至2021財年約227,597平方米。

眾安集團之毛利由2020財年約人民幣2,244.9百萬元下降至2021財年約人民幣1,476.1百萬元，與眾安集團之收入下降一致。眾安集團之毛利率維持相對穩定，於2020財年約為30.2%，而於2021財年則約為29.7%。

眾安集團之母公司擁有人應佔利潤由2020財年約人民幣827.9百萬元減少至2021財年約人民幣73.1百萬元，其乃主要由於(i)毛利下降；(ii)銷售佣金及營銷費用隨著合約銷售收入的增長而增加導致銷售及分銷費用增加；(iii)行政人員數目增加導致行政費用增加；(iv)商譽以及物業及設備減值增加導致其他費用增加；及(v)於2020財年之轉撥至投資物業的公允價值收益約人民幣356.8百萬元並無於2021財年再次產生所致。

獨立財務顧問函件

2.3 眾安集團之財務狀況

下文載列摘錄自眾安2021年年報之眾安集團財務狀況概要：

	於12月31日	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
資產		
– 投資物業	5,414,600	5,290,500
– 開發中物業	18,697,873	28,124,612
– 現金及現金等價物	4,792,545	5,232,657
負債		
– 計息銀行及其他借款	15,493,429	16,993,861
流動資產淨額	12,172,280	12,559,932
總權益	11,413,937	11,930,084
淨負債比率(附註)	97.1%	100.2%

附註：淨負債比率於各年度末按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款以及租賃負債(扣除現金及現金等價物)。

於2020年及2021年12月31日，眾安集團之投資物業分別約為人民幣5,414.6百萬元及人民幣5,290.5百萬元。根據眾安2021年年報，眾安集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括上海的一項商用物業，餘姚的兩項商用物業及杭州的五項商用物業。租賃的條款一般要求租戶支付保證金及根據現行市況提供定期租金調整。

獨立財務顧問函件

根據眾安2021年年報，開發中物業指在建設中或預期將建設之物業。除一處位於加拿大及一處位於日本的物業外，眾安集團開發中物業均位於中國內地。開發中物業於2020年12月31日約人民幣18,697.9百萬元增加至2021年12月31日約人民幣28,124.6百萬元，主要由於蒲荷芸邸、瑞源邸、荷源府、北幹項目及潮悅府等多個項目於2021財年開始建設。

眾安集團之現金及現金等價物由2020年12月31日約人民幣4,792.5百萬元增加至2021年12月31日約人民幣5,232.7百萬元，主要由於非控股權益注入資本導致融資活動產生現金流量淨額所致。眾安集團於2021財年及2020財年均自經營業務及投資業務產生負現金流量。

眾安集團之計息銀行及其他借款由2020年12月31日約人民幣15,493.4百萬元增加至2021年12月31日約人民幣16,993.9百萬元。眾安集團之借款利率為浮動及固定，於2020財年及2021財年的平均實際利率分別約為6.27%及6.2%。

眾安集團之流動資產淨值維持相對穩定，於2020年12月31日約為人民幣12,172.3百萬元，而2021年12月31日則約為人民幣12,559.9百萬元。

按債務淨額（計息銀行及其他借款以及租賃負債（扣除現金及現金等價物））除以總權益計算，眾安集團之淨負債比率由2020年12月31日約97.1%上升至2021年12月31日約100.2%，反映眾安集團槓桿率較高，債務權益的比例較大。

3. 行業前景

於2021年，中國政府重申「房住不炒」原則，對房地產開發實施更嚴格的金融監管以為房地產行業去槓桿，導致房地產市場降溫。根據國家統計局的資料，中國房地產開發投資年增長率由2020年約7.0%下降到2021年約4.4%。房屋新開工面積於2021年上半年相對強勁，惟於監管措施的壓力開始影響房地產開發商後，最終於年底下降11.4%。於2021年，房地產開發企業購地總面積約2.159億平方米，較2020年下降約15.5%。商品房銷售面積之增長率由2020年約2.6%下降至2021年約1.9%。由於監管收緊，向房地產開發商發放的國內貸款總額於2020年至2021年下降約12.7%。

展望2022年，Omicron等COVID-19新變種病毒的出現以及遏制其傳播的相關措施將對本年度經濟構成風險。然而，房地產行業的改革預計將於更多的政策調整下繼續進行。監管機構已採取措施，以提供更多的資金管道，穩定房地產銷售。根據中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）及中國人民銀行（「人民銀行」）聯合發佈的《關於加強新市民金融服務工作的通知》，鼓勵商業銀行加強住房公積金服務管道建設，合理滿足公民的住房抵押貸款需求。自2022年3月以來，中國逾100個城市的銀行下調房貸利率平均幅度20至60個基點，並實行較小首期付款金額，以促進需求。根據中國銀保監會及人民銀行聯合發佈的《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，監管部門亦在更廣泛的層面上加快對困難房地產企業間的併購重組，以減輕風險。該等政策旨在應對房地產市場的惡化。

4. 訂立財務墊款框架協議之背景及理由

經與管理層討論，於考慮訂立財務墊款框架協議時，彼等已考慮以下背景及主要理由。

4.1 糾正過去之違規行為

財務墊款框架協議為 貴公司為糾正 貴公司日期為2022年4月27日之公告及日期為2022年5月25日之補充公告(「**不合規公告**」)中所述之不合規行為所作努力之一部分。誠如不合規公告所披露， 貴集團與眾安集團訂立若干交易，其中包括 貴集團不時向眾安集團提供之經常性墊款(「**過往交易**」)。墊款構成 貴集團根據上市規則第14章向眾安集團提供財務資助及上市規則第14A章項下之 貴公司持續關連交易。董事認為， 貴公司未有遵守上市規則乃由於疏忽及誤解上市規則所致。墊款主要為 貴集團向眾安集團提供經常性墊款。同樣地，眾安集團亦向 貴集團提供財務資助。眾安集團與 貴集團之間的有關資金分配之目標為最大限度地有效運用其可用資金。公司之間的有關資金分配被錯誤視為毋須遵守上市規則之合規規定的集團內公司間之交易。

4.2 眾安集團之資金緊迫需求

根據董事會函件，眾安集團(作為物業開發商)不時需要短期資金來為其日常營運提供資金。

誠如「2.3眾安集團之財務狀況」分節所載，眾安集團於2020年及2021年12月31日之淨負債比率較高，分別約為97.1%及100.2%；而眾安集團之計息銀行及其他借款由2020年12月31日約人民幣15,493.4百萬元增加至2021年12月31日約人民幣16,993.9百萬元。據管理層告知，由於中國收緊金融規則，眾安集團可能難以獲得額外之外部融資。因此，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運營及業務發展尤為重要。

此外，據管理層告知，財務墊款框架協議僅為訂約方提供框架，按非獨家基準不時就未來墊款進行磋商。墊款用作為眾安集團之日常運營及業務發展提供資金。

獨立財務顧問函件

管理層認為，提供墊款在商業屬合理，因此符合 貴公司利益。更重要的是，管理層認為，持續提供墊款有助眾安集團維持其現有財務資源以支持日常運營及業務發展，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。

4.3 閒置資金之最佳用途

根據董事會函件， 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。由於眾安集團可能不時需要資金，財務墊款框架協議項下擬進行之交易將有助提高 貴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。

誠如「1.3 貴集團之財務狀況」分節所載， 貴集團於2020年及2021年12月31日之現金及現金等價物分別約為人民幣994.1百萬元及人民幣1,603.1百萬元。 貴集團於2021財年自經營業務及投資業務產生正現金流量。 貴集團之現金狀況足以支持其日常營運。根據2021年年報，現金及現金等價物主要指根據銀行每日存款利率以浮動利率產生利息之銀行現金。吾等進一步進行獨立搜索並自中國銀行網站獲悉，根據網站公佈之人民幣存款利率表，於最後實際可行日期，存款利率介乎每年0.3%至每年1.35%，視乎存款期限由活期至三個月而定。向眾安集團提供財務墊款將有助 貴集團從現金結餘賺取更高的利息收益，詳情於下文「財務墊款框架協議之主要條款」一節進一步討論。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)訂立財務墊款框架協議為 貴公司糾正其過去不合規行為所作努力之一部分；(ii)眾安集團急需資金；(iii)提供墊款將有助 貴集團實現閒置資金之最佳用途，原因為墊款利息將高於銀行存款利息；及(iv)信貸風險相對較低，原因為開曼眾安為 貴公司之控股股東及根據不合規公告所披露之過往交易結算記錄，吾等同意董事認為訂立財務墊款框架協議屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益。

5. 財務墊款框架協議之主要條款

下文載列財務墊款框架協議之主要條款。更多詳情請參閱董事會函件內「財務墊款框架協議」一節。

日期 : 2022年6月27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))。

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 貴公司及開曼眾安的附屬公司。

年期 : 2022年6月27日起至2024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。

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。

獨立財務顧問函件

獨立股東酌情通過批准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，貴集團不會作出任何墊款。

先決條件 : 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。

墊款 : 開曼眾安會將 貴公司根據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(其中包括)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，各筆墊款須按要求償還。

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。

獨立財務顧問函件

利息 : 開曼眾安將就每筆墊款向 貴公司支付利息，利率將參考人民銀行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2024年12月31日止三個年度的上限如下：

- (a) 截至2022年12月31日止年度(自上述年期之開始日期起)為人民幣1,200百萬元；
- (b) 截至2023年12月31日止年度為人民幣1,500百萬元；及
- (c) 截至2024年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元，

主要按以下各項釐定：(i) 貴集團過往向眾安集團作出之墊款金額；及(ii)眾安集團之預期財務需要。

於考慮財務墊款框架協議之條款是否公平合理，吾等已計及以下因素：

利率

根據董事會函件，利率應參考人民銀行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。墊款之具體條款，包括但不限於利率，須由訂約方共同協定，並(如需要)於訂約方將訂立的單獨協議中規定。僅供說明之用，根據中國銀行，於最後實際可行日期，年期為一年或以下之人民幣短期貸款之利率為每年4.35%，而存款利率則介乎每年0.3%至每年1.35%，視乎存款期限由活期至三個月而定。

獨立財務顧問函件

考慮到利率將參照人民幣短期貸款基準利率而釐定，且相信該利率會高於存放於中國之銀行之現金存款利率，吾等同意董事之意見，即財務墊款框架協議之利率屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

年期

財務墊款框架協議之期限由2022年6月27日起至2024年12月31日止（包括首尾兩日，「年期」），惟須待下文所述之條件獲達成後，方可作實。原則上，在遵守上市規則之前提下，直至將予訂立之單獨協議之到期日為止，根據財務墊款框架協議在年期內提供之每筆墊款均為有效。倘 貴集團於年期內擬訂立之任何建議貸款協議之期限超過年期（如有）， 貴公司將遵守上市規則之規定，發佈公告並取得 貴公司獨立股東之事先批准（如有需要）。

6. 財務墊款框架協議項下之過往交易金額及建議上限

根據董事會函件，財務墊款框架協議項下墊款於截至2022年12月31日（自年期開始日期起即2022年6月27日）、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之建議上限分別為人民幣1,200百萬元、人民幣1,500百萬元及人民幣1,800百萬元，其主要按以下各項釐定：(i) 貴集團過往向眾安集團作出之經常性墊款金額；及(ii)眾安集團之預期財務需要。

獨立財務顧問函件

6.1 貴集團於2014年至2022年4月22日向眾安集團作出之過往經常性墊款金額

於評估建議上限是否屬公平合理時，吾等將建議上限與 貴集團向眾安集團作出之過往經常性墊款金額進行比較。誠如不合規公告及董事會函件所披露， 貴集團於2014年至2022年4月22日向眾安集團作出之過往墊款金額載列下表。

	最高日結餘額
	人民幣
截至12月31日止年度	(百萬元)
2014年	112.4
2015年	112.4
2016年	80.1
2017年	80.1
2018年	39.3
2019年	1,229.3
2020年	1,400.0
2021年	2,224.4
2022年1月1日至2022年4月22日	1,317.3

經與管理層討論，建議上限主要參照墊款之過往金額而釐定，特別是較近期間2019年1月1日至2022年4月22日期間之最高日結餘額。吾等認為，墊款之近期過往金額更能代表眾安集團之潛在資金需求。誠如上表所示，於2019年1月1日至2022年4月22日期間， 貴集團提供之墊款過往最高日結餘額介乎約人民幣1,229.3百萬元至約人民幣2,224.4百萬元。此外，誠如 貴公司日期為2022年7月5日之補充公告所披露，董事確認，於2022年4月22日之後並無作出任何墊款。截至2022年12月31日（自年期開始日期起，即2022年6月27日）、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之墊款建議上限為人民幣1,200百萬元、人民幣1,500百萬元及人民幣1,800百萬元，接近2019年1月1日至2022年4月22日期間墊款之最高日結餘額之範圍。此外，據管理層告知，經計及近期房地產市場低迷後，管理層預計2022年6月27日至2022年12月31日期間的建議上限為人民幣1,200百萬元（乃低於截至2019年至2021年12月31日止年度的歷史最高每日餘額），乃屬公平合理，是由於管理層認為，鑑於其經營活動將產生現金流入（特別

獨立財務顧問函件

是來自其合約銷售的現金)， 貴集團的流動資金狀況仍能滿足其日常經營需求。儘管截至2024年12月31日止年度的最高上限人民幣1,800百萬元高於 貴集團截至2021年12月31日的現金及現金等價物約人民幣1,603百萬元，但考慮到(i)該建議上限低於2021年最高日餘額約人民幣2,224.4百萬元；(ii)建議上限僅代表根據財務墊款框架協議應收眾安集團的潛在最高未償餘額， 貴公司概無義務提供該等金額的墊款， 貴公司將於提供墊款前評估其當時現金狀況及營運資金需求；及(iii) 貴集團的現金狀況於一年內會不時波動，而年末餘額僅代表特定時間點的現金狀況，管理層認為，截至2024年12月31日止年度，建議年度上限人民幣1,800百萬元屬公平合理。

經計及(i)建議上限接近2019年1月1日至2022年4月22日期間的墊款最高每日餘額；(ii) 2019年至2021年， 貴集團對眾安集團作出墊款的過往金額以約34.5%的年複合增長率增長；(iii)管理層於釐定建議上限時已考慮近期房地產市場低迷；(iv) 貴集團於截至2021年12月31日止年度錄得合約銷售額約人民幣2,650.8百萬元，而 貴集團於2021年12月31日錄得合約負債約人民幣2,063.3百萬元，表明 貴集團預計將於不久未來錄得現金流入至少人民幣587.5百萬元；(v) 貴集團已於2021年12月31日完成的待售物業約為人民幣1,087.1百萬元；及(vi)如董事會函件所載， 貴公司財務管理部門將評估 貴集團的流動資金及財務資源，以確保 貴集團的流動資金狀況仍足以不時滿足其資金需求，吾等同意董事之意見，財務墊款框架協議項下墊款的建議上限屬公平合理。

6.2 眾安集團之資金需求

為進一步評估建議上限是否屬公平合理，吾等已與管理層討論並了解，於估計截至2024年12月31日之資金需求時，眾安集團主要考慮(i)其營運資金需求；(ii)現有項目之開發成本；(iii)其潛在新項目之資本要求；及(iv)現有貸款還款及續期時間表。此外，吾等注意到眾安集團於長三角區域內的城市及地區發展及實施多個房地產項目，依據眾安財務報告所披露之合約銷售數據，於2019年至2021年實現合約銷售額的快速增長，年複合增長率約為49.9%。吾等亦進行公開搜索，並注意到儘管中國房地產市場呈下行趨勢，眾安集團於2022年上半年繼續於浙江省購買新土地。根據眾安2021年年報，於2021年12月31日，眾安集團於長江三角洲、昆明及青島擁有總面積約10.48百萬平方米的土地儲備，預計將支持其未來五年之發展。因此，管理層（連同眾安集團）認為，墊款之最高日結餘額將於2022年至2024年期間呈上升趨勢，因此釐定截至2022年12月31日（自年期開始日期起，即2022年6月27日）、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之建議上限將分別為人民幣1,200百萬元、人民幣1,500百萬元及人民幣1,800百萬元。在 貴集團的支持下，眾安集團在能夠滿足其日常經營需要的同時，為其潛在房地產項目提供更高之財務靈活性。

根據眾安2021年年報，吾等注意到(i)其於2021年12月31日之現金及現金等價物約為人民幣5,232.7百萬元，及(ii)2021財年用於經營業務之耗用現金淨額約為人民幣268.9百萬元。吾等亦注意到，於2021年12月31日，眾安集團之計息銀行及其他借款總額約為人民幣16,993.9百萬元，其中約人民幣3,618.9百萬元於一年內到期或按要求到期。誠如管理層所告知，儘管眾安集團之可用現金可能足以償還現有短期銀行及其他到期借款，惟如上所述，仍需額外資金以滿足其日常營運資金需求及潛在新項目的資金需求。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)由於其合約銷售額於過往持續增長以及手頭土地儲備用於未來發展，未來數年眾安集團對其潛在物業項目之資金需求不斷增加；(ii)鑑於眾安集團目前現金結餘及債務狀況，眾安集團將需要額外資金以滿足其日常營運需求並抓住潛在商機，吾等認為財務墊款框架協議項下墊款之建議上限屬公平合理。

經考慮上文所述，吾等認為，財務墊款框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

7. 內部控制措施

誠如董事會函件所述，為確保(i)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 貴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 貴公司就類似交易向獨立第三方收取之利息， 貴公司已採納內部控制措施，據此，其會定期監察及檢討相關交易：

- (a) 於要求墊款前，開曼眾安須向 貴公司提交書面通知，要求墊款。其後，貴公司相關人員應準備一份通知表格供 貴集團財務管理部門內部審批，列明申請之詳情，包括墊款使用情況、預計利率、預計提款日期、預計還款日期，以及該墊款是否預期獲擔保；
- (b) 於收到要求後決定是否作出墊款時， 貴公司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，足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。吾等已獲得用於日後可能墊款之內部申請及批准表格之模板，其中包括(i)建議墊款詳情，包括但不限於墊款之金額、利率、預期還款日期及預期用途；(ii)借款人之信用評估詳情；及(iii)對 貴集團流動資金狀況之內部評估詳情；

獨立財務顧問函件

- (c) 此外，貴集團於批准有關墊款前，應對眾安集團進行盡職調查，包括(i)對眾安集團相關公司的良好聲譽進行公開調查；(ii)考慮到眾安集團當時於向貴公司還款方面的歷史可信性；(iii)就墊款的具體條款與相關眾安集團公司舉行會議；(iv)審閱不時提交予貴集團的經審核賬目及管理賬目，以評估眾安集團的財務狀況。此外，根據管理層的建議，彼等亦將了解資金用途，並評估項目的可行性及合適性及其產生足夠現金流的潛力。作出墊款後，彼等將繼續(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；
- (d) 貴公司財務管理部門會定期追蹤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，貴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。吾等已獲得2022年4月至6月之月度往來賬餘額監控表，並注意到已適當遵守所需之內部控制程序。

誠如董事會函件所述，根據截至2021年12月31日止三個年度貴集團向眾安集團提供的過往墊款，貴集團一直能夠根據該等相關墊款的條款及條件向眾安集團全額收回墊款金額。一般而言，雖然墊款不會被擔保，但為確保可收回性，貴集團可於有需要時與眾安集團約定為墊款提供擔保。鑑於該情況以及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，吾等同意管理層的觀點，即內部措施足以確保墊款的可收回性。

獨立財務顧問函件

吾等亦獲得涵蓋2018年至2021年向眾安集團提供墊款之各季度之過往交易內部批准表格樣本，並注意到儘管 貴公司過去未能遵守相關上市規則要求，惟過往交易已於作出墊款前獲財務管理部及／或高級管理層審查及批准。針對2018年至2021年的過往交易，吾等亦對收取利率的內部控制措施進行補充工作。誠如管理層告知，當往來賬戶於一年內錄得應收眾安集團的淨結餘時，將按參考現行市場利率釐定利率收取利息。經管理層進一步告知，財務管理部門定期監控往來賬戶的變動，並追蹤商業銀行不時公佈的現行人民幣貸款利率，以確保過往交易收取的利率符合正常商業或更好條款。吾等自管理層獲悉(i) 貴集團與眾安集團之間的往來賬戶，並注意到截至2020年及2021年12月31日止年度及2022年1月1日至2022年4月22日期間的利息分別以8%及10%的利率計入眾安集團往來賬戶；及(ii)2018年至2021年商業銀行市場貸款優惠利率。吾等亦進行獨立查詢，注意到根據中國銀行網站，自2015年10月24日起一年內人民幣貸款利率為4.35%。因此，上文所述過往墊款收取的利率高於商業銀行短期人民幣貸款的現行利率。

吾等進一步獲管理層告知， 貴公司亦會向其獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以供彼等對 貴公司訂立之持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則之規定，獨立非執行董事將就財務墊款框架協議是否已在 貴集團日常及日常業務過程中進行，並按正常商業條款訂立，是否遵照規管該交易之協議、是否按公平合理之條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出年度確認，並且 貴公司將促使其核數師每年就其是否注意到任何使其認為財務墊款框架協議未獲董事會審批，或於所有重大方面並無按照 貴集團之內部控制程序進行，或並非按照於所有重大方面規管財務墊款框架協議之相關協議或超出適用於該等墊款之上限之事宜向董事會作出確認。

獨立財務顧問函件

此外，誠如 貴公司日期為2022年4月27日之公告所披露，吾等注意到， 貴公司已就過往違反上市規則第14章及第14A章的情況採取補救措施及加強內部監控系統，包括但不限於：—

- (i) 截至2021年12月31日應收眾安集團之金額人民幣585百萬元已於2022年4月22日悉數償付，且 貴公司已不再進行所有類似墊款之交易，直至完全遵守上市規則為止，包括與眾安集團訂立框架協議及取得有關估計年度上限的批准。此外，誠如 貴公司日期為2022年7月5日之補充公告所披露，董事確認，(i)直至2022年4月22日（即終止墊款日期）的所有尚未償還墊款已結清，(ii)於2022年4月22日後並無作出任何墊款，及(iii) 貴集團將不會作出任何墊款，直至獨立股東通過批准財務墊款框架協議及其項下擬進行交易以及建議上限之決議案為止。吾等已獲取 貴集團與眾安集團的月度往來賬餘額監控記錄，並注意到應收眾安集團款項已於2022年4月悉數結清，且截至2022年6月並無向眾安集團進一步提供墊款；
- (ii) 為 貴集團執行董事及高級管理層安排有關上市規則第14章及第14A章之特別及深入培訓（尤其是有關類似墊款之交易），以加強及鞏固彼等的知識。吾等已取得日期為2022年5月24日之培訓通知及向 貴集團執行董事及高級管理層派發有關上市規則第14章及第14A章之培訓材料；
- (iii) 就須予公佈的交易及關連交易為其員工更新及提供更詳細的指引。吾等已取得最新的關連交易指引，其中明確指出詳細程序，主要記錄關連人士名單、識別關連交易、編製關連交易之年度計劃、監察持續關連交易金額，以及向管理層提交季度報告；
- (iv) 繼續檢討及監察內部控制措施，以確保所有現時及日後之交易均遵守上市規則之適用規定以及其他相關法律及規例；及

獨立財務顧問函件

- (v) 聘請香港法律顧問以就遵守上市規則提供意見。吾等已取得委聘 Watson Farley & Williams LLP 為香港法律顧問以就遵守上市規則提供意見之委任函件。

考慮到(i) 貴公司已採取內部監控措施，其中規定財務墊款框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14章及第14A章之適用規定；(ii)財務墊款框架協議項下擬進行之交易將由 貴公司獨立非執行董事及外部核數師每年檢討；及(iii)已制定有效之補救措施及加強內部監控系統，吾等同意董事之意見，認為 貴公司就財務墊款框架協議項下交易所採取之上述內部監控措施屬適當，且彼等將向股東充分保證財務墊款框架協議項下之交易將受到適當監察。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為財務墊款框架協議雖並非於 貴集團日常及一般業務過程進行，但財務墊款框架協議之條款、其項下擬進行之交易及建議上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理且按正常商業條款進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智富融資有限公司
董事總經理
陳斯漢
謹啟

2022年8月31日

陳斯漢先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智富融資有限公司進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及從事保薦人工作之負責人員。彼於企業融資顧問領域具有超過14年經驗。

1. 本集團之財務資料

本公司於截至2019年、2020年及2021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(www.hkexnews.hk)及本公司(www.chinanewcity.com.cn)網站刊發的文件：

- (a) 本公司於2020年4月27日刊發截至2019年12月31日止年度之年報(第90至275頁)，可透過以下直接超連結前往：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701158.pdf>

- (b) 本公司於2021年4月19日刊發截至2020年12月31日止年度之年報(第78至239頁)，可透過以下直接超連結前往：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900366.pdf>

- (c) 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81至251頁)，可透過以下直接超連結前往：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701261.pdf>

2. 債務聲明

於2022年6月30日(即本通函付印前就編製本集團債務聲明而言之最近實際可行日期)，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2,237,628,000元及約人民幣2,330,425,000元，全部均為有抵押貸款。於2022年6月30日，本集團若干借款人民幣50,000,000元由本公司非執行董事施中安先生提供擔保，所有其他貸款均並無擔保。除若干銀行及其他借款約人民幣774,000,000元按固定利率計息外，所有銀行貸款均以浮動利率計息。

合約負債

本集團之合約負債約為人民幣2,442,252,000元。合約負債於本集團轉移相關物業、商品或服務前應收客戶付款或到期付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關物業、商品或服務的控制權)時確認為收入。

租賃負債

本集團之租賃負債約為人民幣170,104,000元。租賃負債於租賃開始日期按租賃期內應付租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括非實質性固定付款)減去任何應收租賃激勵,取決於指數或利率的可變租賃付款,以及餘值擔保下預計應付金額。租賃付款金額亦包括本集團合理確定將會行使購買選擇權的行使價以及終止租賃的罰款(如租賃期反映本集團行使終止租賃的選擇權)。不取決於指數或利率的可變租賃付款於引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

應付關聯公司款項

本集團之應付關聯公司款項約為人民幣563,874,000元,為免息、無抵押及無固定還款期限。

擔保及或有負債

本集團之或有負債約為人民幣370,040,000元,主要為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2022年6月30日,本集團概無任何未償還的按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借款或屬借款性質之債務或任何其他擔保或重大或然負債。

於最後實際可行日期,董事不知悉自2022年6月30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)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

本集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運。截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，本集團分別錄得收益約人民幣700百萬元及人民幣871百萬元。

隨著行業前景的改善及大都市的加速發展，「三條紅線」政策，房地產行業的滲透性調控時代將開始，國家政策將為影響2022年房地產市場之核心因素。

展望2022年下半年，中華人民共和國（「中國」）中央人民政府將貫徹「房住不炒」的方針，實現「三個穩定」的目標。隨著房地產市場的深化調整，預計信貸條件將明顯改善，於2022年下半年，整體趨勢可能會持續。

預計今年「保持房地產市場健康發展，維護消費者合法權益」將得以落實，地方保險政策可能得以進一步完善，預售資金監管修訂的可能性較大，以在確保竣工交付及提高企業資金使用效率之間維持新的平衡。

因此，隨著政策環境的不斷升級及完善，房地產市場的發展勢頭得到支撐，行業的基本面並無瓦解。倘政策能有效地恢復房地產企業的信心，再次加快土地供應，房地產投資增速可能會企穩回升，這將促進房地產業發展融入國家經濟高質量發展的進程。

此外，房地產市場為典型的週期性市場，並將表現出平均值回報的特點。根據許多行業專家的說法，市場必定會恢復至平均水平。只要我們積極面對，最終將能結束危險的週期。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2021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或前景並無任何重大不利變動。

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	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：

- 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。

- 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。
- 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)	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：

- 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。
- 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2021年12月31日（即本公司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. 重大訴訟

於2019年1月7日，本公司向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「賣方」）配發及發行178,280,000股股份，用以根據2018年7月20日公告的股權轉讓協議收購浙江新農都實業有限公司的22.65%股權（「交易」）。然而，賣方已向本公司提起訴訟，要求取消交易及對本公司索賠罰款。本公司在一審判決敗訴並已向上一級法院提起上訴。目前，訴訟仍在進行。根據本集團法律顧問的意見，董事認為，彼等對本公司能夠在向上一級法院提起上訴時具有有效的理由且尚未就訴訟產生的索償作出撥備，惟相關法律及其他成本除外。

除上文所披露者外，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。

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
智富融資有限公司	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任何權利(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2021年12月31日(即本公司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。

6. 展示文件

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

- (a) 本公司經修訂及重訂的組織章程大綱及細則以及本公司第二份經修訂及重訂的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的年報；

- (c) 日期為2022年8月31日之獨立董事委員會致獨立股東之函件；
- (d) 日期為2022年8月31日之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- (e) 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；
- (f) 財務墊款框架協議；及
- (g) 本通函。

7. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為余致力先生，為美國註冊會計師協會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的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，其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。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。
- (c) 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 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2022年9月19日(星期一)上午九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，以考慮及酌情處理下列普通事項：

普通決議案

1. 「動議：
 - (a) 批准、確認及追認(i)財務墊款框架協議(定義見本公司日期為2022年8月31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
 - (b) 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財務墊款框架協議(定義見通函)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

香港，2022年8月31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少於48小時前(即於2022年9月17日(星期六)上午九時三十分(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2022年9月16日(星期五)。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有本公司之股份過戶文件及有關股票必須不遲於2022年9月16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. 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. 如屬本公司股份之聯名持有人，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中安先生及唐岷先生；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。