
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中國新城市集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因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)

場外股份回購 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會之
獨立財務顧問



Lego Corporate
Finance Limited

力高企業融資有限公司

除另有所指外，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5至17頁。獨立董事委員會致無利益關係股東的推薦意見函件載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件載於本通函第20至34頁。

本公司謹訂於二零二四年十一月十三日(星期三)下午四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，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會或其任何續會，務請盡快按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，且無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八(48)小時(即二零二四年十一月十一日(星期一)下午四時正或之前)或其任何續會交回中國新城市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。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(或其續會)，並於會上投票。

二零二四年十月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 中國新城市集團財務資料	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，除另有說明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「收購事項」	指	誠如眾安與中國新城市於二零一八年七月二十日聯合公佈，眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都22.65%的股權
「該公告」	指	中國新城市日期為二零二四年八月五日的公告，內容有關(其中包括)股份回購
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(不包括星期六及星期日，公眾假期及工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日子)
「中國新城市」或「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1321)
「中國新城市集團」	指	中國新城市及其附屬公司
「中國新城市股份」	指	中國新城市股本中每股面值0.10港元的普通股
「中國新城市股東」	指	中國新城市股份持有人
「完成」	指	股份回購完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	按每股2.47港元(按經參考中國銀行所報的匯率1.00港元兌人民幣0.80元計算，相當於約人民幣1.98元)配發及發行以結付收購事項代價的178,280,000股中國新城市股份
「董事」	指	中國新城市董事

釋 義

「無利益關係股東」	指	股份回購中擁有與所有其他中國新城市股東權益不同的重大權益的中國新城市股東(杭州東方、其最終實益擁有人、陶艷女士、Ideal World、全好、施中安先生及眾安盛隆的其他股東及彼等各自任何一方的一致行動人士除外)
「股東特別大會」	指	中國新城市將於二零二四年十一月十三日(星期三)下午四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的股東特別大會(其通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁)及其任何續會
「股權轉讓協議」	指	杭州東方(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)就收購事項訂立日期為二零一八年七月二十日的股權轉讓協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事，或執行董事的任何代表
「杭州東方」	指	杭州東方文化園旅業集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，中國新城市將向其購回166,744,883股中國新城市股份並予以註銷
「高級法院」	指	浙江省高級人民法院
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，並為中國新城市之控股股東(定義見上市規則)

釋 義

「獨立董事委員會」	指	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,以就股份回購向無利益關係股東提供意見
「獨立財務顧問」或「力高」	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,就股份回購向獨立董事委員會提供意見
「最後交易日」	指	二零二四年八月二日,即該公告日期前中國新城市股份於聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十月十五日,即確定本通函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
「全國銀行間同業拆借中心」	指	亦稱中國外匯交易中心,為中國人民銀行的直屬機構
「資產淨值」	指	綜合資產淨值
「中國」	指	中華人民共和國
「有關期間」	指	由該公告日期前六個月當日(即二零二四年八月五日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「和解契據」	指	杭州東方、中國新城市及眾安盛隆透過高級法院調解訂立並於二零二四年五月二十七日生效的和解契據,以最終及絕對地解決及和解訂約方就收購事項的所有爭議
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份回購」	指	中國新城市為註銷代價股份根據和解契據購回代價股份
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最高法院」	指	中華人民共和國最高法院
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「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，並為眾安及中國新城市之控股股東(定義見上市規則)
「浙江新農都」	指	浙江新農都控股集團有限公司(前稱浙江新農都實業有限公司)，於中國成立的有限責任公司
「眾安」	指	眾安集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)，並為中國新城市控股股東(定義見上市規則)
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司(應佔股權為90%)及眾安的間接非全資附屬公司(應佔股權為59.4%)
「%」	指	百分比



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：

**場外股份回購
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述該公告，內容有關(其中包括)股份回購。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份購回詳情；(ii)獨立董事委員會致無利益關係股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件；(iv)上市規則、收購守則及股份回購守則規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

股份回購

背景資料

於二零一八年七月二十日，眾安盛隆與杭州東方訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，眾安盛隆同意向杭州東方收購浙江新農都的22.65%股權，代價為人民幣352,994,400元（將透過配發及發行代價股份而支付）。於二零一九年一月七日完成收購事項後，眾安盛隆擁有浙江新農都的42.5%權益。

有關詳情請參閱眾安與中國新城市日期為二零一八年七月二十日及二零一九年一月七日的聯合公告以及中國新城市日期為二零一八年十一月三十日的通函，內容有關收購事項。

收購事項完成後，於二零一九年一月十五日，杭州東方在高級法院向中國新城市及眾安盛隆發起訴訟，要求（其中包括）(i)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項交易的約定；及(ii)眾安盛隆將浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方。

於二零二零年三月三十一日，高級法院於一審判決（其中包括）(i)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項交易的約定；及(ii)將浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方。中國新城市及眾安盛隆提出上訴。

於二零二二年十二月十三日，最高法院二審維持一審判決（「**該法院判決**」）。

於二零二三年五月二十三日，中國新城市及眾安盛隆申請再審。於二零二三年七月五日，最高法院受理再審申請，惟仍未對重審作出裁決。因應和解契據，再審申請已獲撤回。

有關訴訟的披露亦請參閱中國新城市二零二零年至二零二三年年報的財務報表內「訴訟產生之索償」一段。

於二零二三年四月十三日，高級法院受理杭州東方申請執行該法院判決。經高級法院調解後，杭州東方、中國新城市與眾安盛隆訂立和解契據，且高級法院通知訂約方有關和解契據已於二零二四年五月二十七日生效。

董事會函件

根據和解契據，訂約方同意(其中包括)：

- (i) 眾安盛隆向杭州東方支付人民幣210百萬元，自眾安盛隆登記為浙江新農都22.65%股權的股東日期起，有關股權的所有股東權利及權益歸眾安盛隆所有；及
- (ii) 代價股份將予返還中國新城市以作註銷處理。

訂約方進一步同意，於和解契據生效及支付人民幣210百萬元後，

- (i) 有關收購事項的所有爭議均獲解決及和解；
- (ii) 任何一方與收購事項有關已經或可能提出的索賠及訴訟均需撤銷；及
- (iii) 該法院判決將不予執行。

眾安盛隆將按下列方式向杭州東方支付人民幣210百萬元：

- (a) 人民幣100百萬元將於二零二四年六月七日或之前支付；
- (b) 另一筆人民幣30百萬元將於二零二四年十二月三十日或之前支付；
- (c) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年三月三十日或之前支付；及
- (d) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年六月三十日或之前支付。

訂約方同意，倘中國新城市及眾安盛隆拖欠人民幣210百萬元，則和解契據將告終止，而杭州東方有權要求未付金額按中國貸款優惠年利率4倍計算違約金(截至最後實際可行日期參考全國銀行間同業拆借中心每月公告的現行中國一年期貸款優惠利率為3.35%)，且該法院判決將告恢復。

人民幣210百萬元乃經訂約方計及最終和解對訂約方整體的利益等多項因素，透過高級法院協商調解所達成。

上文(a)段所述的人民幣100百萬元已於二零二四年六月五日悉數支付。166,744,833股代價股份的股票已於二零二四年六月二十八日退還予中國新城市，並正安排退還剩餘之代價股份的股票，其預計將於二零二四年年底前落實。

董事會函件

場外股份回購

於最後實際可行日期，代價股份分別由杭州東方持有166,744,883股中國新城市股份及陶艷女士（獨立於中國新城市及其關連人士）持有11,535,117股中國新城市股份。根據和解契據，代價股份持有人將向中國新城市交還代價股份以作註銷。一間公司的已發行股份可透過股份回購方式予以註銷。為達致註銷代價股份的目的，場外股份回購將會根據股份回購守則進行。

由於股份回購被認為註銷依據和解契據歸還代價股份所需的程序，故股份回購不會支付實際代價。務請注意和解契據項下支付的人民幣210百萬元並非股份回購的代價。僅作演示及參考用途，倘以人民幣210百萬元（經參考中國銀行所報的匯率1.00港元兌人民幣0.913元，相當於約230,011,000港元）對比代價股份作表達，其可表示為每代價股份約1.29港元，但這並非在股份回購下而將予實際支付的代價，僅為展示及參考用途所表示而已。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月，中國新城市概無宣派或支付股息。由於截至最後實際可行日期，中國新城市並無宣派任何尚未支付股息，且無意於完成前宣派、作出或支付任何股息或其他分派，故代價股份將無權獲得任何股息或其他分派。

股份回購的條件

股份回購須待以下條件獲達成後，方為完成：

- (i) 執行人員已批准且未撤回或撤銷對股份回購的批准，且該批准的條件（如有）已獲達成；
- (ii) 於股東特別大會上無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數通過決議案，批准股份回購；及
- (iii) 中國新城市已遵守上市規則的適用規定，包括披露規定及就股份回購獲無利益關係股東批准的規定。

董事會函件

訂約方不得豁免上述任何條件。截至最後實際可行日期，尚未達成任何條件。和解契據並無註明代價股份註銷的任何時間表。倘條件未獲達成而無法進行股份回購以註銷代價股份，中國新城市將進一步尋求法律意見，以其他方式註銷代價股份（包括法院宣佈代價股份無效的可能性）。

完成

股份回購將於上述條件達成後的第三個營業日（或董事會確定的其他日期）完成。股份回購完成後，杭州東方及陶艷女士及任何一方的一致行動人士將不再持有中國新城市任何權益。

緊隨完成後，中國新城市將立即註銷如此回購的代價股份，而其所附帶的任何權利自完成起終止。

於最後實際可行日期，2,010,768,000股中國新城市股份已獲發行。於最後實際可行日期，中國新城市並無任何可轉換或交換為中國新城市股份或中國新城市其他類型股本權益的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。緊隨註銷股份回購項下所有如此回購的代價股份完成後，已發行中國新城市股份數目將減少至1,832,488,000股中國新城市股份（假設自最後實際可行日期至完成止已發行股份數目並無變動）。

董事信納，中國新城市於股份回購後有能力償還其於日常業務過程中到期的債務。

杭州東方的資料

杭州東方為於二零零零年一月十八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。杭州東方由杭州匯升合企業管理有限公司（「匯升合」）全資擁有。匯升合由吳軍民最終全資擁有。杭州東方及其最終實益擁有人均為獨立於中國新城市及其關連人士的第三方。杭州東方於中國新城市並無任何董事會代表。

董事會函件

浙江新農都的資料

浙江新農都為於二零零八年五月八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股及農產品貿易。眾安盛隆持有浙江新農都約42.5%權益，其為眾安及中國新城市的聯營公司。浙江新農都的其他股東為浙江省農村發展集團有限公司(持有約52.5%權益)及浙江省農都農產品有限公司(持有約5%權益)，兩者最終均由浙江省財務廳控制。浙江新農都其他最終實益擁有人均為獨立於中國新城市及其關連人士的第三方。浙江新農都集團的主要業務為發展、建設及管理農產品物流中心。

中國新城市的資料

中國新城市的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司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活動。

眾安的資料

眾安的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司從事物業開發、租賃及酒店經營活動。

中國新城市股權架構之影響

下表載列中國新城市(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後(假設自最後實際可行日期至完成止中國新城市股本並無變動)的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	中國新城市 股份數目	概約百分比	中國新城市 股份數目	概約百分比
Ideal World (附註1)	1,327,556,000	66.02	1,327,556,000	72.45
全好 (附註1)	31,303,594	1.56	31,303,594	1.71
小計：	<u>1,358,859,594</u>	<u>67.58</u>	<u>1,358,859,594</u>	<u>74.16</u>
公眾股東				
杭州東方 (附註2)	166,744,883	8.29	—	—
陶艷女士 (附註2、3)	11,535,117	0.58	—	—
其他公眾股東	<u>473,628,406</u>	<u>23.55</u>	<u>473,628,406</u>	<u>25.85</u>
總計：	<u>2,010,768,000</u>	<u>100</u>	<u>1,832,488,000</u>	<u>100</u>

董事會函件

附註：

1. Ideal World為眾安之全資附屬公司。於最後實際可行日期，眾安之全部已發行股份由全好擁有約57.89%權益，而全好則由眾安董事會主席兼中國新城市非執行董事施中安先生全資擁有。眾安之剩餘股東為獨立於眾安的關連人士的人士。
2. 11,535,117股中國新城市股份乃於二零一九年一月七日收購事項完成後根據杭州東方指示向陶艷女士配發及發行。除該等中國新城市股份外，以及除杭州東方於浙江新農都（其為眾安及中國新城市的聯營公司）的股權外，杭州東方及陶艷女士並無擁有中國新城市任何其他權益。
3. 陶艷女士為中國新城市及其關連人士的獨立第三方。
4. 於最後實際可行日期，概無董事直接持有中國新城市股份。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例，施中安先生透過其所控制法團持有中國新城市約67.58%權益。

公眾持股量

中國新城市擬於股份回購完成後，繼續維持上市規則第8.08條有關中國新城市股份的公眾持股量規定。

股份回購的理由及裨益

股份回購是為達致和解契據下代價股份的註銷而進行。簽訂和解契據的理由為解決及和解有關收購事項的糾紛。

訴訟結果通常為不確定，亦難以預測。中國新城市及眾安盛隆已撥備額外資源、成本及開支以應付法庭訴訟。根據和解契據，中國新城市及眾安盛隆將獲免除該等額外資源、成本及開支。董事會認為，和解契據於解決及和解訂約方爭議方面具有成本效益及時間效益，因此對中國新城市集團及中國新城市的股東整體有利。此外，董事會認為，回購代價股份將對中國新城市及其股東更有利，原因為股份回購將增加每股中國新城市股份的資產淨值，創造更大股東價值，符合中國新城市股東的整體利益。

鑒於以上所述，董事（包括獨立董事委員會成員，於彼等聽取獨立財務顧問的意見後）認為，股份回購屬公平合理，並符合無利益關係股東的利益。

董事會函件

除施中安先生外，概無董事於股份回購中擁有重大權益，因此並無董事（施中安先生除外）於該董事會會議批准股份回購時放棄投票。

股份回購的財務影響

每股中國新城市股份的資產淨值

誠如中國新城市截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零二三年十二月三十一日每股中國新城市股份資產淨值約為人民幣2.41元（相當於約2.65港元）（根據中國新城市集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合淨資產約人民幣4,840,839,000元計算）。

誠如中國新城市截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，於二零二四年六月三十日每股中國新城市股份資產淨值約為人民幣2.59元（相當於約2.86港元）（根據中國新城市集團於二零二四年六月三十日的未經審核綜合淨資產約人民幣5,204,361,000元計算）。

假設完成已於二零二三年十二月三十一日落實，且代價股份已悉數回購及註銷，(i)於二零二三年十二月三十一日每股中國新城市股份資產淨值將由約人民幣2.41元（相當於約2.65港元）增加約9.73%至約人民幣2.64元（相當於約2.92港元）；及(ii)於二零二四年六月三十日每股中國新城市股份資產淨值將由約人民幣2.59元（相當於約2.86港元）增加約9.73%至約人民幣2.84元（相當於約3.13港元）。

就本節而言，人民幣金額已參考中國銀行於二零二三年十二月二十九日（即截至二零二三年十二月三十一日止年度的最後營業日期）所報匯率約1.00港元兌人民幣0.906元換算為港元。

每股中國新城市股份盈利／虧損

誠如中國新城市截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，母公司普通股權益持有人應佔每股虧損約為人民幣20.10分（相當於約22.18港仙）（根據截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核中國新城市集團母公司普通股權益持有人應佔每股綜合虧損約人民幣404,136,000元計算）。

誠如中國新城市截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，截至二零二四年六月三十日止六個月，母公司普通股權益持有人應佔每股盈利約為人民幣18.79分（相當於約20.74港仙）（根據截至二零二四年六月三十日止六個月經審核中國新城市集團母公司普通股權益持有人應佔每股綜合溢利約人民幣377,789,000元計算）。

董事會函件

假設完成已於二零二三年一月一日落實，且代價股份已悉數回購及註銷，(i)中國新城市集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的母公司普通股權益持有人應佔每股虧損將由約人民幣20.10分（相當於約22.18港仙）增加約9.73%至人民幣22.05分（相當於約24.34港仙）；及(ii)中國新城市集團截至二零二四年六月三十日止六個月的母公司普通股權益持有人應佔每股盈利將由約人民幣18.79分（相當於約20.74港仙）增加約9.73%至人民幣20.62分（相當於約22.76港仙）。

就本節而言，人民幣金額已參考中國銀行於二零二三年十二月二十九日（即截至二零二三年十二月三十一日止年度的最後營業日期）所報匯率約1.00港元兌人民幣0.906元換算為港元。

總負債及營運資金

如上文「場外股份回購」一段所披露，股份回購將不會支付任何實際代價，因此，股份回購將不會對中國新城市集團的總負債及營運資金造成任何影響。

基於以上所述，董事會認為股份回購預期不會對中國新城市集團每股中國新城市股份資產淨值、每股中國新城市股份盈利／虧損、總負債及營運資金造成任何重大不利影響。

股份回購守則的涵義

股票回購構成中國新城市根據股份回購守則進行的場外股票回購，須經執行人員批准。中國新城市已根據股份回購守則第2條的規定，向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准（如獲批准）一般須待中國新城市將根據股份回購守則第2條的規定，向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准（如獲批准）一般須待（其中包括）於中國新城市股東大會上親自或委派代表出席的無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數批准股份回購，方可作實。

股份回購須待（其中包括）執行人員批准股份回購後，方為完成。因此，中國新城市將不會進行股份回購，除非執行人員根據股份回購守則第2條批准股份回購。

股份回購將不會導致控制權（定義見收購守則）有任何變動。

董事會函件

董事持股及買賣證券

除本通函附錄二「5.權益披露」一段所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等任何一致行動人士並無持有中國新城市任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具。

於有關期間，中國新城市概無任何董事或其任何一致行動人士借入或借出任何有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

於有關期間，概無董事或其任何一致行動人士曾買賣中國新城市任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

股份回購守則的涵義

於最後實際可行日期，中國新城市確認：

- (i) 中國新城市尚未接獲任何不可撤銷承諾需投票贊成或反對有關批准股份回購及其項下擬進行的交易而提呈的決議案；
- (ii) 並無收購守則規則22註釋8項下有關中國新城市股份或代價股份而可能對股份回購及其項下擬進行的交易屬重大的安排（不論以購股權、彌償或其他方式）；
- (iii) 中國新城市並無訂立任何安排或協議而涉及有關情況致使其未必一定會援引或尋求援引股份回購及其項下擬進行的交易的先決條件或條件；
- (iv) 並無由中國新城市及其一致行動人士訂立有關中國新城市證券的已發行衍生工具；
- (v) 中國新城市及其一致行動人士並無借入或借出中國新城市相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (vi) 中國新城市及其一致行動人士並無就股份回購向杭州東方、其最終實益擁有人及陶艷女士或任何與任何一方的一致行動人士以任何形式支付或將會支付任何代價、補償或利益；
- (vii) 中國新城市及其一致行動人士與杭州東方、其最終實益擁有人及陶艷女士以及任何與任何一方的一致行動的人士之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易；及

董事會函件

(viii) (1)中國新城市任何股東；與(2)中國新城市及其一致行動人士、其附屬公司或聯營公司，彼等各方之間並無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，成員包括所有在股份回購中並無直接或間接利益的非執行董事，即須成發先生、林友耀先生及袁淵先生，以就股份回購向無利益關係股東提供意見及推薦建議。由於非執行董事施中安先生不被視為無利益關係股東（鑒於彼為中國新城市的控股股東），因此其並無計入獨立董事委員會的成員。

經獨立董事委員會批准，力高已獲委任為獨立財務顧問，就股份回購向獨立董事委員會提供意見。

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹訂於二零二四年十一月十三日（星期三）下午四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，以供無利益關係股東考慮及酌情批准股份回購。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。僅無利益關係股東有權於股東特別大會上投票。

根據股份回購守則規定，杭州東方、其最終實益擁有人、陶艷女士、Ideal World、全好、施中安先生及眾安盛隆的其他股東，以及與彼等任何一方一致行動人士將放棄就股東特別大會上提呈批准股份回購的決議案投票。除上述者外，概無其他中國新城市股東須就將於股東特別大會上提呈以批准股份回購的決議案放棄投票。

根據股份回購守則第2條規定，無利益關係股東於股東特別大會上就所有決議案的投票將以投票方式進行。

本通函隨附無利益關係股東於股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上列印的指示填妥，並盡快交回中國新城市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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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資格之最後記錄日期將為二零二四年十一月七日(星期四)。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二零二四年十一月七日(星期四)下午四時三十分前交回中國新城市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

董事(包括為獨立董事委員會成員的非執行董事)經考慮獨立財務顧問的意見後，認為股份回購屬公平合理，且符合無利益關係股東的利益。因此，獨立董事委員會建議無利益關係股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

務請閣下垂注本通函第18至19頁所載獨立董事委員會致無利益關係股東的推薦建議函件及本通函第20至34頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件，當中載有彼等各自就股份回購向無利益關係股東作出的推薦建議及意見。無利益關係股東於決定如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票前，務請細閱上述函件。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

由於完成須待若干條件獲達成方可作實，股份回購未必會進行。中國新城市股東及中國新城市潛在投資者於買賣中國新城市股份時務請審慎行事。

此 致

列位中國新城市股東 台照

承董事會命
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

二零二四年十月十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就股份回購致無利益關係股東之推薦建議函件全文，
乃為載入本通函而編製。



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：

場外股份回購

吾等提述中國新城市發出日期為二零二四年十月十八日致中國新城市股東之通函(「**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所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，藉以考慮就吾等認為股份回購對無利益關係股東而言是否公平合理，以及是否符合中國新城市及中國新城市股東之整體利益，向無利益關係股東提供意見。

力高已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等提供意見。力高的意見詳情，連同達致該等意見時所考慮的主要因素及理由，載於通函第20至34頁的函件內。務請閣下垂注通函5至17頁所載董事會函件及通函各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮力高之意見後，吾等同意力高的意見並認為股份回購屬公平合理，且符合無利益關係股東的利益。因此，吾等建議無利益關係股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份回購之決議案。

此 致

列位無利益關係股東 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

獨立非執行董事
袁淵

謹啟

獨立財務顧問函件

以下為力高企業融資有限公司就股份回購致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

場外股份回購

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股份回購向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於中國新城市向中國新城市股東發出日期為二零二四年十月十八日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i)中國新城市於二零二四年五月二十八日就和解契據發出之公告；及(ii)中國新城市於二零二四年八月五日就（其中包括）股份回購發出之公告（即該公告）。

於最後實際可行日期，代價股份由杭州東方持有166,744,883股中國新城市股份及陶艷女士（獨立於中國新城市及其關連人士）持有11,535,117股中國新城市股份。根據和解契據，該等代價股份將由杭州東方及陶艷女士退還予中國新城市以作註銷。為註銷該等代價股份，將根據股份回購守則進行場外股份回購。

根據股份回購守則，股份回購構成中國新城市的場外股份回購，須經執行人員批准。中國新城市已依據股份回購守則第2條規定，向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准（如獲批准）一般須待（其中包括）於中國新城市股東大會上親自或委派代表出席的無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數批准股份回購，方可作實。

獨立財務顧問函件

股份回購須待(其中包括)執行人員批准股份回購後,方為完成。因此,中國新城市將不會進行股份回購,除非執行人員根據股份回購守則第2條批准股份回購。

股份回購將不會導致控制權有任何變動(定義見收購守則)。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事,即須成發先生、林友耀先生及袁淵先生,惟不包括唯一非執行董事施中安先生,因其為控股股東及眾安董事會主席,故被視為於股份回購中擁有重大利益)已告成立,就股份回購對無利益關係股東而言是否公平合理,以及是否符合無利益關係股東之利益,向無利益關係股東提供意見。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提供意見,且吾等之委任已獲獨立董事委員會批准,以符合收購守則第2.1條之規定。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期,吾等與中國新城市、眾安、杭州東方及其最終實益擁有人、陶艷女士、Ideal World、全好、施中安先生、眾安盛隆其他股東及與彼等任何一方之各自一致行動人士(統稱「**相關人士**」)概無任何可合理視為與吾等之獨立性有關之關係或任何權益。於該公告日期及直至最後實際可行日期前過去兩年,(i)任何相關人士與吾等之間並無訂約;及(ii)吾等與任何相關人士於財務或其他方面並無任何重大關係,而該等關係合理地可能會產生或令人認為會產生利益衝突,或合理地可能會影響吾等意見的客觀性。除就吾等獲委任為獨立財務顧問已向吾等支付或應付之一般專業費用外,並無任何安排而導致據此吾等已經或將會從任何相關人士收取任何費用或利益。因此,吾等認為吾等具備資格就股份回購提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會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／或中國新城市管理層（「**管理層**」）向吾等提供或表達之資料、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／或管理層提供或表達之所有資料、意見及陳述（由彼等全權負責）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，及吾等於達致意見時可加以依賴。根據收購守則第9.1條，倘該等資料、事實、意見及／或陳述及／或本函件的內容及／或吾等的意見於直至股東特別大會舉行日期（包括該日）期間出現任何重大變動，將盡快通知中國新城市股東。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，亦無對中國新城市集團的業務、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。

通函所載資料乃遵照股份回購守則之規定而提供有關中國新城市集團之資料。各董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。

本函件僅供獨立董事委員會於考慮股份回購時作參考而刊發。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。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關股份回購之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 中國新城市集團的資料

1.1. 中國新城市集團的業務概覽

中國新城市為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份自二零一四年七月十日起於聯交所主板上市。中國新城市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活動。

1.2. 中國新城市集團的財務資料

下文載列中國新城市集團(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之財務業績概要，乃摘錄自中國新城市二零二三財年之年報(「二零二三年年報」)；及(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)及截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)之財務業績概要，摘錄自中國新城市二零二四年上半年中期報告(「二零二四年中期報告」)：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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	591,783	1,297,235	818,559	2,921,774
—商業地產開發	137,416	825,373	565,273	2,723,530
—地產租賃	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
毛利	117,373	368,097	229,021	1,579,596
毛利率	19.8%	28.4%	28.0%	54.1%
年內／期內(虧損)／溢利	(461,640)	(425,133)	(71,996)	347,502
母公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(432,523)	(404,136)	(66,669)	377,789

獨立財務顧問函件

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度

中國新城市集團的收入由二零二二財年的約人民幣591.8百萬元增加約人民幣705.4百萬元或約119.2%至二零二三財年的約人民幣1,297.2百萬元。根據二零二三年年報，有關增長主要由於早前受疫情影響，發展項目於二零二三財年延遲交付而確認收入，導致銷售商業地產收入較二零二二財年大幅增加約人民幣688.0百萬元所致。

中國新城市集團的毛利由二零二二財年的約人民幣117.4百萬元增加約人民幣250.7百萬元，或約213.5%至二零二三財年的約人民幣368.1百萬元。根據二零二三年年報，該業績主要由於二零二三財年地產銷售增加使毛利增加所致。中國新城市集團的整體毛利率由二零二二財年的約19.8%上升至二零二三財年的約28.4%，主要是由於二零二三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。

中國新城市集團於二零二三財年錄得淨虧損約人民幣425.1百萬元，較二零二二財年的約人民幣461.6百萬元減少約7.9%，主要是由於(i)上文所闡釋二零二三財年毛利大幅增加；及(ii)二零二三財年投資物業公平值變動產生的淨虧損增加的綜合影響。

截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月

中國新城市集團的收入由二零二三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%至二零二四年上半年的約人民幣2,921.8百萬元。根據二零二四年中期報告，有關增加主要是由於銷售商業地產的收入較二零二三年上半年大幅增加約人民幣2,158.3百萬元所致，而其主要來自二零二四年上半年交付兩個主要發展項目所確認的收入。

中國新城市集團的毛利由二零二三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%至二零二四年上半年的約人民幣1,579.6百萬元。根據二零二四年中期報告，該業績主要由於二零二四年上半年毛利率較高的地產銷售大幅增加所致。該等物業銷售的毛利率較高，乃由於二零二四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，中國新城市集團的整體毛利率由二零二三年上半年約28.0%增至二零二四年上半年約54.1%。

獨立財務顧問函件

中國新城市集團由二零二三年上半年淨虧損約人民幣72.0百萬元轉虧為盈，於二零二四年上半年錄得淨溢利約人民幣347.5百萬元，主要由於(i)如上文所闡釋二零二四年上半年毛利大幅增加；(ii)二零二四年上半年投資物業公平值變動淨虧損增加；及(iii)二零二四年上半年所得稅開支增加的綜合影響所致。

下文載列中國新城市集團(i)於二零二二年及二零二三年十二月三十一日(摘錄自二零二三年年報)；及(ii)於二零二四年六月三十日(摘錄自二零二四年中期報告)的財務狀況概要：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 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	3,643,501	3,359,976	3,351,841
—流動負債	6,228,366	5,332,192	4,864,982
流動(負債)／資產淨額	(439,574)	(846,545)	153,882
資產淨額	5,307,909	4,840,839	5,204,361

於二零二四年六月三十日，中國新城市集團的非流動資產主要包括(i)投資地產約人民幣4,296.1百萬元；(ii)物業(主要為持有作自用之酒店物業)及設備約人民幣2,268.7百萬元；(iii)發展中物業約人民幣948.1百萬元；(iv)指定以公平值透過其他全面收入列賬的股權投資約人民幣355.4百萬元；及(v)長期預付款項約人民幣329.6百萬元。同時，中國新城市集團的流動資產主要包括(i)持作出售的已建成物業約人民幣3,612.6百萬元；(ii)發展中物業約人民幣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，該款項存放於指定銀行賬戶作指定用途及受若干提款限制所規限)約人民幣100.2百萬元。現金及現金等價物由二零二二年十二月三十一日約人民幣948.1百萬元減少至二零二四年六月三十日約人民幣123.7百萬元，主要是由於期內償還計息銀行及其

獨立財務顧問函件

他借款以及應付關連公司款項，使未償還結餘總額由二零二二年十二月三十一日約人民幣 4,763.4百萬元減少至二零二四年六月三十日約人民幣 3,330.1百萬元。

於二零二四年六月三十日，中國新城市集團之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，中國新城市集團的流動負債主要包括(i)貿易應付款項約人民幣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收取的客戶訂金)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。

於二零二四年六月三十日，中國新城市集團的綜合流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣153.9百萬元及人民幣5,204.4百萬元。

基於上文所述，儘管中國新城市集團於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度仍處於淨虧損及流動負債淨額狀況，惟應注意(i)中國新城市集團的財務表現已由二零二三年上半年的淨虧損約人民幣72.0百萬元改善至二零二四年上半年的淨溢利約人民幣347.5百萬元，收入增加主要歸因於二零二四年上半年交付兩個主要發展項目的商業物業銷售增加所致；及(ii)中國新城市集團的財務狀況亦有所改善，由二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣846.5百萬元改善至二零二四年六月三十日的流動資產淨值約人民幣153.9百萬元，而資產淨值由二零二三年十二月三十一日的約人民幣4,840.8百萬元增加至二零二四年六月三十日的約人民幣5,204.4百萬元。

2. 浙江新農都的資料

浙江新農都為於二零零八年五月八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股及農產品貿易。眾安盛隆持有浙江新農都約42.5%權益。於最後實際可行日期，(i)由於中國新城市持有眾安盛隆90%股權，中國新城市因此持有浙江新農都約38.25%實際股權，因此為中國新城市之聯營公司；及(ii)由於眾安持有中國新城市已發行股本約66.02%，眾安因此持有浙江新農都約25.25%實際股權。浙江新農都的其他股東為浙江省農村發展集團有限公司(持有約52.5%權益)及浙江省農都農產品有限公司(持有約5%權益)，兩者最終均由浙江省財務廳控制。浙江新農都其他最終實益擁有人均為獨立於中國新城市及其關連人士的第三方。浙江新農都集團的主要業務為發展、建設及管理農產品物流中心。

3. 股份回購相關重要資料

3.1. 股份回購的背景

於二零一八年七月二十日，眾安盛隆與杭州東方訂立股權轉讓協議，據此，眾安盛隆同意向杭州東方收購浙江新農都22.65%股權，代價為人民幣352,994,400元(「收購事項代價」)，將透過按發行價每股2.47港元(「收購事項發行價」)配發及發行合共178,280,000股代價股份結付。收購事項已於二零一九年一月七日完成，眾安盛隆持有浙江新農都42.5%股權。有關收購事項詳情，請參閱眾安及中國新城市日期為二零一八年七月二十日及二零一九年一月七日的聯合公告及中國新城市日期為二零一八年十一月三十日的通函。

獨立財務顧問函件

收購事項完成後，

- (i) 於二零一九年一月十五日，杭州東方向中國新城市及眾安盛隆發起訴訟，要求(其中包括)(a)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項的約定；及(b)眾安盛隆將浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方；
- (ii) 於二零二零年三月三十一日，高級法院於一審判決如下(其中包括)(a)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項的約定；(b)將浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方。中國新城市及眾安盛隆提出上訴；
- (iii) 於二零二二年十二月十三日，最高法院二審維持一審判決(「**該法院判決**」)；
- (iv) 於二零二三年四月十三日，高級法院受理杭州東方申請執行該法院判決。經高級法院調解後，杭州東方、中國新城市與眾安盛隆訂立和解契據，且高級法院通知訂約方有關和解契據已於二零二四年五月二十七日生效；
- (v) 於二零二三年五月二十三日，中國新城市及眾安盛隆申請再審；及
- (vi) 於二零二三年七月五日，最高法院受理再審申請，惟仍未對重審作出裁決。因應和解契據，再審申請已遭撤回。

根據和解契據，訂約方同意(其中包括)：

- (i) 眾安盛隆向杭州東方支付人民幣210百萬元，自眾安盛隆登記為浙江新農都22.65%股權的股東日期起，有關股權的所有股東權利及權益歸眾安盛隆所有；及
- (ii) 代價股份將予返還中國新城市以作註銷處理。

獨立財務顧問函件

訂約方進一步同意，於和解契據生效及支付人民幣210百萬元後，

- (i) 有關收購事項的所有爭議均獲解決及和解；
- (ii) 任何一方與收購事項有關已經或可能提出的索賠及訴訟均需撤銷；及
- (iii) 該法院判決將不予執行。

眾安盛隆將按下列方式向杭州東方支付人民幣210百萬元：

- (a) 人民幣100百萬元已於二零二四年六月五日或之前支付；
- (b) 另一筆人民幣30百萬元將於二零二四年十二月三十日或之前支付；
- (c) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年三月三十日或之前支付；及
- (d) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年六月三十日或之前支付。

該和解金額為人民幣210百萬元（「**和解金額**」）乃經訂約方計及最終和解對訂約方整體的利益等多項因素，透過高級法院協商調解所達成。

有關和解契據的其他詳情，請參閱董事會函件「股份回購—背景資料」一節。

於最後實際可行日期，代價股份分別由杭州東方持有166,744,883股中國新城市股份（其股票已於二零二四年六月二十八日交還中國新城市），而陶艷女士（獨立於中國新城市及其關連人士）持有11,535,117股中國新城市股份（正安排交還相關股票，預計將於二零二四年年底前進行）。根據和解契據，杭州東方及陶艷女士將向中國新城市交還代價股份以作註銷。由於股份回購被視為註銷將退還予中國新城市之代價股份所需之程序，故不會就股份回購支付實際代價。

獨立財務顧問函件

倘以178,280,000股代價股份支付人民幣210百萬元(按匯率1.00港元兌人民幣0.913元計算,相等於約230,011,000港元)之和解金額,即每股代價股份約人民幣1.18元或1.29港元(「推算回購價」)。吾等注意到,推算回購價較收購發行價每股中國新城市股份2.47港元大幅折讓約 47.8%,即結算金額較收購代價有相同折讓。基於上述基準,吾等認為,推算回購價對無利害關係股東而言屬公平合理。

3.2. 股份回購的條件

股份回購須待以下條件獲達成後,方為完成:

- (i) 執行人員已批准且未撤回或撤銷對股份回購的批准,且該批准的條件(如有)已獲達成;
- (ii) 於股東特別大會上無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數通過決議案,批准股份回購;及
- (iii) 中國新城市已遵守上市規則的適用規定,包括披露規定及就股份回購獲無利益關係股東批准的規定。

訂約方不得豁免上述任何條件。截至最後實際可行日期,尚未達成任何條件。和解契據並無註明註銷代價股份的任何時間表。倘條件未獲達成而無法進行股份回購以註銷代價股份,中國新城市將進一步尋求法律意見,以其他方式註銷代價股份(包括法院宣佈代價股份無效的可能性)。

3.3. 完成

股份回購將於上述條件達成後的第三個營業日（或董事會所釐訂的有關其他日期）完成。股份回購完成後，杭州東方及陶艷女士及任何一方的一致行動人士將不再持有中國新城市任何權益。

緊隨完成後，中國新城市將立即註銷如此回購的代價股份，而其所附帶的任何權利自完成起終止。

4. 股份回購的理由及裨益

誠如董事會函件所述，股份回購是為達致和解契據下代價股份的註銷而進行。簽訂和解契據的理由為解決及和解股權轉讓協議訂約各方之間有關收購事項的糾紛。

就訴訟而言，時間及結果通常為不確定。吾等獲悉中國新城市及眾安盛隆已撥出額外資源、成本及開支以應付法院訴訟。吾等認為，訂立和解契據可避免中國新城市及眾安盛隆因收購事項引起進一步法律糾紛，從而節省日後進行長期法律訴訟的成本、開支及時間。董事會認為，和解契據在解決及平息有關各方之間的糾紛方面具成本效益及時間效益，因而對中國新城市集團及中國新城市股東整體有利。此外，吾等與董事會持相同意見，認為股份回購可改善中國新城市集團之財務狀況，因其將增加每股中國新城市股份之資產淨值及創造更大股東價值，符合中國新城市股東之整體利益。

經考慮上述理由及裨益，尤其是股份回購旨在根據和解契據註銷代價股份，而和解契據乃透過高級法院調解訂立，以解決及平息因收購事項引起之長期爭議，吾等同意董事之觀點，即股份回購屬公平合理，並符合無利益關係股東之利益。

5. 中國新城市股權架構之影響

於最後實際可行日期，(i)已發行2,010,768,000股中國新城市股份；及(ii)中國新城市並無任何可轉換或可交換為中國新城市股份或中國新城市其他類別股本權益之未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。緊隨註銷根據股份回購所購回之所有代價股份完成後，杭州東方及陶艷女士將不再持有中國新城市之任何股權，而已發行中國新城市股份數目將減少至1,832,488,000股中國新城市股份(假設自最後實際可行日期起至完成止之已發行中國新城市股份數目並無變動)。緊隨完成後，所有中國新城市股東(杭州東方及陶艷女士除外)之股權將按比例增加約9.7個百分點。有關緊隨完成後中國新城市股權架構之詳情，請參閱董事會函件「中國新城市股權架構之影響」一節之表格。

由於所有中國新城市股東之股權將透過股份回購按相同比例增加，吾等認為該股權影響對無利益關係股東整體有利。

6. 股份回購的潛在財務影響

6.1. 每股中國新城市股份的資產淨值

誠如二零二四年中期報告所披露，根據中國新城市集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣5,204,361,000元計算，於二零二四年六月三十日之每股中國新城市股份資產淨值約為人民幣2.59元。假設完成已於二零二四年六月三十日進行，而代價股份已悉數回購及註銷，則於二零二四年六月三十日的每股中國新城市股份資產淨值將由約人民幣2.59元增加約9.7%至約人民幣2.84元。

6.2. 每股中國新城市股份的盈利／虧損

誠如二零二三年年報所披露，根據中國新城市集團截至二零二三年十二月三十一日止年度中國新城市擁有人應佔經審核淨虧損約人民幣404,136,000元計算，中國新城市擁有人截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔每股中國新城市股份虧損約人民幣20.1分。誠如二零二四年中期報告所披露，根據中國新城市擁有人應佔中國新城市集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核淨溢利約人民幣377,789,000元計算，中國新城市擁有人應佔截至二零二四年六月三十日止六個月之每股中國新城市股份盈利約為人民幣18.79分。假設完成已於二零二三年一月一日進行，而代價股份已悉數回購及註銷，(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度中國新城市擁有人應佔每股中國新城市股份虧損將由約人民幣20.1分增加約9.7%至約人民幣22.05分；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月中國新城市擁有人應佔每股中國新城市股份盈利將由約人民幣18.79分增加約9.7%至約人民幣20.62分。

6.3. 現金結餘及營運資金

由於不會就股份回購支付實際代價，吾等認為股份回購不會對中國新城市集團之現金結餘及營運資金造成重大影響。

儘管如上文「3.1. 股份回購的背景」一段所載未償還款項總額為人民幣110百萬元，經考慮(i)中國新城市集團於二零二四年六月三十日之現金及現金等價物約為人民幣123.7百萬元及營運資金(即流動資產淨值)約為人民幣153.9百萬元；(ii)中國新城市集團於二零二四年上半年來自經營活動之現金淨額約為人民幣193.9百萬元；(iii)通函附錄一「5. 中國新城市集團財務及貿易前景」一節所披露的中國新城市集團的財務及貿易前景；及(iv)該等未償還款項將於二零二五年六月三十日前分期支付，吾等認為該等未償還款項不會對中國新城市集團帶來重大現金流壓力。

基於以上所述，吾等同意董事之觀點，即股份回購預期不會對中國新城市集團造成任何重大不利財務影響。

中國新城市股東務請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表中國新城市集團於完成後之財務表現或財務狀況。

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，且尤其是：

- (i) 估算回購價較收購發行價大幅折讓約47.8%，即結算金額較收購代價有相同折讓；
- (ii) 股份回購之目的為促進根據和解契據註銷代價股份，和解契據乃透過高等法院調解訂立，以解決及和解因收購事項引起之長期爭議；
- (iii) 透過股份回購，全體中國新城市股東之持股權益將按相同比例增加；及
- (iv) 預期股份回購不會對中國新城市集團造成任何重大不利財務影響，

吾等認為股份回購對無利益關係股東而言屬公平合理，且符合無利益關係股東之利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦無利益關係股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准股份回購。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
何思敏
謹啟

二零二四年十月十八日

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. 中國新城市之財務資料概要

以下為中國新城市集團(i)截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自中國新城市各年之年報及中國新城市截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告：

	截至 六月三十日 止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
		二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
收益	2,921,774	1,297,235	591,783	871,066
銷售成本	(1,342,178)	(929,138)	(474,410)	(654,569)
毛利	1,579,596	368,097	117,373	216,497
其他收入及收益淨額	25,876	12,669	117,470	374,689
銷售及分銷開支	(66,588)	(171,979)	(150,151)	(182,698)
行政開支	(67,991)	(170,607)	(222,601)	(249,476)
其他開支	(5,833)	(59,897)	(83,522)	(151,826)
融資成本	(47,317)	(101,976)	(139,909)	(223,094)
以下各方應佔虧損：				
合資企業	(4,485)	(663)	(1,014)	(805)
投資物業公平值變動	(535,900)	(352,311)	(115,160)	(60,311)
除稅前溢利／(虧損)	877,358	(476,667)	(477,514)	(277,024)
所得稅開支	(529,856)	51,534	15,874	(25,791)
期內／年內溢利／(虧損)	347,502	(425,133)	(461,640)	(302,815)
以下人士應佔：				
母公司擁有人	377,789	(404,136)	(432,523)	(295,136)
非控股權益	(30,287)	(20,997)	(29,117)	(7,679)
母公司普通股持有人 應佔溢利／(虧損)				
基本(人民幣分)	18.79	(20.1)	(21.5)	(14.7)
攤薄(人民幣分)	18.79	(20.1)	(21.5)	(14.7)
期內／年內全面 收入／(虧損)總額	362,518	(470,056)	(427,089)	(353,703)
以下人士應佔：				
母公司擁有人	392,805	(449,059)	(397,972)	(346,024)
非控股權益	(30,287)	(20,997)	(29,117)	(7,679)

2. 財務報表

(i)中國新城市截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年經審核綜合財務報表；及(ii)中國新城市截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報表連同相關已刊發財務報表所呈列中國新城市集團的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表可供查閱：

- (a) 中國新城市於二零二二年四月二十七日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(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) 中國新城市於二零二三年四月十九日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(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) 中國新城市於二零二四年四月二十五日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(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

- (d) 中國新城市於二零二四年九月十一日刊發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(第21至66頁)，可透過以下直接超連結前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0911/2024091100478_c.pdf

中國新城市集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年的綜合財務報表已經安永會計師事務所審核，且無載有與持續經營有關的任何修訂意見、強調事項或重大不確定性。

中國新城市集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年並無重大收支項目。

3. 債務聲明

於二零二四年八月三十一日(即本通函付印前就編製債務聲明而言之最近實際可行日期)營業時間結束時,中國新城市集團之債務如下:

借款

中國新城市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581,860,000元及約人民幣3,157,770,000元,上述借款均為有抵押貸款。有抵押銀行借款由本集團的物業及設備、已竣工待售物業及投資物業擔保。除若干銀行及其他借款約人民幣598,110,000元按固定利率計息外,所有其他銀行貸款均以浮動利率計息。

租賃負債

中國新城市集團之租賃負債約為人民幣74,309,000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中國新城市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(如租賃期反映中國新城市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。

擔保及或有負債

中國新城市集團之或有負債約為人民幣343,947,000元,主要為本集團就若干銀行向中國新城市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,於二零二四年八月三十一日,中國新城市集團概無任何其他未償還的銀行透支或貸款,或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

於最後實際可行日期,董事不知悉自二零二四年八月三十一日營業時間結束時起至最後實際可行日期(包括該日)中國新城市集團債務狀況或或有負債的任何重大不利變動。

4. 重大變動

董事確認，除下文披露者外，自二零二三年十二月三十一日（即中國新城市集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止，中國新城市集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。重大變動載列如下：

- (a) 誠如本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二四年中期報告」）所披露，於截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」）中國新城市集團的總收入約為人民幣2,921.8百萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）約人民幣818.6百萬元增加約人民幣2,103.2百萬元或256.9%。有關增加主要是由於銷售商用物業收入較二零二三年上半年大幅增加約人民幣2,158.3百萬元，主要是由於二零二四年上半年兩個主要開發項目確認的收入所致；
- (b) 誠如二零二四年中期報告所披露，中國新城市集團的毛利由二零二三年上半年約人民幣229.0百萬元增加約人民幣1,350.6百萬元或約589.7%至二零二四年上半年約人民幣1,579.6百萬元。該業績主要是由於二零二四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歸因於二零二四年上半年所售相關物業的售價相對較高以及土地成本較低；
- (c) 根據二零二四年中期報告，中國新城市集團由二零二三年上半年淨虧損約人民幣72.0百萬元轉為二零二四年上半年淨利潤約人民幣347.5百萬元，主要由於下列各項的綜合影響所致：(i)誠如上文(b)所述，二零二四年上半年毛利大幅增加；(ii)二零二四年上半年投資物業公允價值變動淨虧損增加；及(iii)二零二四年上半年所得稅開支增加；

- (d) 根據二零二四年中期報告，中國新城市集團的財務狀況已由二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣846.5百萬元改善至二零二四年六月三十日的流動資產淨值約人民幣153.9百萬元。有關改善主要是由於(i)持作出售已竣工物業增加；(ii)期內確認計入期初合約負債的收入，導致合約負債減少；及(iii)中國新城市集團於二零二四年上半年的財務表現及狀況有所改善，導致償還應付關聯公司的若干款項，惟有關金額部分被(i)開發中物業以及現金及現金等價物減少；及(ii)二零二四年上半年物業項目完工及交付，導致貿易應付款項及應付稅款增加所抵銷；
- (e) 中國新城市集團的物業開發支出資本承擔由二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,497,185,000元減少至二零二四年六月三十日的約人民幣290,457,000元，主要是由於二零二四年上半年完成若干物業開發項目；及
- (f) 根據和解契據，其中眾安盛隆須於二零二五年六月三十日前向杭州東方支付人民幣210,000,000元。於二零二四年六月三十日，眾安盛隆已向杭州東方支付人民幣210,000,000元中的人民幣100,000,000元，因此，中國新城市集團因和解契據而擁有約人民幣110,000,000元的付款承擔。

5. 中國新城市集團財務及貿易前景

中國新城市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，中國新城市集團堅持審慎經營，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。於截至二零二四年六月三十日止六個月（「本期間」），中國新城市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15.8億元，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%。

中國二零二四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，中國新城市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，確保中國新城市集團在激烈的市場競爭中保持領先地位。

1. 責任聲明

本通函乃遵照股份回購守則之規定而提供有關中國新城市集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達意見乃經審慎周詳考慮方始作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

法定及已發行股本

中國新城市之法定及已發行股本(i)於最後實際可行日期；及(ii)於完成時(假設中國新城市將不再配發及發行或回購中國新城市股份(將回購的代價股份除外))詳情如下：

(a) 於最後實際可行日期：

法定	港元
5,000,000,000股 中國新城市股份	500,000,000
已發行及繳足	港元
2,010,768,000股 中國新城市股份	201,076,800

(b) 於完成時(假設中國新城市將不再配發及發行或回購中國新城市股份(將回購的代價股份除外))：

法定	港元
5,000,000,000股 中國新城市股份	500,000,000
已發行及繳足	港元
2,010,768,000股 (於最後實際可行日期) 中國新城市股份	201,076,800
(178,280,000)股 (將回購之代價股份數目) 中國新城市股份	(17,828,000)
1,832,488,000股 (於完成後) 中國新城市股份	183,248,800

於最後實際可行日期，除已發行之2,010,768,000股中國新城市股份外，中國新城市並無任何可轉換或交換為中國新城市股份或中國新城市其他類別股本權益之未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

所有已發行中國新城股份在各方面均享有同等權利，包括投票權、股息及退還資本的權利。

於緊接本通函日期前12個月期間，或自二零二三年十二月三十一日（即中國新城市集團最近期經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期止期間，中國新城市概無回購中國新城市股份。

於該公告日期前兩個財政年度至最後實際可行日期（包括該日）內，中國新城市概無發行新中國新城市股份或進行股本重組。

3. 市價

下表載列中國新城市股份於(i)有關期間內各曆月月底；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價。

日期	每股中國 新城市股份 收市價 港元
二零二四年二月二十九日	0.790
二零二四年三月二十八日	0.760
二零二四年四月三十日	0.710
二零二四年五月三十一日	0.800
二零二四年六月二十八日	0.830
二零二四年七月三十一日	0.800
最後交易日（即二零二四年八月二日）	0.790
二零二四年八月三十日	0.790
二零二四年九月三十日	0.780
最後實際可行日期（即二零二四年十月十五日）	0.820

於有關期間，中國新城市股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二四年十月二日至二零二四年十月三日間之0.850港元，而中國新城市股份在聯交所所報之最低收市價為於二零二四年五月十四日之0.660港元。

4. 股息

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月，中國新城市概無宣派或派付股息。中國新城市支付股息的能力取決於多項因素，包括(其中包括)可供分派溢利、現金供應及董事會可能認為相關的任何其他內部或外部因素。於最後實際可行日期，董事會並無任何計劃或意圖改變中國新城市的股息政策或於完成前宣派任何股息或作出其他分派。

5. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於中國新城市或任何相聯法團的中國新城市股份、相關中國新城市股份或債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及中國新城市主要行政人員於中國新城市或其相聯法團(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分部須知會中國新城市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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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	中國新城市 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	中國新城市		受控制法團權益 (附註2)	1,358,859,594股 中國新城市股份(L)	67.58%
	眾安		受控制法團權益 (附註3)	3,262,411,200股 每股0.10港元之股份(L)	57.89%
	全好		實益擁有人	1股1.00美元之股份(L)	100%

附註：

1. 字母「L」指該人士於中國新城市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%，全好由施中安先生全資擁有。此外，31,303,594股中國新城市股份由全好持有。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中國新城市股份中擁有權益。
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眾安股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無中國新城市董事或主要行政人員於中國新城市或其任何相聯法團的中國新城市股份、相關中國新城市股份或債權證中，擁有或根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例及標準守則須知會中國新城市及聯交所或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要中國新城市股東於中國新城市股份及相關中國新城市股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，於中國新城市股份或相關中國新城市股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向中國新城市披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由中國新城市存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之人士（中國新城市董事及主要行政人員除外）如下：

中國新城市 股東名稱	身份／權益性質	持有中國新城市 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 (L)	66.02%
眾安	受控制法團權益 (附註2)	1,327,556,000 (L)	66.02%
全好	受控制法團權益 (附註2)	1,327,556,000 (L)	66.02%
	實益擁有人	31,303,594 (L)	1.56%

附註：

1. 字母「L」指該人士於中國新城市或有關相聯法團的股份及相關股份的好倉。
2. 該等中國新城市股份由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%，全好由施中安先生全資擁有。根據證券及期貨條例，眾安、全好及施中安先生各自被當作於Ideal World擁有權益的中國新城市股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據中國新城市根據證券及期貨條例第336條須予置存之權益登記冊所載，概無任何人士或法團(上文披露之中國新城市董事及主要行政人員除外)於中國新城市股份或相關中國新城市股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向中國新城市披露之任何權益或淡倉。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，中國新城市或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，中國新城市集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為提供載入本通函的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

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包含其函件及引述其名稱及／或其意見及建議，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中國新城市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中國新城市集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於中國新城市集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即中國新城市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。

8. 一般事項

- (a) 中國新城市註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 中國新城市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) 中國新城市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) 中國新城市股份過戶登記處為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。
- (e) 中國新城市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。

9. 展示文件

由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止，下列文件之副本分別於證監會網站(www.sfc.hk)及中國新城市網站(www.chinanewcity.com.cn)展示：

- (a) 中國新城市經修訂及重訂的組織章程大綱以及中國新城市第二份經修訂及重訂的組織章程大綱及細則；
- (b) 中國新城市截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度的年報及中國新城市截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第5至17頁；

- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18至19頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函20至34頁；
- (f) 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；及
- (g) 和解契據。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零二四年十一月十三日(星期三)下午四時正假座中華人民共和國(「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」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司特別決議案：

特別決議案

1. 「動議：
 - (a) 待證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事批准股份回購(定義見本公司日期為二零二四年十月十八日之通函(「通函」))後，謹此批准、確認及授權股份回購；及
 - (b) 待證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事批准股份回購後，謹此授權本公司任何董事或公司秘書為本公司及代表本公司作出其認為就執行及落實股份回購而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜，以及簽立一切有關文件。」

承董事會命
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

中國，二零二四年十月十八日

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，必須於上述大會或任何續會舉行時間不少於48小時前(即於二零二四年十一月十一日(星期一)下午四時正或之前)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. 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二零二四年十一月七日(星期四)。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二零二四年十一月七日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處，地址載於上文附註2，以作登記。
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。