
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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的众安智慧生活服务有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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。



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司 Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

有關經續訂框架協議的 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



Lego Corporate
Finance Limited
力高企業融資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁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22頁，獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第25至45頁。

本公司謹訂於2025年1月2日(星期四)下午兩時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山假日酒店四樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照代表委任表格印備的指示將表格填妥及交回，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記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，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函連同代表委任表格亦登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zazsh.com)。

2024年12月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 – 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國新城市」	指	中國新城市集團有限公司(股份代號：1321)，一間於2013年7月2日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國新城市關連人士」	指	中國新城市及其聯繫人
「本公司」	指	众安智慧生活服务有限公司，一間於2020年11月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)經續訂框架協議及其項下擬進行之交易
「現有框架協議」	指	本公司於2022年12月29日與眾安及中國新城市各自訂立的車輛停車位銷售代理服務框架協議、提供物業管理服務框架協議及增值服務框架協議之統稱
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生組成的獨立董事委員會，以就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須就股東特別大會相關決議案放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年12月13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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2023年6月30日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「餘下集團」	指	餘下眾安集團及中國新城市集團，就本通函而言，不包括本集團
「餘下眾安關連人士」	指	眾安及其聯繫人（不包括中國新城市關連人士）
「餘下眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，就本通函而言，不包括中國新城市集團及本集團

釋 義

「經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議之統稱
「經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之車輛停車位銷售代理服務框架協議
「經續訂中國新城市框架協議」	指	經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議、經續訂中國新城市物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議之統稱
「經續訂中國新城市物業管理服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之物業管理服務框架協議
「經續訂中國新城市增值服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之增值服務框架協議
「經續訂框架協議」	指	經續訂中國新城市框架協議及經續訂眾安框架協議之統稱
「經續訂物業管理服務框架協議」	指	經續訂中國新城市物業管理服務框架協議及經續訂眾安物業管理服務框架協議之統稱
「經續訂增值服務框架協議」	指	經續訂中國新城市增值服務框架協議及經續訂眾安增值服務框架協議之統稱
「經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之車輛停車位銷售代理服務框架協議
「經續訂眾安框架協議」	指	經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議、經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂眾安增值服務框架協議之統稱

釋 義

「經續訂眾安物業管理服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之物業管理服務框架協議
「經續訂眾安增值服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之增值服務框架協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	本公司普通股持有人
「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的相同涵義
「眾安」	指	眾安集團有限公司（股份代號：0672），一間於2007年3月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「眾安BVI」	指	眾安服務控股有限公司，一間於2020年11月11日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為眾安的直接全資附屬公司，亦為本公司的控股股東之一
「眾安集團」	指	眾安及其不時之附屬公司
「%」	指	百分比



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

執行董事：

施中安先生
孫志華先生
楊光先生
丁磊先生
徐建穎女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

獨立非執行董事：

梁信軍先生
鍾創新先生
趙岩先生

香港主要營業位置：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4009室

敬啟者：

有關經續訂框架協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2024年12月6日的公告，內容有關(其中包括)與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

1. 經續訂框架協議及其項下擬進行之交易的詳情；
2. 獨立董事委員會函件，載明其就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東作出的推薦建議；及
3. 獨立財務顧問函件，載明其就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易的意見，

以及就訂立經續訂框架協議及其項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。

2. 經續訂框架協議項下的持續關連交易

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與眾安及中國新城市各自之間的持續關連交易。

由於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日(交易時段後)，本公司與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

經續訂框架協議的主要條款載列如下：

A. 經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

董事會函件

交易標的

根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，本集團將就銷售未售出的車輛停車位獨家提供代理服務(包括市場推廣及廣告服務)，而該等未售出的車輛停車位由餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於餘下集團目前由本集團管理或預期提供予本集團管理的物業項目。

定價

根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 根據本公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有車輛停車位銷售代理服務框架協議應付本集團的費用；
- (ii) 相關物業項目之性質及位置；
- (iii) 車輛停車位銷售代理服務的範圍；
- (iv) 有關提供車輛停車位銷售代理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本及行政成本；及
- (v) 以市場上三家服務供應商就類似服務收取之費用作為參考價目表，就相同或類似類型及範圍的車輛停車位銷售代理服務而言，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團提供予獨立客戶的條款。

付款

餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士須於收到本集團發出的發票後一個月內結算款項，有關詳情將於各自服務協議中列明。有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議所載的原則經真誠協商後釐定，並亦將於各自服務協議中列明。

董事會函件

本集團不會就經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議項下將指派予本集團管理的未售出車輛停車位向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士支付按金。

期限

待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定(如有)。

歷史交易金額及歷史年度上限使用率

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就提供車輛停車位銷售代理服務向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士收取的交易總額及歷史年度上限使用率載列如下：

	截至 2022年 12月31日 止年度 ^(附註1) 人民幣千元	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士			
已付或應付費用	21,321	10,150	1,672
歷史年度上限	–	46,500	62,000 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	–	21.8%	5.4% ^(附註3)
中國新城市關連人士			
已付或應付費用	1,811	1,317	464
歷史年度上限	–	7,500	11,000 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	–	17.6%	8.4% ^(附註3)
眾安關連人士已付總費用	23,132	11,467	2,136

附註：

- 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
- 截至2024年12月31日止年已設定歷史年度上限。

董事會函件

3. 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
4. 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

董事注意到截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額有所下降。董事認為，由於上一年度中國房地產市場不景氣，適宜土地收購的機會減少，餘下集團的若干物業發展項目獲延後，導致於上述期間對本集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求下降。

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議應付本集團費用的最高年度金額估計將不超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士 應付的費用	67,000	72,000	81,000
中國新城市關連人士 應付的費用	15,000	14,000	12,000
眾安關連人士應付費用 的建議年度上限	82,000	86,000	93,000

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 儘管截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額如上所述有所下降，但董事認為，中國政府於2024年9月宣佈未來將推出的房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，將有利於餘下集團的物業發展項目，從而帶動對本集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求增加；

董事會函件

- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有的未售出車輛停車位總數的預期年度增幅，該增幅於2025年估計約為125%，其中已參考以下各項：
 - (a) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於目前由本集團管理的餘下集團的現有物業項目的現有未售出車輛停車位的數目；
 - (b) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於預期交付予本集團管理的餘下集團的現有物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；
 - (c) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且將位於預期交付予本集團管理的餘下集團的未來物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；及
- (iii) 經考慮預期通貨膨脹及本集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，本集團將收取的服務費預期增加。

B. 經續訂物業管理服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

交易標的

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，本集團將為餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士就未售出或未交付的住宅及非住宅物業單位提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。

董事會函件

定價

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 根據本公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有物業管理服務框架協議應付本集團的費用；
- (ii) 相關物業之性質、規模及位置；
- (iii) 物業管理服務範圍；
- (iv) 有關提供物業管理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及
- (v) 各地方政府根據相關物業服務收費實施辦法頒佈的定價指引，以致應付本集團的費用不得超過該指引指定的標準費用；及
- (vi) 以市場上三家物業管理服務供應商就類似物業的類似服務收取之費用作為參考價目表，就相同或類似類型及範圍的物業管理服務而言，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團提供予獨立客戶的條款。

付款

餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士須於財政年度12月31日或之前支付款項，有關詳情將於各自服務協議中列明。有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並亦將於各自服務協議中列明。

董事會函件

本集團不會就經續訂物業管理服務框架協議項下將指派予本集團管理的物業單位向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士支付按金。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(如有)的規定。

歷史交易金額及歷史年度上限使用率

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供物業管理服務的交易總金額及歷史年度上限使用率載列如下：

	截至 2022年 12月31日 止年度 ^(附註1) 人民幣千元	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士			
已付或應付費用	10,152	17,203	4,555
歷史年度上限	–	18,000	25,000 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	–	95.6%	36.4% ^(附註3)
中國新城市關連人士			
已付或應付費用	22,715	15,581	5,648
歷史年度上限	–	30,000	38,000 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	–	51.9%	29.7% ^(附註3)
眾安關連人士已付總費用	32,867	32,784	10,203

附註：

- 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
- 截至2024年12月31日止年度已設定歷史年度上限。
- 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
- 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

董事會函件

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，應向本集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士應付費用	23,000	25,000	40,000
中國新城市關連人士應付費用	15,000	14,000	13,000
眾安關連人士應付費用 的建議年度上限	38,000	39,000	53,000

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 於2023年12月31日及2024年10月31日，本集團目前管理的實際建築面積分別增加約46%及75%，原因是中國房地產市場不景氣導致已竣工物業單位的銷售及交付放緩，估計截至2027年12月31日止三個年度將由本集團管理的建築面積會延續上漲趨勢；
- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士開發的現有物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予本集團管理；
- (iii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士將開發的未來物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予本集團管理；及
- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及本集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，本集團將收取的服務費預期增加。

C. 經續訂增值服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

交易標的

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，本集團將向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供增值服務。經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議項下之增值服務範圍包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括於餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的樓盤銷售場地及展覽單位提供物業管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

定價

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 根據本公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有增值服務框架協議應付本集團的費用；
- (ii) 增值服務範圍；
- (iii) 有關提供的增值服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及

董事會函件

- (iv) 以市場上三家交付前服務供應商就類似服務收取之費用作為參考價目表，就相同或類似類型及範圍的增值服務而言，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團提供予獨立客戶的條款。

付款

本集團須於每季度或每半年期末五日內向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士發出發票，並於發票發出後十五日內結算款項。有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

根據經續訂增值服務框架協議，本集團將不會向餘下眾安關連人士或中國新城市關連人士支付按金。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規（如有）的規定。

董事會函件

歷史交易金額及歷史年度上限使用率

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就提供增值服務向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士收取的交易總金額及歷史年度上限使用率載列如下：

	截至 2022年 12月31日 止年度 ^(附註1) 人民幣千元	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士			
已付或應付費用	40,718	39,118	9,524
歷史年度上限	-	76,000	79,800 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	-	51.5%	23.9% ^(附註3)
中國新城市關連人士			
已付或應付費用	7,144	3,451	3,669
歷史年度上限	-	4,000	4,200 ^(附註2)
使用率(概約) ^(附註4)	-	86.3%	174.7% ^(附註3)
眾安關連人士已付總費用	47,862	42,569	13,193

附註：

- 截至2022年12月31日止年度概無設定歷史年度上限。
- 截至2024年12月31日止年度已設定歷史年度上限。
- 使用率乃按截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額除以年度上限的六個月比例份額計算，以作說明用途。
- 歷史交易金額並未超過截至2024年12月31日止兩個年度的歷史年度上限。

董事會函件

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，應向本集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士應付費用	81,000	88,000	91,000
中國新城市關連人士應付 費用	<u>22,000</u>	<u>21,000</u>	<u>22,000</u>
眾安關連人士應付費用 的建議年度上限	<u>103,000</u>	<u>109,000</u>	<u>113,000</u>

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 由於中國房地產市場不景氣，2023年的項目動工數量及相關建築面積較2021年及2022年均減少約90%，但由於中國政府宣佈未來推出「要促進房地產市場止跌回穩」的房地產寬鬆政策，截至2027年12月31日止三個年度的項目動工數量及相關建築面積估計將大幅增加；
- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的現有項目及預期項目的估計服務期，由於市場氣氛疲弱，需要本集團提供較長的服務期限，預期服務期限將延長；及
- (iii) 經考慮預期通貨膨脹及本集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，本集團於截至2027年12月31日止三個年度將收取的服務費預期增加，並附帶約90%的平均緩衝空間。

3. 內部控制程序及企業管治措施

本公司已採取並將繼續採取內部控制措施，以確保各項持續關連交易將根據經續訂框架協議之條款按正常商業條款或更佳條款進行，且不遜於向獨立第三方提供之條款。該等內部控制措施包括以下各項：

- (i) 本公司財務部門將監控經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保該等交易按照各自的條款及條件進行；
- (ii) 獨立非執行董事將對經續訂框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按正常商業條款或更佳條款進行及是否根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東整體利益的條款進行提供年度確認；及
- (iii) 本公司的核數師亦將對經續訂框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審核。

此外，由於股東特別大會將於經續訂框架協議的生效日期後舉行，本公司財務部門將監控經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保根據上市規則第14A.76條於股東特別大會日期前進行的交易獲全面豁免。

4. 訂立經續訂框架協議之理由及裨益

由於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，訂立經續訂框架協議旨在(i)保證本集團持續提供服務；(ii)應對本集團營運需求及業務發展；及(iii)滿足本公司未來三年業務發展擴張的需求。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為(i)經續訂框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立；(ii)經續訂框架協議的條款被認為屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益；及(iii)經續訂框架協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理。

董事會函件

由於施中安先生(董事及於眾安及中國新城市間接擁有權益)被視為於經續訂框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼須就批准訂立經續訂框架協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄及已放棄投票表決。除上文所披露者外，概無董事須就批准訂立經續訂框架協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票表決。

5. 有關訂約方的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

眾安及其附屬公司主要從事物業開發、物業租賃及及酒店營運。

中國新城市及其附屬公司主要於中國從事商用物業租賃投資、商用物業銷售及租賃開發以及商用物業管理。

6. 上市規則涵義

眾安

眾安為本公司的控股股東之一，於最後實際可行日期間接於本公司已發行股份總數中擁有約73.4%的權益，故為本公司的關連人士。因此，經續訂眾安框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

中國新城市

中國新城市由眾安間接持有66.02%，故於最後實際可行日期為眾安的聯繫人。因此中國新城市為本公司的關連人士。因此，經續訂中國新城市框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，有關經續訂眾安框架協議及經續訂中國新城市框架協議各自的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計預期將超過5%，各經續訂框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

7. 獨立財務顧問及獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮批准經續訂框架協議及其項下擬進行之交易，並就如何於股東特別大會上就有關決議案投票向獨立股東提供意見及作出推薦建議。獨立董事委員會成員概無於經續訂框架協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

力高企業融資有限公司已根據上市規則獲委任為獨立財務顧問，以就經續訂框架協議的條款是否公平合理、按正常商業條款或更佳條款訂立、於本公司日常及一般業務過程中訂立以及符合本公司及股東的整體利益，以及就如何就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

8. 股東特別大會

本公司將於2025年1月2日下午兩時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山假日酒店四樓召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)經續訂框架協議及其項下擬進行之交易。有關經續訂框架協議及其項下擬進行之交易的投票將以投票表決方式進行。本公司將按上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

於最後實際可行日期，眾安BVI(為眾安的直接全資附屬公司)擁有已發行股份總數73.4%的權益。由於眾安BVI及其聯繫人於經續訂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就相關決議案放棄投票表決。除眾安BVI外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東須於股東特別大會上就批准經續訂框架協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票表決。

董事會函件

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。委任代表之代表委任表格隨本通函附奉，並分別登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zazhsh.com)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間(即不遲於2024年12月31日(星期二)下午兩時三十分)四十八小時前交回。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。

9. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，本公司將於2024年12月27日(星期五)至2025年1月2日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於2024年12月31日(星期二)下午兩時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記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。

10. 推薦意見

務請閣下垂注(i)載於本通函第23至24頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提出之推薦建議；(ii)載於本通函第25至45頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見。

董事會(包括獨立董事委員會(經考慮獨立財務顧問的意見後))認為，經續訂框架協議及其項下擬進行之交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或更佳條款訂立；(iii)按不遜於獨立第三方與本集團訂立之條款訂立；(iv)屬公平合理；及(v)符合本公司及其股東之整體利益。

因此，董事會(包括獨立董事委員會(經考慮獨立財務顧問的意見後))推薦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，以批准經續訂框架協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

11. 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

代表董事會
众安智慧生活服务有限公司
主席
施中安
謹啟

2024年12月18日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司 Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

敬啟者：

有關 經續訂框架協議 的持續關連交易

吾等提述本公司日期為2024年12月18日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。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之成員，以就經續訂框架協議及其項下擬進行交易之條款是否由本集團於其日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，是否符合本公司及股東之整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函第5至22頁所載董事會函件，當中載列經續訂框架協議項下擬進行交易之詳情。吾等亦謹請閣下垂注通函第25至45頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就經續訂框架協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為，經續訂框架協議及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為，經續訂框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦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，以批准經續訂框架協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
梁信軍

獨立非執行董事
鍾創新

獨立非執行董事
趙岩

2024年12月18日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載有其就經續訂框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關經續訂框架協議的 持續關連交易

緒言

茲提述吾等就經續訂框架協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2024年12月18日之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日（交易時段後）， 貴公司與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

眾安為 貴公司的控股股東之一，於最後實際可行日期間接於 貴公司已發行股份總數中擁有約73.4%的權益，因此為 貴公司的關連人士。因此，經續訂眾安框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續關連交易。中國新城市由眾安間接持有66.02%，故於最後實際可行日期為眾安的聯繫人。因此中國新城市為 貴公司的關連人士。因此，經續訂中國新城市框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續關連交易。由於根據上市規則，有關於經續訂框架協議期限的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計預期將超過5%，各經續訂框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

貴公司將召開股東特別大會，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。

由全體獨立非執行董事(即鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易及就將於股東特別大會上提呈有關經續訂框架協議的相關決議案投票方式向獨立股東提供意見。吾等(即力高企業融資有限公司)已獲 貴公司根據上市規則規定委任為獨立財務顧問，以就經續訂框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)經續訂框架協議的條款是否公平合理、是否按正常商業條款訂立及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及於股東特別大會上就相關決議案之投票提供推薦建議。

吾等之獨立性

於過往兩年內，吾等已就(i)中國新城市場外股份回購(詳情載於中國新城市日期為2024年10月18日之通函)；及(ii)中國新城市就提供財務資助續訂持續關連交易(詳情載於中國新城市日期為2024年12月11日之公告)擔任獨立財務顧問。除上述委聘及吾等有關經續訂框架協議之委聘外，吾等與 貴公司或任何其他訂約方並無任何可合理地被視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。除就上述委任及是次委任為獨立財務顧問已支付或應支付予吾等之一般專業費用外，並無存在吾等據此已收取或將收取 貴公司、眾安或中國新城市之任何費用或利益之安排。於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司、眾安或中國新城市或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人概無任何可合理地被視為與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或利益。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立，可就經續訂框架協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層（「**管理層**」）所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於通函日期仍屬真實，而董事及管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時及直至通函日期在各重大方面均屬真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之相關資料，以達致知情見解，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等認為，吾等已採取合理步驟，包括但不限於審閱與釐定董事負責的建議年度上限有關的預測基準及假設的公平性、合理性及完整性，以便為吾等的意見提供合理基礎及知情意見。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就 貴公司、眾安或中國新城市或其各自之任何聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料為依據。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮經續訂框架協議時作參考之用。除供收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他目的。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

就經續訂框架協議作出推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立經續訂框架協議之理由

貴集團主要從事於中國提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。誠如董事會函件所披露，由於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，訂立經續訂框架協議旨在(i)保證 貴集團持續提供服務；(ii)應對 貴集團營運需求及業務發展；及(iii)滿足 貴公司未來三年業務發展擴張的需求。經參考 貴公司截至2023年12月31日止年度之年報，物業管理服務及主要面向房地產開發商的增值服務所得收入佔 貴集團2023年總收入逾90%。根據與眾安及中國新城市的歷史交易金額， 貴集團根據現有框架協議向眾安及中國新城市提供服務合共貢獻 貴集團2023年總收入約24.7%。據管理層告知， 貴集團於過去至少連續五年一直為眾安及／或中國新城市開發的多個住宅及商業物業項目提供車輛停車位銷售代理服務、物業管理服務及增值服務，並已與眾安及中國新城市建立穩定的業務關係。透過穩固的長期業務合作關係， 貴集團對眾安及中國新城市的物業項目之性質及狀況有著透徹了解，並深諳眾安及中國新城市的策略及要求。另一方面，根據眾安及中國新城市各自之中期報告，於2024年6月30日，眾安擁有土地儲備總建築面積約8.10百萬平方米，足以供開發五年以上，而中國新城市擁有土地儲備總建築面積約3.8百萬平方米。眾安及中國新城市的未來項目或需 貴集團提供服務，從而為其收入及盈利帶來積極影響，最終有利於 貴集團的增長。訂立經續訂框架協議實質上乃續訂 貴集團於一般及日常業務過程中的現有業務安排，使 貴集團得以維持長期業務關係，並於未來三年繼續就眾安及中國新城市各自現有及潛在的物業開發項目提供所需的相關服務而不會出現中斷。此外，預期 貴集團根據經續訂框架協議繼續提供服務將擴大收入基礎，確保 貴集團定期及經常性的穩定收入來源，從而有利於 貴集團的未來發展。

因此，吾等認同董事的意見，訂立經續訂框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 經續訂框架協議的主要條款

於2024年12月6日(交易時段後)，貴公司與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。為進行盡職調查，吾等已取得並審閱現有框架協議及經續訂框架協議並將經續訂框架協議的條款與現有框架協議的條款進行比較。除截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限外，並無發現任何異常條款或現有框架協議條款與經續訂框架協議條款有重大差異。

2.1 經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議

根據眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，貴集團將就銷售未售出的車輛停車位獨家提供代理服務(包括市場推廣及廣告服務)，而該等未售出的車輛停車位由餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於餘下集團目前由貴集團管理或預期提供予貴集團管理的物業項目。

根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向貴集團支付的費用將參考以下各項後公平釐定：(i)根據貴公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有車輛停車位銷售代理服務框架協議應付貴集團的費用；(ii)相關物業項目的性質及位置；(iii)車輛停車位銷售代理服務的範圍；(iv)有關提供車輛停車位銷售代理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本及行政成本；及(v)以市場上三家服務供應商就類似服務收取的費用作為參考價目表。就相同或類似類型及範圍的車輛停車位銷售代理服務而言，貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對貴集團而言不得遜於貴集團提供予獨立客戶的條款。餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士須於收到貴集團發出的發票後一個月內結算款項，有關詳情將於各自服務協議中列明。貴集團不會就經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議項下將指派予貴集團管理的未售出的車輛停車位向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士支付按金。

獨立財務顧問函件

有關經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議的進一步詳情，請參閱董事會函件。

於評估經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱有關於2023年及2024年期間訂立的提供車輛停車位銷售代理服務（「**車輛停車位關連交易**」）的現有框架協議項下的6套歷史協議及發票。由於車輛停車位關連交易乃隨機抽樣選取，其(i)涵蓋中國浙江省杭州市不同物業項目的車輛停車位，而 貴集團管理的大部分物業項目亦位於此；及(ii)分佈在2023年至2024年期間，故吾等認為車輛停車位關連交易樣本數量充足及具代表性。吾等試圖通過從 貴公司獲取 貴集團（作為服務提供者）與獨立第三方就可比車輛停車位提供類似車輛停車位銷售代理服務的任何歷史交易比較有關條款。然而，經管理層告知，並無有關歷史交易。經向管理層進一步詢問，吾等知悉餘下集團委聘 貴集團獨家提供車輛停車位代理服務，因此眾安及／或中國新城市與獨立第三方並無相同物業項目的可比交易。為進行評估，吾等轉而研究於2023年1月1日至最後實際可行日期期間所公佈的主要從事物業管理的香港上市公司釐定持續關連交易的主要條款（包括釐定代理費的基準及其付款條款），並將其與車輛停車位關連交易的主要條款進行比較。吾等注意到，車輛停車位關連交易項下服務費及付款條款的釐定基準與提供車輛停車位銷售代理服務的市場慣例一致。吾等進一步注意到，就向餘下集團提供銷售代理服務而言， 貴集團毋須向餘下集團支付按金，此舉被視為對 貴集團有利。

由於 貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於 貴集團就相同或類似類型及範圍的車輛停車位銷售代理服務向獨立客戶提供的條款，吾等認為眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

2.2 經續訂物業管理服務框架協議

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，貴集團將為餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士就未售出或未交付的住宅及非住宅物業單位提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，應向貴集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：(i)根據貴公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有物業管理服務框架協議應付貴集團的費用；(ii)相關物業的性質、規模及位置；(iii)物業管理服務範圍；(iv)有關提供物業管理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；(v)各地方政府根據相關物業服務收費實施辦法頒佈的定價指引，以致應付貴集團的費用不得超過該等指引指定的標準費用；及(vi)以市場上三家物業管理服務供應商就類似物業收取之費用作為參考價目表。就相同或類似類型及範圍的物業管理服務而言，貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對貴集團而言不得遜於貴集團提供予獨立客戶的條款。餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士須於財政年度12月31日或之前結算款項，有關詳情將於各自服務協議中列明。

有關經續訂物業管理服務框架協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

就此而言，吾等以隨機抽樣方式向管理層取得並審閱10份過往協議及發票（「物業管理關連交易」），涵蓋經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議項下的住宅物業（「住宅物業管理關連交易」）及商業物業（「商業物業管理關連交易」）。吾等認為，物業管理關連交易涵蓋位於中國不同省市的物業項目，涉及於2023年至2024年的交易，屬充分且具有代表性。

獨立財務顧問函件

經向管理層查詢，吾等得悉住宅物業及商業物業的物業管理服務有不同的定價基準。據管理層告知，住宅物業的服務費乃根據物業所在相關地區的地方政府機構(包括發展和改革局及／或住房和城鄉建設局)所釐定的適用指導價格釐定。因此，吾等已將住宅物業服務費的定價條款與當地政府機構頒佈的適用指導價格進行比較。根據吾等的審閱，吾等注意到住宅物業管理交易項下服務費的釐定符合當地政府頒佈的相關指導價格。吾等亦嘗試透過向 貴公司獲取 貴集團作為服務供應商與獨立第三方就可比較物業提供類似住宅物業管理服務的任何過往交易，以比較有關條款。然而，據管理層告知，並無相關過往可資比較交易。

另一方面，據管理層告知，就商業物業提供物業管理服務主要按市價釐定。吾等已將商業物業管理關連交易項下服務費之定價條款與 貴集團於回顧期內就於同一商業物業大廈內提供物業管理服務而與獨立第三方訂立之相應樣本協議之定價條款作比較。根據吾等之審閱，吾等注意到商業物業管理關連交易項下之服務費及付款條款就 貴集團而言並不遜於提供予獨立第三方之服務費及付款條款。

由於 貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供之條款(a)不得低於相關監管機構指定的標準費用(如適用)及(b)不得遜於 貴集團就相同或類似類型及範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款，吾等認為，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議的主要條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

2.3 經續訂增值服務框架協議

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議， 貴集團將向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供增值服務。經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議項下之增值服務範圍包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括於餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的樓盤銷售場地及展覽單位提供物業管理服務；(ii)向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

獨立財務顧問函件

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，應向 貴集團支付的費用將參考以下各項後公平釐定：(i)根據 貴公司與眾安及中國新城市各自訂立的現有增值服務框架協議應付 貴集團的費用；(ii)增值服務範圍；(iii)有關提供的增值服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及(iv)以市場上三家交付前服務供應商就類似服務收取之費用作為參考價目表。就相同或類似類型及範圍的增值服務而言， 貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對 貴集團而言不得遜於 貴集團提供予獨立客戶的條款。 貴集團須於每季度或每半年期末五日內向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士發出發票，並於發票發出後十五日內結算款項。

有關經續訂增值服務框架協議之主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。

在評估經續訂增值服務框架協議之主要條款之公平性及合理性時，吾等已以隨機抽樣的方式自管理層取得及審閱 貴集團根據現有框架協議提供有關樓盤銷售辦事處管理增值服務（即於截至2027年12月31日止三個年度各年佔經續訂增值服務框架協議項下建議年度上限70%以上的主要服務）的5份歷史協議及發票（「增值交易」）。吾等認為增值交易涵蓋中國不同省市的物業項目，涉及2023年至2024年的交易，屬充分且具有代表性。根據吾等的審閱，增值交易項下收取的服務費主要根據各類服務所需的總勞工成本釐定。吾等已嘗試透過向 貴公司獲取 貴集團（作為服務供應商）與獨立第三方就可資比較物業及／或服務範圍提供類似增值服務的任何歷史交易，以比較有關條款。然而，據管理層告知，過往並無有關交易。另一方面，吾等從管理層了解到，在為服務費定價時， 貴公司將考慮根據與提供增值服務有關的估計經營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）計算預期毛利率。就此而言，吾等已透過比較從管理層獲得的各項增值交易的相關毛利率，另行評估各項增值交易的定價條款，並注意到根據吾等從公有領域進行的研究，該等毛利率高於在中國提供類似增值服務的平均市場費率。就提供增值服務的付款條款而言，吾等另向管理層取得餘下集團與一名獨立第三方於2024年訂立的一套協議（「I3P增值協議」），該協議為管理層就提供樓盤銷售辦事處管理服務可取得的唯一可用歷

獨立財務顧問函件

史協議。根據吾等的審閱，吾等注意到增值交易項下的付款條款對 貴集團而言並不遜於I3P增值協議項下的付款條款。

鑒於前述者及就相同或類似類型及範圍的增值服務而言， 貴集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款對 貴集團而言不得遜於 貴集團向獨立客戶提供的條款，吾等認為經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議乃按正常商業條款進行，屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

3. 評估建議年度上限的釐定

下文載列分別截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額及歷史年度上限使用率，以及截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度的建議年度上限（「建議年度上限」），該等資料乃摘錄自董事會函件。

表1：歷史交易金額、歷史年度上限使用率及建議年度上限概要

交易	歷史交易金額			建議年度上限		
	截至	截至	截至	截至12月31日止年度		
	2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
向以下人士提供車輛停車位銷售代理服務：						
— 餘下眾安關連人士	21,321	10,150	1,672	67,000	72,000	81,000
歷史年度上限	–	46,500	62,000			
使用率	–	21.8%	5.4%			
— 中國新城市關連人士	1,811	1,317	464	15,000	14,000	12,000
歷史年度上限	–	7,500	11,000			
使用率	–	17.6%	8.4%			
交易總金額	23,132	11,467	2,136	82,000	86,000	93,000
向以下人士提供物業管理服務：						
— 餘下眾安關連人士	10,152	17,203	4,555	23,000	25,000	40,000
歷史年度上限	–	18,000	25,000			
使用率	–	95.6%	36.4%			
— 中國新城市關連人士	22,715	15,581	5,648	15,000	14,000	13,000
歷史年度上限	–	30,000	38,000			
使用率	–	51.9%	29.7%			
交易總金額	32,867	32,784	10,203	38,000	39,000	53,000
向以下人士提供增值服務：						
— 餘下眾安關連人士	40,718	39,118	9,524	81,000	88,000	91,000
歷史年度上限	–	76,000	79,800			
使用率	–	51.5%	23.9%			
— 中國新城市關連人士	7,144	3,451	3,669	22,000	21,000	22,000
歷史年度上限	–	4,000	4,200			
使用率	–	86.3%	174.7%			
交易總金額	47,862	42,569	13,193	103,000	109,000	113,000

獨立財務顧問函件

在評估釐定各經續訂框架協議項下建議年度上限是否公平合理時，吾等已獲取及審閱管理層所編製建議年度上限之相關計算資料。由於建議年度上限乃基於（其中包括）餘下集團物業項目所需服務的預期需求而釐定，吾等亦獲取及審閱管理層所編製有關現有及即將開展的可能要求 貴集團提供相關服務的物業項目之項目時間表。

3.1 經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議

誠如表一所示，截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額出現顯著下降。誠如董事會函件所披露，該下降主要由於上一年度中國房地產市場不景氣，適宜土地收購的機會減少，餘下集團的若干物業發展項目獲延後，導致於上述期間對 貴集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求下降。截至2027年12月31日止三個年度，建議年度上限分別為人民幣82百萬元、人民幣86百萬元及人民幣93百萬元，其中截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的建議年度上限較各自先前年度分別增長約4.9%及8.1%。根據董事會函件，在釐定經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議項下建議年度上限時已考慮：(i)儘管截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額如上所述有所下降，但董事認為，中國政府於2024年9月宣佈未來將推出的房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，將有利於餘下集團的物業發展項目，從而帶動對 貴集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求增加；(ii)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有的未售出車輛停車位總數的預期年度增幅，該增幅於2025年估計約為125%，其中已參考以下各項：(a)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於目前由 貴集團管理的餘下集團的現有物業項目的現有未售出車輛停車位的數目；(b)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且將位於預期交付予 貴集團管理的餘下集團的現有物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；(c)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且將位於預期交付予 貴集團管理的餘下集

獨立財務顧問函件

團的未來物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；及(iii)經考慮預期通貨膨脹及 貴集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加， 貴集團將收取的服務費預期增加。

根據吾等對管理層所編製計算資料的審閱，吾等注意到，經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議項下建議年度上限乃按(i)於2024年10月31日， 貴集團手頭管理的各物業項目中未售出車輛停車位的現有庫存；(ii)餘下集團新物業項目中預期將指派予 貴集團的新車輛停車位數目；及(iii)車輛停車位銷售的預期服務費用而釐定。

就於2024年10月31日未售出車輛停車位的現有庫存而言，吾等注意到，管理層乃假設截至2027年12月31日止未來三個年度各年，該等車輛停車位的銷量將逐年下降，並於2027年基本售罄。誠如管理層進一步告知，鑒於中國房地產市場不景氣及大部分未售出車輛停車位為剩餘庫存，該等車輛停車位銷售速度預計較過往年度有所放緩。估算服務費用主要根據現有框架協議項下 貴集團與餘下集團訂立的各獨立車輛停車位銷售代理服務協議的定價基準而釐定。

就新車輛停車位的預期庫存而言，吾等注意到，估算餘下集團需要銷售代理服務的新停車位數目時已計及(其中包括)將由 貴集團管理的即將開展的物業項目的總建築面積及車輛停車位的平均歷史比例(按車輛停車位的總建築面積佔由 貴集團管理的近期竣工物業項目總建築面積的比例計算)，吾等認為屬公平合理。管理層已假設，該等新車輛停車位在首次推出市場時，其中一半的該等新車輛停車位將按照餘下集團的新物業項目的預期交付時間表指派予 貴集團進行銷售。該預期指派比例較過往年度上升，吾等已就此向管理層作出查詢並獲悉，考慮到市場情緒低迷導致銷售車輛停車位的難度增加以及相對較高的利潤率，同時鑒於餘下集團於未來數年的潛在需求增長， 貴公司已計劃招聘更多員工提供銷售代理服務，而管理層預期其可根據經續訂框架協議於車輛停車位相應首發階段向餘下集團取得更多的車輛停車位，從而提高銷售成功率，從而加快 貴集團停車位的銷售。就將由 貴集團管理的物業項目而言，儘管過往數年中國房地產市場不景氣，自2023年至2024年6月30日

獨立財務顧問函件

僅有5個物業項目竣工及交付，但管理層預期房地產市場將逐步復甦，因此假設預期於2025年年底將有9個新物業項目竣工及交付，及表明未來數年將有更多車輛停車位可供出售。另一方面，吾等已評估 貴集團可供出售車輛停車位數目的增幅，於2024年10月31日已增加約47.3%，並估計將於2025年進一步增加約124.5%。根據上述已竣工項目數目的增幅，吾等認為 貴集團可供出售車輛停車位數目的增幅屬合理。考慮到上述提升的指派部分，管理層亦根據該等車輛停車位將在三年內基本售罄的假設估算服務費用。新車輛停車位數目乘以預期單位服務費用即得出建議年度上限，當中參考歷史平均單位服務費用及經考慮若干新物業項目車輛停車位（預計將以較高溢價出售）的性質、位置、規模及市場定位。鑒於(i)過去幾年中國房地產市場不景氣，車輛停車位銷售代理服務需求下降；(ii)由於未來數年將予落成的物業項目數目增加，以及餘下集團預計指派予 貴集團的首發車輛停車位比例增加，致使可供出售的車輛停車位總數增加，加上 貴集團相關銷售團隊不斷強化，因此車輛停車位的銷量預計將增加；及(iii)車輛停車位的平均代理服務費用增加，其中若干車輛停車位預計將以較高溢價出售，吾等認為建議年度上限上漲乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為，經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議項下建議年度上限的釐定乃屬公平合理。

3.2 經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議

如表1所示，截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣38百萬元、人民幣39百萬元及人民幣53百萬元，而截至2026年及2027年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別較過往年度增加約2.6%及35.9%。經參考董事會函件，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議項下的建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定：(i)於2023年12月31日及2024年10月31日，貴集團目前管理的實際建築面積分別增加約46%及75%，原因是中國房地產市場不景氣導致已竣工物業單位的銷售及交付放緩，估計截至2027年12月31日止三個年度將由貴集團管理的建築面積會延續上漲趨勢；(ii)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士開發的現有物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予貴集團管理；(iii)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士將開發的未來物業單位的估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予貴集團管理；及(iv)經考慮預期通貨膨脹及貴集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加，貴集團將收取的服務費預期增加。

根據吾等對管理層編製的計算內容的審閱，吾等注意到，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議項下的建議年度上限主要根據以下各項釐定：(i)參考貴集團於2024年10月31日在管的已竣工物業項目中未售出物業單位的總建築面積及現有合約項下的單位管理費而釐定的預期服務費；及(ii)參照眾安及／或中國新城市現有在建及／或可供出售物業項目的總建築面積、手頭土地儲備及物業項目的預期新投資以及預期單位管理費而釐定的預期服務費。就已竣工物業項目而言，貴集團一直根據現有框架協議為其未售出物業單位提供物業管理服務。鑒於中國房地產市場不景氣及前景不明朗（更多詳情見下段），管理層出於審慎考慮，假設截至2027年12月31日止三個年度各年，貴集團在管的已竣工物業項目的單位管理費及未售出物業單位的總建築面積維持不變，以應付物業銷售可能出現的意

獨立財務顧問函件

外延誤，吾等認為此舉屬公平合理。根據管理層提供的資料及吾等的審閱，於2023年12月31日及2024年10月31日，接受 貴集團物業管理服務的實際建築面積較各自先前相應日期分別增加約43.6%及74.5%，主要是由於自2023年起房地產市場不景氣導致已建成物業單位的銷售及交付顯著放緩，因而導致受 貴集團管理的建築面積增加。因此，鑒於銷售已落成物業單位所需時間增加，以及受 貴集團管理的建築面積增加，為審慎起見，管理層假設 貴集團於截至2027年12月31日止三個年度繼續就其管理的已落成物業項目收取相若水平的管理費屬合理。就餘下集團現有在建及／或可供出售物業及現有土地儲備的預期服務費而言，管理層經考慮現有物業管理協議項下的歷史平均單價及相關物業的性質、位置、規模及市場定位，以及該等物業的估計總建築面積後釐定估計單位服務費。就該等預期於2025年竣工的現有物業而言，吾等注意到管理層在計算截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的預期服務費時，主要參考該等物業單位的總建築面積，並假設餘下集團將至少於竣工後首年就總建築面積聘用 貴集團提供物業管理服務，鑒於中國房地產市場不景氣及如上文所述，自2023年起出售已竣工物業單位所需的時間增加，在計算截至2027年12月31日止年度的預期服務費用時，預期總建築面積將有一半於下一年度售出。因此，假設現有在建及／或可供出售物業項目的物業單位對物業管理服務的潛在需求會較高。管理層亦已假設計劃於2025年及2026年動工的物業項目將分別於2026年年中及2027年年中竣工，這與過往性質及規模相若的物業項目的施工時間表基本一致，並據此收取六個月的服務費，以計算截至2026年及2027年12月31日止年度的預期物業管理服務費。

出於盡職調查目的，吾等對中國房地產市場進行案頭研究。根據國家統計局(<https://www.stats.gov.cn/>)於2024年11月公佈的中國房地產市場最新統計數據，截至2024年10月31日止十個月，房地產開發的投資總額約為人民幣8.6萬億元，同比減少約10.3%。截至2024年10月31日止十個月，可供出售的新建物業約為420.0百萬平方米，同比下降約23.9%。截至2024年10月31日止十個月，一線城市新建商品住宅銷售價格同比下跌約4.6%。截至2024年10月31日止十個月，中國二線城市新建商品住宅銷售價格同比下跌約6.0%。此外，根據由

獨立財務顧問函件

主要從事房地產開發、物業管理及建築的企業組成的行業協會中國房地產業協會(<http://www.fangchan.com>)公佈的研究報告，截至2024年10月31日止十個月，新建商品房銷售面積較2023年同期下降約15.8%，其中住宅銷售面積下降約17.7%。新建商品房總銷售額約為人民幣76,855億元，較2023年同期下降約20.9%，期內住宅銷售額下降約22.0%。整體而言，中國房地產行業仍面對下行壓力。預期在可預見的未來，可供出售的已竣工建築項目數目下降將影響對 貴集團物業管理服務需求的增長。

參閱眾安截至2023年12月31日止年度之年度報告，眾安集團錄得合約銷售約人民幣11,669.3百萬元，較去年減少約18.2%。參閱眾安截至2024年6月30日止六個月之中期報告，眾安集團錄得合約銷售約人民幣2,875.0百萬元，較去年同期減少約61.4%。參閱中國新城市截至2023年12月31日止年度之年度報告，中國新城市錄得合約銷售收入約人民幣1,589.3百萬元，較去年增加約4.7%。參閱中國新城市截至2024年6月30日止六個月之中期報告，中國新城市錄得合約銷售收入約人民幣663.4百萬元，較去年同期減少約18.5%。由此可見，近年／期以來眾安及中國新城市之合約銷售總體下降。

鑒於上述，物業開發的新投資預期將減少。為刺激市場活動，促進物業市場穩定健康發展，中國政府已積極探索並實施支持性政策，包括但不限於(i)於2024年5月下調個人購買第一套和第二套住房的商業住房按揭最低首付比例；(ii)中國人民銀行於2024年5月設立人民幣3,000億元保障房再融資貸款全國項目；及(iii)於2024年9月下調住房按揭利率。根據上述於2024年推出的刺激政策，吾等注意到，管理層於估計截至2027年12月31日止年度的服務費時已涵蓋緩衝空間，以反映餘下集團在未來數年房地產市場可能復甦後對物業項目作出新投資的可能性，從而導致截至2027年12月31日止年度的建議年度上限增加。

根據上文，吾等認為，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議項下的建議年度上限的釐定屬公平合理。

獨立財務顧問函件

3.3 經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議

誠如表1所示，截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限為人民幣103百萬元、人民幣109百萬元及人民幣113百萬元，而截至2026年及2027年12月31日止兩個年度之建議年度上限分別較前一年增加約5.8%及3.7%。值得注意的是，截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額大幅下降。據管理層所告知，該下降乃主要由於中國房地產市場的不景氣，導致餘下集團的物業項目推遲，因此對 貴集團提供的增值服務的需求減少。

參閱董事會函件，經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議項下的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)由於中國房地產市場不景氣，2023年的項目動工數量及相關建築面積較2021年及2022年均減少約90%，但由於中國政府宣佈未來推出「要促進房地產市場止跌回穩」的房地產寬鬆政策，截至2027年12月31日止三個年度的項目動工數量及相關建築面積估計將大幅增加；(ii)餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的現有項目及預期項目的估計服務期，由於市場氣氛疲弱，需要 貴集團提供較長的服務期，預期服務期將延長；及(iii)經考慮預期通貨膨脹及 貴集團由於潛在需求增長而產生的經營成本增加， 貴集團於截至2027年12月31日止三個年度將收取的服務費預期增加，並附帶約90%的平均緩衝空間。

於釐定建議年度上限時，管理層已參考(i)現有框架協議項下有關眾安及中國新城市現有物業項目的相關合約的各自合約金額及該等物業的預售計劃時間；及(ii)新項目增值服務的預期服務費。增值服務的預期服務費乃參考餘下集團未來三年現有及新項目的預期數量及歷史平均單位服務費而定。就現有物業項目而言，鑒於目前中國物業市場的市場情緒及需求疲弱，管理層認為剩餘未售出物業單位將繼續需要樓盤銷售辦事處管理服務，並已主要包括截至2027年12月31日止三個年度各年現有物業項目下增值服務的預期服務費。鑒於中國房地產市場不景氣，吾等認為，樓盤銷售辦事處管理服務的預計服務期較長屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就新物業項目而言，誠如上文「經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議」分節所討論，鑒於近期中國房地產市場的全國性刺激政策及考慮餘下集團於未來三年預計對物業項目作出潛在新投資後，管理層於估計截至2027年12月31日止三個年度的服務費時已加入87.6%、80.6%及99.6%的緩衝空間。鑒於管理層作出重大緩衝空間，吾等已獨立取得及審閱餘下集團於2021年至2023年動工的物業項目清單。吾等注意到，與2021年及2022年相比，於2023年動工的項目數目及相關建築面積開始大幅下降，項目數目及相關建築面積分別減少約88.9%及約92.6%。吾等亦注意到2024年並無項目動工。鑒於2023年及2024年項目動工大幅縮減，與物業市場氣氛低迷一致，並與近期國家對房地產市場的刺激政策相平衡，管理層假設物業市場於2025年開始回升，並於2026年及2027年逐漸恢復到先前水平。因此，管理層估計將動工的總建築面積(包括現有及新的潛在項目)將逐步增加。吾等注意到將於2025年及2026年動工的各自總建築面積佔2021年動工高峰期建築面積的約52.8%及92.2%，均低於2021年的高峰期建築面積水平。因此，我們認為管理層於得出建議年度上限時採用的緩衝屬合理。

獨立財務顧問函件

吾等進一步注意到，在新物業項目預期建設開始後，貴集團向餘下集團提供增值服務的預期時間表與歷史預售時間表一致。另一方面，管理層對推出物業預售的預期時間仍持審慎態度，因而本著審慎態度，管理層亦已預期新項目的銷售辦公管理服務（即增值服務中的主要服務）的服務期較長，於截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度的建議年度上限佔比較大，分別為76.9%、80.2%及78.1%，故主要包括截至2027年12月31日止三個年度各年度的預期服務費，以應對物業預售的任何潛在意外延後，吾等認為屬公平合理。此外，儘管貴集團於過往年度大部分外包貴集團管理的物業項目所需的維護管理服務，但為拓寬收入來源，貴集團目前計劃向餘下集團的現有及新項目自行提供有關服務，導致截至2027年12月31日止三個年度各年度的增值服務增加。根據吾等的審閱，吾等注意到，根據截至2024年6月30日止六個月的年化交易總金額計算，截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度提供維護管理服務的預期部分較2024年平均增加95%，而截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度提供維護管理服務產生的預期服務費較2024年提供相同服務的歷史交易金額分別增加約631.3%、728.1%及744.5%。

根據上文所述，吾等認為，經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議項下建議年度上限的釐定屬公平合理。

獨立財務顧問函件

4. 內部控制措施及年度審核

誠如董事會函件所披露，貴公司已採取並將繼續採取內部控制措施，以確保各項持續關連交易將根據經續訂框架協議之條款按正常商業條款或更佳條款進行，且不遜於向獨立第三方提供之條款。貴集團採用的該等內部控制措施包括貴公司財務部門將監控經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保該等交易按照各自的條款及條件進行。此外，根據上市規則規定，貴公司外部核數師應向董事會出具函件，當中確認(其中包括)經續訂框架協議各自項下的交易乃按其條款進行，且並無超過各自建議年度上限，而獨立非執行董事應對持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核，有關詳情須載於貴公司隨後刊發的年度報告。如貴公司知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或其核數師將無法確認有關交易的條款或未超過年度上限，應刊發公告。

此外，由於股東特別大會將於經續訂框架協議的生效日期後舉行，貴公司財務部門將監控經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保根據上市規則第14A.76條於股東特別大會日期前進行的交易獲全面豁免。

鑒於經續訂框架協議項下持續關連交易所附帶的申報規定及貴集團採用的內部控制措施，吾等認為，已設有合適及足夠的內部控制程序，以監管經續訂框架協議的進行及保障獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮本函件所述因素及理由，吾等認為，經續訂框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，經續訂框架協議的條款乃正常商業條款、屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案，以批准經續訂框架協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

2024年12月18日

鄧振輝先生為根據證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及力高企業融資有限公司之負責人員，可進行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。彼於會計及投資銀行行業累積逾25年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事就此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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有／ 擁有權益 股份數目	佔已發行 股本百分比
施中安先生 （「施先生」）	於受控制法團的權益 ⁽¹⁾	380,000,000	73.4%

附註：

- (1) 該等股份由眾安BVI擁有，眾安BVI由眾安全資擁有。全好管理有限公司擁有眾安約57.89%的權益，全好管理有限公司由施先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，施先生被視為於眾安BVI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，概無董事及本公司最高行政人員或其聯繫人於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條本公司須登記於存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事其他權益之披露

(a) 競爭權益

於最後實際可行日期，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(本集團業務除外)中擁有權益。

(b) 於資產之權益

截至最後實際可行日期，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核合併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。

(c) 於合約或安排之權益

除披露於本通函及截至2023年12月31日止年度之年度報告之本公司關連交易所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事於截至最後實際可行日期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。

(d) 服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或有關本集團成員公司可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

4. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

截至最後實際可行日期，力高企業融資有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

截至最後實際可行日期，力高企業融資有限公司並無於本集團任何成員公司持有任何股權或可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行），亦無於本集團任何成員公司自2023年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2023年12月31日（即本公司最近期已刊發經審核合併財務報表的編製日期）起本集團財務或貿易狀況或前景概無出現任何重大不利變動。

6. 其他事項

倘本通函之英文版本與其中文譯本有任何歧義，概以英文版本為準。為方便參閱，中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括若干附屬公司）的中英文名稱均載入本通函之英文版本，而倘中英文版本有任何歧義，概以中文版本為準。

7. 展示文件

下列文件之文本將自本通函日期起及直至本通函日期起計14日內（包括該日）在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zazhsh.com)上發佈：

- (a) 經續訂框架協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函；及
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函。

股東特別大會通告



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司 Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

茲通告众安智慧生活服务有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月2日(星期四)下午兩時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州蕭山假日酒店四樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。除非另有註明，本通告所用詞彙與本公司所刊發日期為2024年12月18日的通函(本通告構成其中部分)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議：

- 1 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；
(b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動；
- 2 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動；
- 3 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂眾安物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；
- (b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂眾安物業管理服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂眾安物業管理服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動；
- 4 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂中國新城市物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；
- (b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂中國新城市物業管理服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動；
- 5 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂眾安增值服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；
- (b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂眾安增值服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂眾安增值服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動；
- 6 (a) 謹此確認、批准及追認經續訂中國新城市增值服務框架協議及其項下擬進行之交易以及其項下擬進行交易於2025年1月1日至2027年12月31日期間的建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何董事簽署及執行經續訂中國新城市增值服務框架協議，並作出及採取彼可能認為就使經續訂中國新城市增值服務框架協議生效而言屬必要或適宜的一切有關事宜及一切有關行動。」

承董事會命
眾安智慧生活服务有限公司
主席
施中安

香港，2024年12月18日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上所有決議案均將以投票方式表決。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名／多名受委代表，代其出席大會及投票表決。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格須註明每名受委代表所代表的股份數目。每名親身或由受委代表代表出席的股東有權就其持有的每股股份享有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。
4. 為釐定出席大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年12月27日（星期五）至2025年1月2日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人須確保在不遲於2024年12月31日（星期二）下午兩時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記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）辦理過戶登記手續。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派受委代表就該股份投票，猶如彼／其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則排名較先者親身或委派受委代表作出之投票將獲接納，其他聯名持有人之投票一律不獲接納，而就此而言，排名先後乃按該等聯名持有之股東於股東名冊之排名次序而定。

股東特別大會通告

6. 根據上市規則的規定，本通告所載所有擬提呈股東特別大會表決的決議案將以投票方式進行表決。
7. 倘於2025年1月2日(星期四)中午十二時正後任何時間，因超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效或八號或以上熱帶氣旋警告信號仍然懸掛，則股東特別大會將會押後。本公司之股東將透過分別刊登於聯交所及本公司網站之補充通告，獲告知股東特別大會延會之日期、時間及位置。
8. 本通告內的時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、楊光先生、徐建穎女士及丁磊先生擔任執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。