

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



众安房产

ZHONG AN REAL ESTATE

眾安房產有限公司

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)



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)

## 聯合公告

### 有關收購徐州萬象股權之須予披露交易

於二零一八年五月十六日(交易時段後)，眾安盛隆(中國新城市之間接非全資附屬公司，中國新城市為眾安之間接非全資附屬公司)與中商聯盟及萬象福建訂立股權轉讓協議，據此，(其中包括)眾安盛隆已有條件同意向萬象福建收購徐州萬象全部股權的51%。

根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行之收購事項構成眾安及中國新城市一項須予披露交易。

## 緒言

眾安及中國新城市各自的董事會謹此宣佈，於二零一八年五月十六日(交易時段後)，眾安盛隆(中國新城市之間接非全資附屬公司，中國新城市為眾安之間接非全資附屬公司)與中商聯盟及萬象福建訂立股權轉讓協議，據此，(其中包括)眾安盛隆已有條件同意向萬象福建收購徐州萬象全部股權的51%，代價以及主要條款及條件披露如下。

## 股權轉讓協議

日期：二零一八年五月十六日

訂約方：

- (i) 第1買方 – 眾安盛隆 (作為待售權益的買方)
- (ii) 第2買方 – 中商聯盟 (作為徐州萬象全部股權4%的買方)
- (iii) 賣方 – 萬象福建

據眾安及中國新城市董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，萬象福建及中商聯盟及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於眾安、中國新城市及彼等各自關連人士的第三方。

根據收購事項  
將予收購之資產：萬象福建持有的徐州萬象全部股權之51%

收購事項之代價：人民幣204,000,000元 (包括可退還履約保證金人民幣60,000,000元 (「履約保證金」))

代價乃由眾安盛隆與萬象福建參考徐州萬象截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目，按公平原則磋商後釐定。

代價及履約保證金須由眾安盛隆於完成日期以現金支付至聯名賬戶 (定義見下文)。

條件：股權轉讓協議須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) 徐州萬象的所有外部擔保已解除；

- (ii) 徐州萬象已取得中國江蘇省徐州市新城區一幅土地的國有土地使用權證；
- (iii) (a)眾安盛隆、中商聯盟及萬象福建在中國杭州開設聯名銀行賬戶(「聯名賬戶」)；及(b)眾安盛隆、中商聯盟、萬象福建及相關銀行於上文條件(i)及(ii)達成後七個營業日內訂立資金監管協議規管聯名賬戶的監督。

完成：

完成將於完成日期(為「股權轉讓協議—條件」所載條件(iii)達成之日後七個營業日內)落實。於完成日期後七個營業日內，萬象福建須(其中包括)完成(a)以眾安盛隆(或其指定公司)名義登記待售權益及(b)以中商聯盟(或其指定公司)名義登記萬象福建持有的徐州萬象4%股權(「登記完成」)。

徐州萬象的董事會構成：

徐州萬象的董事會將由五名董事組成，其中三名將由眾安盛隆提名及兩名將由萬象福建提名。徐州萬象的董事會主席將由萬象福建提名。

股息／獎勵：

- (i) 從登記完成日期起直至徐州萬象的可分配但未分配利潤達到人民幣200,000,000元，徐州萬象須宣派金額為人民幣200,000,000元的股息(「首次股息」)，首次股息須按照第1買方、第2買方及萬象福建各自當時於徐州萬象的股權比例分配。

- (ii) 宣派首次股息後，如徐州萬象的可分配但未分配利潤再次達到人民幣200,000,000元，(a)萬象福建須向第1買方退還履約保證金(不計利息)；及(b)徐州萬象須宣派金額為人民幣200,000,000元的股息(「**第二次股息**」)，第二次股息須向第1買方、第2買方及萬象福建分別分配人民幣42,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣150,000,000元。
- (iii) 從完成日期起直至首次股息支付之日，徐州萬象須每年保留人民幣44,000,000元(如不到一年，該金額須按實際日數計算)作為獎勵(「**首次獎勵**」)，於首次股息支付之日其中分別支付51%予第1買方及4%予第2買方。
- (iv) 從首次股息支付之日後下一日起直至第二次股息支付之日，徐州萬象須每年保留人民幣22,000,000元(如不到一年，該金額須按實際日數計算)作為獎勵(「**第二次獎勵**」，與首次獎勵統稱「**獎勵**」)，於第二次股息支付之日其中分別支付51%予第1買方及4%予第2買方。

**認沽期權－萬象福建購回：**

- (i) 如支付首次股息及第二次股息或支付獎勵或退還履約保證金未於完成日期後48個月內完成，從完成日期後第43個月起，第1買方及第2買方均可發出書面通知，要求萬象福建以現金購回第1買方或(視情況而定)第2買方持有的徐州萬象全部股權(「**認沽期權**」)，代價須按以下方式計算：

$$A = (B - C) \times ((1 + 20\%) \times (T/365日))$$

其中：

A 為購回代價

B 為第1買方或(視情況而定)第2買方支付的股權代價  
(不包括履約保證金)

C 為徐州萬象宣派及支付的所有股息

T 為(a)(在宣派首次股息未完成的情況下)完成日期至萬象福建將購回代價、履約保證金利息(「履約保證金利息」)轉予第1買方、將到期應支付的獎勵分別轉入第1買方及／或第2買方指定賬戶之日期間的日數。履約保證金利息的計算方式為人民幣60,000,000元  $\times ((1 + 20\%) \times (T/365日))$ ；或(b)(在宣派第二次股息未完成的情況下)首次股息支付日期至萬象福建將購回代價、履約保證金利息及到期應支付的獎勵分別轉入第1買方及／或第2買方指定賬戶之日期間的日數。「T」不得超過任何48個月累計日數。

萬象福建須於收到第1買方及／或第2買方發出的認沽期權通知後180日內支付購回代價及履約保證金利息。

認沽期權將於完成日期後第51個月失效。

- (ii) 於徐州萬象開發的商用物業從中國相關部門取得竣工驗收批准後30日內，萬象福建須向第1買方收購待售權益及收購第2買方持有的徐州萬象4%股權，代價須按徐州萬象當時的資產淨值釐定。由於眾安盛隆出售待售權益的代價於本公告日期無法釐定，各方協定，中國新城市須就該出售(如落實)遵守上市規則。
- (iii) 如萬象福建未能履行上文(i)下付款義務，萬象福建須向第1買方及／或第2買方支付到期應付款項的每日0.1%(按日計算)作為違約金。

終止：

- (i) 如於簽署股權轉讓協議後三個月內未就規劃方案達成協議，或提交予中國相關規劃部門的規劃方案於6個月內未獲批准，第1買方及／或第2買方有權終止股權轉讓協議。萬象福建須於收到第1買方及／或第2買方的書面終止通知後七個營業日內向聯名賬戶支付等於第1買方及／或第2買方已付代價及履約保證金(連同利息)的款項。在該款項全部轉入聯名賬戶後，第1買方及／或第2買方須於七日內完成將轉讓彼等各自於徐州萬象的權益以萬象福建名義登記。
- (ii) 如萬象福建未能於上文(i)所載30個營業日內履行付款義務，萬象福建須向第1買方及／或第2買方支付到期應付款項的利息(按日計算)作為違約金。該利率須為中國人民銀行公佈的當時利率的4倍。
- (iii) 如第1買方或第2買方未能根據股權轉讓協議遵守付款義務，違約方須向萬象福建支付到期應付款項的每日0.1%(按日計算)作為違約金。
- (iv) 如萬象福建未能按照股權轉讓協議完成將待售權益以第1買方的名義登記或將徐州萬象的4%股權以第2買方的名義登記，萬象福建須向第1買方或(視情況而定)第2買方支付已付代價的每日0.1%(按日計算)作為違約金。

- (v) 如(a)第1買方或第2買方未能遵守其於股權轉讓協議項下的付款義務超過20個營業日，(b)萬象福建未能按照股權轉讓協議完成將待售權益以第1買方的名義登記或徐州萬象的4%股權以第2買方的名義登記超過20個營業日，或(c)股權轉讓協議項下萬象福建提供的任何聲明、保證或承諾是虛假、不準確或被隱瞞，或有關徐州萬象的任何重大資料未向第1買方或第2買方準確披露，則守約方有權終止股權轉讓協議，違約方須向守約方支付已付代價的20%作為違約金，且(如適用)第1買方或第2買方應將獲轉讓的徐州萬象所有股權退還予萬象福建，或萬象福建須向第1買方或第2買方退還其已根據股權轉讓協議支付的款項。

### 進行收購事項之理由及裨益

徐州萬象的主要業務為在中國江蘇省徐州市進行商業地產發展、建設及管理。於本公告日期，徐州萬象的全部股權由萬象福建持有。

萬象福建的主要業務為投資控股。

眾安的主要業務為投資控股及(透過其附屬公司)在中國從事物業發展、租賃及酒店經營。

中國新城市的主要業務為投資控股及(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。

隨著中國江蘇省徐州市地區的城鎮化、經濟增長及居民生活水平不斷提高，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項將令本集團可把握有關地區商業地產發展帶來的商業及發展機遇。這有利於本集團整體的長期增長及可持續發展，長期而言可增強股東價值。



因此，眾安及中國新城市各自的董事認為，收購事項的股權轉讓協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合集團股東的整體利益。

### 徐州萬象之財務資料

根據徐州萬象截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，徐州萬象於二零一七年十二月三十一日的資產淨值為約人民幣258,000,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度徐州萬象應佔的除稅及非經常項目前後的純利為零。根據徐州萬象截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，徐州萬象於二零一六年十二月三十一日的資產淨值為約人民幣258,000,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度徐州萬象應佔的除稅及非經常項目前後的純利為零。

### 代價之資金

代價將以中國新城市集團內部資源及／或外部融資撥付。

### 上市規則之規定

由於按照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成眾安及中國新城市一項須予披露交易。

### 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙用於本公告時具有以下涵義。

「收購事項」 指 眾安盛隆按照股權轉讓協議的條款並在該協議的條件規限下向萬象福建收購待售權益

「董事會」 指 董事會

「中商聯盟」或「第2買方」	指	中商聯盟(北京)商業投資有限公司，於中國成立的有限公司，為股權轉讓協議項下萬象福建持有的徐州萬象全部股權4%的買方((就股權轉讓協議而言及視情況而定)包括其指定公司)
「中國新城市」	指	中國新城市商業發展有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「中國新城市集團」	指	中國新城市及其附屬公司
「完成」	指	按照股權轉讓協議的條款完成該協議項下擬進行的收購事項
「完成日期」	指	「股權轉讓協議－條件」項下所載條件(iii)達成後七個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	眾安盛隆根據股權轉讓協議應付萬象福建的代價
「董事」	指	眾安或中國新城市(視情況而定)的董事
「股權轉讓協議」	指	萬象福建(作為賣方)與眾安盛隆及中商聯盟(作為買方)就(其中包括)收購事項訂立的日期為二零一八年五月十六日的有條件股權轉讓協議(經日期為二零一八年五月十六日的補充股權轉讓協議補充)
「集團」	指	眾安集團及中國新城市集團的統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指	萬象福建持有的徐州萬象全部股權之51%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬象福建」或「賣方」	指	萬象(福建)置業發展有限公司,於中國成立的有限公司
「徐州萬象」	指	徐州市萬象置業發展有限公司,於中國成立的有限公司
「眾安」	指	眾安房產有限公司,於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其已發行股份於聯交所主板上市
「眾安集團」	指	眾安及其附屬公司
「眾安盛隆」或「第1買方」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司,於中國成立的有限公司及集團的成員公司((就股權轉讓協議而言及視情況而定)包括其指定公司)
「%」	指	百分比

承董事會命  
**Zhong An Real Estate Limited**  
眾安房產有限公司  
主席  
施侃成

承董事會命  
**China New City Commercial Development Limited**  
中國新城市商業發展有限公司  
主席  
施侃成

中國，二零一八年五月十六日

於本公告日期，眾安董事會包括執行董事施侃成先生(主席)、汪水雲女士、沈條娟女士、張堅鋼先生及金建榮先生；非執行董事沈勵女士；以及獨立非執行董事貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。

於本公告日期，中國新城市董事會包括執行董事董水校先生、金妮女士及唐怡燕女士；非執行董事施侃成先生；以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。