

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



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

須予披露交易

比華利度假村收購事項及欣新收購事項

概要

- 於二零一七年十二月二十九日，本集團為達成收購 Beverly Resort Co 及 Yanxin Co 全部股權，與獨立第三方訂立各項協議(包括更替協議、比華利度假村股權轉讓協議及欣新股權轉讓協議)，總代價為約人民幣850百萬元，惟須受各項協議各自所包含之條款及條件所規限並按其行事。各項協議之主要條款及條件載於本公佈下文。
- 各項協議完成乃互為條件。
- 由於有關各收購事項(按合併基準計算)之最高適用百分比率超過5%但低於25%，各收購事項構成上市規則第14章下本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報及公告規定。

各項協議項下擬進行之各收購事項完成為有條件。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十九日(交易時段後)，本集團為達成收購Beverly Resort Co及Yanxin Co全部股權，訂立各項協議(包括更替協議、比華利度假村股權轉讓協議及欣新股權轉讓協議)，總代價為約人民幣850百萬元，惟須受各項協議各自所包含之條款及條件所規限並按其行事。

各項協議之主要條款及條件概述如下。

更替協議

日期

二零一七年十二月二十九日

訂約方

(1) 轉讓方：杭州琳翔貿易有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州琳翔及其最終受益人為本公司及其關連人士獨立第三方。杭州琳翔主要從事貿易業務。

(2) 承讓方：眾安集團有限公司(本公司之附屬公司)

主體事項

根據更替協議，為促成眾安集團達成收購Beverly Resort Co及Yanxin Co全部股權之目的，杭州琳翔同意向眾安集團轉讓杭州琳翔於原收購協議內及項下享有之所有權利、利益及義務，以獲取分別由Beverly Resort Co及Yanxin Co持有之比華利度假村土地及欣新土地之所有權利(包括控制權及發展權)。

總代價

總代價為約人民幣850百萬元，包括：

(1) 人民幣160,000,000元為比華利度假村收購事項代價，請參閱本公佈下文「比華利度假村股權轉讓協議－比華利度假村收購事項」一段。

- (2) 人民幣 524,939,391.50 元為欣新收購事項代價，請參閱本公佈下文「欣新股權轉讓協議－欣新收購事項」一段。
- (3) 人民幣 99,000,000 元為眾安集團同意支付予杭州琳翔之款項，其中：
- (i) 人民幣 33,000,000 元須於 Beverly Resort Co 及 Yanxin Co 全部股權登記轉讓至眾安集團名下之程序完成及眾安集團於更替協議項下要求之證明文件備齊後三(3)個工作日內支付；及
 - (ii) 其餘人民幣 66,000,000 元則於 Beverly Resort Co 及 Yanxin Co 與原承建商解除原施工合同後支付(倘杭州琳翔未能促成解除原施工合同，除非獲得眾安集團同意，否則該等款項可能須經減少或扣除)。
- (4) 人民幣 66,000,000 元為目前就發展比華利度假村土地所產生之估計建設成本金額(須進行審核)，由原轉讓方(即羅先生)於原收購協議項下以股東貸款方式提供及協定由眾安集團向原轉讓方報銷。

杭州琳翔與眾安集團同意，緊隨審核後，(i)倘估計建設成本超過人民幣 66,000,000 元，則超出部分將由杭州琳翔承擔及直接向原轉讓方報銷；及(ii)倘估計建設成本少於人民幣 66,000,000 元，則眾安集團將向原轉讓方報銷實際建設成本金額，而杭州琳翔可獲人民幣 66,000,000 元於扣除實際報銷數額後之餘額。

總代價(以現金支付)乃以公平磋商及經計及各項因素包括原收購協議項下之代價、鄰近土地的近期交易價格、比華利度假村土地及欣新土地的優越位置、位於比華利度假村土地及欣新土地之項目的發展潛力(已考慮已產生或將產生之估計完工成本金額)以及可能為本集團帶來的利益後釐定。

本集團將以其內部資源或銀行借貸(以適當者為準)為總代價(包括眾安集團根據各項協議應付之代價)提供資金。

杭州琳翔進一步同意倘有原收購協議項下原股東(由羅先生代表)違反條款及義務之情況，則為眾安集團可能蒙受之所有損失負責。

緊隨訂立更替協議後，杭州琳翔已促使（其中包括）Beverly Resort Co股東及Yanxin Co股東分別與眾安集團訂立比華利度假村股權轉讓協議及欣新股權轉讓協議。

比華利度假村股權轉讓協議－比華利度假村收購事項

日期

二零一七年十二月二十九日

訂約方

- (1) 賣方 : (a) 王寶珍(80%)
(b) 周研(18.75%)
(c) 杭州青溪書屋有限公司，主要從事文化信息諮詢業務(1.25%)
- (2) 買方 : 眾安集團有限公司(本公司附屬公司)
- (3) 目標公司一 : 杭州千島湖比華利度假村開發有限公司
- (4) 擔保人 : (a) 羅立國
(b) 寧波合盛集團有限公司(主要從事房地產、新型材料、冶煉、熱電及製造業等業務或領域，及為一間由羅先生控制之公司)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司一及擔保人及(倘為實體)其最終受益人各為本公司及其關連人士獨立第三方。

將收購之資產

Beverly Resort Co全部股權。

Beverly Resort Co擁有比華利度假村土地之土地使用權，該土地正進行建設及／或發展，且為比華利度假村收購事項之主要目的。

如比華利度假村股權轉讓協議所述及由Beverly Resort Co持有，比華利度假村土地包括一幅位於中國杭州浙江省淳安縣千島湖鎮夢姑塘桃園島西部的土地(土地證號：淳安國用2003字第249號)(合計用地面積為約89,991平方米)。

各訂約方協定，除Beverly Resort Co全部股權及比華利度假村土地外，比華利度假村除外資產之權利、權益、業權、利益、債務及責任（不論性質）將根據比華利度假村股權轉讓協議由賣方保留及／或由賣方承擔。賣方將自費負責將比華利度假村除外資產與Beverly Resort Co分離，而本集團將就該等分離或出售向賣方提供協助。賣方亦同意協調解除該等由Beverly Reosrt Co及於比華利度假村收購事項完成前非由眾安集團保留僱員之服務合約，以及負責及承擔因該等解除而出現之任何金錢索償或糾紛。

擔保人承諾

擔保人承諾，就Beverly Resort Co全部股權轉讓生效日期前所出現或產生之所有成本、開支、索償及負債（包括但不限於稅項及稅費），自該轉讓日期起為期兩年向Beverly Resort Co及買方負責及作出賠償。

代價

總代價為人民幣160,000,000元（其中人民幣29,281,348.83元用作支付轉讓Beverly Resort Co股權之價格及人民幣130,718,651.17元則用作清付任何未償還股東貸款及其他負債（如有））。

比華利度假村收購事項之代價（以現金結算）乃經計及或參考各項因素包括原收購協議項下之代價（至其與收購Beverly Resort Co全部股權相關程度）、鄰近土地的近期交易價格、比華利度假村土地的優越位置及其宜人景色、位於比華利度假村土地之項目的發展潛力（已考慮已產生或將產生之估計完工成本金額）以及可能為本集團帶來的利益後釐定。

如上述披露，本集團將以其內部資源或銀行借貸（以適當者為準）為比華利度假村收購事項提供資金。

比華利度假村收購事項完成之先決條件

比華利度假村收購事項完成須取決於或待賣方達成以下承諾後，方告作實：

- (a) 由Beverly Resort Co持有之比華利度假村土地業權為完整、合法及有效。Beverly Resort Co股權之業權並無缺陷，且概無事項會對買方行使其Beverly Resort Co股權之權利或其於轉讓完成後向相關中國當局登記造成負面影響；

- (b) 賣方(作為 Beverly Resort Co之合法擁有人)已就轉讓 Beverly Resort Co股權及磋商及簽署比華利度假村股權轉讓協議獲得全部所需准許、同意或授權；及
- (c) 與 Beverly Resort Co相關之所有事項(包括資產及負債)已向買方作出披露且無向買方作出隱瞞。

比華利度假村收購事項完成亦須待簽署欣新股權轉讓協議及根據其條款完成欣新收購事項後，方告作實。

倘上述條件未能達成，比華利度假村股權轉讓協議將告終止及終結，所有根據該協議支付的款項應予以退還，而任何一方毋須承擔任何義務及責任或無權向另一方提出申索(惟任何先前違反者除外)。

完成

根據比華利度假村股權轉讓協議，賣方同意進行及促使(i)解除Beverly Resort Co全部股權(包括其物業)所有抵押、質押及其他產權負擔及(ii)於眾安集團支付人民幣226,000,000元至由賣方及眾安集團共同開立及監管之託管賬戶後15日內，向相關中國當局登記轉讓Beverly Resort Co全部股權至眾安集團名下。完成以上登記後，眾安集團將授權由託管賬戶發放人民幣160,000,000元至賣方指定賬戶以清付比華利度假村股權轉讓協議項下之總代價。

於比華利度假村收購事項完成後，Beverly Resort Co將由眾安集團全資擁有並為本公司之附屬公司。本公司將綜合Beverly Resort Co之財務業績至本集團財務業績。

欣新股權轉讓協議－欣新收購事項

日期

二零一七年十二月二十九日

訂約方

- (1) 賣方
- (a) 羅立國(20%)
 - (b) 寧波合盛集團有限公司(主要從事房地產、新型材料、冶煉、熱電及製造業等業務或領域，及為一間由羅先生控制之公司)(80%)

(2) 買方 : 眾安集團有限公司(本公司附屬公司)

(3) 目標公司二 : 杭州欣新房地產開發有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司二及(倘為實體)其最終受益人各為本公司及其關連人士獨立第三方。

將收購之資產

Yanxin Co全部股權。

Yanxin Co擁有欣新土地之土地使用權，該土地正進行建設及／或發展，且為欣新收購事項之主要目的。

如欣新股權轉讓協議所述及由Yanxin Co持有，欣新土地包括三幅位於中國杭州浙江省的土地，分別載於土地證號：杭餘出國用2003字第18-503號、杭餘出國用2003字第18-508號及杭餘出國用2004字第18-315號，合計用地面積為約65,795.8平方米，及位於該等土地的豎設物及建築物或其配套設施(包括存量房(總用地面積為15,286.66平方米)、營業房(總用地面積為312.49平方米)、地下停車位(779個車位)、車庫(5個)及儲物室(28個)。

各訂約方協定，除Yanxin Co全部股權及欣新土地外，欣新除外資產之權利、權益、業權、利益、債務及責任(不論性質)將根據欣新股權轉讓協議由賣方保留及／或由賣方承擔。賣方將自費負責將欣新除外資產與Yanxin Co分離，而本集團將就該等分離或出售向賣方提供協助。賣方亦同意協調解除該等由Yanxin Co及於欣新收購事項完成前非由眾安集團保留僱員之服務合約，以及負責及承擔因該等解除而出現之任何金錢索償或糾紛。

代價

總代價為人民幣524,939,391.50元(其中人民幣412,595,802.70元用作支付轉讓Yanxin Co股權之價格及人民幣112,343,588.80元則用作清付任何未償還股東貸款及其他負債(如有))。

欣新收購事項之代價(以現金結算)乃經計及或參考各項因素包括原收購協議項下之代價(至其與收購Yanxin Co全部股權相關程度)、鄰近土地的近期交易價格、欣新土地的交通便利位置、位於欣新土地之項目的發展潛力(已考慮已產生或將產生之估計完工成本金額)以及可能為本集團帶來的利益後釐定。

如上述披露，本集團將以其內部資源或銀行借貸(以適當者為準)為欣新收購事項提供資金。

欣新收購事項完成之先決條件

欣新收購事項完成須取決於或待賣方達成以下承諾後，方告作實：

- (a) 由Yanxin Co持有之欣新土地(包括物業、停車位及儲物室)業權為完整、合法及有效。Yanxin Co股權之業權並無缺陷，且概無事項會對買方行使其Yanxin Co股權之權利或其於轉讓完成後向相關中國當局登記造成負面影響；
- (b) 賣方(作為Yanxin Co之合法擁有人)已就轉讓Yanxin Co股權及磋商及簽署欣新股權轉讓協議獲得全部所需准許、同意或授權；及
- (c) 與Yanxin Co相關之所有事項(包括資產及負債)已向買方作出披露且無向買方作出隱瞞。

欣新收購事項完成亦須待簽署比華利度假村股權轉讓協議及根據其條款完成比華利度假村收購事項後，方告作實。

倘上述條件未能達成，欣新股權轉讓協議將告終止及終結，所有根據該協議支付的款項應予以退還，而任何一方毋須承擔任何義務及責任或無權向另一方提出申索(惟任何先前違反者除外)。

完成

根據欣新股權轉讓協議，賣方同意進行及促使(i)解除Yanxin Co全部股權(包括其物業)所有抵押、質押及其他產權負擔及(ii)於眾安集團支付人民幣524,939,391.50元至由賣方及眾安集團共同開立及監管之託管賬戶後18日內，向相關中國當局登記轉讓Yanxin Co全部股權至眾安集團名下。完成以上登記後，眾安集團將授權由託管賬戶發放人民幣524,939,391.50元至賣方指定賬戶以清付欣新股權轉讓協議項下之總代價。

於欣新收購事項完成後，Yanxin Co將由眾安集團全資擁有並為本公司之附屬公司。本公司將綜合Yanxin Co之財務業績至本集團財務業績。

收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要業務為在中國進行物業開發、租賃及酒店營運。

董事相信，倘各項協議項下擬進行之各收購事項完滿完成，將為本集團之物業發展產生協同效應。本集團之土地儲備亦會增加，符合本集團策略。董事認為，各收購事項之條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

BEVERLY RESORT CO及YANXIN CO之財務及其他資料

Beverly Resort Co

Beverly Resort Co為於二零零三年九月二十六日於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期總註冊及繳足資本為人民幣20,000,000元。

Beverly Resort Co主要從事房地產開發經營及旅遊項目開發業務。

於二零一六年十二月三十一日，Beverly Resort Co之經審核資產淨值(根據中國公認會計準則)為約人民幣10,500,000元。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度，Beverly Resort Co之所得稅前及所得稅後虧損（根據中國公認會計準則）摘錄如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一五年		二零一六年	
	人民幣 (百萬元)	相當於港元 (百萬元)	人民幣 (百萬元)	相當於港元 (百萬元)
所得稅前及所得稅後虧損	0.4	0.4	0.5	0.6

Yanxin Co

Yanxin Co為於二零零一年五月二十九日於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期總註冊及繳足資本為人民幣20,000,000元。

Yanxin Co主要從事房地產開發經營及物業管理業務。

於二零一六年十二月三十一日，Yanxin Co之經審核資產淨值（根據中國公認會計準則）為約人民幣248,600,000元。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度，Yanxin Co之所得稅前及所得稅後利潤或虧損（根據中國公認會計準則）摘錄如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一五年		二零一六年	
	人民幣 (百萬元)	相當於港元 (百萬元)	人民幣 (百萬元)	相當於港元 (百萬元)
所得稅前及所得稅後利潤	4.3	5.1		
所得稅前及所得稅後虧損			32.6	39.2

上市規則之涵義

由於有關各項協議項下擬進行之各收購事項（按合併基準計算）之最高適用百分比率超過5%但低於25%，各收購事項構成上市規則第14章下本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報及公告規定。

由於概無董事於各收購事項擁有重大利益，概無董事須於批准各收購事項的相關董事會決議案上放棄投票。

各項協議項下擬進行之各收購事項完成為有條件。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載之涵義：

「各收購事項」	指	本集團透過眾安集團於更替協議項下達成之收購事項、比華利度假村收購事項及欣新收購事項（及各為「收購事項」）
「各項協議」	指	更替協議、比華利度假村股權轉讓協議及欣新股權轉讓協議（及各為「協議」）
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「比華利度假村收購事項」	指	眾安集團根據比華利度假村股權轉讓協議條款及條件收購 Beverly Resort Co 全部股權之事項
「Beverly Resort Co」或「目標公司一」	指	杭州千島湖比華利度假村開發有限公司，一間於二零零三年九月二十六日於中國成立之有限責任公司
「比華利度假村股權轉讓協議」	指	由(1)王寶珍、周研及杭州青溪書屋有限公司（作為賣方）；(2)眾安集團（作為買方）；(3) Beverly Resort Co；及(4)羅先生及寧波合盛集團有限公司（作為擔保人）就比華利度假村收購事項訂立之日期為二零一七年十二月二十九日之有條件股權轉讓協議
「比華利度假村除外資產」	指	於比華利度假村收購事項生效前以 Beverly Resort Co 名義所進行之該等投資（包括一幢別墅及一艘快艇）（比華利度假村土地除外）之所有權利、權益、業權、利益、債務及責任（不論性質）及於比華利度假村股權轉讓協議中明確載列者

「比華利度假村土地」	指	如比華利度假村股權轉讓協議所述及由 Beverly Resort Co 持有的位於中國杭州浙江省淳安縣千島湖鎮夢姑塘桃園島西部的一幅土地(土地證號：淳安國用2003字第249號)或建設或發展中的土地項目，合計用地面積為約 89,991 平方米
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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上市
「完成」	指	比華利度假村收購事項根據比華利度假村股權轉讓協議完成或(視情況而定)欣新收購事項根據欣新股權轉讓協議完成
「條件」	指	各收購事項完成之先決條件，進一步詳情載列於本公佈(有關比華利度假村收購事項)「比華利度假村收購事項完成之先決條件」或(有關欣新收購事項)「欣新收購事項完成之先決條件」一部
「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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「杭州琳翔」	指	杭州琳翔貿易有限公司，為(i)原收購協議項下之買方及(ii)更替協議項下之轉讓方
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅先生」	指	羅立國

「更替協議」	指	由杭州琳翔(作為轉讓方)及眾安集團(作為承讓方)就更替及由杭州琳翔轉讓其於原收購協議內及項下之所有權利、利益及義務至眾安集團所訂立之日期為二零一七年十二月二十九日之有條件更替協議
「原收購協議」	指	由羅先生(為其自身及代表Beverly Resort Co及Yanxin Co其他股東)及杭州琳翔就杭州琳翔收購Beverly Resort Co及Yanxin Co之全部股權訂立之日期為二零一七年六月十九日之原收購協議,須受其包含之條款及條件所規限並按其行事
「百分比率」	指	上市規則第14.07條下適用之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國,就本公佈而言為香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「買方」	指	眾安集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣或元
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	比華利度假村股權轉讓協議或(視情況而定)欣新股權轉讓協議項下之賣方
「欣新收購事項」	指	眾安集團根據欣新股權轉讓協議條款及條件收購Yanxin Co全部股權之事項

「Yanxin Co」或 「目標公司二」	指	杭州欣新房地產開發有限公司，一間於二零零一年五月二十九日於中國成立之有限責任公司
「欣新股權轉讓協議」	指	由(1)羅先生及寧波合盛集團有限公司(作為賣方)；(2)眾安集團(作為買方)；及(3) Yanxin Co就欣新收購事項訂立之日期為二零一七年十二月二十九日之有條件股權轉讓協議
「欣新除外資產」	指	於欣新收購事項生效前以 Yanxin Co 名義所進行之該等投資(欣新土地除外)之所有權利、權益、業權、利益、債務及責任(不論性質)及於欣新股權轉讓協議中明確載列者
「欣新土地」	指	如欣新股權轉讓協議所述及由 Yanxin Co 持有分別載於土地證號：杭餘出國用2003字第18-503號、杭餘出國用2003字第18-508號、杭餘出國用2004字第18-315號，位於中國杭州的三幅土地或土地項目，合計用地面積為約65,795.8平方米，及位於該等土地的豎設物及建築物或其配套設施(包括存量房(總用地面積為15,286.66平方米)、營業房(總用地面積為312.49平方米)、地下停車位(779個車位)、車庫(5個)及儲物室(28個))
「眾安集團」	指	眾安集團有限公司，為於中國成立之有限責任公司及本公司之間接非全資擁有附屬公司及為各項協議項下之買方或(視情況而定)承讓方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本公佈而言及僅供說明，以人民幣計值的金額，按以下匯率換算為港元：人民幣1.0元兌港元1.2元，惟不表示任何港元或人民幣金額可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
眾安房產有限公司
主席
施侃成

香港，二零一七年十二月二十九日

於本公佈日期，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。

* 僅供識別