

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

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)

須予披露交易
收購浙江尚拓投資有限公司之全部股權

概要

- 於二零一八年三月十八日，本集團透過其中國非全資附屬公司與賣方(彭博大向，為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣360百萬元收購尚拓投資之全部股權，最終目標為追求實現該項目，惟須受股權轉讓協議所載之條款所規限並按其行事。股權轉讓協議之主要條款載於本公佈下文。
- 由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，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。

股權轉讓協議項下擬進行之收購事項及／或追求實現該項目未必一定會落實。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，於二零一八年三月十八日，本集團就收購事項訂立股權轉讓協議，須按代價及須受股權轉讓協議所載之條款所規限並按其行事。

股權轉讓協議之主要條款概述如下。

股權轉讓協議

日期

二零一八年三月十八日

訂約方

(1) 買方 : 杭州眾嘉投資管理有限公司
(本公司之間接非全資附屬公司)

(2) 賣方 : 杭州彭博大向實業有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司(或其任何附屬公司)及其關連人士且與彼等並無關連之第三方。

賣方為一間於中國成立之有限公司及其主要業務範圍包括房地產開發及經營。

將予收購之資產

賣方已同意轉讓及買方已同意向賣方收購待售權益(即目標公司浙江尚拓投資有限公司之全部股權)，且並無任何限制及產權負擔。

目標公司透過中國附屬公司持有位於中國浙江省杭州市余杭鎮上湖村彭余公路(西側)地塊之土地使用權，作商住用途，以建設及開發該項目。該項目地盤面積為121,894平方米，容積率為2.18。

本集團進行收購事項之最終目標為透過中國附屬公司取得實現建設及開發該項目之所有權利，惟須待股權轉讓協議所載之條款獲達成後方可進行。

代價

人民幣360百萬元

根據股權轉讓協議，買方已同意按以下方式支付代價：

- (i) 一旦顯示買方賬戶存入金額人民幣100百萬元，則賣方同意於兩個工作日內(或賣方及買方可能相互協定之有關較後日期)向買方轉讓待售權益，並主動與買方合作，以完成轉讓所需之工商登記手續；
- (ii) 買方將於二零一八年五月十一日(或賣方及買方可能相互協定之有關較後日期)前支付至賣方指定之賬戶金額人民幣300百萬元(包括上文所述金額人民幣100百萬元)作為按金及將在下文所述代價餘額支付之時被視為代價付款的一部分；
- (iii) 於買方信納目標公司及中國附屬公司之股權並不存在非經買賣雙方同意的查封或產權負擔後，買方將五個工作日內向賣方指定賬戶支付金額人民幣60百萬元(即代價之餘額)。

代價(須以現金支付)乃經公平磋商及經計及各項因素(包括賣方於訂立股權轉讓協議之前已投資金額、鄰近土地之近期交易價格、中國附屬公司所持地塊之優越位置、該項目之發展潛力(基於(其中包括)本集團所進行之可行性研究)以及可能為本集團帶來之利益)後釐定。

本集團將以其內部資源或銀行借貸(以適當者為準)為代價提供資金。

終止

根據股權轉讓協議，倘在下文披露涉及中國附屬公司之股權爭議判決敗訴或其結果令買方無法完整及無瑕疵地取得(無論直接或間接)實現該項目的權利，則買方有權於上述事件發生三個月內透過向賣方發出書面終止通知之方式終止股權轉讓協議。

倘買方選擇終止股權轉讓協議，賣方須向買方退還及支付買方根據股權轉讓協議已支付及投入該項目之全部款項以及按年利率16%及自該等款項支付之日起計算利息。此後，買方將與賣方全面合作以完成所有必要的程序，以促使將待售權益轉回賣方(或賣方指定之一方)，並辭退買方向目標集團委任之董事及其他人士，以及解除各自於股權轉讓協議項下之責任。

倘賣方違反股權轉讓協議之條款及未能及時遵從買方的要求，賣方將須對買方因此可能遭受的一切損失或損害承擔責任。

倘該項目之容積率低於2.18，買方亦有權終止股權轉讓協議，惟買方須不遲於二零一八年五月十日(或賣方與買方可能相互協定之有關較後日期)向賣方發出書面終止通知。於該情況下，各訂約方已同意承擔各自成本及所產生之開支，並解除彼等各自於股權轉讓協議項下之責任。

倘買方未能根據股權轉讓協議之條款作出付款，則賣方有權向買方收取有關未付款項之逾期罰款，乃自到期日起至付款日期或(倘於賣方要求後30天仍未結算逾期付款)股權轉讓協議終止日期期間按年利率16%計算，且買方仍對違反其於股權轉讓協議項下之責任負責。

收購事項之影響

於收購事項完成後，目標公司將由本集團全資擁有及將入賬列為本公司之附屬公司。本公司將會將目標集團之財務業績綜合計入本集團之財務業績。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為於中國進行物業開發、租賃及酒店營運。

收購事項及追求該項目(倘落實)將對本集團之物業發展產生協同效應。其亦將增加本集團之土地儲備，從而與本集團之策略符合一致。這有利於本集團整體之長期增長及可持續發展，長遠而言，可提高股東價值。因此，董事認為，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。

倘收購事項能按股權轉讓協議之條款得以體現，本集團將採取所有必要步驟及程序以及獲得／續新所有批准、牌照及許可，賣方已同意與本集團全面合作，協助實現收購事項之最終目的（即獲得實現該項目之所有權利）。

目標公司之財務及其他資料

目標公司為於二零一四年八月二十七日在中國成立之有限責任公司，於本公佈日期總註冊資本為人民幣60百萬元。

目標公司主要從事實業投資業務。

中國附屬公司為於二零零九年三月五日在中國成立之有限責任公司且為目標公司之全資附屬公司。中國附屬公司持有地塊之土地使用權，可供建造及開發該項目。該項目在初部開發建設階段。有關該項目之建設工程規劃許可證及施工許可證均已經過期。

根據本公司對目標集團進行之盡職調查，若干涉及對中國附屬公司先前持有人向目標公司轉讓中國附屬公司股權的有效性存有股權爭議。中國附屬公司股權目前被浙江省高級人民法院司法凍結，以待作出判決。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之資產淨值（根據中國公認會計準則）約為人民幣58百萬元（未經審核）。

目標公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之除所得稅前及除所得稅後虧損分別約為人民幣0.5百萬元（未經審核）及人民幣0.5百萬元（未經審核）。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，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。因此，收購事項須遵守上市規則第14章下之申報及公告規定。

由於概無董事於收購事項擁有任何重大權益，概無董事須就批准收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

股權轉讓協議項下擬進行之收購事項及／或本公司擬追求實現該項目未必一定會落實。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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議之條款收購目標公司之全部股權
「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之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購待售權益已同意向賣方支付之代價
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零一八年三月十八日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條下之適用百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、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
「中國附屬公司」	指	杭州馨華園房地產開發有限公司，一間於二零零九年三月五日在中國成立之有限公司且為目標公司之全資附屬公司

「該項目」	指	位於中國浙江省杭州市余杭鎮上湖村彭余公路(西側)地塊的物業開發項目，總地盤面積為121,894平方米及容積率為2.18
「買方」	指	杭州眾嘉投資管理有限公司，一間於二零一七年九月二十五日在中國成立之有限責任公司且為本公司之間接非全資附屬公司，即股權轉讓協議項下之買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣或元
「待售權益」	指	浙江尚拓投資有限公司之全部股權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「尚拓投資」	指	浙江尚拓投資有限公司，一間於二零一四年八月二十七日在中國成立之有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司
「賣方」或「彭博大向」	指	杭州彭博大向實業有限公司，一間於二零一七年五月十五日在中國成立之有限責任公司，即股權轉讓協議項下之賣方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
眾安房產有限公司
主席
施侃成

香港，二零一八年三月十八日

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