

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公告所述眾安或中國新城市證券的邀請或要約。



聯合公告

主要交易及視作出售

主要交易

有關進一步收購浙江新農都股權，
涉及中國新城市根據中國新城市特別授權發行代價股份

茲提述眾安與中國新城市日期為二零一七年八月二十一日及二零一七年八月二十九日之聯合公告，內容有關(其中包括)眾安盛隆(集團之間接非全資附屬公司)向杭州東方收購浙江新農都全部股權的19.85%。

眾安及中國新城市各自的董事會謹此公佈，眾安盛隆於二零一八年七月二十日(交易時段後)與杭州東方訂立股權轉讓協議，據此，眾安盛隆已有條件同意向杭州東方收購浙江新農都全部股權的22.65%，代價為人民幣352,994,400元(將透過中國新城市配發及發行代價股份而支付)。待完成後，眾安盛隆將擁有浙江新農都全部股權的合共42.5%。

股權轉讓協議項下擬進行之收購事項根據上市規則第14.22條與早前股權轉讓協議項下交易合併計算後，將構成上市規則第14章項下眾安及中國新城市的一項主要交易。

中國新城市為眾安的附屬公司。中國新城市於收購事項完成後配發及發行代價股份，將實際上具有攤薄眾安於中國新城市的股權之影響。相應攤薄將構成上市規則第14章項下眾安的視作出售及須予披露交易。

據眾安及中國新城市各自的董事在作出一切合理查詢後所知，概無眾安股東或中國新城市股東於股權轉讓協議中擁有任何權益，且如眾安或(視情況而定)中國新城市就批准股權轉讓協議項下擬進行之交易召開股東大會，概無眾安股東或中國新城市股東須放棄投票。根據股權轉讓協議擬進行的收購事項之書面批准將從合共實益持有眾安或(視情況而定)中國新城市股東大會逾50%投票權的眾安股東及中國新城市股東取得。鑒於該等股東構成一組緊密聯繫的股東，根據上市規則第14.44條，可接受彼等的書面批准，以替代召開股東大會。

眾安及中國新城市將各自於二零一八年八月十日前向其股東寄發一份通函供參考，當中載有(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的詳情連同上市規則規定的其他資料。

緒言

茲提述眾安與中國新城市日期為二零一七年八月二十一日及二零一七年八月二十九日之聯合公告，內容有關(其中包括)眾安盛隆(集團之間接非全資附屬公司)向杭州東方收購浙江新農都全部股權的19.85%。

眾安及中國新城市各自的董事會謹此公佈，眾安盛隆於二零一八年七月二十日(交易時段後)與杭州東方訂立股權轉讓協議，據此，眾安盛隆已有條件同意向杭州東方收購浙江新農都全部股權的22.65%。待完成落實後，眾安盛隆將擁有浙江新農都全部股權的合共42.5%。

股權轉讓協議

日期：二零一八年七月二十日

訂約方：(1) 眾安盛隆(作為買方)

(2) 杭州東方(作為賣方)

據眾安及中國新城市各自的董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除杭州東方於浙江新農都(為眾安及中國新城市的關聯公司)之股權外，杭州東方及其最終實益擁有人為獨立於眾安、中國新城市及彼等各自的關連人士之第三方。

將予收購之資產：杭州東方持有的浙江新農都全部股權的22.65%

收購事項之代價：人民幣352,994,400元

代價乃由眾安盛隆與杭州東方參考中國一名獨立合資格估值師評估的浙江新農都於二零一七年十二月三十一日的資產價值、浙江新農都截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，按公平原則磋商後釐定。

代價須透過中國新城市按發行價每股2.47港元向杭州東方或其指定代名人(必須為獨立第三方)(「獲配發人」)配發及發行合共178,280,000股代價股份而結算。

代價股份相當於(i)中國新城市於本公告日期的現有已發行股本約9.72%；及(ii)(根據下文「對中國新城市股權架構之影響」表格所載假設)經配發及發行代價股份而擴大的中國新城市已發行股本約8.86%。代價股份將根據尋求中國新城市股東授出的特別授權發行。代價股份將與於配發及發行日期已發行的中國新城市股份具有同等地位。

發行價每股代價股份2.47港元較：

- (i) 於二零一八年七月二十日(即股權轉讓協議日期)(「最後交易日」)聯交所所報每股中國新城市股份收市價1.11港元溢價約123%；
- (ii) 截至及包括最後交易日止最後連續5個交易日聯交所所報每股中國新城市股份平均收市價約1.16港元溢價約113%；
- (iii) 截至及包括最後交易日止最後連續10個交易日聯交所所報每股中國新城市股份平均收市價約1.15港元溢價約115%；
及
- (iv) 截至及包括最後交易日止最後連續30個交易日聯交所所報每股中國新城市股份平均收市價約1.28港元溢價約93%。

發行價每股代價股份2.47港元乃由中國新城市與杭州東方計及中國新城市股份的現行交易價，按公平原則磋商後釐定。

中國新城市將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

條件：

股權轉讓協議須待(其中包括)下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) (如需要)眾安及中國新城市已於股東特別大會上就股權轉讓協議項下擬進行之交易取得各自股東的批准；
- (ii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 眾安盛隆已就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易通知浙江新農都的所有其他股東，且眾安盛隆及浙江新農都已就向眾安盛隆轉讓待售權益取得眾安盛隆及浙江新農都各自的董事會及股東以及相關政府審批部門的所有必要批准(包括但不限於浙江新農都的其他股東放棄待售權益的優先購買權)；及
- (iv) 眾安盛隆滿意就浙江新農都集團的資產、負債、財務、稅務及業務以及待售權益進行的盡職調查結果。

如上述任何條件未於二零一八年十二月三十一日或之前(或各方共同協定的其他期間)由眾安盛隆達成或豁免(上述先決條件(i)至(iii)除外，該等條件不可由眾安盛隆豁免)，股權轉讓協議將失效及不再有效。除股權轉讓協議另有規定者外，任何一方毋須對其他方承擔任何義務及責任(先前違反股權轉讓協議的條文除外)。

其他主要條款：

- (i) 如杭州東方根據股權轉讓協議提供的任何聲明、保證或承諾虛假、不準確或被隱瞞，或有關浙江新農都集團的任何重大資料未向眾安盛隆準確披露，則眾安盛隆有權終止股權轉讓協議。
- (ii) 中國新城市有權向浙江新農都董事會委任三名董事，並有權委任浙江新農都集團的總經理及副總經理。

完成

待上述所有先決條件達成(及／或獲豁免(視情況而定))後，完成將於之後第十個營業日落實。

對中國新城市股權架構之影響

下文載列中國新城市(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行所有代價股份後中國新城市的股權架構，僅作說明用途：

股東	於本公告日期		緊隨配發及發行所有代價股份後	
	中國新城市 股份數目	%	中國新城市 股份數目	%
關連人士				
Ideal World Investments Limited(「Ideal World」) (附註1)	1,270,000,000	69.21	1,270,000,000	63.08
全好管理有限公司(「全好」) (附註1)	31,303,594	1.71	31,303,594	1.55
公眾人士				
獲配發人	–	–	178,280,000	8.86
其他公眾股東	<u>533,664,406</u>	<u>29.08</u>	<u>533,664,406</u>	<u>26.51</u>
小計：	<u>533,664,406</u>	<u>29.08</u>	<u>711,944,406</u>	<u>35.37</u>
總計：	<u>1,834,968,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,013,248,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Ideal World為眾安之全資附屬公司。眾安的全部已發行股份由全好擁有約56.15%，全好由中國新城市主席及非執行董事施侃成先生全資擁有。施先生亦為眾安的主席及執行董事。
2. 上表假設自本公告日期起直至發行代價股份之日中國新城市的已發行股本及股權概無變動。
3. 上表顯示所有百分比均為約數。

4. 如上述股權表格所披露，緊隨配發及發行代價股份完成後，中國新城市已發行股本的最低25%將由公眾人士持有。

中國新城市根據收購事項配發及發行代價股份對眾安之影響

中國新城市為眾安之附屬公司。於本公告日期，眾安擁有中國新城市已發行股份總數約69.21%。

中國新城市截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合溢利及資產淨值(摘錄自二零一七年年報)如下：

	截至以下日期止年度	
	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
除稅及非經常項目前溢利	266,707	752,090
除稅及非經常項目後溢利	137,065	466,358
	於	
	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
資產淨值	5,342,059	6,008,356

中國新城市於完成後配發及發行代價股份，將具有攤薄眾安於中國新城市的股權之影響。因此，收購事項完成後，根據上市規則第14章構成本公司視作出售，眾安於中國新城市已發行股份總數的百分比將由約69.21%攤薄至約63.08%(不包括下文所披露的根據上市規則項下適用百分比率構成的須予披露交易)。

進行收購事項之理由及裨益

眾安盛隆為本集團的間接非全資附屬公司，主要從事物業管理。

杭州東方為於二零零零年一月十八日在中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

浙江新農都為於二零零八年五月八日在中國成立的有限公司，主要從事投資控股及農產品交易。於本公告日期，浙江新農都的全部股權由眾安盛隆及杭州東方分別擁有19.85%及22.65%，浙江新農都的餘下股權由獨立第三方持有。浙江新農都集團的主要業務為開發、建設及管理農產品物流中心。

眾安為投資控股公司。眾安集團的主要業務為在中國進行物業開發、租賃及酒店營運。

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。

根據股權轉讓協議擬進行的收購事項將令中國新城市集團把握隨著長江三角洲地區的持續城鎮化、經濟增長及居民生活水平提高而對農產品現代物流平台需求所帶來的業務及發展機遇，從而可提升中國新城市集團的收入。這有利於集團整體的長期增長及可持續發展，在長期而言增強股東價值。

因此，眾安與中國新城市各自的董事認為，收購事項股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合集團股東的整體利益。

浙江新農都之財務資料

根據浙江新農都截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，浙江新農都於二零一六年十二月三十一日的資產淨值約人民幣1,434,783,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度浙江新農都應佔的除稅及非經常項目前後的純利分別為約人民幣141,243,000元及人民幣90,417,000元。根據浙江新農都截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，浙江新農都於二零一七年十二月三十一日的資產淨值約人民幣1,750,251,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度浙江新農都應佔的除稅及非經常項目前後的純利分別為約人民幣172,548,000元及人民幣121,278,000元。

上市規則之涵義

眾安

由於收購事項(根據上市規則第14.22條與早前股權轉讓協議項下交易合併計算後)的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，收購事項將構成上市規則第14章項下眾安的一項主要交易，須遵守申報、公告及眾安股東批准規定。

由於中國新城市(為眾安之附屬公司)配發及發行代價股份產生的視作出售之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，視作出售將構成眾安的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

中國新城市

由於股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14.22條與早前股權轉讓協議項下交易合併計算後的一項適用百分比率對中國新城市而言超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行交易將根據上市規則第14章構成中國新城市的一項主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及中國新城市股東批准規定。

據眾安及中國新城市各自的董事在作出一切合理查詢後所知，概無眾安股東或中國新城市股東於股權轉讓協議中擁有任何權益，且如眾安或(視情況而定)中國新城市就批准股權轉讓協議項下擬進行之交易召開股東大會，概無眾安股東或中國新城市股東須放棄投票。

股東批准

根據股權轉讓協議擬進行的收購事項之書面批准將從合共實益持有眾安或(視情況而定)中國新城市股東大會逾50%投票權的眾安股東及中國新城市股東取得。鑒於該等股東構成一組緊密聯繫的股東，根據上市規則第14.44條，可接受彼等的書面批准，以替代召開股東大會。

如眾安就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會並須進行投票，基於本公告所載理由，眾安董事將推薦眾安股東投票贊成該等決議案。

如中國新城市就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會並須進行投票，基於本公告所載理由，董事將推薦中國新城市股東投票贊成該等決議案。

一般事項

眾安及中國新城市將各自於二零一八年八月十日前向其股東寄發一份通函供參考，當中載有(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的詳情連同上市規則規定的其他資料。

根據股權轉讓協議擬進行的收購事項為有條件，因此未必一定會落實。股東及潛在投資者於買賣眾安及中國新城市股份時須審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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杭州東方收購待售權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「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
「中國新城市股份」	指	中國新城市股本中每股面值0.10港元之普通股
「中國新城市股東」	指	中國新城市股份之持有人
「中國新城市特別授權」	指	經中國新城市股東尋求的於完成時按照收購事項配發及發行代價股份的特別授權
「完成」	指	按照股權轉讓協議的條款完成該協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「代價股份」	指	中國新城市將為結算代價而按發行價每股代價股份2.47港元配發及發行的178,280,000股入賬列為繳足的新中國新城市股份
「代價」	指	眾安盛隆根據股權轉讓協議應付杭州東方的代價
「股權轉讓協議」	指	杭州東方(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)就收購事項訂立的日期為二零一八年七月二十日的有條件股權轉讓協議
「集團」	指	眾安集團與中國新城市集團的統稱
「杭州東方」	指	杭州東方文化園旅業集團有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非眾安或(視情況而定)中國新城市的關連人士之人士，一名「獨立第三方」應作相應詮釋
「最後交易日」	指	二零一八年七月十九日，即緊接簽署股權轉讓協議前最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「早前股權轉讓協議」	指	杭州東方(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)就眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都全部股權的19.85%訂立的日期為二零一七年八月二十一日之股權轉讓協議(於二零一七年八月二十九日完成)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	杭州東方持有的浙江新農都全部股權之22.65%
「股東」	指	眾安股東或中國新城市股東(視情況而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「浙江新農都」	指	浙江新農都實業有限公司，於中國成立的有限公司
「浙江新農都集團」	指	浙江新農都及其直接或間接附屬公司、關聯公司及分公司
「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	眾安連同其附屬公司
「眾安股份」	指	眾安股本中每股面值0.10港元之普通股
「眾安股東」	指	眾安股份之持有人
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，於中國成立的有限公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司及眾安的間接非全資附屬公司
「%」	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，二零一八年七月二十日

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。