
歷史、重組及公司架構

歷史及業務發展

我們為眾安集團的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在聯交所主板上市)為眾安集團的控股公司，眾安集團主要從事四類主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於[編纂]前，其物業開發組合包括住宅及商用物業。眾安透過本集團經營其商用物業開發及投資業務，主要專注於長江三角洲地區。

本公司業務始於1997年，當時浙江眾安於中國浙江省成立。自成立日期起，施先生由浙江眾安當時的兩名股東委任為浙江眾安的董事局主席兼總經理。杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司(「蕭山雲中霞」)持有浙江眾安45%股權。蕭山雲中霞當時的最終實益擁有人施中校先生為施先生的兄弟，並為眾安房地產蕭山開發當時的董事。浙江眾安餘下股權由一間公司所擁有(其由獨立第三方擁有95%及由蕭山雲中霞擁有5%)。由於浙江眾安該兩名股東擬出售彼等各自於浙江眾安的股權，故施先生以其自有資源向該兩名股東收購該等股權，代價相等於及按彼等各自對浙江眾安註冊資本的出資而釐定。施先生其後於2000年5月成為浙江眾安的控股股東。

本公司為商用物業開發商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區二線城市的副城市中心開發商業綜合體。本公司的業務包括三大範疇：(i)物業銷售，即主要開發商用物業作出售用途，包括辦公室、零售單位及服務式住宅；(ii)物業租賃及物業管理，即開發、租賃及管理商用物業，主要集中於商業綜合體；及(iii)酒店營運，即投資及經營酒店。於2013年12月31日，我們共擁有八個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目、四個已訂約將予收購項目及兩幢已竣工樓宇內的單位，而該等項目及樓宇分佈於江蘇省、上海及浙江省。於未來，我們將通過與中國當地政府部門訂立合作協議，擴展至中國不同城鎮及縣市的土地發展業務，其中包括用地總規劃、土地徵用、拆遷與安置、公共設施及設備建設(如道路及管網連接)。此外，為抓住中國持續城鎮化所湧現的商機及發展機遇，我們亦擴展至與其他縣市城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務。進一步詳情請參閱本文件「業務－近期發展」及「業務－土地發展」分節。

歷史、重組及公司架構

我們的業務及公司里程碑事件載列如下。有關本公司及其他集團公司股權變動的進一步詳情，請參閱本文件附錄五。

里程碑

以下事件為本集團的重要公司及業務發展里程碑：

- | | |
|----------|---|
| 1997年12月 | 眾安集團的首間成員公司浙江眾安於中國浙江省成立。浙江眾安為恒隆廣場、綜合服務中心及山水苑(擁有商業性質配套商舖的住宅開發項目)的商用物業的項目公司。 |
| 1998年10月 | 我們首個項目國貿大廈建築工程完工。國貿大廈位於杭州蕭山區商業中心，為15層高商廈，設有零售單位及兩個經濟型酒店。 |
| 2000年11月 | 浙江眾安獲授權開發杭州蕭山區首個商業綜合體開發項目恒隆廣場。恒隆廣場為一項大型綜合商業開發項目，包括杭州蕭山眾安假日酒店、三幢作辦公室及服務式住宅用途的大樓、一個購物廣場、辦公室及地下停車位。恒隆廣場俯瞰蕭山中央公園，鄰近該市文娛及商業中心區的蕭山人民廣場。 |
| 2005年8月 | 綜合服務中心建築工程完工。綜合服務中心為七層高大樓，包括酒店、零售單位及辦公室。綜合服務中心位於杭州蕭山區舊城區。 |
| 2005年9月 | 成立恒隆商廈，為商業項目提供營運及管理服務。 |
| 2007年12月 | 恒隆廣場及該開發項目內的杭州蕭山眾安假日酒店開始營運。 |
| 2009年8月 | 國際辦公中心A3地塊開始動工。 |
| 2010年4月 | 隱龍灣項目開始動工。隱龍灣為位於杭州蕭山區聞堰鎮的高檔商業項目。該項目包括休閒大樓、服務式住宅、商場地舖及停車位。 |

歷史、重組及公司架構

2010年10月	隱龍灣開始預售。
2012年7月	眾安時代廣場(二期) 建築工程動工。眾安時代廣場(二期) 為一項大型綜合商住開發項目，位於浙江省余姚。該項目包括酒店、辦公大樓、購物中心、住宅公寓及地下停車位。其建築工程預期將於2015年11月左右完工。
2012年12月	截至2012年12月31日，國際辦公中心A3期服務式住宅尚在興建中。該項目為一項大型商業綜合體，包括A1、A2及A3期，位於杭州蕭山區錢江世紀城。該項目包括酒店、辦公室、購物廣場、服務式住宅及地下停車位。A1及A2地塊建築工程包括零售單位、辦公室、酒店及購物廣場，預期將於2014年6月開始動工並於2017年12月完工。
2013年4月	整個隱龍灣項目建築工程完工。
2013年11月	與中國當地政府部門訂立合作協議，以於日後在中國不同城鎮和縣市開發土地。
2014年4月	訂立城鎮化諒解備忘錄及國家開發銀行合作協議，以於日後擴展至與城鎮化相關的業務及服務。

本公司、主要營運附屬公司及合營公司的成立及主要變更

於往績記錄期內，本集團的主要業務由本公司15家主要營運附屬公司及一家合營公司營運。本公司及該等主要營運附屬公司以及合營公司的成立及主要變更載列如下。

本公司的註冊成立及已發行股本變動

作為重組一部分，本公司於2013年7月2日註冊成立。於2013年7月2日，本公司向Sharon Pierson發行1股未繳股款認購人股份，Sharon Pierson於同日將其無償轉讓予眾安。於同日，本公司向眾安配發及發行共計999,999股未繳股款股份。

於2014年2月14日，眾安將當時眾安持有的1,000,000未繳股款股份無償轉讓予Ideal World。因此，本公司的所有已發行股本由Ideal World全資擁有。

歷史、重組及公司架構

本公司主要營運附屬公司及一家合營公司（於中國成立）的成立及主要變更

(1) 淳安民福

淳安民福是一家於2003年10月24日根據中國法律由外資企業投資成立的有限公司。其主要從事旅遊業發展，其中包括物業開發，並且為杭州千島湖潤洲度假酒店的項目公司。自其成立直至最後實際可行日期，淳安民福的註冊資本為人民幣6,000,000元。

自其成立直至2004年4月26日，淳安民福由中國民福公益事業發展公司（「公益事業」）擁有70%及由浙江二十一世紀投資有限公司（「二十一世紀」）擁有30%。於2004年4月26日，中華人民共和國民政部機關服務局（「民政局」）自公益事業收購淳安民福的70%股權。於2007年3月30日，方國田先生自民政局收購淳安民福的10%股權，及二十一世紀自民政局收購淳安民福的60%股權，因此，二十一世紀成為淳安民福90%股權的擁有人，而其餘下10%股權由方國田先生擁有。

於2008年8月15日，浙江中譽置業有限公司（「浙江中譽」）與方國田先生及二十一世紀各自訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自方國田先生收購其於淳安民福的全部股權，以及二十一世紀於淳安民福的25%股權。自2008年9月18日起，淳安民福由二十一世紀擁有65%及由浙江中譽擁有35%。

於2009年1月21日，浙江中譽與二十一世紀訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自二十一世紀收購其於淳安民福的40%股權。自2009年1月22日起，淳安民福由浙江中譽擁有75%及由二十一世紀擁有25%。

於2009年9月15日，浙江中譽與二十一世紀訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自二十一世紀收購其於淳安民福的餘下25%股權。自2009年9月17日起，淳安民福由浙江中譽全資擁有。

為便於我們收購及投資杭州千島湖潤洲度假酒店，於2009年8月19日，杭州匯宏（本公司的間接全資附屬公司）與浙江中譽（獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此杭州匯宏同意以現金自浙江中譽收購其於淳安民福的全部股權，代價為人民幣215,000,000元。該代價由訂約各方參考淳安民福當時的賬面淨值及就轉讓土地的相

歷史、重組及公司架構

關開支後經公平磋商釐定。最終結餘已於2010年12月31日支付。收購事項已完成並已於2009年9月24日生效，自此，淳安民福由杭州匯宏全資擁有。

公益事業、二十一世紀、方國田先生及浙江中譽均為獨立第三方。

(2) 杭州富凱管理

杭州富凱管理是一家於2011年3月2日根據中國法律成立的有限公司。其主要為投資控股公司，並且為西湖國貿中心的項目公司。自成立後，其股本權益由本公司間接非全資附屬公司恒隆商廈全資擁有。自其成立直至最後實際可行日期，杭州富凱管理的註冊資本為人民幣500,000元。

(3) 杭州蕭山眾安假日酒店

杭州蕭山眾安假日酒店是一家於2007年5月28日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事酒店管理。自其成立直至最後實際可行日期，杭州蕭山眾安假日酒店的註冊資本為人民幣10,000,000元。

於成立之時，杭州蕭山眾安假日酒店由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有90%及由獨立第三方杭州蕭山國貿大廈有限公司（「蕭山國貿」）擁有10%。為達到完全控制及增加於杭州蕭山眾安假日酒店的股權，於2007年7月6日，浙江眾安與蕭山國貿訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自蕭山國貿收購其於杭州蕭山眾安假日酒店的全部股權，代價為人民幣1,000,000元。該代價由訂約各方參考蕭山國貿當時的註冊資本後經公平磋商釐定，並於2007年12月31日結清。收購事項已完成並已於2007年7月17日生效，自此，杭州蕭山眾安假日酒店由浙江眾安全資擁有。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於杭州蕭山眾安假日酒店的全部股權於2013年9月27日被分配給眾安盛隆。隨有關變動後以及於最後實際可行日期，杭州蕭山眾安假日酒店為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(4) 杭州正江

杭州正江是一家於2006年3月16日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發，並且為隱龍灣的項目公司。於成立之時，杭州正江的註冊資本為人民幣10,000,000元。

自其成立直至2008年1月4日，杭州正江由浙江世外桃源旅遊有限公司（「世外桃源」）擁有90%及由華偉娟女士擁有10%。於2007年11月30日，上海仁豪工藝品有限公司（「上海仁豪」）與世外桃源及華偉娟女士各自訂立股權轉讓協議，據此上海仁豪同意自世外桃源收購其於杭州正江的全部股權以及自華偉娟女士收購其於杭州正江的10%股權。自2008年1月4日起，杭州正江由上海仁豪全資擁有。

世外桃源、華偉娟女士及上海仁豪均為獨立第三方。

為便於我們收購及投資隱龍灣，於2008年1月8日，杭州多瑙河（餘下眾安集團的成員公司）與上海仁豪訂立股權轉讓協議，據此杭州多瑙河同意自上海仁豪收購其於杭州正江的全部股權。自2008年1月9日起，杭州正江由杭州多瑙河全資擁有。

於2008年3月26日，杭州正江的股東決議案議決將杭州正江的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，方式為由本公司的間接全資附屬公司杭州德宏額外出資現金人民幣5,000,000元及由澤駿信息技術（杭州）有限公司（「澤駿信息」）（於澤駿信息及恒利企業合併（如下文第(5)分段所載述）前為匯駿國際的前全資擁有公司）出資人民幣5,000,000元。該增資已獲杭州市工商局蕭山分局（「蕭山工商局」）批准並已於2008年4月25日生效。

為達到完全控制及增加於杭州正江的股權，於2008年9月15日，杭州多瑙河與澤駿信息訂立股權轉讓協議，據此杭州多瑙河同意以現金自澤駿信息收購其於杭州正江的全部股權，代價為人民幣5,000,000元。該代價由訂約各方參考澤駿信息當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2008年9月23日結清。收購事項已完成並已於2008年9月22日生效，及杭州正江由杭州多瑙河擁有75%及由杭州德宏擁有25%。

歷史、重組及公司架構

根據於2010年8月10日通過的杭州正江的股東決議案，杭州正江的註冊資本通過現金增資共計人民幣30,000,000元(由當時股東按其當時各自之持股比例出資)由人民幣20,000,000元進一步增加至人民幣50,000,000元。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2010年8月18日生效。

作為我們重組的一部分，杭州多瑙河已於2013年4月22日將其於杭州正江的75%股權轉讓予浙江眾安，之後浙江眾安已進行分立。緊隨浙江眾安分立完成後，其於杭州正江的75%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及於最後實際可行日期，杭州正江為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有75%及由杭州德宏擁有25%。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(5) 恒利企業

恒利企業是一家於2006年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業。其主要從事物業開發，並且為國際辦公中心的項目公司。於成立之時，恒利企業的註冊資本為29,800,000美元，及由本公司控股股東Ideal World全資擁有。

於2006年12月20日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由29,800,000美元增加至50,000,000美元，方式為Ideal World進行現金增資。該增資已獲杭州市工商局(「杭州市工商局」)批准並已於2007年2月2日生效。

於2008年9月17日，恒利企業股東決議案議決通過吸收澤駿信息的全部資產及負債，將恒利企業與澤駿信息合併，而恒利企業的註冊資本其後於有關合併事項後由50,000,000美元增加至79,800,000美元。該合併事項已獲蕭山工商局批准並已於2009年1月9日生效。隨有關合併事項後，恒利企業由本公司的控股股東Ideal World及直接全資附屬公司匯駿國際分別擁有62.66%及37.34%。

於2012年9月13日，恒利企業的股東決議案議決通過股東按其各自之持股比例出資，將恒利企業的註冊資本由79,800,000美元增加至99,800,000美元。該等增資已獲蕭山工商局批准並已於2013年3月25日生效。

歷史、重組及公司架構

於2014年2月14日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由99,800,000美元增至約149,100,000美元，由Ideal World進行增資。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2014年3月11日生效。於增加註冊資本後，恒利企業由控股股東Ideal World擁有75%以及由本公司全資附屬公司匯駿國際擁有25%。

作為我們重組的一部分，本公司於2014年3月18日自Ideal World購得其於恒利企業的75%股權。於該變動後及於最後實際可行日期，恒利企業為本公司全資附屬公司，本公司擁有其75%以及匯駿國際擁有其25%。有關收購恒利企業的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(6) 恒隆商廈

恒隆商廈是一家於2005年9月20日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃，以及為我們的商業項目提供整體管理服務。於其成立之時及於最後實際可行日期，恒隆商廈的註冊資本為人民幣2,000,000元。

於其成立之時，恒隆商廈由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有90%及由安徽眾安實業有限公司（餘下眾安集團的成員公司）擁有10%。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於恒隆商廈的90%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。於2013年11月27日，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於恒隆商廈的10%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，恒隆商廈為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立及恒隆商廈少數權益的收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(7) 滙駿置業

滙駿置業是一家於2005年4月1日根據中國法律成立的中外合資公司。其主要從事物業開發及為白馬尊邸的項目公司。於其成立之時，滙駿置業的註冊資本為

歷史、重組及公司架構

23,800,000美元，由獨立第三方杭州佳苑房地產開發有限公司（「杭州佳苑」）擁有51%及由本公司之直接全資附屬公司匯駿國際擁有49%。

由於杭州佳苑不能及時繳足其出資以及為收購及投資白馬尊邸，於2005年6月6日，匯駿國際與杭州佳苑訂立出資轉讓協議，據此杭州佳苑同意無償轉讓其於匯駿置業之48%股權予匯駿國際。該轉讓已完成並已於2005年6月10日生效。隨該等變動後，匯駿置業由匯駿國際擁有97%及由杭州佳苑擁有3%。

於2006年7月31日，匯駿置業的股東決議案議決將匯駿置業的註冊資本由23,800,000美元增加至28,800,000美元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資。該等增資已獲杭州市工商局批准並已於2006年12月1日生效。

為達到完全控制及增加於匯駿置業的股權，於2007年7月3日，白馬房地產開發（本公司之間接非全資附屬公司）與杭州佳苑訂立股權轉讓協議，據此白馬房地產開發同意以現金自杭州佳苑收購其於匯駿置業的3%股權，代價為現金864,000美元。該代價經參考杭州佳苑當時擁有的註冊資本後釐定，並須於2007年7月13日或之前支付。該項收購已獲杭州市工商局批准並已完成及於2007年9月27日生效，匯駿置業成為本公司之間接非全資附屬公司，由匯駿國際擁有97%及由白馬房地產開發擁有3%。

於2007年11月15日，匯駿置業的股東決議案議決將匯駿置業的註冊資本由28,800,000美元增加至77,600,000美元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計48,800,000美元。該等增加註冊資本已獲杭州市工商局批准並已於2007年12月26日生效。

(8) 江蘇嘉潤(本公司之合營公司)

江蘇嘉潤是一家於2011年9月9日根據中國法律成立的有限公司及為本公司之合營公司。其主要從事物業開發，並且為嘉潤廣場之項目公司。於其成立之時及於最後實際可行日期，其股權由江蘇協眾全資擁有。於其成立之時，江蘇嘉潤的註冊資本為人民幣20,000,000元。

歷史、重組及公司架構

於2012年12月27日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣66,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工業園區工商局（「蘇州工商局」）批准並已於2013年1月16日生效。

於2013年1月20日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣66,000,000元增加至人民幣70,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工商局批准並已於2013年1月25日生效。

於2013年3月6日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣70,000,000元進一步增加至人民幣100,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工商局批准並已於2013年3月19日生效。

(9) 上海眾安房地產開發

上海眾安房地產開發是一家於2004年1月19日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃，並且為逸樂軒的項目公司。於其成立之時，上海眾安房地產開發的註冊資本為人民幣10,000,000元，由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有51%及由安徽眾安實業有限公司（餘下眾安集團的成員公司）擁有49%。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於上海眾安房地產開發的51%股權已於2013年10月10日分配予眾安盛隆。於2013年11月21日，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於上海眾安房地產開發的49%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，上海眾安房地產開發為本公司的間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立及上海眾安房地產少數權益的收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(10) 白馬房地產開發

白馬房地產開發是一家於2002年6月27日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發及為新白馬公寓的項目公司。於其成立之時，白馬房地產開發的註冊資本為人民幣10,000,000元，由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有50%、由獨立第三方浙江明日房地產有限公司（「浙江明日」）擁有30%以

歷史、重組及公司架構

及由另一名獨立第三方浙江金綾房地產有限公司(其名稱已更改為浙江中南房地產開發有限公司(「浙江中南」))擁有20%。

於2003年1月23日，浙江中南與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江明日同意自浙江中南收購其於白馬房地產開發的20%股權。收購事項已於2003年4月1日完成並生效，而白馬房地產開發由浙江眾安擁有50%及由浙江明日擁有50%。

於2003年5月6日，浙江眾安與獨立第三方浙江南都置業股份有限公司(「浙江南都」)訂立股權轉讓協議，據此浙江南都同意以現金自浙江眾安收購其於白馬房地產開發的20%股權，代價為人民幣2,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江眾安當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於股權轉讓協議日期起七日內支付。

於2003年5月6日，浙江明日亦與獨立第三方浙江元通南都置業有限公司(「元通南都」)及獨立第三方浙江大通房地產開發有限公司(「浙江大通」)訂立股權轉讓協議，據此元通南都同意自浙江明日收購其於白馬房地產開發的20%股權及浙江大通同意自浙江明日收購其於白馬房地產開發的15%股權。該等出售事項已完成並已於2003年5月16日生效，而白馬房地產開發自此由浙江眾安擁有30%、由元通南都擁有20%、由浙江南都擁有20%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有15%。

於2005年10月13日，為加強本公司於白馬房地產開發的控制及權益，浙江眾安與浙江南都訂立股權轉讓協議，據此，浙江眾安同意向浙江南都收購其於白馬房地產開發的20%股權，現金總代價為人民幣43,700,000元。有關代價由訂約各方參考白馬房地產開發於2005年9月30日之資產負債狀況經公平磋商後釐定，並於2005年10月18日償付。

於2005年10月20日，為使我們加強控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，浙江眾安與浙江大通訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江大通收購其於白馬房地產開發的14%股權，總代價為人民幣1,400,000元。該代價由訂約各方參考浙江大通當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並須於2005年10月30日或之

歷史、重組及公司架構

前結清。浙江眾安亦同意代表白馬房地產開發退還浙江大通先前墊付予白馬房地產開發的項目資金，總計人民幣22,608,000元，並於開始銷售新白馬公寓後10日內退還。

於2005年10月13日及2005年10月20日的收購事項已完成並已於2005年11月24日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有64%、由元通南都擁有20%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有1%。

於2006年2月8日，白馬房地產開發的股東決議案議決將白馬房地產開發的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣40,000,000元。該等增加註冊資本已獲蕭山工商局批准並已於2006年3月16日生效。

於2006年8月10日，元通南都與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江明日同意自元通南都收購其於白馬房地產開發的20%股權。轉讓事項已完成並已於2006年8月23日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有64%、由浙江明日擁有35%及由浙江大通擁有1%。

於2006年8月8日，為使我們加強控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，浙江眾安與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江明日收購其於白馬房地產開發的20%股權，總代價為人民幣10,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江明日當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2006年8月11日結清。收購事項已完成並已於2006年9月11日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有84%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有1%。

為達到完全控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，於2007年4月28日，浙江眾安與浙江明日及浙江大通訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江明日收購其於白馬房地產開發的15%股權以及自浙江大通收購其於白馬房地產開發的1%股權，總代價為人民幣8,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江明日及浙江大通當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2007年4月9日與浙江明日結清及於2007年5月26日與浙江大通結清。收購事項已獲蕭山工商局批准，並已完成及於2007年4月29日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安安全資擁有。

歷史、重組及公司架構

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於白馬房地產開發的全部股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，白馬房地產開發為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(11) 余姚時代廣場開發

余姚時代廣場開發是一家於2013年8月5日根據中國法律成立的有限公司。余姚房地產開發是余姚時代廣場開發的前身。余姚時代廣場開發主要從事物業開發，並且為眾安時代廣場(一期)的項目公司。

余姚房地產開發是一家於2010年3月5日根據中國法律成立的有限公司。於成立之時，其股權由浙江眾安(即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身)全資擁有。於其成立之時，余姚房地產開發的註冊資本為人民幣20,000,000元。

於2010年7月31日，余姚房地產開發的股東決議案議決將余姚房地產開發的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣200,000,000元，方式為浙江眾安轉讓於債務的權益，總金額人民幣180,000,000元。該等增加註冊資本已獲寧波市工商局(「寧波市工商局」)批准並已於2010年8月16日生效。

作為重組的一部分，余姚房地產開發已進行分立，據此余姚時代廣場開發於2013年8月5日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，而余姚房地產開發的註冊資本則減少至人民幣100,000,000元，全部由浙江眾安全資擁有。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於余姚時代廣場開發的全部股權已於2014年1月29日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，余姚時代廣場開發為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安及余姚房地產開發分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(12) 余姚時代廣場管理

余姚時代廣場管理是一家於2011年12月6日根據中國法律成立的有限公司。於其成立之時及於最後實際可行日期，余姚時代廣場管理的註冊資本為人民幣2,000,000元，並由本公司的間接非全資附屬公司眾安商業投資全資擁有。

(13) 余姚時代廣場置業

余姚時代廣場置業是一家於2013年8月13日根據中國法律成立的有限公司。余姚眾安置業是余姚時代廣場置業的前身。余姚時代廣場置業主要從事物業開發，並為眾安時代廣場(二期)的項目公司。

余姚眾安置業是一家於2010年12月10日成立的有限公司。於其成立之時，余姚眾安置業的註冊資本為166,000,000美元，由浙江眾安(即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身)擁有70%及由眾安全資附屬公司高信企業有限公司(「高信」)擁有30%。

為達到完全控制及增加我們於余姚眾安置業的股權，於2011年6月18日，本公司的間接全資附屬公司香港匯源地產有限公司(「香港匯源」)與高信訂立股權轉讓協議，據此香港匯源同意以現金自高信收購其於余姚眾安置業的30%股權，代價為20,000,000美元，乃根據高信當時擁有及繳足的註冊資本釐定。收購事項已獲寧波市工商局批准，並已完成及於2011年6月24日生效，自此，余姚眾安置業由浙江眾安擁有70%及由香港匯源擁有30%。

作為重組的一部分，余姚眾安置業已進行分立，據此余姚時代廣場置業於2013年8月13日成立，註冊資本為16,000,000美元，而余姚眾安置業的註冊資本則減少至150,000,000美元，由浙江眾安擁有70%及由香港匯源擁有30%。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於余姚時代廣場置業的70%股權已於2014年2月8日分配予眾安盛隆。於2014年3月21日，匯駿國際向香港匯源收購其於余姚時代廣場置業的30%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，余姚時代廣場置業為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有70%及由匯駿國際擁有30%。有關浙江眾安及余姚眾安置業分立及余姚時代廣場置業少數權益收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(14) 眾安房地產蕭山開發

眾安房地產蕭山開發是一家於1997年4月3日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃以及為國貿大廈的項目公司。於其成立之時及截至最後實際可行日期，眾安房地產蕭山開發的註冊資本為人民幣2,000,000元。

於其成立之時，眾安房地產蕭山開發由蕭山雲中霞擁有85%及由浙江港澳房地產開發有限公司（「浙江港澳」）擁有15%。蕭山雲中霞當時的最終實益擁有人施中校先生為施先生的兄弟，並為眾安房地產蕭山開發當時的董事；而浙江港澳當時由獨立第三方持有95%及由蕭山雲中霞持有5%。

為便於我們收購及投資國貿大廈，於1998年5月18日，浙江港澳、浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆前身）、蕭山雲中霞及杭州眾強（杭州眾強的當時實益擁有人為餘下眾安集團高級管理層兼董事董水校先生及獨立第三方金仁林先生）訂立股權轉讓協議，據此(i)浙江眾安同意以現金自浙江港澳收購其於眾安房地產蕭山開發的12%股權，以及自蕭山雲中霞收購其於眾安房地產蕭山開發的78%股權，代價為人民幣1,800,000元。該代價由訂約各方參考浙江港澳及蕭山雲中霞當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2003年12月31日支付；及(ii)杭州眾強同意以現金自蕭山雲中霞收購其於眾安房地產蕭山開發的7%股權及浙江港澳於眾安房地產蕭山開發的3%股權，代價為人民幣200,000元。收購事項已獲蕭山工商局批准，並已完成及於1998年6月5日生效，自此，眾安房地產蕭山開發由浙江眾安擁有90%及由杭州眾強擁有10%。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於眾安房地產蕭山開發的90%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，眾安房地產蕭山開發為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有擁有90%及由杭州眾強擁有10%。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(15) 眾安盛隆

眾安盛隆為一家於2013年9月9日根據中國法律成立的有限公司，乃因作為重組一部分，分立其前身浙江眾安而成立。眾安盛隆主要從事物業開發，並且為綜合服務中心、恒隆廣場及山水苑(一期及二期)的項目公司。

浙江眾安於1997年12月26日成立。於成立之時，浙江眾安的註冊資本為人民幣5,000,000元，由獨立第三方浙江楓葉酒業有限公司(「浙江楓葉酒業」)擁有55%及由蕭山雲中霞擁有45%。

於2000年5月8日，施先生與浙江楓葉酒業及蕭山雲中霞訂立股權轉讓協議，據此施先生同意(i)自浙江楓葉酒業收購其於浙江眾安的全部股權；及(ii)自蕭山雲中霞收購其於浙江眾安的20%股權。該等收購事項已完成及於2000年5月26日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有75%及由蕭山雲中霞擁有25%。

同日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣10,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣5,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2000年5月26日生效。

於2001年11月20日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，方式為由施先生進行現金增資總計人民幣10,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2001年11月23日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有87.5%及由蕭山雲中霞擁有12.5%。

於2003年7月7日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣50,000,000元，方式為由施先生增資人民幣27,500,000元及由蕭山雲中霞增資人民幣2,500,000元。該等增加註冊資本已獲蕭山工商局批准並已於2003年7月25日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。

為便於我們收購及投資綜合服務中心、恒隆廣場及山水苑(一期及二期)，於2006年3月1日，祺瑞企業與施先生訂立股權轉讓協議，據此祺瑞企業同意以現金自施先生收購其於浙江眾安的全部股權，代價為人民幣45,000,000元。該代價由訂約

歷史、重組及公司架構

各方參考施先生當時擁有的註冊資本金額後經公平磋商釐定，並由當時施先生應付眾安集團的款項抵銷。收購事項已獲浙江省工商局批准及已完成，並於2006年6月23日生效，自此，浙江眾安由祺瑞企業擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。

於2007年11月16日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣50,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2007年11月30日生效。

作為重組的一部分，浙江眾安已於2013年9月9日進行分立，據此眾安盛隆於同日成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，而浙江眾安的註冊資本則被削減至人民幣50,000,000元，及由祺瑞企業(祺瑞管理的前身)擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。緊隨祺瑞企業分立(作為重組一部分)完成後，其於眾安盛隆的90%股權已於2014年2月14日分配予本公司的直接全資附屬公司祺瑞管理。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，眾安盛隆為本公司的一家間接非全資附屬公司，由祺瑞管理擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。有關浙江眾安及祺瑞企業分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(16) 新慈溪眾安

新慈溪眾安為一家於2013年12月6日根據中國法律成立的有限公司，乃因作為重組一部分，分立其前身慈溪房地產開發而成立。新慈溪眾安主要從事物業開發，並且為寧波慈溪地塊的項目公司。

慈溪房地產開發於2013年2月28日成立。於成立之時，慈溪房地產開發的註冊資本為人民幣150,000,000元，由浙江眾安全資擁有。

作為重組的一部分，慈溪房地產開發已於2013年12月6日進行分立，據此新慈溪眾安於同日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，而慈溪房地產開發的註冊資本則被削減至人民幣100,000,000元，均由浙江眾安全資擁有。有關慈溪房地產開發分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

緊隨完成慈溪房地產開發分立及成立新慈溪眾安後，作為重組一部分，於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安收購其於新慈溪眾安的全部股權。隨有關變動後以

歷史、重組及公司架構

及截至最後實際可行日期，新慈溪眾安為本公司的一家非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關眾安盛隆收購新慈溪眾安的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

據中國法律顧問告知，就本公司上述所有主要營運附屬公司及合營公司的成立及股權的後續變動已獲得一切必需批准、註冊及／或存檔及／或已遵守適用中國法律，並且上述該等營運附屬公司及合營公司的股權的所有收購及／或出售均已妥善及合法完成。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 眾安為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板[編纂](股份代號：672)。
2. 浙江眾安的餘下10%已發行股本由蕭山雲中霞持有，蕭山雲中霞的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。蕭山雲中霞亦為眾安盛隆的主要股東，且戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人(如下文附註4所示)。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
3. 杭州安源房地產開發有限公司的餘下49%已發行股本由理想國際控股集團有限公司持有。除上述的權益外，理想國際控股集團有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。
4. 眾安房地產蕭山開發的餘下10%已發行股本由杭州眾強持有。杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為(i)眾安盛隆主要股東蕭山雲中霞(如上文附註2所示)；及(ii)眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
5. 安徽眾安實業有限公司的餘下6.49%已發行股本由餘下眾安集團成員公司的董事陳玉蓉持有。
6. 杭州眾安佳居樂家政服務有限公司的餘下20%已發行股本由萬夢萍持有。除上述的權益外，萬夢萍為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
7. 杭州眾安印象建築工程設計公司的餘下49%已發行股本由深圳市國際印象建築設計有限公司持有。除上述的權益外，深圳市國際印象建築設計有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。
8. 江蘇協眾的餘下50%已發行股本由江蘇協鑫房地產有限公司持有。除上述的權益外，江蘇協鑫房地產有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。

重組

為籌備[編纂]而整頓本集團之架構，本集團進行了如下所述之重組：

(1) 轉讓於杭州正江之股份

緊接重組前及為落實[編纂]，杭州正江之75%由杭州多瑙河(眾安之間接全資附屬公司)擁有，25%由杭州德宏(本公司之間接全資附屬公司)擁有。根據杭州多瑙河(作為賣方)與浙江眾安(作為買方)於2013年4月16日訂立的股權轉讓協議(經日期為2013年10月23日的股權轉讓補充協議所補充)，杭州多瑙河轉讓

歷史、重組及公司架構

其於杭州正江之75%股權予浙江眾安，以換取浙江眾安轉讓予杭州多瑙河於杭州普羅托斯投資管理有限公司的100%股權作為代價。杭州正江的轉讓於2013年4月22日起生效。於相關轉讓後，杭州正江之75%由浙江眾安擁有及25%由杭州德宏擁有。

(2) 分立眾安集團若干成員公司

緊接重組前，眾安集團若干成員公司持有住宅及商用物業及／或於此等地產控股公司之股權。作為重組之一部分及為落實[編纂]，此等成員公司已各自於中國進行分立程序以將相關成員公司之資產及負債分割為兩個獨立實體，據此，(a)向一間成為本集團成員公司之新成立實體轉讓商用物業之產權及所有權，及／或於商用物業控股公司之權益；及(b)住宅物業之產權及所有權，及／或於住宅物業控股公司之權益將由餘下眾安集團成員或將成為餘下眾安集團成員公司的公司持有。

根據中國公司法，倘公司進行分立，分立後所產生及／或繼續存在的公司應可以共同及個別基準承擔前身公司的負債。本集團已自本集團主要債權人(其未償還款項淨額為人民幣500,000元或以上之人士)取得#同意，免除及解除新成立公司(即余姚時代廣場開發、余姚時代廣場置業、眾安盛隆、祺瑞管理及新慈溪眾安)按下文分段(a)至(e)所述未分配至本集團的前身公司負債。誠如本公司的中國法律顧問指出，自本集團債權人取得的同意根據相關中國法律為合法、有效及可執行，而相關政府機關不會質疑此等債權人給予同意而作出之安排。眾安及Ideal World亦各自承諾，將賠償及保持全數彌償本集團就重組所產生或有關的任何損失。詳情請參閱本文件附錄五「其他資料- 16.遺產稅、稅項及其他彌償保證」。

誠如本公司的中國法律顧問所告知，中國政府機構已正式批准所有須落實之分立且於中國政府機構登記備案已正式完成。

歷史、重組及公司架構

作為重組之一部分，余姚房地產開發、余姚眾安置業、浙江眾安、祺瑞企業及慈溪房地產開發已分立。眾安集團之五家成員公司分立之進一步詳情載列如下：

(a) 余姚房地產開發

緊接分立之前，余姚房地產開發由浙江眾安全資擁有，註冊資本為人民幣200,000,000元。作為分立一部分，余姚時代廣場開發於2013年8月5日成立。余姚房地產開發的註冊資本減至人民幣100,000,000元，而余姚時代廣場開發的註冊資本為人民幣100,000,000元，全部由浙江眾安全資擁有。根據余姚房地產開發及余姚時代廣場開發簽訂的分立協議，眾安時代廣場（一期）的土地使用權，連同總額約人民幣533,900,000元的相關資產及總額約人民幣500,000元的相關負債分配予余姚時代廣場開發。

緊隨下文(c)分段所述浙江眾安之分立後，余姚時代廣場開發的所有股權於2014年1月29日分配至眾安盛隆，且其成為本公司之間接非全資附屬公司。

(b) 余姚眾安置業

緊接分立之前，余姚眾安置業之註冊資本為166,000,000美元，由浙江眾安擁有70%及香港匯源擁有30%。作為分立一部分，余姚時代廣場置業於2013年8月13日成立。於2013年8月6日，寧波市對外貿易經濟合作局批准余姚眾安置業的分立，余姚眾安置業的註冊資本減至150,000,000美元，而余姚時代廣場置業的註冊資本為16,000,000美元，其中70%由浙江眾安擁有及30%由香港匯源擁有。根據余姚眾安置業、余姚時代廣場置業、浙江眾安與香港匯源簽訂的分立協議，眾安時代廣場（二期）的土地使用權，連同總額約人民幣442,400,000元的相關資產及總額約人民幣341,500,000元的相關負債分配予余姚時代廣場置業。

緊隨下文(c)分段所述浙江眾安之分立後，余姚時代廣場置業於2014年2月8日分配至眾安盛隆，且成為本公司之間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(c) 浙江眾安

緊接分立之前，浙江眾安之註冊資本為人民幣100,000,000元，由祺瑞企業擁有90%及蕭山雲中霞擁有10%（其實益擁有人為戚小敏及陳軍民）。戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連。

作為分立一部分，眾安盛隆於2013年9月9日成立。浙江眾安的註冊資本減少至人民幣50,000,000元，而眾安盛隆的註冊資本為人民幣50,000,000元，其中90%由祺瑞企業擁有及10%由蕭山雲中霞擁有。根據浙江眾安、眾安盛隆、祺瑞企業與蕭山雲中霞簽訂的分立協議，(i)浙江眾安於江蘇協眾（合營公司）的50%股權、於眾安房地產蕭山開發的90%股權、於上海眾安房地產開發的51%股權、於恒隆商廈的90%股權、於杭州正江的75%股權、於余姚時代廣場開發100%股權、於余姚時代廣場置業的70%股權、於白馬房地產開發的100%股權、於杭州蕭山眾安假日酒店的100%股權及於眾安商業投資的100%股權；(ii)恒隆廣場、綜合服務中心及山水苑（一期及二期）若干店舖的土地使用權及相關物業；及(iii)總額約人民幣1,944,300,000元的相關資產及總額約人民幣1,894,300,000元的相關負債分配予眾安盛隆。

緊隨下文(d)分段所述祺瑞企業之分立後，其於眾安盛隆的90%股權已於2014年2月14日分配予祺瑞管理，且眾安盛隆成為本公司之間接非全資附屬公司。

(d) 祺瑞企業

緊接分立之前，祺瑞企業之註冊資本為29,800,000美元，由控股股東Ideal World全資擁有。作為分立一部分，祺瑞管理於2013年10月18日成立。於2013年9月27日，杭州市上城區商務局批准祺瑞企業的分立，祺瑞企業的註冊資本減至14,900,000美元，而祺瑞管理的註冊資本為14,900,000美元，全部由Ideal World全資擁有。根據祺瑞企業與祺瑞管理簽訂的分立

歷史、重組及公司架構

協議，祺瑞企業於眾安盛隆的90%股權，連同總額約人民幣120,300,000元的相關資產及零負債分配予祺瑞管理。作為重組一部份，Ideal World將其於祺瑞企業的100%股權轉讓予眾安置業。詳情請參閱下文第(4)段。緊接由本公司收購匯駿國際、恒利企業及祺瑞管理後(如下文第(11)段所述)，祺瑞企業不再納入本集團。

(e) 慈溪房地產開發

緊接分立之前，慈溪房地產開發之註冊資本為人民幣150,000,000元，由浙江眾安全資擁有。作為分立一部分，新慈溪眾安於2013年12月6日成立。慈溪房地產開發的註冊資本減至人民幣100,000,000元，而新慈溪眾安的註冊資本為人民幣50,000,000元，全部由浙江眾安擁有。根據慈溪房地產開發與新慈溪眾安簽訂的分立協議，寧波慈溪地塊的產權及所有權，連同總額約人民幣61,800,000元的相關資產及總額約人民幣11,800,000元的相關負債分配予新慈溪眾安。

於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安獲得於新慈溪眾安之全部股權(如下文(8)分段所述)，新慈溪眾安成為本公司之間接非全資附屬公司。

(f) 釐定根據多項分立分配之資產及負債

關於根據重組生效並涉及其最初持有人與繼承人之間分配資產及負債而進行之五項分立，僅選取與本公司業務相關之資產(及其相關負債)分配予本公司，而該等資產(及負債)之相關賬面值及非相關資產(及負債)仍由其原擁有人持有。

(3) 眾安置業與本公司註冊成立

眾安置業於2013年6月20日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，有50,000股法定股份，每股面值1.00美元。於2013年6月24日，由眾安置業向Ideal World配發及發行一股按面值繳足股份，因此，眾安置業的全部已發行股本由Ideal World全資擁有。

本公司於2013年7月2日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免公司，且根據舊有公司條例第XI部分，於2013年11月1日經香港公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。註冊成立之後，本公司向眾安配發及發行合共1,000,000股未

歷史、重組及公司架構

繳股款股份(包括最初向認購人發行的一股認購人股份)。因此，本公司全部已發行股本由眾安置業擁有。

(4) 轉讓祺瑞企業及安徽眾安房地產予眾安置業

根據Ideal World與眾安置業(Ideal World的全資附屬公司)於2013年10月20日訂立的股權轉讓協議，Ideal World向眾安置業轉讓其於安徽眾安房地產的全部股權，且轉讓已於2013年12月20日生效。

根據Ideal World與眾安置業於2014年3月18日訂立的股權轉讓協議，Ideal World向眾安置業轉讓其於祺瑞企業的全部股權，且轉讓已於2014年3月20日生效。

於2014年3月20日，Ideal World向眾安置業轉讓其於祺瑞企業及安徽眾安房地產的全部股權，以作為代價及交換經眾安置業向Ideal World配發及發行的合共100股入賬列作繳足的眾安置業股份。

(5) 上海眾安房地產開發及恒隆商廈的各自少數權益收購事項

(a) 上海眾安房地產開發

緊隨上文(2)(c)分段所述的浙江眾安分立後，上海眾安房地產開發由眾安盛隆擁有51%及由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有49%。

根據安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)於2013年11月1日訂立的股權轉讓協議，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於上海眾安房地產開發的49%股權，代價為現金人民幣4,900,000元。有關代價乃於訂約各方間按公平基準經參考安徽眾安實業有限公司當時擁有的上海眾安房地產開發註冊資本而釐定，並於2013年12月26日支付。上海眾安房地產開發的49%股權轉讓於2013年11月21日生效，而於有關轉讓後，上海眾安房地產開發由眾安盛隆全資擁有，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(b) 恒隆商廈

緊隨上文(2)(c)分段所述的浙江眾安分立後，恒隆商廈由眾安盛隆擁有90%及由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有10%。

根據安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)於2013年11月19日訂立的股權轉讓協議，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於恒隆商廈的10%股權，代價為現金人民幣200,000元。有關代價乃於訂約各方間按公平基準經參考安徽眾安實業有限公司當時擁有的恒隆商廈註冊資本而釐定，並於2014年3月20日支付。恒隆商廈的10%股權轉讓於2013年11月27日生效，而於有關轉讓後，恒隆商廈由眾安盛隆全資擁有，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

(6) 增加恒利企業的註冊資本

於2014年2月14日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由99,800,000美元增至約149,100,000美元，由Ideal World進行增資。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2014年3月11日生效。於註冊資本增加後，恒利企業由控股股東Ideal World擁有75%以及由本公司全資附屬公司匯駿國際擁有25%。

(7) 轉讓本公司予Ideal World

於2014年2月24日，眾安向Ideal World以零代價轉讓當時由眾安持有的1,000,000股未繳股款股份，為本公司全部已發行股本。

(8) 眾安盛隆收購新慈溪眾安

於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安收購其於新慈溪眾安的100%股權，代價為人民幣50,000,000元，乃經參考當時由浙江眾安所持有的新慈溪眾安之註冊資本後經雙方按公平準則釐定。於該收購後，新慈溪眾安成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(9) 與余姚眾安置業訂立的合作協議

於2014年3月16日，本公司與余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業獲委任為獨家項目管理人，為余姚眾安置業持續建設、開發及銷售時代廣場住宅部分提供管理及監督。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。

(10) 收購溫哥華城大酒店及與安徽眾安房地產訂立的開業前管理協議

於2014年3月20日，本公司與安徽眾安房地產訂立土地收購協議，據此，安徽眾安房地產向本集團出售溫哥華城大酒店座落的土地及其上的在建樓宇，總代價為人民幣234,000,000元。代價乃根據於2014年1月31日的土地估值及截至2014年3月20日所產生的開發成本及支出。有關土地收購協議的進一步詳情，請參閱「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」一節。

作為完成土地收購協議前的過渡安排，於2014年3月20日，本公司與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，據此，本公司獲委任為獨家項目管理人，為合肥假日酒店持續建設及發展溫哥華城大酒店提供整體管理及監督。開業前管理協議的進一步詳情請參閱本文件「持續關連交易」一節。

(11) 收購匯駿國際、恒利企業及祺瑞管理

(a) 匯駿國際

於2014年3月3日，本公司以總代價人民幣175,898,501元，自Ideal World收購其於匯駿國際的全部已發行股本，由本公司以以下方式結清：(a) 向Ideal World配發及發行400,000股入賬列作繳足股份；及(b) 將當時由Ideal World持有的1,000,000股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。代價乃經參考匯駿國際於2013年12月31日之賬面淨值後釐定。

(b) 恒利企業

於2014年3月18日，本公司以總代價約111,800,000美元，自Ideal World收購其於恒利企業的75%股權，由本公司向Ideal World配發及發行

歷史、重組及公司架構

300,000股入賬列作繳足股份結清。代價乃經參考由Ideal World當時持有的恒利企業之註冊資本後釐定。

(c) 祺瑞管理

於2014年3月20日，本公司以總代價14,900,000美元，自Ideal World收購其於祺瑞管理的全部股權，由本公司向Ideal World配發及發行300,000股入賬列作繳足股份結清。代價乃經參考由Ideal World當時持有的祺瑞管理之註冊資本後釐定。

(12) 收購余姚時代廣場置業的少數權益及出售我們於杭州多瑙河的少數權益

(a) 余姚時代廣場置業

緊隨上文(2)(b)分段所述的余姚眾安置業分立後，余姚時代廣場置業由眾安盛隆擁有70%及由餘下眾安集團成員公司香港匯源擁有30%。

根據香港匯源(作為賣方)與本集團成員公司匯駿國際(作為買方)於2014年3月20日訂立的股權轉讓協議，匯駿國際向香港匯源收購其於余姚時代廣場置業的30%股權，而作為代價及交換，(i)匯駿國際將其於杭州駿杰及杭州滙駿各自的全部股權轉讓予香港匯源；及(ii)香港匯源向匯駿國際支付代價約84,900,000美元(相等於約人民幣618,000,000元)(即余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州滙駿的註冊資本的淨差額)。代價經參考分別由香港匯源及匯駿國際持有的余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州滙駿各自的註冊資本而釐定。余姚時代廣場置業的30%股權轉讓於2014年3月21日生效，而於有關轉讓後，余姚時代廣場置業由眾安隆擁有70%及由匯駿國際擁有30%，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

(b) 杭州多瑙河

緊接重組前，杭州多瑙河為本集團的聯營公司，由杭州滙駿及杭州駿杰(匯駿國際當時的兩間全資附屬公司及本集團當時的成員公司)分別擁有

歷史、重組及公司架構

17.5%及8.992%，及由餘下眾安集團成員公司浙江眾安擁有73.508%。

於2014年4月21日，如上文12(a)分段所述，匯駿國際出售及轉讓其於杭州匯駿及杭州駿杰的全部股權予香港匯源，而緊隨有關轉讓，杭州匯駿及杭州駿杰各自不再為本集團的成員公司，及杭州多瑙河不再為本集團的聯營公司。

(13) 更替、轉讓及抵銷境外債務及[編纂]

於2014年5月30日，鑒於相關境外債務之受讓人及債務人更替支付予相關境外債務及應付款項之相關受讓人及被更替人之一筆金額（相等於被轉讓／更替的債務／應付款項之金額），及相關訂約方之間藉此抵銷債務及應付款項，Ideal World、餘下眾安集團的若干其他成員公司、本公司及中國新城市集團的若干其他成員公司訂立更替、轉讓及抵銷契據，據此，各訂約方之間的若干免息境外債務及其他到期應付款項已予更替及／或轉讓。於有關抵銷後，本公司應付及結欠Ideal World的境外債務淨額（相等於約人民幣963,639,073元）由本公司透過向Ideal World配發及發行1,000,000股入賬列為繳足的新股份而予以支付。

(14) 轉讓及抵銷境內債務

於2014年6月4日，安徽眾安房地產、杭州匯宏、浙江眾安及眾安盛隆訂立貸款轉讓協議，據此，杭州匯宏結欠安徽眾安房地產為數人民幣234,000,000元的境內債務被轉讓及更替予浙江眾安（作為新債權人）及眾安盛隆（作為新債務人），代價為(i)浙江眾安同意以現金支付人民幣234,000,000元予安徽眾安房地產；及(ii)杭州匯宏同意以現金支付人民幣234,000,000元予眾安盛隆。同日，浙江眾安及眾安盛隆訂立抵銷協議，據此，浙江眾安結欠眾安盛隆的境內債務人民幣234,000,000元，已被眾安盛隆結欠浙江眾安另一筆同一數額的境內債務所抵銷。

於重組完成後，本公司成為本集團成員公司的控股公司。就緊接本文件日期前兩年內本公司各附屬公司股本發生的變更的進一步資料，請參閱本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料－5. 本公司附屬公司的股本變動」一段。

歷史、重組及公司架構

根據中國法律顧問的意見，本公司已就重組向有關中國政府機關取得並完成所有重大方面的全部所需審批、登記及／或備案手續，而就適用中國法律而言，重組已遵守中國適用法律法規。施先生（本公司的控股股東並為中國居民）就成立及取得特殊目的公司的控制作股權融資及／或作本集團的投資回報已於2006年2月7日按照第75號通知的相關海外投資外匯登記程序遞交申請，而有關註冊經已完成。

重組的基準

眾安集團的物業項目按下列基準以重組方式獲分配予本集團及餘下眾安集團：

- (a) 就根據土地的土地使用權證用作商業用途的物業而言，物業及其各自的持股公司已獲納入本集團；
- (b) 受下文(c)及(d)所限，就混合商住用途的物業而言，物業的商業部分及住宅部分已參考各自的土地使用權證予以劃分，倘物業的土地使用權證列明作「住宅」用途，則屬於餘下眾安集團，而物業的土地使用權證列明作「商業」用途，則屬於本集團，且作為重組的一部分，物業的相關持股公司已進行分立程序以將有關持股公司分為兩間獨立實體，方式為成立一間新實體，據此，(a)物業的商業部分的產權及所有權已獲轉移予新實體，而新實體已成為本集團的成員公司；及(b)物業的住宅部分的產權及所有權已保留由原有持股實體所有，而原有持股實體已成為餘下眾安集團的成員公司；
- (c) 就眾安時代廣場(二期)而言，鑒於時代廣場住宅部分將建於商業綜合體之上，與眾安時代廣場(二期)有關的整幅土地的土地使用權獲指明為「城市住宅用地」，如我們的中國法律顧問所告知，有關時代廣場住宅部分的產權僅於竣工後獲發相關房屋所有權證後方可予以確認。餘下眾安集團已與本集團訂立合作協議，以明確劃分餘下眾安集團及本集團就時代廣場住宅部分的業務。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節；

歷史、重組及公司架構

- (d) 就位於江蘇省蘇州工業園的綜合商業項目嘉潤廣場而言，服務式住宅乃附屬於商用物業，而商用物業為有關發展項目的重點。該等服務式住宅目前仍處於開發階段，而有關服務式住宅將建於一幢樓宇內，其中若干底層為商舖。有關發展的地塊的土地使用權證指明為「城市商住用地」。由於服務式住宅根據城市用地分類與規劃建設用地標準獲分類為商用物業，故該等物業於重組完成時已保留由本集團所有；
- (e) 就住宅物業而言，倘住宅公寓已全部售罄，惟尚有未售出的配套商舖（根據房屋所有權證被指定作「商業」用途）及／或停車位，則持股公司已列入為本集團的成員公司；
- (f) 就溫哥華城大酒店而言，其目前位於由安徽眾安房地產（餘下眾安集團的成員公司）所擁有的住宅土地上，且目前仍處於開發階段，因而未能轉讓予本集團，而本集團已與餘下眾安集團訂立土地收購協議及開業前管理協議。有關土地收購協議及開業前管理協議的進一步詳情，請參閱本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開發前管理協議」及「持續關連交易」兩節；及
- (g) 就餘下眾安集團的成員公司所擁有的住宅物業（尚有未售出的住宅公寓及屬商用性質的配套商舖）而言，該等停車位及商舖已保留由餘下眾安集團所有，原因為其附屬於住宅物業及對本集團的業務不會構成任何有意義的競爭。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 下表概述本集團各成員公司於最後實際可行日期之資料簡介：

集團公司名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
匯駿國際	2005年3月4日	香港	投資控股	100%
眾安國際航運	2011年10月11日	香港	投資控股	99.7%
淳安民福	2003年10月24日	中國	旅遊項目開發， 包括物業開發	100%
杭州德宏	2008年2月1日	中國	投資控股	100%
杭州富凱企業管理	2011年3月2日	中國	物業管理	90%
杭州匯宏	2008年2月19日	中國	投資管理	100%
杭州蕭山眾安假日酒店	2007年5月28日	中國	酒店管理	90%
杭州正江	2006年3月16日	中國	物業開發	92.5%
合肥眾安假日酒店	2008年3月18日	中國	酒店管理	100%
恒利企業	2006年12月4日	中國	物業開發	100%
恒隆商廈	2005年9月20日	中國	物業租賃	90%
滙駿建材	2008年7月16日	中國	無業務	100%
滙駿置業	2005年4月1日	中國	物業開發	99.7%
新慈溪眾安	2013年12月6日	中國	物業開發	90%
祺瑞管理	2013年10月18日	中國	投資控股	100%
上海眾安房地產開發	2004年1月19日	中國	物業租賃	90%
桐廬開發合營公司	2014年3月31日	中國	城市規劃諮詢服務	76.5%
白馬房地產開發	2002年6月27日	中國	物業開發	90%
余姚時代廣場開發	2013年8月5日	中國	物業開發	90%
余姚時代廣場管理	2011年12月6日	中國	物業管理	90%
余姚時代廣場置業	2013年8月13日	中國	物業開發	93%

歷史、重組及公司架構

集團公司名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
眾安長宏投資	2011年8月26日	中國	投資控股	91.2%
眾安商業投資	2011年8月1日	中國	投資控股	90%
眾安建設	2013年12月17日	中國	投資控股	90%
眾安鯉魚門	2014年4月21日	中國	物業開發	90%
眾安房地產蕭山開發	1997年4月3日	中國	物業租賃	81%
眾安盛隆	2013年9月9日	中國	物業開發	90%

2. 本集團亦持有下列公司，該等公司為我們的合營公司（而非本公司附屬公司）：

公司名稱	成立日期	成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
江蘇嘉潤	2011年9月9日	中國	物業開發	45%
江蘇協眾	2011年4月14日	中國	投資控股	45%

3. 眾安為一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：672）。
4. 江蘇協眾餘下50%之已發行股本由獨立第三方江蘇協鑫房地產有限公司持有。江蘇協鑫房地產有限公司投資於江蘇協眾的目的為與本集團建立長期合作。
5. 眾安房地產蕭山開發餘下10%之已發行股本由杭州眾強持有。杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安盛隆主要股東蕭山雲中霞的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。杭州眾強投資於眾安房地產蕭山開發的目的為與本集團建立長期合作。
6. 眾安盛隆餘下10%之已發行股本由蕭山雲中霞持有。蕭山雲中霞之實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。蕭山雲中霞投資於眾安盛隆的目的為與本集團建立長期合作。

歷史、重組及公司架構

7. 桐廬開發合營公司餘下15%已發行股本由桐廬旅遊持有，其為一間由獨立第三方桐廬縣國有資產管理委員會及桐廬縣分水鎮建設投資開發有限公司指定(透過桐廬縣鳳川街道辦事處)及持有的公司。桐廬旅遊根據就開發桐廬新城用地的桐廬縣項目聯合發展而訂立的桐廬縣合作協議，投資桐廬開發合營公司。進一步詳情請參閱本文件「業務－土地發展」一節。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 於[編纂]中，全好將有權根據[編纂]申請最多[編纂]股[編纂]，相當於本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後約[編纂]已發行股本。由於全好由施先生全資擁有，因此為本公司關連人士，故全好不被視為本公司的公眾股東。
2. 假設所有[編纂](包括全好)將悉數接納彼等根據[編纂]的[編纂]，且不計及可能根據[編纂]而可能獲認購的任何其他股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，本公司預期將有約25.0%的[編纂]，符合[編纂]第8.08條的最低[編纂]規定。

[編纂]

[編纂]為眾安的[編纂]事項。眾安董事相信，[編纂]及本集團獨立[編纂]符合眾安及眾安股東之整體利益，理由如下：

- **為兩個集團建立純業務，讓投資者更專注：**本公司之[編纂]及[編纂]將為本集團及餘下眾安集團建立更明確的業務重心，因本集團將成為中國商用物業純物業開發商及餘下眾安集團將成為中國住宅物業純物業開發商，從而進一步提升品牌知名度，讓[編纂]在投資於各集團上有更高的專注度。有關用作興建商住混合用途的土地，本集團與餘下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，各自可分別為發展項目中的相應商業及住宅部分投標，或(於不可行時)倘我們已根據本文件「與控股股東之關係—不競爭承諾—商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商參與共同開發及已與其協定條款及條件，於此情況下，本集團與餘下眾安集團將共同為土地投標，否則我們不會為土地投標，但兩個集團須根據兩個集團擬協定合作的相關條款及條件個別地擁有及開發各自的土地部分(須遵守上市規則第14A章規定及中國政府機關相關批准)；
- **為投資者及公眾人士投資提供更佳透明度：**[編纂]將增加本集團營運及財務之透明度，並使投資者、市場及評級機構更清楚本集團的業務及財務狀況；

歷史、重組及公司架構

- **管理層目標更清晰及專注：**[編纂]將使本集團及餘下眾安集團之管理層有效分配資源及專注彼等各自的業務，從而加強決策過程及提高彼等對市場變化的反應速度；
- **進入資本市場機會更多及財務靈活性增加：**[編纂]將使本公司及眾安於債務及權益資本市場能夠擁有獨立的融資平台，進而將為兩個集團提高財務靈活性；
- **持續受益：**儘管[編纂]將建立兩個擁有不同發展路徑、業務策略及風險規劃的集團公司，但[編纂]將給投資者提供機會參與餘下眾安集團及本集團的未來發展，因預期於本公司[編纂]及[編纂]後眾安將持有本集團約[編纂](假設超額配股權不獲行使)；及
- **為股東創造更多價值：**透過識別及確立該等業務各自的公允價值，預期[編纂]將為眾安及本公司股東提升價值。

本集團[編纂]及獨立[編纂]乃遵照上市規則應用指引第15項之規定。