

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。



聯合公告  
須予披露交易  
收購MAGGIE AND ROSE LIMITED約31.56%股權

於二零一九年五月二十七日(交易時段後)，眾安教育(中國新城市之全資附屬公司及眾安之間接非全資附屬公司)與8名個人賣方訂立購股協議，以收購Maggie and Rose Limited約31.56%已發行股本，代價為8,840,090英鎊(相當於約90,800,000港元)。

就眾安及中國新城市各自而言，由於收購事項(按獨立基準計算或與中國新城市(透過Tiptop Global)持有的於二零一八年收購的Maggie and Rose Limited現有實際約14.96%股權合併計算)按上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成眾安及中國新城市各自的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 購股協議

日期：二零一九年五月二十七日

訂約方：

- (i) 買方－眾安教育投資控股有限公司
- (ii) 賣方－待售股份的8名個人持有人

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，賣方為獨立於眾安、中國新城市及彼等各自的關連人士的第三方。

根據收購事項將予收購之資產：賣方持有的待售股份(包括15,638股普通股及2,403股A股，合共相當於Maggie and Rose Limited已發行股本約31.56%)，不附帶一切產權負擔。

各方協定，除非買賣所有待售股份同時完成，否則賣方及買方均並無義務完成出售及／或購買任何待售股份。

收購事項之代價：8,840,090英鎊(相當於約90,800,000港元)

收購事項的代價乃由買方與賣方經考慮Maggie and Rose Limited於二零一九年二月二十八日的資產淨值(參考Maggie and Rose Limited截至二零一九年二月二十八日止半年度的未經審核綜合管理賬目)、本公告「進行收購事項之理由及裨益」一段所述其市場地位及業務前景，按公平原則磋商後釐定。

收購事項的代價須由買方按以下方式以英鎊現金(按各賣方持有待售股份的比例)支付予賣方：

- (a) 2,946,696.67英鎊作為首期款項於賣方及買方簽署購股協議時支付；及
- (b) 5,893,393.33英鎊作為額外款項於完成日期支付。

**前置條件：** 收購事項須待買方相信Maggie and Rose Limited及其全資附屬公司達成以下合併財務表現指標後，方告完成：

- (a) 於二零一八年八月三十一日的資產負債比率(定義為總資產除以總負債)至少為2.0；
- (b) 截至二零一八年八月三十一日止財政年度的總收入至少為3,000,000英鎊；及
- (c) 截至二零一八年八月三十一日止財政年度的總虧損不超過1,000,000英鎊。

**完成：**

- 收購事項的完成須待若干前置條件達成或獲豁免後，方可作實。買方可以在上限為30天的時間內調查若干前置條件是否已被滿足或可酌情透過向賣方發出通知而全部或部分豁免若干前置條件。
- 收購事項的完成協定於前置條件達成或獲豁免之日或前後或賣方與買方可能書面協定的較早日期完成。

**終止：** 各方可共同透過書面協定終止購股協議或修改購股協議的任何條文。

### 進行收購事項之理由及裨益

訂立購股協議前，中國新城市(透過中國新城市擁有75%股權的附屬公司Tiptop Global)已於二零一八年收購Maggie and Rose Limited的19.95%股權，並實際持有Maggie and Rose Limited的已發行股本約14.96%。待及緊隨收購事項根據購股協議完成後，中國新城市(透過相關附屬公司)將實際持有Maggie and Rose Limited已發行股本的合共約46.52%。

中國新城市集團與(其中包括)Maggie and Rose Limited(透過其全資附屬公司)在大中華地區成立合資公司(如中國新城市於二零一七年十一月二十四日所公佈)後,於以Maggie & Rose品牌經營合營業務期間,本集團看到了透過在中國從事優質家庭生活業務的良好的業務發展趨勢。這包括(其中包括)經營兒童發展及教育機構以及提供相關服務,具有龐大的市場需求,主要原因是中國的二胎政策及城鎮化加速,尤其是本公司長期深耕的長江三角洲地區。

鑒於上文所述,眾安及中國新城市各自的董事會認為,進一步投資及收購Maggie and Rose Limited更多股權,是創造價值的機會,有助本集團對該知名家庭俱樂部的品牌營銷策略及業務決策發揮更重要及更有影響力的作用。本集團可利用其物業發展及物業管理領域的經驗、專長及關係,在大中華地區就優質家庭生活俱樂部業務作出適當投資及創造協同效益,從而為本集團股東創造長期實質性的價值。

基於上文所述,並經考慮到(其中包括):(1)收購事項後中國新城市將間接持有Maggie and Rose Limited的控股權;及(2)合營業務建立的友好團結關係,眾安及中國新城市各自的董事認為,收購事項的購股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。

#### **MAGGIE AND ROSE LIMITED之財務資料**

Maggie and Rose Limited為於二零零七年在英格蘭及威爾士根據英格蘭及威爾士法律註冊成立的有限公司。其透過附屬公司擁有及經營英格蘭及威爾士Maggie and Rose品牌的托兒所、學齡前兒童教育計劃及父母及其子女的私人家庭會所。

根據Maggie and Rose Limited截至二零一八年八月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目，Maggie and Rose Limited於二零一八年八月三十一日的資產淨值約3,716,000英鎊。截至二零一八年八月三十一日止兩個年度，Maggie and Rose Limited應佔除稅及非經常項目前後的淨虧損分別為約475,000英鎊及664,000英鎊。根據Maggie and Rose Limited截至二零一九年二月二十八日止半年度的未經審核綜合管理賬目，Maggie and Rose Limited於二零一九年二月二十八日的資產淨值約3,089,000英鎊。

收購事項完成後，Maggie and Rose Limited預期將綜合入眾安集團及中國新城市集團的財務報表，並被視為眾安及中國新城市的非全資附屬公司，原因是完成後中國新城市集團預期（透過Tiptop Global及眾安教育）將持有Maggie and Rose Limited的大部分已發行股本。

### 代價之資金

收購事項的代價將以中國新城市集團內部資源及／或外部融資撥付。

### 上市規則之涵義

就眾安及中國新城市各自而言，由於收購事項（按獨立基準計算或與上文披露的中國新城市（透過Tiptop Global）持有的Maggie and Rose Limited現有實際14.96%股權合併計算）按上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成眾安及中國新城市各自的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 眾安、中國新城市及眾安教育之資料

#### 眾安

眾安的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司在中國從事物業開發、租賃及酒店營運。

#### 中國新城市

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。

## 眾安教育

眾安教育為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為中國新城市的全資附屬公司，中國新城市為眾安的非全資附屬公司。

由於收購事項的完成須待前置條件達成或獲豁免後方可作實，收購事項未必一定會進行。眾安或中國新城市的股東及潛在投資者於買賣眾安或中國新城市的證券時務請審慎行事。

## 釋義

本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方按照購股協議所預計根據購股協議的條款向賣方收購待售股份
「A股」	指	Maggie and Rose Limited的股本中每股面值0.01英鎊的A類股份，具有M&R細則所載權利及限制。
「董事會」	指	董事會
「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
「完成日期」	指	賣方與買方按照購股協議買賣待售股份完成之日
「前置條件」	指	本公告「購股協議－前置條件」一段概述的完成收購事項的前置條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「大中華地區」	指	包括中國、中國澳門特別行政區及台灣
「集團」	指	眾安集團與中國新城市集團的統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「合營業務」	指	如中國新城市於二零一七年十一月二十四日所公佈，中國新城市集團與(其中包括)Maggie and Rose Limited的一間全資附屬公司成立合資公司，以及透過從事優質家庭生活方式業務(包括(其中包括)大中華地區Maggie & Rose品牌的兒童發展及教育機構)，經營一個家庭俱樂部
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Maggie and Rose Limited」	指	Maggie and Rose Limited，於英格蘭及威爾士註冊成立的有限公司，於本公告日期由中國新城市實際持有約14.96%
「M&R細則」	指	Maggie and Rose Limited的組織章程細則(經不時修訂)
「Maggie & Rose品牌」	指	公眾熟知的「Maggie & Rose」品牌，具有與提供(其中包括)兒童保育、教育及娛樂服務的優質家庭俱樂部相關的聲譽及獨特形象
「普通股」	指	Maggie and Rose Limited的股本中每股面值0.01英鎊的普通股，具有M&R細則所載權利及限制

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「待售股份」	指	賣方根據購股協議的條款同意出售予買方的15,638股普通股及2,403股A股(相當於Maggie and Rose Limited全部已發行股本約31.56%)
「賣方」	指	購股協議提及的8名個人賣方
「購股協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立的日期為二零一九年五月二十七日之有條件購股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tiptop Global」	指	Tiptop Global Group Limited，根據薩摩亞法律註冊成立的有限公司，其75%已發行股本由中國新城市透過眾安教育合法實益擁有
「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
「眾安教育」或「買方」	指	眾安教育投資控股有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為中國新城市的全資附屬公司及眾安的間接非全資附屬公司



「眾安集團」 指 眾安連同其附屬公司

「%」 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

香港，二零一九年五月二十八日

就本公告而言，已採用1英鎊兌10.27港元的匯率。

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、張堅鋼先生、沈條娟女士及金建榮先生；非執行董事沈勵女士；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。