

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。



众安集团
ZHONG AN GROUP

眾安集團有限公司
Zhong An Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：672)

須予披露交易
收購股權
成立合營公司

本公司欣然宣佈，於二零二零年八月十二日，合營夥伴A(本公司擁有90%權益的附屬公司)、合營夥伴B及合營夥伴C訂立股份轉讓協議及合資協議，據此：

1. 合營夥伴A及合營夥伴B須各自從合營夥伴C收購A期銷售股份及B期銷售股份，緊隨交割後，合營夥伴A、合營夥伴B及合營夥伴C將分別擁有合營公司40%、30%及30%股權；
2. 合營夥伴將就合營公司的新土地房地產開發項目成立一家合營公司；
3. 合營公司的若干管理及企業事務須受合營協議條款的約束；及
4. 合營公司合營夥伴A的總資本承擔預期不會超過人民幣331.2百萬元(約368.0百萬港元)，其中包括合營夥伴A應付A期售價。

由於股份轉讓協議及合營協議整體的最高適用百分比率高於5%但低於25%，訂立股份轉讓協議及合營協議構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司欣然宣佈，於二零二零年八月十二日，本公司擁有90%權益的附屬公司合營夥伴A基於本公告所載主要條款就收購A期銷售股份及就合營公司擁有土地的房地產開發項目成立一家合營公司訂立股份轉讓協議及合營協議。

股份轉讓協議

日期： 二零二零年八月十二日

訂約方： 合營夥伴A(作為買方之一)

 合營夥伴B(作為買方之一)

 合營夥伴C(作為賣方)

主要事項： 總銷售股份為人民幣21百萬元(約23.3百萬元)，合共佔合營公司註冊資本的70%：

(i) 合營夥伴A須購買A期銷售股份人民幣12百萬元(約13.3百萬元)，佔合營公司註冊資本的40%；及

(ii) 合營夥伴B須購買B期銷售股份人民幣9百萬元(約10百萬元)，佔合營公司註冊資本的30%。

合營夥伴A及合營夥伴B根據股份轉讓協議的責任屬個別，因此合營夥伴A及合營夥伴B在股份轉讓協議項下無須承擔彼此違約的責任。

代價： 收購總銷售股份的總售價(受限於以下提述的調整)須根據以下公式釐定：

總售價=(資產淨值+土地價值) x 70%-Z + 土地調整

附註：

資產淨值指項目公司於交割時的資產淨值，須根據合營夥伴A或其顧問擬編製的項目公司截至交割時的經審核賬目釐定。惟項目公司擁有的物業及資產不得進行任何重新估值。

土地價值指合營夥伴同意的原有土地的協定價值，即人民幣688百萬元(約764.4百萬港元)。

土地調整指總售價的增加或減少。倘新土地的可售建設區之總建築面積超過或低於720,113平方米，土地調整須按以下方式釐定：

- (i) 倘超過720,113平方米，每超過一平方米，總售價將增加人民幣668.74元；或
- (ii) 倘低於720,113平方米，每減少一平方米，總售價將減少人民幣668.74元。

土地調整金額的上限為人民幣80百萬元(約88.9百萬港元)。

Z指於交割時合營夥伴C提供之貸款。於二零二零年三月三十一日，根據項目公司的未經審核賬目，合營夥伴C提供之貸款達約人民幣420.9百萬元(約467.7港元)。

A期售價及B期售價分別相當於總售價的57.14%(佔70%中的40%)及42.86%(佔70%中的30%)。57.14%及42.86%分別指A期銷售股份及B期銷售股份佔總銷售股份的相對比例。

總售價乃由股份轉讓協議下的合營夥伴經公平磋商後釐定，並經參考合營公司的財務狀況及業務前景以及新土地的開發潛能而釐定。根據股份轉讓協議，A期售價、合營夥伴A提供之貸款及以下提述經營開支的償付須設上限為人民幣331.2百萬元(約368.0百萬港元)。

償付經營開支： 合營夥伴A及合營夥伴B自本股份轉讓協議日起直至交割時個別同意分別以約人民幣1.14百萬元(即人民幣2百萬元的57.14%)及人民幣0.86百萬元(即人民幣2百萬元的42.86%)為上限補償項目公司的經營支出。倘交割遲於二零二零年十二月三十一日發生，擬補償金額須合營夥伴均同意後方可作實。

股東貸款： 合營夥伴A與合營夥伴B須於交割時分別向項目公司借出合營夥伴A提供之貸款及合營夥伴B提供之貸款，以為項目公司向合營夥伴C償還其貸款提供資金。於交割時，合營夥伴A提供之貸款及合營夥伴B提供之貸款分別佔合營夥伴C提供之貸款的57.14% (佔70%中的40%)及42.86% (佔70%中的30%)，且須於滿足支付條件(b)及(c) (如下文「付款條件」的段落所述)後的七個工作日內向項目公司支付。合營夥伴A與合營夥伴B提供之貸款均為期兩年，並按同期銀行貸款利率計算年利率。

先決條件： 交割須於下列條件滿足後或合營夥伴A豁免下列條件後的一日發生：

- (i) 合營公司向有關政府機關完成登記合營公司持股比例更改，並獲得經更新合營公司營業執照；

(ii) 合營夥伴C與合營公司根據股份轉讓協議及其他相關交易文件作出的陳述及保證在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且合營夥伴C及合營公司並無違反任何股份轉讓協議條件；及

(iii) 完成土地交換。

土地交換：

於本公告日期，原有土地由項目公司擁有。為獲得更優質的土地，項目公司擬自湘潭當局收購新土地，考慮以土地交換的方式將原有土地轉讓予湘潭當局。新土地(總佔地面積266,668平方米)位於原有土地附近，以及靠近中國湖南省湘潭市濱江路以西、濱江花園項目以南、北津學院項目以北。新土地的土地使用權為70年且為住宅用地。預期新土地的發展條件(例如容積率)、規劃條件及估值將與原土地相同或更有利，淨地盤面積不少於原土地的淨面積。

於本公告日期，原有土地1號(即原有土地地塊之一)以按揭方式抵押(「現有按揭」)給貸款人，以確保償還貸款人貸款合共人民幣155百萬元(約172.2百萬港元)(「按揭貸款」)。按揭貸款租借予借款人。

土地交換完成前，現有按揭應予以解除。根據股份轉讓協議：

- (i) 合營夥伴A、本公司及施先生(合稱「擔保人」)須向借款人提供擔保，以擔保向借款人償還按揭貸款，以便於貸款人解除現有按揭。擔保事項下最高責任限額為人民幣155百萬元(約172.2百萬元)；
- (ii) 合營夥伴C須為擔保人提供反擔保，以補償擔保人於擔保事項下的所有成本、損失及負債；及
- (iii) 合營夥伴的附屬公司，即億邦須向貸款人提供其將予收購的土地的按揭作抵押，以便於貸款人解除擔保。

本集團無須就施先生所作出的擔保提供任何代價，亦無須為億邦就其提供上述的按揭提供任何代價。

根據股份轉讓協議，解除該擔保乃於支付銷售總價的第二期付款(如下文「付款條件」的段落所述)前須支付的其中一項付款條件。倘擔保人於擔保事項下發生任何責任、負債及／或費用(「已發生金額」)，合營夥伴C須補償擔保人相應已發生金額。合營夥伴A有權在可全額償付已發生金額的前提下以其應付合營夥伴C的A期售價第二期分期付款額抵銷已發生金額，並要求合營夥伴B向其支付合營夥伴B應付A期售價第二期分期付款額的任何部分，而非向合營夥伴C支付該金額。

支付條款：

總售價須按下列兩期分期付款方式以現金繳足：

- (i) 第一期付款

第一期分期付款須相當於項目公司於二零二零年三月三十一日的未經審核賬目中所列的資產淨值，金額約人民幣22.8百萬元(約25.3百萬元)(「**第一期付款總額**」)。合營夥伴A須支付相當於第一期付款總額57.14%(相當於70%中的40%)的金額，金額約人民幣13.0百萬元(約14.4百萬元)。合營夥伴B須支付相當於第一期付款總額42.86%(相當於70%中的30%)的金額，金額約人民幣9.8百萬元(約10.9百萬元)。第一期付款須於土地交換完成後的七個工作日內支付。

(ii) 第二期付款

第二期分期付款(「**第二期付款總額**」)須為在滿足下列條件(「**支付條件**」)後釐定的最終總售價減去七個工作天內支付的第一期付款總額：

- (a) 擔保人已從擔保事項中解除；
- (b) 交割已發生；及
- (c) 完成土地交換。

合營夥伴A須支付相當於第二期付款總額57.14%(相當於70%中的40%)的金額。合營夥伴B須支付相當於第二期付款總額42.86%(相當於70%中的30%)的金額。

合營協議

日期：二零二零年八月十二日

訂約方：合營夥伴A(作為合營公司合夥人)

合營夥伴B(作為合營公司合夥人)

合營夥伴C(作為合營公司合夥人)

合營公司的業務範圍：合營公司及其全資附屬公司(即項目公司)(統稱為「合營集團」)主要從事新土地的物業開發項目。新土地的總佔地面積預計約為266,668平方米，可售建設區之總建築面積約720,113平方米，且目標土地使用權為70年(作住宅土地用途)。

資金需求：於本公告日期，合營公司的註冊股本為人民幣30百萬元，已悉數繳清。交割完成後，上述註冊資本將由合營夥伴A擁有40%、合營夥伴B擁有30%及合營夥伴C擁有30%。預計除合營夥伴A及合營夥伴B提供之貸款以外，合營集團將滿足新土地物業開發項目通過其內部資源及外部借款之資金需求。因此，本公司預期，除上述向合營公司借出的貸款以外，並無要求向合營集團作出任何資本注資及財務資助。

企業管治：合營公司的董事會(「合營公司董事會」)將由三名董事(「合營公司董事」)組成。合營夥伴A有權提名一名合營公司董事(彼為合營公司董事長)。合營夥伴B有權提名一名合營公司董事。合營夥伴C有權提名一名合營公司董事(彼為合營公司副董事長)。各名合營公司董事於合營公司董事會上擁有相同的投票權，惟若干重要企業事務須經全體合營公司董事一致同意外(例如(i)業務或投資計劃，或合營公司的公司章程變動；(ii)批准年度預算、股息分派、合營公司及其股東之間的關連交易、重大收購、提供擔保、融資計劃、項目成本預算或股東貸款還款；(iii)註冊資本的增加或減少；(iv)合營公司的合併、融合、分立、解散等等)，合營公司董事會會議須取得合營公司董事的簡單多數票通過。

合營公司股東的投票權應按彼等各自於合營公司之股權比例。除若干重要企業事務須經合營公司全體股東一致同意以外(例如(i)業務或投資計劃，或合營公司的公司章程之變動；(ii)批准年度預算、股息分派、合營公司及其股東之間的關連交易、重大收購、融資計劃、項目成本預算或股東貸款還款；(iii)註冊資本的增加或減少；(iv)合營公司的合併、融合、分立、解散等等)，合營公司股東大會須以合營公司股東所投贊成票的三分之二多數通過批准。

對轉讓及
質押的限制：

倘合營公司的任何股東擬將其權益轉讓於任何第三方，合營公司的其他股東應享有優先權以收購該等權益。概無合營公司股東獲准許質押或未經全體其他股東同意前以其他方式就此增設其權益。

合營集團的資料

合營公司於二零二零年五月二十五日註冊成立。項目公司於二零零九年十一月十八日成立。合營公司於二零二零年三月七十一日的未經審核資產淨值約為人民幣22.5百萬元。截至二零二零年七月三十一日止七個月，合營公司的未經審核稅前利潤及稅後淨利潤分別約為人民幣8.5百萬元及人民幣8.5百萬元，主要來自收取政府土地開發補償。

合營公司及其全資附屬公司(即項目公司(統稱為「合營集團」))主要業務為物業開發。於本公告日期，項目公司持有原有土地。合營集團除持有原有土地及外，並無展開任何重大業務經營。項目公司有意根據土地交換從湘潭當局收購新土地，作為以土地交換方式將原有土地轉讓予湘潭當局的代價。獲得新土地後，合營集團將開展新土地的物業開發項目。

訂立股份轉讓協議及合營協議之理由及裨益

董事認為，新土地具有可觀的發展潛力。董事會認為，股份轉讓協議及合營協議的條款乃屬正常商業條款，公平合理並符合合營夥伴A及股東的整體利益。

本集團及其他資料

本公司為一家投資控股公司。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。

合營夥伴A之主要業務為房地產開發。合營夥伴A分別由祺瑞企業管理(杭州)有限公司及杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司最終擁有90%及10%，其由陳軍民及戚小敏(「戚女士」)分別擁有40%及60%的股份。由於戚女士控制合營夥伴A之10%權益，故彼為本公司關連人士，惟僅為附屬公司層面。

合營夥伴B之主要業務為主要從事旅遊資源開發。合營夥伴B由陳丹丹及戴方國分別最終擁有50%及50%。

合營夥伴C之主要業務為從事投資管理、酒店管理、財務管理及技術諮詢與技術服務。合營夥伴C由李書福及李星星分別最終擁有90%及10%。

湘潭當局為中國湖南省湘潭市相關政府部門，獲中國政府授權出售國有土地。貸款人之主要從事金融服務。貸款人由中國財政部最終擁有。借款人A之主要從事商用車及乘用車銷售、分銷建築及原材料等、化工產品及原材料。借款人A由童江亮及陸興忠分別最終擁有90%及10%。借貸人B主要業務為電子生產。借貸人B分別由杭州蕭山富源玻璃器皿廠及泛美貿易集團最終擁有84.55%及15.45%。億邦主要從事房地產開發，由合營夥伴B最終擁有30%，由合營夥伴C擁有30%及由戚女士控制以及陳軍民及戚女士共同控制的一家公司中擁有40%。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，合營夥伴B、合營夥伴C、湘潭當局、貸款人、借款人及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

上市規則之涵義

由於股份轉讓協議及合營協議整體之最高適用百分比率高於5%但低於25%，訂立股份轉讓協議及合營協議整體構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易。因此，股份轉讓協議及合營協議整體須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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：

「適用百分比率」及「關連人士」 指 具有上市規則所賦予之涵義；

「董事會」 指 董事會；

「借款人A」 指 浙江中譽(控股)集團有限公司，一家成立於中國的有限責任公司；

「借款人B」 指 杭州珍琪電器有限公司，一家成立於中國的有限責任公司；

「借款人」 指 借款人A及借款人B；

「本公司」 指 眾安集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其普通股於聯交所主板上市；

「交割」	指	股份轉讓協議交割；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	合營夥伴間訂立日期為二零二零年八月十二日的合作及開發協議，以規管合營公司及項目公司的管理及企業事務；
「合營公司」	指	上海銘極與星企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「合營夥伴A」	指	眾安集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司且為本公司的擁有90%權益的附屬公司；
「合營夥伴B」	指	台州市黃岩億發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司；
「合營夥伴C」	指	銘泰投資發展集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司；
「合營夥伴」	指	合營夥伴A、合營夥伴B及合營夥伴C；
「貸款人」	指	中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「合營夥伴A提供之貸款」	指	由合營夥伴A根據股份轉讓協議向項目公司借出的股東貸款；

「合營夥伴B提供之貸款」	指	由合營夥伴B根據股份轉讓協議向項目公司借出的股東貸款；
「合營夥伴C提供之貸款」	指	由合營夥伴C在交易完成前向項目公司借出的股東貸款；
「施先生」	指	施侃成先生(又名施中安)，為本公司董事及董事會主席，以及間接持有本公司57.97%股權，亦為本公司的關連人士；
「新土地」	指	總地盤面積預計約為266,668平方米，位於中國湖南省湘潭市濱江路以西、濱江花園項目以南、北津學院項目以北或附近；
「原有土地1號」	指	位於中國湖南省湘潭市規劃路以北，湘江以西的九華示範區之地塊，總地盤面積為135,123平方米；
「原有土地」	指	位於中國湖南省湘潭市經濟開發區濱江路以西，船形山路以北之四處地塊(包括原有土地1號)，總地盤面積為266,668平方米；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及中國台灣；
「項目公司」	指	湖南湘江房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	於本公司股本之普通股持有人；

「股份轉讓協議」	指	合營夥伴間就買賣總銷售股份訂立日期為二零二零年八月十二日的股份轉讓協議；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總售價」	指	A期售價及B期售價；
「總銷售股份」	指	A期銷售股份及B期銷售股份；
「A期銷售股份」	指	由合營夥伴A根據股份轉讓協議向合營公司購買的註冊資本；
「B期銷售股份」	指	由合營夥伴B根據股份轉讓協議向合營公司購買的註冊資本；
「A期售價」	指	合營夥伴A向合營夥伴C就收購A期銷售股份之應付售價；
「B期售價」	指	合營夥伴B向合營夥伴C就收購B期銷售股份之應付售價；
「湘潭當局」	指	中國湖南省湘潭市相關政府部門，獲中國政府授權出售國有土地的部門；
「億邦」	指	台州眾安億邦房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.90元之匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

承董事會命
眾安集團有限公司
主席
施侃成

中國，二零二零年八月十二日

於本公告日期，董事會成員由五名執行董事施侃成先生(又名施中安)(主席)、張堅鋼先生(首席執行官)、沈條娟女士、金妮女士及施金帆女士；及三名獨立非執行董事貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生組成。

* 僅供識別