

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聯合公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)



中国新城市
China New City

China New City Commercial
Development Limited
中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

聯合公告

- (1) 現有不競爭承諾
修訂
及
- (2) 有關建議轉讓的
須予披露交易

- (1) 與現有不競爭承諾
修訂有關的關連交易
及
- (2) 有關建議轉讓的須予
披露及關連交易

中國新城市獨立財務顧問至
中國新城市獨立董事委員會
及中國新城市獨立股東

 新百利融資有限公司

對現有不競爭承諾的修訂

茲提述中國新城市控股股東與中國新城市於二零一四年五月三十一日訂立的現有不競爭承諾。

於二零二一年二月三日，各中國新城市控股股東及中國新城市訂立經修訂不競爭承諾，以修訂現有不競爭承諾，以容許餘下眾安集團的任何成員於中國境內從事物業管理業務(包括但不限於住宅、商業或商住混合用途物業及相關配套服務，為免生疑，不包括酒店及電影院營運及管理)。

建議轉讓從事商業物業管理業務的公司由中國新城市集團至餘下眾安集團

於二零二一年二月三日，買方為眾安的間接全資附屬公司，分別與(其中包括)伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業訂立買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C。根據買賣協議，買方分別有條件同意購買，而伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業有條件同意出售浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力的全部股權，總代價為人民幣104.65百萬元(相當於125.58百萬港元)。

經修訂不競爭承諾及建議轉讓乃互為條件，而經修訂不競爭承諾及建議轉讓的完成須同時進行。

目標公司代表中國新城市集團於商業物業管理業務的全部業務。完成經修訂不競爭承諾及建議轉讓(須同時進行)後，目標公司將不再為中國新城市的附屬公司，而中國新城市集團將不再於中國從事任何物業管理業務。目標公司將成為餘下眾安集團的間接全資附屬公司，彼等各自的財務業績將繼續合併入眾安集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

經修訂不競爭承諾

由於中國新城市僅為眾安的附屬公司而不是其關連附屬公司，根據上市規則第14A章的規定，訂立經修訂不競爭承諾並不構成眾安的關連交易。

由於中國新城市為眾安的間接非全資附屬公司，而施先生、全好、眾安及Ideal World均為中國新城市控股股東，因此彼等各自為中國新城市的關連人士。訂立經修訂不競爭承諾中國新城市控股股東與中國新城市之間構成中國新城市的關連交易，因此須根據上市規則第14A章由中國新城市獨立股東進行申報、公告及批准。

建議轉讓

由於各賣方僅為中國新城市及眾安的附屬公司，且賣方並非眾安的關連附屬公司，根據上市規則第14A章，訂立建議轉讓並不構成眾安的關連交易。

由於眾安是中國新城市控股股東，買方是眾安的間接全資附屬公司，因此從中國新城市的角度來看，買方為眾安的聯繫人，因此根據上市規則第14A.13(3)條為中國新城市於發行人層面的關連人士。此外由於買賣協議為互為條件，故建議轉讓乃根據上市規則第14A.81條規定匯總。由於建議轉讓的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則，建議轉讓構成中國新城市的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下報告、公告及中國新城市獨立股東批准的規定。

由於買賣協議為互為條件，故建議轉讓乃根據上市規則第14.22條匯總。由於眾安及中國新城市的建議轉讓的一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，建議轉讓構成眾安及中國新城市各自的須予披露交易，根據上市規則，須遵守上市規則第14章的報告及公告的規定。

一般事項

由所有中國新城市獨立非執行董事組成的中國新城市獨立董事委員會已成立，旨在就經修訂不競爭承諾及建議轉讓的條款向中國新城市獨立股東提供建議。

新百利融資有限公司已獲委任為中國新城市獨立財務顧問，以就此向中國新城市獨立董事委員會及中國新城市獨立股東提供意見。中國新城市將寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關經修訂不競爭承諾及建議轉讓的資料；(ii)中國新城市獨立董事委員會函件；(iii)中國新城市獨立財務顧問函件；及(iv)向中國新城市股東就二零二一年二月十九日或前後召開中國新城市股東特別大會的通知。

眾安及中國新城市股東及潛在投資者務請注意，經修訂不競爭承諾及建議轉讓項下擬進行之交易須待達成先決條件後方可達成。由於交易可能會或可能不會進行，故眾安及中國新城市股東及潛在投資者於買賣眾安股份及／或中國新城市股份時務請審慎行事。

(1) 對現有不競爭承諾的修訂

茲提述中國新城市控股股東與中國新城市於二零一四年五月三十一日訂立的現有不競爭承諾。除「現有不競爭承諾的修訂」一節另有界定者外，本聯合公告所用詞彙與招股說明書所界定者具有相同涵義。

現有不競爭承諾

中國新城市為眾安の間接附屬公司，由眾安於二零一四年在聯交所主板分拆為獨立上市實體。於二零一四年五月三十一日，為消除中國新城市上市過程中與餘下眾安集團與中國新城市集團之間的任何潛在競爭，中國新城市控股股東及中國新城市訂立現有不競爭承諾。

中國新城市控股股東承諾

根據現有的不競爭承諾，各控股股東不可撤回及無條件地共同及個別向中國新城市承諾，於上市日期起至(i)就中國新城市控股股東而言，指就上市規則而言，有關中國新城市控股股東(個別或與其他中國新城市控股股東作為整體)不再為控股股東(按上市規則不時所賦予之涵義)的日期；或(ii)中國新城市股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市之日(「有關期間」)，各中國新城市控股股東須及將促使其聯繫人(中國新城市集團除外)：

- (a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事餘下眾安集團受限制業務(定義見本聯合公告「經修訂不競爭承諾」一節)；
- (b) 不得招攬中國新城市集團任何現有或當時存在的僱員，以供其或其各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)僱用；
- (c) 未經中國新城市同意，不得利用其作為中國新城市控股股東及／或中國新城市董事所知悉的有關中國新城市集團業務的任何資料與餘下眾安集團的受限制業務競爭；
- (d) 就任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)收到的涉及餘下眾安集團營運、銷售及發展任何受限制業務的任何建議而言，其須通知中國新城市並在切實可行的情況下儘快向中國新城市提供有關建議的所有必要資料，將有關建議轉介至中國新城市集團，並盡一切合理努力促使向中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人傳達有關建議的人士直接就有關建議與中國新城市集團聯絡；及
- (e) 在任何情況下，不得進行、投資或參與任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)所收到的任何建議(如上文(d)段所述)，不論中國新城市集團已決定是否接納該等建議的機會。

中國新城市的承諾

根據現有的不競爭承諾，中國新城市不可撤回及無條件地向各中國新城市控股股東承諾，於有關期間內，中國新城市須促使其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)：

- (a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事中國新城市集團受限制業務(定義見本聯合公告「經修訂不競爭承諾」一節)；
- (b) 不得招攬餘下眾安集團任何現有或當時存在的僱員，以供其或其各自的聯繫人(不包括餘下眾安集團)僱用；
- (c) 未經眾安同意，不得利用其作為眾安的附屬公司所知悉的有關餘下眾安集團業務的任何資料與眾安競爭中國新城市集團的受限制業務；
- (d) 就任何中國新城市集團成員公司或彼等各自的聯繫人(不包括餘下眾安集團)收到的涉及中國新城市集團營運、銷售及發展任何受限制業務的任何建議而言，其須通知餘下眾安集團並在切實可行的情況下儘快向餘下眾安集團提供有關建議的所有必要資料，將有關建議轉介至餘下眾安集團，並盡一切合理努力促使向中國新城市集團有關成員公司或其聯繫人傳達有關建議的人士直接就有關建議與餘下眾安集團聯絡；及
- (e) 在任何情況下，不得進行、投資或參與任何中國新城市集團或彼等各自的聯繫人(不包括餘下眾安集團)所收到的任何建議(如上文(d)段所述)，不論餘下眾安集團已決定是否接納該等建議的機會。

除外業務

現有不競爭承諾所述的除外業務(「除外業務」)指：

- (a) 餘下眾安集團或中國新城市集團就有關共同物業開發商住混合用途土地項目(須遵守現有不競爭承諾所載的機制)的任何土地或物業開發及銷售；

- (b) 向餘下眾安集團或中國新城市集團不時擁有及／或開發的混合用途土地物業提供物業管理服務，以及根據隱龍灣項目的物業管理協議管理由眾安服務向中國新城市集團提供物業管理服務；
- (c) 餘下眾安集團於溫哥華酒店的發展及投資(惟溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理及其銷售向中國新城市集團及根據土地收購協議擬進行的其他交易；
- (d) 餘下眾安集團開發、銷售及／或投資於餘下眾安集團不時擁有及／或正在開發及／或未來發展的住宅物業配套商店及停車位，惟該等與有關住宅物業項目有關的店鋪的總建築面積不得超過相關住宅物業項目的規劃總建築面積的10%；
- (e) 中國新城市控股股東及／或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)直接或間接投資於中國新城市的股份或其他證券(而非中國新城市集團任何其他成員公司的股份或其他證券)；
- (f) 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及合作協議項下擬進行的交易；
- (g) 中國新城市控股股東及／或彼等各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)直接或間接投資於上市公司(不包括中國新城市集團的任何成員公司)的股份，據此：
 - (i) 該中國新城市控股股東及／或其聯繫人(不包括中國新城市集團)的總投資額不超過該公司全部已發行股本的5%；
 - (ii) 該中國新城市控股股東及／或其聯繫人將不會成為該公司的單一最大股東；及
 - (iii) 該中國新城市控股股東及／或其聯繫人概不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。

- (h) 中國新城市集團及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)直接或間接投資於一家上市公司(不包括眾安及餘下眾安集團任何其他成員公司)的股份，據此：
- (i) 中國新城市集團及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%;
 - (ii) 中國新城市集團及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)的成員公司將不會成為該公司的單一最大股東；及
 - (iii) 中國新城市集團的成員公司及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)概無參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。

有關現有不競爭承諾的進一步資料，請參閱招股章程第392至399頁。

現有不競爭承諾的修訂

根據現有不競爭承諾，餘下眾安集團主要於中國從事住宅物業的開發、銷售及管理，而中國新城市集團主要於中國從事商業物業的開發、銷售、投資及管理。

自中國新城市控股股東與中國新城市訂立現有不競爭承諾起超過六年，在此期間，中國物業管理市場發展迅速。在中國新城市分拆上市之時，簽訂了現有的不競爭承諾，為中國新城市集團打造更明確的目標以使其成為中國商業物業的純物業開發商，而餘下眾安集團則成為中國住宅物業的純物業開發商。眾安及中國新城市的董事認為，現有的不競爭承諾並非專為物業管理業務而設，亦未能令人滿意地界定為混合商住用途物業提供的物業管理服務，並限制了中國新城市集團及餘下眾安集團物業管理業務的發展。

眾安及中國新城市計劃將所有物業管理業務整合至餘下眾安集團，而有關計劃將為中國新城市集團提供機會出售其所有商業物業管理業務。有關理由的詳情，請參閱本聯合公告中題為「經修訂的不競爭承諾及建議轉讓的理由及利益」的一節。

根據現有不競爭承諾，各中國新城市控股股東已向中國新城市承諾(其中包括)彼等將不會於中國直接或間接經營、投資或從事商業物業管理業務。鑒於有關情況，中國新城市控股股東及中國新城市認為，現有不競爭承諾的建議修訂須於中國新城市集團轉讓商業物業管理業務至餘下眾安集團前合併。待經修訂不競爭承諾生效及建議轉讓落實後，中國新城市集團會將其資源轉向並集中於商業物業開發和物業租賃、酒店及電影院營運及管理以及其他新興業務，如教育、電影和娛樂。

經修訂不競爭承諾

鑒於上文所述，於二零二一年二月三日，各中國新城市控股股東及中國新城市訂立經修訂不競爭承諾，以修訂現有不競爭承諾，而經修訂不競爭承諾將取替及取代現有不競爭承諾。

綜上所述，根據經修訂不競爭承諾，餘下眾安集團的任何成員公司將有權於中國從事物業管理業務(包括但不限於住宅、商業或商住混合用途物業及相關配套服務，且為免生疑，不包括酒店及電影院的經營及管理)，而中國新城市集團將不於中國從事任何物業管理業務(除酒店及電影院的經營及管理外)。

為作說明之用，對現有不競爭承諾的建議重大修訂如下表中已加劃黑線所示，該等措辭將在經修訂不競爭承諾中採用：

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<p>詮釋</p>	<p>詮釋</p>
<p>「中國新城市集團限制業務」</p> <p>指任何將會或可能會與餘下眾安集團現時及不時從事的業務構成競爭之業務，其中包括但不限不時開發或銷售或投資於或管理中國住宅物業。</p>	<p>「中國新城市集團限制業務」</p> <p>指任何將會或可能會與餘下眾安集團現時及不時從事的業務構成競爭之業務，其中包括但不限(i) <u>不時開發或銷售或投資於或管理中國住宅物業；</u>及(ii) <u>中國物業管理業務(包括但不限於住宅、商業或商住混合用途物業及相關配套服務，且為免生疑，不包括酒店及電影院的經營及管理)。</u></p>
<p>「餘下眾安集團限制業務」</p> <p>指與任何將會或可能會與中國新城市集團現時及不時從事的業務構成競爭之業務，包括但不限於不時開發或銷售或投資或管理於中國的商業物業及/或土地開發。</p>	<p>「餘下眾安集團限制業務」</p> <p>指與任何將會或可能會與中國新城市集團現正及不時從事的業務構成競爭之業務，包括但不限於不時開發或銷售或投資<u>或管理於中國的商業物業及/或土地開發以及酒店及電影院的經營及管理。</u></p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
<p>詮釋</p>	<p>詮釋</p>
<p>「餘下眾安集團」</p> <p>指眾安及其不時的附屬公司，不包括中國新城市集團成員公司；且「餘下眾安集團成員公司」須相應詮釋；</p>	<p>「餘下眾安集團」</p> <p>指眾安及／或其不時的附屬公司，不包括中國新城市集團成員公司；且「餘下眾安集團成員公司」須相應詮釋；</p>
<p>中國新城市控股股東承諾</p>	<p>中國新城市控股股東承諾</p>
<p>3.1 鑒於中國新城市據此所做承諾，中國新城市各控股股東在此共同及個別不可撤回及無條件地向中國新城市承諾，在相關期間，中國新城市控股股東應，並將促使其聯繫人(中國新城市集團除外)：</p> <p>(a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事中國新城市集團受限制業務；</p>	<p>3.1 鑒於中國新城市據此所做承諾，中國新城市各控股股東在此共同及個別不可撤回及無條件地向中國新城市承諾，在相關期間，中國新城市控股股東應，並將促使其聯繫人(中國新城市集團除外)：</p> <p>(a) 除除外業務外，不會直接或間接進行、投資或從事中國新城市集團受限制業務；</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
<p>(b) 不得招攬中國新城市集團任何現或當時存在的僱員，以作為其或其各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)僱用；</p> <p>(c) 未經中國新城市同意，不得利用其作為中國新城市控股股東及/或中國新城市董事所知悉的有關中國新城市集團業務的任何資料與餘下眾安集團的受限制業務競爭；</p>	<p>(b) <u>除浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力的管理團隊及若干僱員(其僱用根據買賣協議轉移)外</u>，不得招攬中國新城市集團任何現或當時存在的僱員，以作為其或其各自的聯繫人(不包括中國新城市集團)僱用；</p> <p>(c) 未經中國新城市同意，不得利用其作為中國新城市控股股東及/或中國新城市董事所知悉的有關中國新城市集團業務的任何資料與餘下眾安集團的受限制業務競爭；</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
<p>(d) 就任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(中國新城市集團除外)收到的涉及餘下眾安集團營運、銷售及發展任何受限制業務的任何建議而言，其須通知中國新城市並在切實可行的情況下盡快向中國新城市提供有關建議的所有必要資料，將有關建議轉介至中國新城市集團，並盡一切合理努力促使向中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人傳達有關建議的人士直接就有關建議與中國新城市集團聯絡；及</p> <p>(e) 在任何情況下，不得進行、投資或參與任何中國新城市控股股東或彼等各自聯繫人(中國新城市集團除外)收到的任何建議(如上述第3.1(d)條所述)，不論中國新城市集團是否決定接納該等建議的機會。</p>	<p>(d) 就任何中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人(中國新城市集團除外)收到的涉及餘下眾安集團營運、銷售及發展任何受限制業務的任何建議而言，其須通知中國新城市並在切實可行的情況下盡快向中國新城市提供有關建議的所有必要資料，將有關建議轉介至中國新城市集團，並盡一切合理努力促使向中國新城市控股股東或彼等各自的聯繫人傳達有關建議的人士直接就有關建議與中國新城市集團聯絡；及</p> <p>(e) 在任何情況下，不得進行、投資或參與任何中國新城市控股股東或彼等各自聯繫人(中國新城市集團除外)收到的任何建議(如上述第3.1(d)條所述)，不論中國新城市集團是否決定接納該等建議的機會。</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
<p>3.2 鑒於中國新城市據此所做承諾：</p> <p>(a) 中國新城市各控股股東共同及個別向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 自身並促使其各自聯繫人(中國新城市集團除外)，向中國新城市集團及／或中國新城市董事(包括獨立非執行董事)不時提供所有必要資料，以供中國新城市獨立非執行董事就中國新城市控股股東遵守本契據的條款及條件進行年度審核；及</p> <p>(ii) 於中國新城市年報內就遵守本契據的條款及條件作出年度聲明。</p>	<p>3.2 鑒於中國新城據此所做承諾：</p> <p>(a) 各控股股東共同及個別向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 自身並促使其各自聯繫人(中國新城市集團除外)，向中國新城市集團及／或中國新城董事(包括獨立非執行董事)不時提供所有必要資料，以供中國新城市獨立非執行董事就中國新城市控股股東遵守本<u>經修訂</u>契據的條款及條件進行年度審核；及</p> <p>(ii) 於中國新城市年報內就遵守本<u>經修訂</u>契據的條款及條件作出年度聲明。</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
<p>(b) 眾安向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 眾安將採取適當的企業管治措施，以確保倘任何董事及/或彼等各自聯繫人於眾安董事會審議的任何有關遵守及執行本契據的任何事項中擁有重大利益，則其須向眾安董事會披露其利益，以及不可就批准該事項的眾安董事會決議案投票，並不會計入投票的法定人數；</p>	<p>(b) 眾安向中國新城市承諾：</p> <p>(i) 眾安將採取適當的企業管治措施，以確保倘任何董事及/或彼等各自聯繫人於眾安董事會審議的任何有關遵守及執行本<u>經修訂</u>契據的任何事項中擁有重大利益，則其須向眾安董事會披露其利益，以及不可就批准該事項的眾安董事會決議案投票，並不會計入投票的法定人數；</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
<p>(ii) 就股份上市後的每個財政年度而言，其應訓示其核數師或獨立財務顧問根據各自需要審查該等文件，並向董事會確認於該財政年度已遵守第6條中所載列之機制；</p> <p>(iii) 其應不時向中國新城市提供如下文第4.2(b)條所述中國新城市核數師及/或獨立財務顧問進行年度審查所需的所有必要信息；及</p>	<p>(ii) 就<u>股份上市本經修訂契據生效</u>日後的每個財政年度而言，其應訓示其核數師或獨立財務顧問根據各自需要審查該等文件，並向董事會確認於該財政年度已遵守第6條中所載列之機制；</p> <p>(iii) 其應不時向中國新城市提供如下文第4.2(b)(a)條所述中國新城市核數師及/或獨立財務顧問進行年度審查所需的所有必要信息；及</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
中國新城市控股股東承諾	中國新城市控股股東承諾
(iv) 其應不時向中國新城市提供所有必要信息，以便中國新城市獨立董事委員會在作為參與開發商於混合用途土地上進行房地產開發及共同開發的條款及條件方面做出決策。	(iv) 其應不時向中國新城市提供所有必要信息，以便中國新城市獨立董事委員會在作為參與開發商於混合用途土地上進行房地產開發及共同開發的條款及條件方面做出決策。
除外業務	除外業務
<p>5.1 就本契據而言，第3.1(a)、4.1(a)及6.1(d)條所述的除外業務是指：</p> <p>(a) 餘下眾安集團或中國新城市集團就有關共同物業開發商住混合用途土地項目(須遵守以下第6條所載的機制)的任何土地或物業開發及銷售；</p>	<p>5.1 就本<u>經修訂</u>契據而言，第3.1(a)、4.1(a)和6.1(d)條所述的除外業務是指：</p> <p>(a) 餘下眾安集團或中國新城市集團就有關共同物業開發商住混合用途土地項目(須遵守以下第6條所載的機制)的任何土地或物業開發及銷售；</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
除外業務	除外業務
<p>(b) 為餘下眾安集團或中國新城市集團不時擁有及／或開發的商住混合物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據中國新城市之隱龍灣項目的物業管理協議向中國新城市集團提供物業管理服務；</p> <p>(c) 餘下眾安集團於溫哥華酒店的發展及投資(惟溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理)及其向中國新城市集團的銷售及根據土地收購協議擬進行的其他交易；</p>	<p>(b) 為餘下眾安集團或中國新城市集團不時擁有及／或開發的商住混合物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據中國新城市之隱龍灣項目的物業管理協議向中國新城市集團提供物業管理服務；</p> <p>(c)<u>(b)</u> 餘下眾安集團於溫哥華酒店的發展及投資(惟溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理)及其向中國新城市集團的銷售及根據土地收購協議擬進行的其他交易；</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
除外業務	除外業務
<p>(d) 餘下眾安集團開發、銷售及／或投資於餘下眾安集團不時擁有及／或正在開發及／或未來發展的住宅物業配套商店及停車位，惟該等與有關住宅物業項目有關的店鋪的總建築面積不得超過相關住宅物業項目的規劃總建築面積的10%;</p> <p>(e) 中國新城市控股股東及／或彼等各自聯繫人(不包括中國新城市集團)直接或間接投資於中國新城市的股份或其他證券(而非中國新城市集團任何其他成員公司的股份或其他證券);</p> <p>(f) 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及合作協議項下擬進行的交易;</p>	<p>(d)(c) 餘下眾安集團開發、銷售及／或投資於餘下眾安集團不時擁有及／或正在開發及／或未來發展的住宅物業配套商店及停車位，惟該等與有關住宅物業項目有關的店鋪的總建築面積不得超過相關住宅物業項目的規劃總建築面積的10%;</p> <p>(e)(d) 中國新城市控股股東及／或彼等各自聯繫人(不包括中國新城市集團)直接或間接投資於中國新城市的股份或其他證券(而非中國新城市集團任何其他成員公司的股份或其他證券);</p> <p>(f)(e) 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及合作協議項下擬進行的交易;</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
除外業務	除外業務
<p>(g) 中國新城市控股股東及／或彼等各自聯繫人(不包括中國新城市集團)的任何直接或間接控資於公開上市公司的股份(不包括中國新城市集團任何成員公司)，而：</p> <p>(i) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人(不包括中國新城市集團)的合共投資不超過該公司所有已發行股本的5%；及</p> <p>(ii) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人將概不為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人將概不參與該公司及／或其附屬公司的經營及管理。</p>	<p>(g)(f) 中國新城市控股股東及／或彼等各自聯繫人(不包括中國新城市集團)的任何直接或間接控資於公開上市公司的股份(不包括中國新城市集團及／或餘下眾安集團任何成員公司)，而：</p> <p>(i) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人(不包括中國新城市集團)的合共投資不超過該公司所有已發行股本的5%；及</p> <p>(ii) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人將概不為該公司的單一最大股東；及</p> <p>(iii) 該名中國新城市控股股東及／或其聯繫人將概不參與該公司及／或其附屬公司的經營及管理。</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
除外業務	除外業務
<p>(h) 中國新城市集團及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)直接或間接投資於上市公司(不包括眾安及餘下眾安集團的任何成員公司)的股份，據此：</p> <p>(i) 中國新城市集團及／或其各自聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；及</p> <p>(ii) 中國新城市集團的成員公司及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)將不會成為該公司的單一最大股東；及</p>	<p>(h)(g) 中國新城市集團及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)直接或間接投資於上市公司(不包括眾安及餘下眾安集團的任何成員公司)的股份，據此：</p> <p>(i) 中國新城市集團及／或其各自聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)持有的權益總額不超過該公司全部已發行股本的5%；及</p> <p>(ii) 中國新城市集團的成員公司及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)將不會成為該公司的單一最大股東；及</p>

現有不競爭承諾	經修訂不競爭承諾
除外業務	除外業務
(iii) 中國新城市集團的成員公司及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)概無參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。	(iii) 中國新城市集團的成員公司及／或其聯繫人(中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外)概無參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。

經修訂不競爭承諾之其他條款

除上文所載之重大修訂以及修訂相關配套外，與現有不競爭承諾相比，其他條款維持不變。

經修訂不競爭承諾之先決條件

經修訂不競爭承諾須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行的交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行的交易；
- (b) 中國新城市董事會及中國新城市獨立股東已於中國新城市股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行的交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行的交易；及
- (c) 各買賣協議已於所有重大方面均成為無條件的。

倘經修訂不競爭承諾的以上任何先決條件於二零二一年十二月三十一日或之前(或訂約方可能協定的較後日期)未獲達成，則經修訂不競爭承諾及其項下的所有權利及義務將停止及終止。在該等情況下，現有不競爭承諾將繼續有效。

企業管治措施

為確保遵守經修訂不競爭承諾，眾安及中國新城市將繼續採取載於招股章程第400及401頁的企業管治措施，尤其是：

- (a) 獨立非執行董事將至少每年一次審核中國新城市控股股東遵守及執行經修訂不競爭承諾條款的情況；
- (b) 中國新城市將透過年報或公告，披露獨立非執行中國新城市董事就遵守及執行經修訂不競爭承諾所審核事宜的決定(包括有關共同開發混合用途土地事宜的決定)；
- (c) 中國新城市將於年報中的企業管治報告內披露，經修訂不競爭承諾的條款如何被遵守及執行；

- (d) 根據中國新城市章程細則的適用條文，倘任何中國新城市董事及／或其各自聯繫人於中國新城市董事會審議的任何有關遵守及執行經修訂不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其須向中國新城市董事會披露其利益，以及不可就批准該事項的中國新城市董事會決議案投票，並不會計入投票的法定人數；及
- (e) 眾安已向中國新城市集團承諾，其將採取適當的企業管治措施，以確保倘任何其董事及／或其各自聯繫人於眾安董事會審議的任何有關遵守及執行經修訂不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其須向眾安董事會披露其利益，以及不可就批准該事項的眾安董事會決議案投票，並不會計入投票的法定人數。

此外，作為額外內部控制措施，眾安及中國新城市將向餘下眾安集團及中國新城市集團的董事、高級管理層及相關管理團隊以及僱員派發提醒，其中包含載列於經修訂不競爭承諾中的相關規定及限制，以確保彼等充分了解經修訂業務劃分安排(即餘下眾安集團將於中國從事物業管理業務(包括但不限於住宅、商業或商住混合用途物業及相關配套服務，為免生疑，不包括酒店及電影院的營運及管理)，而中國新城市集團將不再於中國從事任何物業管理業務(不包括酒店及電影院的營運及管理))。

(2) 建議將從事商業物業管理業務的公司由中國新城市集團轉讓予餘下眾安集團

建議轉讓

二零二一年二月三日，買方為眾安間接全資附屬公司，分別與(其中包括)伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業訂立買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C。根據買賣協議，買方有條件同意購買，而伯瑞特(香港)、眾安盛隆及眾安商業有條件同意出售浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力的全部股權，總代價為人民幣104.65百萬元(相當於125.58百萬港元)。

經修訂不競爭承諾及建議轉讓乃互為條件，而經修訂不競爭承諾及建議轉讓的完成須同時進行。

目標公司主要從事於中國浙江省提供商業物業管理服務。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

	買賣協議A	買賣協議B	買賣協議C
日期	二零二一年二月三日		
賣方	伯瑞特(香港)，中國新城市之間接全資附屬公司	眾安盛隆，中國新城市之間接非全資附屬公司	眾安商業，中國新城市之間接非全資附屬公司
買方	眾安智慧生活服務有限公司，為眾安間接全資附屬公司		
主題事項	浙江潤州之全部權益	杭州眾宏之全部權益	余姚眾力之全部權益
代價	人民幣35.17百萬元(相當於約42.20百萬元港幣)	人民幣57.13百萬元(相當於約68.56百萬元港幣)	人民幣12.35百萬元(相當於約14.82百萬元港幣)
代價基準	代價乃由買方與各賣方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)基於可比交易的市盈率，浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力之估值分別為人民幣41.01百萬元(相當於約49.21百萬元港幣)、人民幣81.42百萬元(相當於約97.71百萬元港幣)及人民幣17.18百萬元(相當於約20.61百萬元港幣)，減去(ii)於建議轉讓完成日期或之前將從浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力之可分配利潤中支付之股息，金額分別為人民幣5.84百萬元(相當於約7.01百萬元港幣)、人民幣24.29百萬元(相當於約29.15百萬元港幣)及人民幣4.83百萬元(相當於約5.79百萬元港幣)以及向各買方應付之股息。		

支付

買方打算以餘下眾安集團的內部財務資源支付總代價人民幣104.65百萬元(相當於約125.58百萬元)並由買方按下列方式支付：

(i) 關於浙江潤州：

- a. 人民幣29.89百萬元(相當於約35.87百萬元)，約佔總代價的85%，須於買賣協議A所載之先決條件達成(或獲豁免)後以現金方式向伯瑞特(香港)的全資附屬公司(於中國成立的有限責任公司)支付；及
- b. 人民幣5.28百萬元(相當於約6.33百萬元)，約佔總代價的15%，須於建議轉讓完成後的五個營業日內以現金方式向伯瑞特(香港)的全資附屬公司(於中國成立的有限責任公司)支付；

(ii) 關於杭州眾宏：

- a. 人民幣48.56百萬元(相當於約58.28百萬元)，約佔總代價的85%，須於買賣協議B所載之先決條件達成(或獲豁免)後以現金方式向眾安盛隆支付；及
- b. 人民幣8.57百萬元(相當於約10.28百萬元)，約佔總代價的15%，須於建議轉讓完成後的五個營業日內以現金方式向眾安盛隆支付；

	<p>(iii) 關於余姚眾力：</p> <p>a. 人民幣10.50百萬元(相當於約12.60百萬元)，約佔總代價的85%，須於買賣協議C所載之先決條件達成(或獲豁免)後以現金方式向眾安商業支付；及</p> <p>b. 人民幣1.85百萬元(相當於約2.22百萬元)，約佔總代價的15%，須於建議轉讓完成後的五個營業日內以現金方式向眾安商業支付。</p>
--	--

總代價乃經訂約方之間的公平磋商後達致，而眾安董事及中國新城市董事認為，此代價屬公平合理，並符合眾安、中國新城市及彼等各自股東的整體利益。

買賣協議之先決條件

買賣協議將於下列先決條件達成後生效：

- (a) 有關賣方，由買賣協議日期起直至建議轉讓完成之日，(i)不存在導致買賣協議不完善的重大不利變動；(ii)賣方的陳述及保證在所有重大方面均應保持真實及準確；及(iii)並無重大違反買賣協議；

- (b) 有關買方，由買賣協議日期起直至建議轉讓完成之日，(i)不存在導致買賣協議不完善的重大不利變動；(ii)買方的陳述及保證在所有重大方面均應保持真實及準確；及(iii)並無重大違反買賣協議；
- (c) 眾安董事會已批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行的交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行的交易；
- (d) 中國新城市董事會及中國新城市獨立股東已於中國新城市股東特別大會上批准(i)經修訂不競爭承諾及其項下擬進行的交易；及(ii)建議轉讓及其項下擬進行的交易；及
- (e) 各買賣協議於所有重大方面均已無條件，但與其他買賣協議相關的情況除外。

上述條件(a)可由買方豁免，而上述條件(b)可由賣方豁免。上述條件(c)、(d)及(e)不得豁免。

完成

賣方及買方須於買賣協議所載之先決條件達成(或獲豁免)後十個營業日內就相關目標公司的股權轉讓向相關中國部門進行登記程序。相關目標公司的股權轉讓登記完成後，交易方能達成。

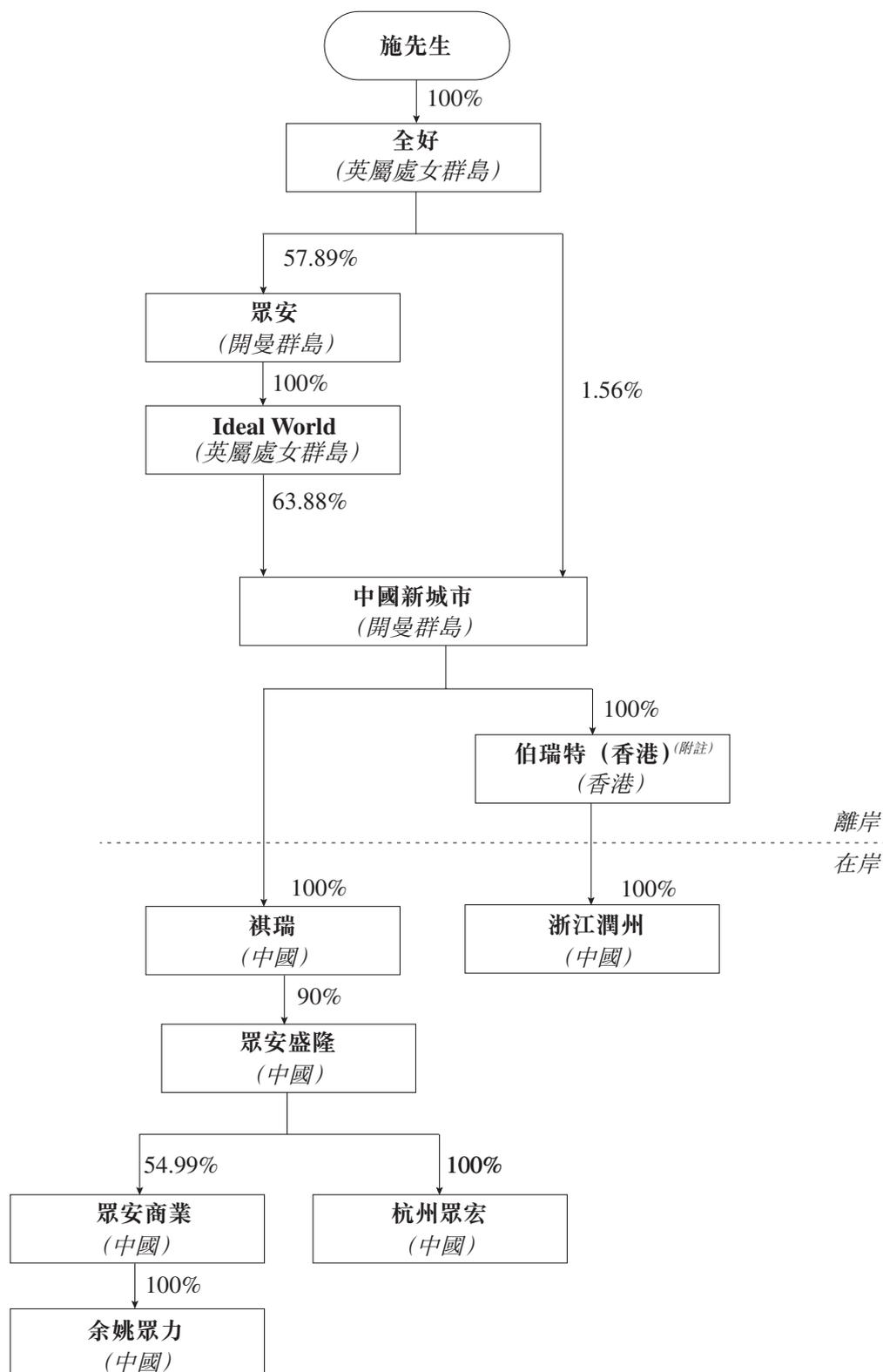
目標公司代表中國新城市集團於商業物業管理業務的整體營運。建議轉讓完成後，目標公司將不再為中國新城市的附屬公司，而中國新城市集團將不再於中國從事任何物業管理業務。

目標公司將成為餘下眾安集團的間接全資附屬公司，而彼等各自財務業績將繼續合併入眾安集團的綜合財務報表。

有關建議轉讓的架構圖表

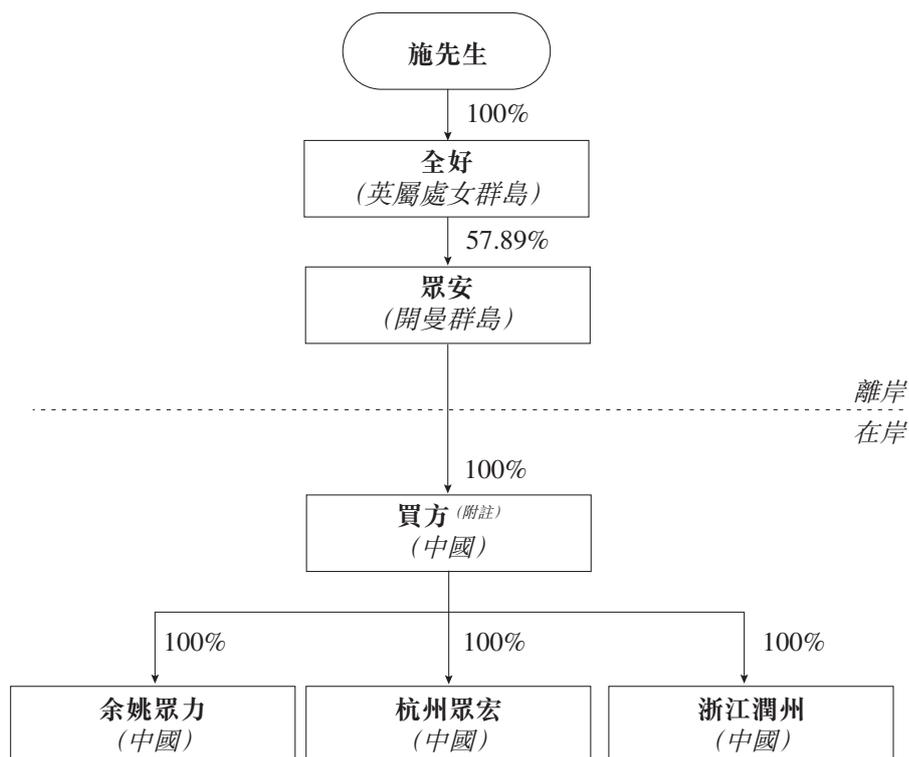
以下圖表載列有關建議轉讓的簡化組織架構圖表。

於本聯合公告日期：



附註：伯瑞特(香港)由中國新城市間接持有。

緊隨建議轉讓完成後：



附註：買方由眾安間接持有。

目標公司的財務信息

下文載列根據中國公認會計準則^(附註)編製截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止九個月(i)浙江潤州的財務資料及(ii)杭州眾安恒隆及余姚眾安的商業物業管理業務的備考財務資料：

浙江潤州

	截至十二月三十一日 止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年 (未經審核)
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
收益	8,511	16,528	14,960
稅前淨(虧損)/利潤	(1,297)	5,470	4,971
稅後淨(虧損)/利潤	(973)	4,101	3,727

杭州眾宏(持有杭州眾安恒隆商業物業管理業務的新成立實體)

	截至十二月三十一日 止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
收益	13,112	15,389	10,165
稅前淨利潤	9,073	10,862	6,462
稅後淨利潤	6,776	8,142	4,846

余姚眾力(持有余姚眾安商業物業管理業務的新成立實體)

	截至十二月三十一日 止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
收益	11,429	11,074	8,649
稅前淨利潤	2,121	2,285	2,622
稅後淨利潤	1,590	1,718	1,967

於二零二零年九月三十日，浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力的未經審核資產淨值分別約為人民幣12.74百萬元、人民幣25.79百萬元及人民幣7.85萬元。

附註：杭州眾宏為一家由杭州眾安恒隆分拆而於二零二零年十一月十八日在中國成立的有限責任公司。余姚眾力為一家由余姚眾安分拆而於二零二零年十一月二十四日在中國成立的有限責任公司。

根據分別於二零二零年十一月十八日及二零二零年十一月二十四日，杭州眾安恒隆及余姚眾安的分拆，杭州眾安恒隆及余姚眾安的整個商業物業管理業務分別轉讓予杭州眾宏及余姚眾力。

杭州眾宏及余姚眾安於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止九個月的收益、稅前及稅後淨利潤指杭州眾安恒隆及余姚眾安有關整個商業物業管理業務的備考財務資料。

交易的財務影響

建議轉讓事項完成後，建議轉讓之預期收益約為人民幣58.27百萬元(相當於約69.93百萬港元)(稅前及交易費用前)，其根據建議轉讓的總對價與目標公司於2020年9月30日的資產淨值之間的差額計算。

中國新城市集團錄得的實際收益將由中國新城市的核數師進行審查及最終審計。

中國新城市集團建議所得款項用途

中國新城市董事會擬將建議轉讓之所得款淨額用作以下方式：(i)約80%用於未來投資，包括商業物業開發業務的潛在收購及投資，以及教育、電影及娛樂等新興業務的其他投資機會；及(ii)約20%作為一般營運資金。

經修訂不競爭承諾及建議轉讓的理由及裨益

自中國新城市控股股東(包括眾安)及中國新城市加入現有不競爭承諾以來已過去六年，期間中國物業市場的格局已迅速發展。中國新城市分拆上市之際訂立現有不競爭承諾，使中國新城市集團成為中國商業物業的純物業開發商，而餘下眾安集團則成為中國住宅物業的純物業開發商。

眾安的觀點

眾安董事認為，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由如下：

現有不競爭承諾項下的商業及住宅物業管理服務劃分未能令人滿意地劃定中國新城市集團及餘下眾安集團的業務

混合商住用途物業可能包括幾種不同類型的物業，如住宅物業、辦公樓、購物中心、休閒設施(如電影院)、小型辦公室/家庭辦公室及服務式公寓。此外，其亦可能屬於公共用途的類別，如政府及公共設施，如學校、醫院、銀行及公共交通樞紐。

此外，根據眾安的產業顧問，為保證物業管理服務的程度，混合商住用途建築一般指定一所物業管理服務提供商，為各個混合商住用途物業提供物業管理服務。因此，涵蓋住宅、商業及／或混合商住用途建築具有多樣化性質的業務是中華人民共和國物業管理公司的一般慣例。

此外，鑒於在中國特定的監管與實行限制，就混合商住用途物業的相關項目聘用多於一家物業管理公司屬不現實。根據中國《物業管理條例》，在各個指定物業管理區域，僅可有一家物業管理企業作為物業管理服務提供商。儘管該企業可分包若干帶專業性質的服務(例如安全、清潔及維護服務)予第三方分包商，惟其被禁止將其全部或部分(如商業部分)物業管理服務分包予另一方。

雖然現有不競爭承諾規定(其中包括)不時向餘下眾安集團或中國新城市集團擁有及／或開發商住混合物業所提供物業管理服務不屬於中國新城市集團及餘下眾安集團的受限制業務，眾安董事認為，受限制業務的排除並不包括餘下眾安集團或中國新城市集團擁有或開發的物業提供物業管理服務，且餘下眾安集團及中國新城市集團將不能參與收購或投資於從事由其他方開發商住混合商住用途物業的物業管理公司或業務，除非該等物業亦被餘下眾安集團或中國新城市集團收購。

餘下眾安集團的物業管理業務發展的局限性

於本聯合公告日期，餘下眾安集團的物業管理業務主要涉及於中國的住宅物業及配套設施(如銷售辦公室及公共設施)，而中國新城市集團的物業管理業務主要涉及於中國的商物業，如服務式公寓、辦公樓、商場及其他配套設施。眾安董事認為，住宅物業及服務式公寓最終作提供住所之用，故住宅物業及服務式公寓的物業管理服務技術非常相似，且技術可大部分轉讓。

鑒於(i)中國新城市集團之有關提供商業物業管理服務的大部分資源與人員從中國新城市於二零一四年與眾安集團分拆而產生；(ii)餘下眾安集團的物業管理業務與中國新城市相比規模更大，經驗更佳；及(iii)於經修訂不競爭承諾及建議轉讓完成後，目標公司打算保留目標公司的管理團隊及若干僱員，以維持營運穩定。眾安董事認為，從中國新城市集團收購整體商業物業管理業務屬適當及合理，以鞏固所有物業管理業務，同時中國新城市集團能繼續專注於商業物業管理發展或其他投資機會，以使餘下眾安集團及中國新城市集團能更有效進行資源分配。

其他理由及裨益

眾安董事認為，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓的其他理由及裨益如下：

- 合併所有輕資產物業管理業務(包括商用及住宅分部)將有助整合資源、人力以及若干企業職能，產生業務協同，並達到提高運營效率的效果；
- 於現有不競爭承諾的建議修訂及收購中國新城市運營商業物業管理的附屬公司將有助有擴展餘下眾安集團向商業物業管理服務業務提供的服務，並將對餘下眾安集團現有住宅物業管理服務作互補；及
- 建議轉讓指對餘下眾安集團具吸引力的併購機會，通過於中國長遠進一步拓展物業管理分部至商用及／或商住混合用途物業，加強餘下眾安集團物業管理業務的市場份額與競爭力。

中國新城市的觀點

中國新城市董事認為，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓之理由及裨益如下：

誠如於中國新城市2018年年度報告及2019年年度報告中所披露(i)商業物業管理業務分別貢獻中國新城市集團收入的約1.72%及2.20%，對中國新城市集團的收入貢獻佔比相對較小；及(ii)就盈利能力而言，商業物業開發業務是中國新城市表現最為強勁的業務，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，彼等分別佔中國新城市集團收入的約82.01%及78.46%。

於本聯合公告日期，中國新城市集團的物業管理業務主要涉及於中國的商業物業，如服務式公寓、辦公樓、商場及其他配套設施。中國新城市有關提供商業物業管理服務的大部分資源及人員亦於二零一四年與眾安分拆而產生。

此外，餘下眾安集團的物業管理業務之營運團隊與中國新城市相比規模更大，經驗更佳。因此，中國新城市董事認為，將整體商業物業管理業務轉讓予餘下眾安集團屬適當及合理，以鞏固所有物業管理業務，同時中國新城市能夠繼續專注於商業物業開發或其他投資機會，以使餘下眾安集團及中國新城市集團能更好地進行資源分配。

經修訂不競爭承諾及建議轉讓完成後，建議轉讓將為中國新城市集團提供機會，以立即實現其投資並將資本重新部署至其商業物業開發的核心業務或中國新城市集團認為更具吸引力的其他投資機會，並允許採取更具針對性的策略及有效的資源分配，這有可能為中國新城市的股東帶來更多回報。

眾安及中國新城市的董事認為，訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓亦將消除餘下眾安集團及中國新城市集團之間的潛在競爭，並更好地組織及劃分餘下眾安集團及中國新城市集團之間的業務。

因此，眾安及中國新城市董事(包括眾安及中國新城市獨立非執行董事)認為，儘管經修訂不競爭承諾及建議轉讓的條款並非於眾安及中國新城市的日常及一般業務過程中，但乃按正常商業條款訂立，就各股東而言屬公平合理，且訂立經修訂不競爭承諾及建議轉讓符合眾安、中國新城市及彼等各自股東的利益。

眾安亦現正考慮對其物業管理業務進行內部重組，以在未來實現可能的籌資活動。中國新城市股東及潛在投資者應注意，彼等可能無權參與任何與眾安物業管理業務有關的任何可能的集資活動。

然而，眾安的股東及潛在股東應注意，任何可能的籌資活動仍處於非常初步的階段。在可能的籌資活動成為實現時，眾安將適時遵守上市規則的相關規定。

有關各方的資料

中國新城市

中國新城市為一家於二零一三年七月二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。中國新城市集團主要於中國從事商業物業的開發、銷售、投資及管理。

中國新城市控股股東

施先生

施侃成先生(又名施中安)，為眾安董事會及中國新城市董事會主席、眾安的執行董事及中國新城市的非執行董事，以及眾安的控股股東(定義見上市規則)及中國新城市控股股東。

全好

全好管理有限公司為一家於二零零七年五月三日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，此公司由施先生全資擁有，主要從事投資控股。全好為眾安及中國新城市控股股東(定義見上市規則)。

眾安

眾安為一家於二零零七年三月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。餘下眾安集團主要從事中國住宅物業的開發、銷售及管理。眾安為中國新城市的控股股東。

Ideal World

Ideal World Investments Limited為一家於二零零三年十一月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由眾安全資擁有，主要從事投資控股，且為中國新城市控股股東。

賣方

伯瑞特(香港)

伯瑞特(香港)酒店管理有限公司為一家於二零一四年九月十五日在香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。伯瑞特(香港)為中國新城市之間接全資附屬公司。

眾安盛隆

浙江眾安盛隆商業有限公司為一家於二零一三年九月九日在中國成立的有限責任公司，主要從事於中國的商業物業開發。眾安盛隆為中國新城市的間接非全資附屬公司，該公司由祺瑞擁有90%權益及由蕭山雲中霞擁有10%權益，而蕭山雲中霞的最終實益擁有人為戚小敏女士及陳軍民先生。

眾安商業

眾安商業集團有限公司(前稱為杭州眾嘉商業管理有限公司)為一家二零一六年十一月十八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。眾安商業為中國新城市的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆持有約54.99%的股份，浙江農銀鳳凰投資管理有限公司持有約45.01%的股份。

據眾安及中國新城市董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，浙江農銀鳳凰投資管理有限公司及其最終實益擁有人為眾安、中國新城市及彼等各自關連人士的獨立第三方。

目標公司

浙江潤州

浙江潤洲物業服務有限公司(前稱潤州(浙江)酒店管理有限公司)為一家二零一四年十一月二十七日於中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接全資附屬公司及伯瑞特(香港)的直接全資附屬公司。

浙江潤州主要於中國浙江省杭州市提供商業物業管理服務。

杭州眾宏

杭州眾宏物業服務有限公司，為杭州眾安恒隆分拆後於二零二零年十一月十八日於中國成立的有限責任公司。杭州眾宏為中國新城市的一家間接非全資附屬公司及眾安盛隆的直接全資附屬公司。

杭州眾宏主要於中國浙江省杭州市提供商業物業管理服務。

余姚眾力

余姚眾力物業管理有限公司為余姚眾安分拆後於二零二零年十一月二十四日於中國成立的有限責任公司。余姚眾力為中國新城市的間接非全資附屬公司及眾安商業的直接全資附屬公司。

余姚眾力主要於中國浙江省寧波市提供商業物業管理服務。

買方

眾安智慧生活服務有限公司為一家於二零二一年一月十四日在中國成立的外商獨資有限責任企業，主要從事投資控股。買方為眾安的一家間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

經修訂不競爭承諾

於本聯合公告日期，眾安通過其全資附屬公司Ideal World持有中國新城市合共1,284,484,000股股份，佔中國新城市全部已發行股本的63.88%，此外，施先生亦通過其全資擁有公司全好持有合共31,303,594股中國新城市股份，佔中國新城市全部已發行股本的1.56%。

由於中國新城市僅為眾安的附屬公司而不是其關連附屬公司，根據上市規則第14A章的規定，訂立經修訂不競爭承諾並不構成眾安的關連交易。

由於中國新城市為眾安的間接非全資附屬公司，而施先生、全好、眾安及Ideal World均為中國新城市控股股東，因此，彼等均為中國新城市的關連人士。中國新城市控股股東與中國新城市之間訂立經修訂不競爭承諾構成中國新城市的關連交易，因此須遵守根據上市規則第14A章由中國新城市集團獨立股東作出的報告、公告及批准。

建議轉讓

由於各賣方僅為中國新城市及眾安的附屬公司，且賣方並非眾安之關連附屬公司，根據上市規則第14A章之規定，買賣協議的簽訂不構成眾安之關連交易。

由於眾安為中國新城市控股股東，而買方為眾安的間接全資附屬公司，因此從中國新城市的角度來看，買方為眾安的聯繫人，因此根據上市規則第14A.13(3)條為中國新城市於發行人層面的關連人士。此外，由於買賣協議為互為條件，故建議轉讓乃根據上市規則第14A.81條規定匯總。由於建議轉讓的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)超過5%，根據上市規則，建議轉讓構成中國新城市的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下報告、公告及中國新城市集團獨立股東批准的規定。

由於買賣協議乃互為條件，故建議轉讓乃根據上市規則第14.22條規定匯總。由於眾安及中國新城市的建議轉讓的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，根據上市規則，建議轉讓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章項下報告及公告的規定。

由於施先生被認為對經修訂不競爭承諾及建議轉讓有實質利害關係，因此，施先生已對眾安董事會及中國新城市董事會會議上提出的批准經修訂不競爭承諾及建議轉讓的決議投棄權票。

中國新城市將發出一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關經修訂不競爭承諾及建議轉讓的資料；(ii)中國新城市獨立董事委員會信函；(iii)中國新城市獨立財務顧問信函；及(iv)於或約二零二一年二月十九日向中國新城市股東召開眾安股東特別大會的通知。

中國新城市獨立董事委員會及中國新城市獨立財務顧問

中國新城市獨立董事委員會由中國新城市所有獨立非執行董事組成，旨在就經修訂不競爭承諾及建議轉讓的條款向中國新城市獨立股東提供建議。

新百利融資有限公司已獲任命為中國新城市獨立財務顧問，為中國城市獨立董事委員會及中國新城市獨立股東提供諮詢。

眾安及中國新城市股東及潛在投資者務請注意，經修訂不競爭承諾及建議轉讓項下擬進行之交易須待達成先決條件後方可達成。由於交易可能會或可能不會進行，故眾安及中國新城市股東及潛在投資者於買賣眾安股份及／或中國新城市股份時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

- 「經修訂不競爭承諾」 指 中國新城市控股股東及中國新城市訂立日期為二零二一年二月三日的經修訂不競爭承諾；
- 「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義；
- 「伯瑞特(香港)」 指 伯瑞特(香港)酒店管理有限公司，一家於二零一四年九月十五日於香港註冊成立的有限責任公司，為中國新城市的間接全資附屬公司；
- 「中國」 指 中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣；
- 「中國新城市」 指 中國新城市商業發展有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於證券交易所主板上市(股票代碼：1321)；
- 「中國新城市董事會」 指 中國新城市董事會；
- 「中國新城市控股股東」 指 中國新城市的控股股東(定義見上市規則)，包括Ideal World、眾安、全好及施先生；
- 「中國新城市股東特別大會」 指 為中國新城市獨立股東召開股東特別大會，以考慮及酌情通過(i)經修訂的不競爭承諾；(ii)建議轉讓；及(iii)其他相關事項；

「中國新城市集團」	指	中國新城市及其不時的附屬公司；
「中國新城市獨立董事委員會」	指	由中國新城市獨立非執行董事組成的中國新城市董事會獨立委員會，該委員會成立旨在向中國新城市獨立股東就(i)經修訂的不競爭承諾條款及其擬進行的交易；及(ii)建議轉讓及根據該轉讓計劃進行的交易提供意見；
「中國新城市獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一家獲發牌從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就公司融資提供意見)受規管活動的公司，獲委任為獨立財務顧問，就經修訂不競爭承諾及建議轉讓的條款為中國新城市獨立董事委員會及中國新城市獨立股東提供建議；
「中國新城市獨立股東」	指	除根據上市規則所要求對經修訂不競爭承諾及建議轉讓的決議案棄權投票的股東以外中國新城市的股東；
「中國新城市股份」	指	中國新城市股本中每股面值0.10港元的普通股；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「現有不競爭承諾」	指	中國新城市控股股東與中國新城市於二零一四年五月三十一日訂立的不競爭承諾書；
「杭州眾安恒隆」	指	杭州眾安恒隆商廈有限公司，一家二零零五年九月二十日於中國成立的有限責任公司，中國新城市的一家間接非全資附屬公司，及眾安盛隆直接全資附資公司；

「杭州眾宏」	指	杭州眾宏物業服務有限公司，一家為杭州眾安恒隆分拆於二零二零年十一月十八日在中國成立的有限責任公司，為中國新城市的一家間接非全資附屬公司及眾安盛隆的一家直接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，一家二零零三年十一月六日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由眾安全資擁有，為中國新城市控股股東；
「獨立第三方」	指	眾安董事及／或中國新城市董事經作出所有合理查詢後所知悉，根據上市規則的定義並非眾安及／或中國新城市的關連人士的個人或公司；
「上市日期」	指	二零一四年十月十日，中國新城市股票首次在證券交易所開始交易的日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「施先生」	指	施侃成先生(又名施中安)，為眾安董事會及中國新城市董事會主席、眾安執行董事及中國新城市非執行董事眾安及中國新城市控股股東；
「中國公認會計準則」	指	中國一般公認的會計準則；
「建議轉讓」	指	建議根據買賣協議轉讓杭州眾宏、余姚眾力和浙江潤洲的全部股權，該等均從事中國新城市集團的商業物業管理業務；

「招股說明書」	指	分別於二零一四年六月十七日和二零一四年六月三十日就中國新城市全球發售其股票並在證券交易所上市的《中國新城市招股說明書》和《補充招股說明書》；
「買方」	指	眾安智慧生活服務有限公司為一家於二零二一年一月十四日在中國成立的外商獨資有限責任企業，為眾安的一家間接全資附屬公司；
「祺瑞」	指	祺瑞商業管理(杭州)有限公司，一家二零一三年十月十八日成立的有限責任公司，為中國新城市的直接全資附屬公司；
「餘下眾安集團」	指	眾安及其不時的附屬公司(不包括中國新城市集團)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C的統稱；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571條)；
「買賣協議A」	指	伯瑞特(香港)(作為賣方)、買方與浙江潤州(作為目標公司)於二零二一年二月三日訂立的買賣協議，據此伯瑞特(香港)有條件同意出售，買方有條件同意以人民幣35.17百萬元(相當於約42.20百萬港元)代價購買浙江潤州的所有股權；

「買賣協議B」	指	眾安盛隆(作為賣方)、買方與杭州眾宏(作為目標公司)於二零二一年二月三日訂立的買賣協議，據此眾安盛隆有條件同意出售，買方有條件同意以人民幣57.13百萬元(相當於約68.56百萬港元)代價購買杭州眾宏的所有股權；
「買賣協議C」	指	眾安商業(作為賣方)、買方與余姚眾力(作為目標公司)於二零二一年二月三日訂立的買賣協議，據此眾安商業有條件同意出售，買方有條件同意以人民幣12.35百萬元(相當於約14.82百萬港元)代價購買余姚眾力的所有股權；
「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含義；
「目標公司」	指	統稱浙江潤州、杭州眾宏及余姚眾力；
「賣方」	指	統稱伯瑞特(香港)、眾安盛隆、眾安商業及各自「賣方」；
「全好」	指	全好管理有限公司，一家二零零七年五月三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由施先生全資擁有，並為眾安控股股東及中國新城市控股股東(定義見上市規則)；
「蕭山雲中霞」	指	杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司*，一家根據中國法律於一九九七年四月一日成立的有限責任公司，持有眾安盛隆10%的股權，眾安盛隆是由中國新城市擁有90%股權的間接附屬公司。蕭山雲中霞的實益擁有人為戚小敏女士及陳軍民先生；

「余姚眾安」	指	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，一家二零一一年十二月六日在中國成立的有限責任公司，是中國新城市的間接非全資附屬公司及眾安商業的直接全資附屬公司；
「余姚眾力」	指	余姚眾力物業管理有限公司，一家二零二零年十一月二十四日在中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司及眾安商業的直接全資附屬公司；
「浙江潤州」	指	浙江潤洲物業服務有限公司(前稱潤州(浙江)酒店管理有限公司)，一家二零一四年十一月二十七日於中國成立的有限責任公司，為中國新城市一家間接全資附屬公司及伯瑞特(香港)的直接全資附屬公司；
「眾安」	指	眾安集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股票在證券交易所主板上市(股票代碼：672)，以及為中國新城市控股股東；
「眾安董事會」	指	眾安董事會；
「眾安商業」	指	眾安商業集團有限公司(前稱為杭州眾嘉商業管理有限公司)，一家於二零一六年十一月十八日於中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司，由眾安盛隆持有約54.99%股份，由浙江農銀鳳凰投資管理有限公司持有約45.01%股份；
「眾安集團」	指	眾安及其不時的附屬公司；

- 「眾安管理」 指 浙江眾安物業服務有限公司(前稱為杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，一家一九九八年十一月十八日於中國成立的有限責任公司，為眾安的間接非全資附屬公司；
- 「眾安股份」 指 眾安股本中每股面值0.10港元的普通股；
- 「眾安盛隆」 指 浙江眾安盛隆商業有限公司，一家於二零一三年九月九日於中國成立的有限責任公司，為中國新城市一家間接非全資附屬公司，祺瑞持有該公司90%的股份，蕭山雲中霞持有10%的股份；及
- 「%」 指 百分比。

* 無官方英譯的中國實體的英文譯名僅作識別之用，非正式翻譯，不應視為中文名稱的英文正式翻譯。

本聯合公告所載的若干數字及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總計的數字可能不是其前面數字的算術總和。

供說明用途，本聯合公告中以人民幣計值的金額已按人民幣1元兌換1.20港元的匯率換算為港元。

承眾安董事會命
眾安集團有限公司
主席
施侃成

承中國新城市董事會命
中國新城市商業發展有限公司
主席
施侃成

中國，二零二一年二月三日

截至本聯合公告之日：

- (a) 眾安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；及
- (b) 中國新城市董事會包括三名執行董事，即施南路先生、劉波先生及唐怡燕女士，一名非執行董事，即施侃成先生，以及三名獨立非執行董事，即吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。