

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

有關於目標公司之可能投資之 可能主要交易授權

可能主要交易

董事會謹此尋求股東授權本公司（透過投標人（本公司將予提名或指定的全資附屬公司））就以注資方式投資目標公司於招標上競標，最高注資額不超過人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬港元）。目標公司的主要資產包括位於該地塊之都城怡園項目。

於二零一八年七月三十日，目標公司（透過廈門產權交易中心）宣佈就其50%股權進行公開招標。根據招標文件，目標公司於可能投資前的註冊資本為人民幣400.0百萬元，全部由現有股權持有人注資。

根據招標文件，目標公司擬透過招標增資約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）。

倘投標人於招標上成功競標，目標公司的註冊資本將增加人民幣400.0百萬元，而投標人將以於招標上提交的相關競標價金額向目標公司的註冊資本及資本公積注資。於完成後，投標人及現有股權持有人將分別持有目標公司之50%及50%股權。因此，目標公司將成為本公司的合營企業，且其財務業績將以權益會計法計入本公司的綜合財務報表。

上市規則之涵義

由於可能投資（包括最高注資額）之相關百分比率超過25%但低於100%，故倘可能投資得以落實，將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

倘投標人成功中標，其將須隨即無條件進行可能投資，而無法根據上市規則第14章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事謹此尋求股東於股東特別大會上預先批准授予建議授權。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)可能投資的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)都城怡園項目的估值報告；及(iv)將予召開及舉行以考慮並酌情批准可能投資以及授予董事建議授權之股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年八月二十二日或之前寄發予股東。

由於可能投資未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

於目標公司之可能投資

董事會謹此尋求股東授權本公司（透過投標人（本公司將予提名或指定的全資附屬公司））就以注資方式投資目標公司於招標上競標，最高注資額不超過人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬港元）。目標公司的主要資產包括位於該地塊之都城怡園項目。

可能投資之背景

於二零一八年七月三十日，目標公司（透過廈門產權交易中心）宣佈就其50%股權進行公開招標。根據招標文件，目標公司於可能投資前的註冊資本為人民幣400.0百萬元，全部由現有股權持有人注資。

倘投標人於招標上成功競標，目標公司的註冊資本將增加人民幣400.0百萬元，而投標人將以於招標上提交的相關競標價金額向目標公司的註冊資本及資本公積注資。於完成後，投標人及現有股權持有人將分別持有目標公司之50%及50%股權。因此，目標公司將成為本公司的合營企業，且其財務業績將以權益會計法計入本公司的綜合財務報表。

有關可能投資之招標之主要條款

招標日期

招標將於自二零一八年七月三十日起至二零一八年九月二十一日（包含首尾兩日）期間舉行，為期40個營業日。倘於首次招標期間，現有股權持有人並無接獲任何符合條件的標書，則招標期可按10個營業日為一個週期延長。

訂約方

投標人： 投標人（本公司全資附屬公司）

現有股權持有人： 現有股權持有人

招標程序

於招標申請期限屆滿時，若參加投標出價不低於約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）的意向投標人超過一家且符合條件的，現有股權持有人將成立三人標書評議小組，負責根據招標文件所載的評議標準評議接獲的標書，為授予合約遴選最佳投標人。若參加投標出價不低於約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）的意向投標人只有一家且符合條件的，則由其中標，不再組織詳細評議。

根據招標文件，現有股權持有人於評審接獲的標書時將採用計分制，並將考慮（其中包括）投標人的競標價以及管理及運營能力。競標成功的意向投標人將須於中標後5個營業日內訂立增資協議。

投標的最高注資額

根據招標文件，目標公司擬透過招標增資約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）。

潛在投標人將須於提交參與招標的申請時向廈門產權交易中心繳納保證金人民幣30.0百萬元（相當於約34.9百萬港元）。潛在投標人亦將就招標負責承擔廈門產權交易中心的費用、開支或佣金。

本集團擬於上述規定的期限前提交參與招標的所需文件並繳納保證金。倘建議授權未獲股東於股東特別大會上授出，本集團將不會提交參與招標的申請或繳納保證金。倘投標人中標，投標人應自收到廈門產權交易中心發出的成交通知書當日起5個營業日內與現有股權持有人訂立

增資協議，並向目標公司的指定銀行賬戶支付對目標公司的首批注資額（金額不少於投標價的70%）。對目標公司的餘下注資額應於投標人自收到廈門產權交易中心發出的成交通知書當日起20個營業日內支付。

根據將獲股東授出的建議授權，可能投資的最高注資額為人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬元），其乃經考慮下列各項後釐定：(i)目標公司擬透過招標增資的金額約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬元）；(ii)招標文件所載有關目標公司截至二零一八年四月十二日的資產總額約人民幣1,421.9百萬元（相當於約1,653.4百萬元）；(iii)目標公司最近期財政年度（即截至二零一七年十二月三十一日止年度）的經審核財務表現及盈利能力（進一步詳情載於本公佈下文「有關現有股權持有人、目標公司及都城怡園項目之資料」一段）；及(iv)本集團對中國蘇州物業市場的看法。

股東謹請注意，投標人就招標將提交的最終投標價在任何情況下均不會高於最高注資額。基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為建議授權（包括最高注資額）屬公平合理。

目前預期投標人將以投標人內部資源及銀行融資撥付可能投資。

參與招標的先決條件

本集團須滿足參與招標的下列準則：

- (a) 可能投資及建議授權獲股東於股東特別大會上批准及授出；
- (b) 於上述規定期間內完成參與招標的申請；及
- (c) 於提交參與招標的申請時全額繳納保證金人民幣30.0百萬元。

進行可能投資之理由及益處

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

就此而言，本集團已確認都城怡園項目，並認為可能投資乃本集團進一步加強彼於中國的物業開發業務之良機，從而為股東帶來最大回報及提升其價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為可能投資之條款屬公平合理，且可能投資符合本公司及股東之整體利益。

有關現有股權持有人、目標公司及都城怡園項目之資料

(1) 現有股權持有人

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，現有股權持有人為廈門象嶼集團有限公司（一間於中國登記及註冊成立之國有企業）之附屬公司，且現有股權持有人及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方且與彼等並無關連。於招標文件日期，現有股權持有人持有目標公司的全部股權。

(2) 目標公司

根據招標文件，目標公司於二零一四年三月十三日在中國成立為有限公司，並為現有股權持有人之直接全資附屬公司。目標公司目前的註冊資本為人民幣400.0百萬元，主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司的主要資產為位於中國蘇州昆山市花橋鎮集善路西側（即該地塊）的都城怡園項目，佔地面積約為101,000平方米，用作商業及住宅綜合用途。

(3) 都城怡園項目

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，都城怡園項目的發展包括兩期工程。第一期主要包括住宅及商業大樓，而第二期主要包括住宅大樓。第一期發展於二零一七年竣工，而第一期逾半數的住宅單位銷售於同年確認。於招標文件日期，第二期仍在建設中。都城怡園項目剩餘可銷售總樓面面積約為184,000平方米，主要包括(i)第一期剩餘未售住宅單位及第二期將建設的所有住宅單位的可銷售總樓面面積約為181,800平方米；及(ii)第一期所有商業大樓的可銷售總樓面面積約為2,200平方米。

以下為摘錄自招標文件有關目標公司分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務資料：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	964,920	–
除稅前溢利／(虧損) 淨額	249,010	(11,810)
除稅後溢利／(虧損) 淨額	186,710	(8,540)

根據招標文件，於二零一八年四月十二日（即編製目標公司最新財務資料之截止日期），根據中國會計準則編製的目標公司資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,421.9百萬元及人民幣421.3百萬元。

上市規則之涵義

由於可能投資（包括最高注資額）之相關百分比率超過25%但低於100%，故倘可能投資得以落實，將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

倘投標人成功中標，其將須隨即無條件進行可能投資，而無法根據上市規則第14章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事謹此尋求股東於股東特別大會上預先批准授予建議授權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於可能投資以及建議授權及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就可能投資及建議授權的決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)可能投資的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)都城怡園項目的估值報告；及(iv)將予召開及舉行以考慮並酌情批准可能投資以及授予董事建議授權之股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年八月二十二日或之前寄發予股東。

由於可能投資未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

釋義

「投標人」	指	一間於中國成立之有限公司，並為本公司於提交參與招標的申請時將予提名或指定之本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業之日子
「增資協議」	指	倘投標人於招標上成功競標，現有股權持有人與投標人根據招標文件就可能投資將訂立之增資協議
「通函」	指	本公司有關可能投資之通函，預期將於二零一八年八月二十二日或之前寄發予股東
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成增資協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「都城怡園項目」	指	位於該地塊之物業發展項目，即象嶼都城怡園
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准可能投資以及授予建議授權及其項下擬進行之交易
「現有股權持有人」	指	上海象嶼置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於招標文件日期持有目標公司全部股權，並為廈門象嶼集團有限公司（一間於中國登記及註冊成立之國有企業）之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該地塊」	指	一幅位於中國蘇州昆山市花橋鎮集善路西側之地塊，佔地面積約為101,000平方米，用作商業及住宅綜合用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「最高注資額」	指	人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬港元），即投標人根據股東將於股東特別大會上批准之建議授權就可能投資將予投入之最高注資額
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「可能投資」	指	倘投標人於招標上成功競標，投標人通過招標以注資方式於目標公司之可能投資
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「建議授權」	指	建議由股東於股東特別大會上就可能投資預先授予董事之權力
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘇州象嶼地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為現有股權持有人之直接全資附屬公司，其主要資產包括位於該地塊之都城怡園項目
「招標」	指	就以注資方式投資目標公司而進行之公開招標
「招標文件」	指	廈門產權交易中心於二零一八年七月三十日就招標發佈之招標文件

「廈門產權交易中心」 指 廈門產權交易中心

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零一八年八月一日

就本公佈而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按人民幣0.86元兌1.00港元之匯率換算。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該等或任何其他匯率兌換、或曾作兌換之聲明。

於本公佈日期，董事會由執行董事宋增彬先生（副主席）、李成偉先生（董事總經理）、馬申先生（副總裁）、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生（主席）及鄭慕智博士，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。