

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)

須予披露的交易

向本公司之合營企業出售附屬公司

於二零二零年七月三日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(本公司擁有50%權益的合營企業之直接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(i)銷售股份(佔目標公司於本公佈日期之全部已發行股本)；及(ii)股東貸款，代價為61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)。

上市規則之涵義

由於該交易之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

於二零二零年七月三日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(本公司擁有50%權益的合營企業之直接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(i)銷售股份(佔目標公司於本公佈日期之全部已發行股本)；及(ii)股東貸款，代價為61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二零年七月三日

訂約方

(1) 賣方

(2) 買方

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(i)銷售股份(佔目標公司於本公佈日期之全部已發行股本)，不附帶一切產權負擔並連同對於買賣協議日期或之後宣派、作出或支付任何股息或其他分派之所有權利；及(ii)股東貸款，代價為61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)。

代價

根據買賣協議，銷售股份及股東貸款之代價為61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)，將由買方於完成日期支付。

代價由賣方及買方經公平磋商後釐定，當中計及(i)目標集團於二零二零年六月三十日之綜合未經審核負債淨額22,090,000港元；(ii)目標公司之間接全資附屬公司已繳足註冊資本60,000,000美元(相當於約465,000,000港元)；及(iii)股東貸款之融資成本。

董事認為買賣協議之條款及條件屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成於各方面須待以下該等條件獲達成(或根據買賣協議之條款獲豁免)後，方可作實：

- (i) 取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案及遵守上市規則以及其他適用法律及法規項下之所有規定，且於完成前並無撤回；

- (ii) 自任何相關第三方(如適用)取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有必要同意、豁免及/或授權，且於完成前並無撤回；
- (iii) 賣方根據買賣協議提供或作出之陳述、保證及承諾於買賣協議日期至完成日期任何時間仍屬真實及準確，且在所有重大方面不含誤導成份；及
- (iv) 買方根據買賣協議提供或作出之陳述、保證及承諾於買賣協議日期至完成日期任何時間仍屬真實及準確，且在所有重大方面不含誤導成份。

買賣協議訂約各方不能豁免第(i)及(ii)段項下之條件。買方可隨時全權酌情豁免第(iii)段項下之條件，而賣方則可隨時全權酌情豁免第(iv)段項下之條件。

倘該等條件中之任何一項未有於截止日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)，則：

- (i) 買賣協議將即時終止，且買賣協議此後將不再具有效力；
- (ii) 買賣協議訂約方之所有權利、義務及責任將告終止及終結(惟終止前已產生之任何訂約方先前權利及義務除外)；及
- (iii) 訂約方不能向任何其他各方提出任何申索，惟任何因先前違反買賣協議任何條文而產生之索償則除外。

於本公佈日期，概無該等條件已獲達成或豁免(如適用)。

完成

待該等條件獲達成(或豁免，如適用)後，完成將於完成日期或賣方與買方共同協定之其他日期發生。

於本公佈日期，天安南京結欠本公司之間接全資附屬公司之貸款，金額約人民幣21,000,000元(相當於約22,826,000港元)。該筆貸款以年利率5.5%計息，並於二零二零年十二月三十一日到期償還(為相關貸款協議下遵從提早償還)。買方同意其應促使天安南京於完成時或之後，結算該筆貸款和利息。

於本公佈日期，目標集團之成員公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，目標集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，惟將透過本公司於天安數碼城之權益成為本公司之間接50%合營企業。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。目標集團於中國從事物業發展。

目標集團之主要資產為該土地，計劃合共佔地約224,000平方米，計劃總樓面面積約568,000平方米。該項目規劃作科研產業、配套住宅及商業用途。

以下載列目標集團根據香港公認會計準則編製分別由二零一九年七月三日(註冊成立日期)至二零一九年十二月三十一日期間，以及截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合未經審核財務資料：

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	由二零一九年 七月三日至 二零一九年 十二月三十一日 期間 千港元 (未經審核)
收入	0	0
除稅前虧損淨額	14,645	209
除稅後虧損淨額	14,645	209

該交易之財務影響

於完成後，本集團預計將錄得收益約22,172,000港元，乃按代價61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)以及目標集團於二零二零年六月三十日之綜合未經審核負債淨額22,090,000港元，以及源於收回目標集團先前產生之開支(包括融資成本)及撥回人民幣兌港元貶值之未變現匯兌虧損為基礎計算。

股東謹請注意，上述數字僅供說明用途。該交易產生之實際收益或虧損可能與上述估計存在差異，並將根據目標集團之賬面值及完成時產生之相關開支釐定，且視乎本公司核數師之審閱而定。

於完成後，目標集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標集團之資產、負債及財務業績將不再於本集團之財務報表中綜合入賬。然而，目標集團將成為本公司之間接50%合營企業並將按權益法入賬。

董事認為，該交易將不會對本集團之業務營運及財務狀況產生任何重大不利影響。

該交易之所得款項用途

該交易產生之所得款項約61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)將用作本集團之一般營運資金。

進行該交易之理由及裨益

董事認為該交易為本集團業務組合的重組。該土地規劃作科研產業、配套住宅及商業用途，並擬發展為具有科研產業、配套住宅及商業樓宇的數碼城。鑑於本集團組合下的所有數碼城項目目前均由天安數碼城管理，董事相信，於完成後，天安數碼城於發展及管理數碼城項目方面的經驗有助於該土地的發展。由於本公司間接持有買方之50%股權(透過其於天安數碼城之50%股權)，本公司將於該土地之發展完成後享有目標集團所持資產產生之50%溢利。

董事亦認為，該交易所得款項淨額預期將提升本集團之資金流動性，並可使本集團將其財政資源分配至其他業務分部。

因此，董事認為買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、賣方及買方之資料

(1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。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。

(2) 賣方

賣方為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

賣方之主要業務為投資控股。

(3) 買方

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安數碼城之直接全資附屬公司，而天安數碼城則為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之合營企業。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並經參考深圳控股之二零一九年年報以及根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第336條存置之登記冊之最近期刊載記錄，天安數碼城由本公司及深業泰然(集團)股份有限公司(一間於中國成立之有限公司)分別直接擁有50%及50%股權，而深業泰然(集團)股份有限公司則由深圳控股實益擁有75.05%股權。深圳控股為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：604)，由深業集團有限公司透過於其全資附屬公司的權益實益擁有約63.66%股權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公司(透過其於天安數碼城之50%股權)所持買方之50%股權外，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

買方之主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

由於該交易之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、銀行假期及中國公眾假期)
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款於截止日期或之前完成該交易
「完成日期」	指	該等條件獲達成(或豁免，如適用)後之第五個營業日
「該等條件」	指	買賣協議所載須獲達成或豁免(如適用)以完成該交易之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議須就銷售股份及股東貸款支付之代價總額，即61,760,000美元(相當於約478,640,000港元)
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	由天安南京擁有位於中國南京之四幅土地

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定之較後日期
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「買方」	指	天安數碼城(香港)集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安數碼城之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就該交易訂立日期為二零二零年七月三日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司面值1美元之一股股份，相當於目標公司於本公佈日期之全部已發行股本
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方之股東貸款，總額478,588,050.21港元
「深圳控股」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：604)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安數碼城」	指	天安數碼城(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之合營企業，並由本公司及獨立第三方深業泰然(集團)股份有限公司分別直接擁有50%及50%權益

「天安南京」	指	天安(南京)投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之間接全資附屬公司
「目標公司」	指	Magic Token Investments Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並於該交易前為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「該交易」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及股東貸款
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	天安數碼城(中國)有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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，二零二零年七月三日

就本公佈而言，(i)美元兌港元或港元兌美元，已按1港元兌7.75美元之匯率換算；及(ii)人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按1港元兌人民幣0.92元之匯率換算。該等匯率(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匯率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。