

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。



**亞證地產有限公司**

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

## 潛在重大出售事項及關連交易

### 涉及潛在出售若干非控股物業權益 及 可能派發每股股份0.95港元之特別股息

本公司之財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



#### 潛在出售若干非控股物業權益

茲提述有關天安向本公司作出建議事項之聯合公佈及本公司日期為二零二一年六月三十日的公佈。經向本公司顧問就建議事項尋求專業意見後及於二零二一年七月九日，董事會決議向獨立股東提呈建議事項以供考慮。

誠如聯合公佈所披露，於二零二一年六月二十三日，天安（本公司之控股股東）向本公司發出有關建議事項之要約函，據此，天安建議(i)透過收購建議丹楓集團（即本公司之所有聯營公司權益），收購本公司於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於潛在出售事項完成後，董事會應將潛在出售事項的所得款項以及可分配溢利用於宣派每股股份0.95港元之特別股息。

#### 本公司可能宣派特別股息

待獨立股東於股東特別大會批准後及完成發生時，董事會將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股股份0.95港元之特別股息。本公司將就此適時另行刊發公佈。

## 上市規則之涵義

倘潛在出售事項一旦落實，有關潛在出售事項的相關百分比率超過25%但低於75%，潛在出售事項構成本公司的一項重大出售事項。此外，於本公佈日期，由於天安為本公司之主要股東，根據上市規則第14A章其為本公司之關連人士，潛在出售事項一旦獲批及訂立，將構成本公司的一項關連交易。

因此，潛在出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

已成立獨立董事委員會就潛在出售事項的條款及可能宣派特別股息向獨立股東提供建議。本公司已委任獨立財務顧問，就潛在出售事項的公平性及合理性以及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東酌情考慮並批准潛在出售事項及可能宣派特別股息。

一份載有(其中包括)(i)建議事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iv)建議丹楓集團的物業估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二一年七月三十日或之前寄發予股東。

建議事項因受限於若干該等條件而未必會進行，因此特別股息未必會宣派。截至本公佈日期，本公司與天安並無訂立買賣協議或任何協議。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時須審慎行事。

## 潛在出售若干非控股物業權益

茲提述有關天安向本公司作出建議事項之聯合公佈及本公司日期為二零二一年六月三十日的公佈。經向本公司顧問就建議事項尋求專業意見後及於二零二一年七月九日，董事會決議向獨立股東提呈建議事項以供考慮。

誠如聯合公佈所披露，於二零二一年六月二十三日，天安(本公司之控股股東)向本公司發出有關建議事項之要約函，據此，天安建議(i)透過收購建議丹楓集團(即本公司之所有聯營公司權益)，收購本公司於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於潛在出售事項完成後，董事會應將潛在出售事項的所得款項以及可分配溢利用於宣派每股股份0.95港元之特別股息。

## 建議事項

### 建議事項之主要條款

待達成該等條件後，建議：

- (i) 天安或其全資附屬公司應透過收購建議丹楓集團，收購本公司於香港之聯營公司持有之全部物業權益以及丹楓應付本公司的股東貸款，代價為1,080,000,000港元；
- (ii) 為籌備出售建議丹楓集團，本公司應進行重組，使：
  - (a) 目前由丹楓持有的除外公司不包含在建議丹楓集團內；及
  - (b) 將由天安或其全資附屬公司根據潛在出售事項收購的公司僅包括建議丹楓集團；及
- (iii) 待完成後，本公司應通過將潛在出售事項的所得款項以及可分配溢利，向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東宣派每股股份0.95港元之特別股息。

### 代價

潛在出售事項之代價為1,080,000,000港元，且應按天安或其全資附屬公司與本公司協定並將於買賣協議中規定的方式支付。

誠如聯合公佈所披露，建議事項條款項下之代價乃經天安考慮以下因素後釐定：  
(i) 建議丹楓集團的資產淨值；(ii) 本公司應佔聯營公司業績，截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損約69,029,000港元及截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利約8,967,000港元；(iii) 本公司的股價較本公司的資產淨值的折讓；(iv) 截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度本公司收取來自聯營公司股息分別為約65,215,000港元及零；及(v) 於聯合公佈「建議事項的理由及裨益」一節中所載建議收購事項(定義見聯合公佈)的理由及裨益。

## 該等條件

完成須待以下各項該等條件達成後方可作實：

- (i) 倘建議事項須根據上市規則經股東及／或獨立股東批准，且根據上市規則由股東及／或獨立股東於股東特別大會上批准潛在出售事項的決議案獲通過，及本公司於完成後於實際可行情況下向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東分派特別股息；
- (ii) 完成重組；
- (iii) 於完成前已取得且並未被撤銷有關潛在出售事項項下擬進行之交易的所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案以及遵守上市規則及其他適用法律法規項下所有規定；及
- (iv) 於完成前已自任何相關第三方（倘適用）取得且並未被撤銷有關潛在出售事項項下擬進行之交易的所有必要同意、豁免及／或授權。

概無上述該等條件獲豁免。於本公佈日期，概無該等條件已獲達成。

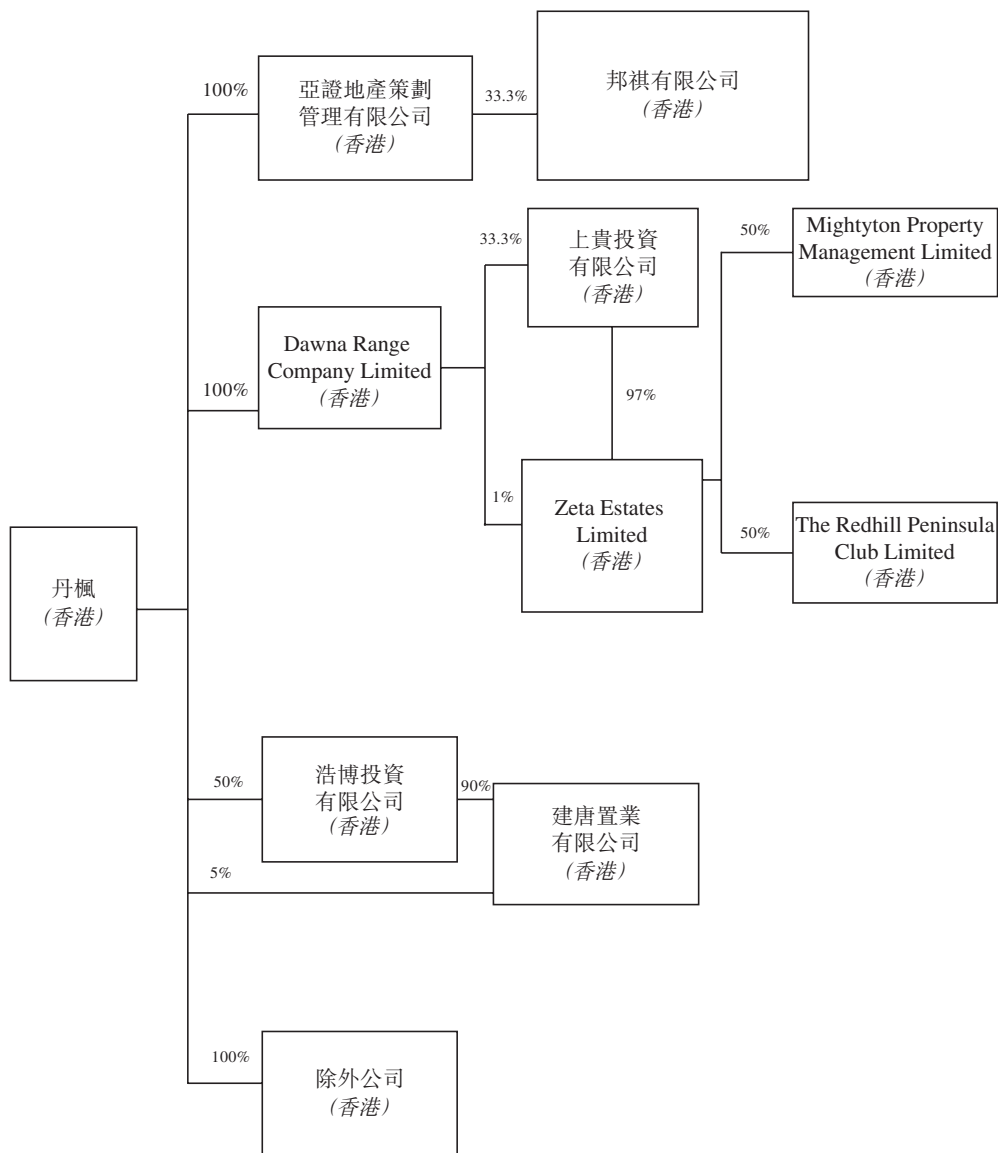
## 完成

完成應按天安或其全資附屬公司與本公司協定並將於買賣協議中所規定的日期發生。於完成後，丹楓將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於丹楓擁有任何權益。

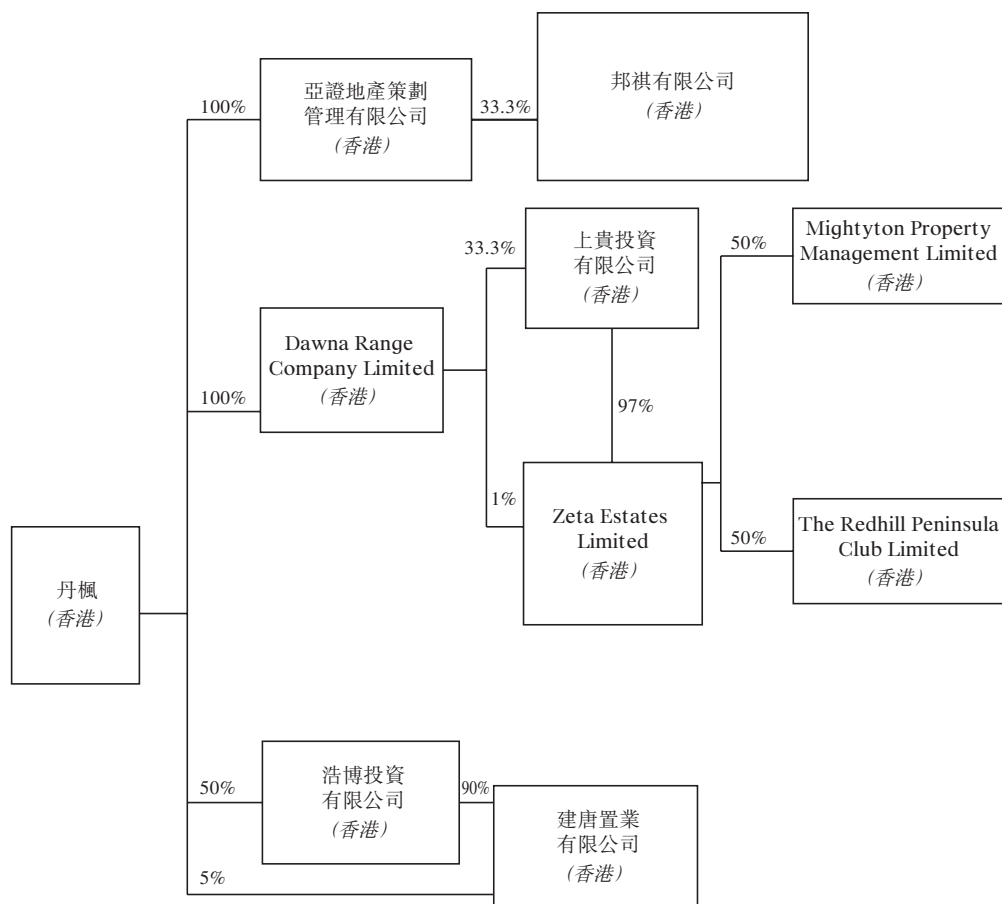
## 重組

作為建議事項的該等條件之一，本公司應進行重組，使(i)目前由丹楓持有的除外公司不包含在建議丹楓集團內；及(ii)將由天安或其全資附屬公司根據潛在出售事項收購的公司僅包括建議丹楓集團。(i)重組前丹楓(包括除外公司)於本公佈日期；及(ii)建議丹楓集團於重組後及緊接完成前的集團架構如下：

### 重組前丹楓(包括除外公司)於本公佈日期的集團架構



## 建議丹楓集團於重組後及緊接完成前的集團架構



## 有關建議丹楓集團及於重組完成後之該等物業的資料

### 建議丹楓集團

丹楓為於香港註冊成立之有限公司，亦為投資控股公司。建議丹楓集團從事物業控股及投資。建議丹楓集團的主要資產主要為本公司透過其於聯營公司的權益而持有之該等物業。

下文載列截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製的建議丹楓集團的未經審核綜合財務資料（假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績）：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
收益	26	26
除稅前溢利／(虧損)淨額	7,513	(70,465)
除稅後溢利／(虧損)淨額	7,440	(70,631)

根據建議丹楓集團的未經審核綜合財務資料及假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績，於二零二一年四月三十日，建議丹楓集團的資產淨值約為2,560,647,000港元。

## 該等物業

該等物業總共包括五項物業，即以下各項物業的部分：(i)位於鴨脷洲的港灣工貿中心；(ii)位於鴨脷洲的海灣工貿中心；(iii)位於大潭的紅山半島第一至四期；(iv)位於灣仔的帝后商業中心；及(v)位於油塘的華順工業大廈，及車位。本公司透過其於聯營公司的權益而持有之五項該等物業總建築面積約為1,359,000平方呎，建議丹楓集團應佔總建築面積約為480,000平方呎。

## 交易事項對本公司之財務影響

於完成後，估計本集團將錄得未經審核虧損約1,480,647,000港元，此乃基於代價1,080,000,000港元減建議丹楓集團於二零二一年四月三十日之未經審核綜合資產淨值2,560,647,000港元計算。

股東務請注意，上述數字僅作說明用途。潛在出售事項產生的實際影響或會有別於上述估計，並將基於建議丹楓集團之賬面值及完成時產生之相關開支釐定，且須經本公司核數師審閱。

董事認為潛在出售事項不會對本集團的業務經營及財務狀況產生任何重大不利影響。



## 本公司自潛在出售事項產生之所得款項之用途

本集團將潛在出售事項產生的全部所得款項1,080,000,000港元(扣除潛在出售事項直接應佔的開支)將用作支付特別股息。

## 本公司可能宣派特別股息

待獨立股東於股東特別大會批准後及完成發生時，董事會將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股股份0.95港元之特別股息。本公司將就此適時另行刊發公佈。

## 有關本公司及天安之資料

### 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，並為天安之非全資附屬公司。

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

### 天安

天安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。

天安之主要業務為投資控股。天安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。

## 建議事項的理由及裨益

建議丹楓集團透過其於聯營公司的權益持有該等物業的非控股權益。本公司自該等物業於一九七九年至一九九二年期間建成後開始持有該等物業作為投資。於二零二零年十二月三十一日，本公司於建議丹楓集團的權益約為本公司資產淨值的58.8%。本公司並未持有建議丹楓集團聯營公司的控制性股權，而出售該等物業的重大決定須由相關聯營公司大多數成員批准。由於聯營公司的股東無法就出售該等物業達成共識，自要約完成起概無任何該等物業之重大出售。董事會認為，於可見將來不會大規模出售該等物業，因此，無法確定對該等物業的投資於何時變現，本公司的大部分投資已經並將繼續被鎖定。



董事會注意到，經參考(i)股份於聯合公佈日期及本公佈日期的收市價分別為1.26港元及1.62港元；(ii)股份於直至聯合公佈日期(包括該日)的過去一年之最高、最低及平均收市價分別為1.33港元、1.10港元及1.18港元；及(iii)基於已發行1,240,668,945股股份及本公司於二零二零年十二月三十一日之資產淨值約4,345,919,000港元計算，本公司資產淨值每股股份為3.50港元，股份的價值被低估。

董事會亦注意到建議事項已獲市場廣泛接納，乃由於股份的收市價由聯合公佈日期的每股1.26港元增加約26.98%至下一個交易日的每股1.60港元。於刊發聯合公佈後及直至本公佈日期，股份的收市價介乎1.59港元至1.65港元。

經考慮股份持續按上述本公司資產淨值大幅折讓的價格交易，於可見未來天安無意出售其透過本公司(包括建議丹楓集團)持有之該等物業權益(為天安的長期投資)，及於刊發聯合公佈後，建議事項已獲市場廣泛接納，建議事項將為本公司透過建議丹楓集團持有之該等物業權益的價值提供釋放機會。

每股股份0.95港元之特別股息相當於(i)股份於聯合公佈日期於聯交所所報收市價每股1.26港元計約75%；(ii)股份於直至聯合公佈日期(包括該日)的過去一年於聯交所所報平均收市價每股1.18港元計約81%；及(iii)股份於本公佈日期於聯交所所報收市價每股1.62港元計約59%。待完成潛在出售事項後，特別股息為股東帶來變現彼等所持本公司股權的重大價值並收取即時現金回報的機會，同時繼續投資於本公司的餘下業務。

經考慮建議事項帶來的整體裨益，包括(i)有利本公司發掘建議丹楓集團所持有物業權益價值的機遇；及(ii)股東可收取特別股息，董事(已就相關董事會決議案放棄投票的李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士(即同時均為本公司及天安的董事)，以及李澤雄先生以及蔡健民先生(即剩餘獨立非執行董事，其將於審閱獨立財務顧問的意見後提供意見)除外)認為，建議事項須提呈予獨立股東以供彼等於股東特別大會上考慮獨立董事委員會的建議。

## 上市規則之涵義

倘潛在出售事項一旦落實，有關潛在出售事項的相關百分比率超過25%但低於75%，潛在出售事項構成本公司的一項重大出售事項。此外，於本公佈日期，由於天安為本公司之主要股東，根據上市規則第14A章其為本公司之關連人士，潛在出售事項一旦獲批及訂立，將構成本公司的一項關連交易。

因此，潛在出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

已成立獨立董事委員會以就潛在出售事項的條款及可能宣派特別股息向獨立股東提供建議。本公司已委任獨立財務顧問，以就潛在出售事項的公平性及合理性以及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

執行董事李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生同時均為天安的執行董事，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。獨立非執行董事楊麗琛女士同時為天安的獨立非執行董事，彼未獲委任為獨立董事委員會的成員，並已就相關董事會決議案放棄投票。

除以上所述之外，概無董事擁有建議事項的任何重大權益，因此毋須就批准潛在出售事項及其項下擬進行的交易以及可能宣派特別股息之董事會決議案放棄投票。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東酌情考慮並批准潛在出售事項及可能宣派特別股息。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除天安及其聯營公司(定義見上市規則)之外，概無其他股東擁有建議事項的重大權益，以致彼等須於股東特別大會上就批准潛在出售事項及可能宣派特別股息的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)建議事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iv)建議丹楓集團的物業估值報告；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二一年七月三十日或之前寄發予股東。

建議事項因受限於諸多該等條件而未必會進行，因此特別股息未必會宣派。截至本公佈日期，本公司與天安並無訂立買賣協議或任何協議。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時須審慎行事。

## 釋義

「聯營公司」	指	除另有界定者外，具有香港財務報告準則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	亞證地產有限公司，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：271）
「完成」	指	完成潛在出售事項
「該等條件」	指	潛在出售事項的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	天安就潛在出售事項應付予本公司的總代價，即1,080,000,000港元
「丹楓」	指	丹楓（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「可分配溢利」	指	本公司就本公司之二零二零年年報披露於二零二零年十二月三十一日的可分配溢利
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准潛在出售事項及宣派特別股息
「除外公司」	指	丹楓於本公佈日期的若干全資附屬公司，於重組完成時不包含在建議丹楓集團內
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會（由剩餘獨立非執行董事（不包括楊麗琛女士）李澤雄先生及蔡健民先生組成），成立目的為就潛在出售事項及可能宣派特別股息向獨立股東提供建議

「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司(根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供建議)規管活動的持牌法團),就潛在出售事項及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	概無於建議事項中擁有權益以及毋須根據上市規則於股東特別大會上就批准該建議事項及其項下擬進行之交易放棄投票的股東(不包括天安及其聯營公司(定義見上市規則))
「聯合公佈」	指	由本公司與天安於二零二一年六月二十三日刊發的聯合公佈
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場),獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「要約」	指	天安於二零一六年收購本公司控制性股權的全面要約
「要約函」	指	天安就建議事項向本公司發出日期為二零二一年六月二十三日的要約函
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載適用於釐定交易的分類之百分比率
「潛在出售事項」	指	本公司潛在出售建議丹楓集團的全部股權權益予天安或其全資附屬公司及將股東貸款轉讓予天安或其全資附屬公司
「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
「該等物業」	指	於完成重組後及截至完成時,本公司透過其於聯營公司(即建議丹楓集團)之權益而擁有權益的若干物業及車位
「建議事項」	指	天安就(i)潛在出售事項;(ii)重組;及(iii)本公司將潛在出售事項的所得款項及可分配溢利用於宣派特別股息而向本公司提出的建議

「建議丹楓集團」	指	丹楓以及完成重組後由丹楓直接或間接擁有權益的若干公司(不包括除外公司)，有關詳情載於本公佈「重組－建議丹楓集團於重組後及緊接完成前的集團架構」一段
「記錄日期」	指	為釐定股東享有特別股息的權利而將指定的日期
「重組」	指	本公司的重組，如本公佈「重組」一段所述
「買賣協議」	指	本公司與天安或其全資附屬公司擬訂立的買賣協議，以根據建議事項的條款於達成該等條件後正式落實潛在出售事項
「股份」	指	本公司的普通股
「股東貸款」	指	丹楓應付本公司的任何股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「特別股息」	指	本公司擬於完成發生時向股東宣派及派付每股股份0.95港元之特別現金股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「天安」	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(股份代號：28)，為本公司之控股股東
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命  
亞證地產有限公司  
執行董事兼行政總裁  
李樹賢

香港，二零二一年七月九日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(主席)、李樹賢先生(行政總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、蔡健民先生及楊麗琛女士組成。