

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

於二零一九年十一月二十八日，(i)天錦集團(本公司的間接全資附屬公司)與天安數碼城(本公司的50%合營企業)訂立南京協議，據此，天錦集團同意出售而天安數碼城同意購買南京權益，代價為人民幣638,300,000元(相等於約709,223,000港元)；(ii)晉威集團(本公司的間接全資附屬公司)與天安數碼城訂立無錫協議，據此，晉威集團同意出售而天安數碼城同意購買無錫權益，代價為人民幣316,300,000元(相等於約351,444,000港元)；及(iii)銀威環球(本公司的間接全資附屬公司)與天安數碼城訂立南通協議，據此，銀威環球同意出售而天安數碼城同意購買南通權益，代價為人民幣233,500,000元(相等於約259,444,000港元)。

上市規則之涵義

南通交易的百分比率(按獨立基準計算)不超過5%，並不構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易。由於南京交易及無錫交易各自的一項相關百分比率(按獨立基準計算)超過5%但少於25%，因此南京交易及無錫交易分別構成本公司須予公佈的交易，而須遵守上市規則第14章有關公佈的規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

由於南通交易(與南京交易及無錫交易合併計算)的多項百分比率超過5%但少於25%，因此該等交易構成本公司須予披露的交易，而須遵守上市規則第14章有關公佈的規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

於二零一九年十一月二十八日，(i) 天錦集團與天安數碼城訂立南京協議，據此，天錦集團同意出售而天安數碼城同意購買南京權益，代價為人民幣638,300,000元（相等於約709,223,000港元）；(ii) 晉威集團與天安數碼城訂立無錫協議，據此，晉威集團同意出售而天安數碼城同意購買無錫權益，代價為人民幣316,300,000元（相等於約351,444,000港元）；及(iii) 銀威環球與天安數碼城訂立南通協議，據此，銀威環球同意出售而天安數碼城同意購買南通權益，代價為人民幣233,500,000元（相等於約259,444,000港元）。

南京協議

南京協議的主要條款如下：

日期

二零一九年十一月二十八日

訂約方

- (1) 天錦集團（作為賣方）
- (2) 天安數碼城（作為買方）

將予出售的資產

根據南京協議，天錦集團同意出售而天安數碼城同意購買南京權益，代價為人民幣638,300,000元（相等於約709,223,000港元）。南京權益指南京目標公司的全部股權。

代價

根據南京協議，南京權益的代價為人民幣638,300,000元（相等於約709,223,000港元），將以下列方式支付：

- (i) 人民幣255,320,000元（相等於約283,689,000港元）應於簽訂南京協議後五個營業日內由天安數碼城支付；
- (ii) 人民幣191,490,000元（相等於約212,767,000港元）應於簽訂南京協議後三十日內由天安數碼城支付；及
- (iii) 人民幣191,490,000元（相等於約212,767,000港元）應於完成登記手續後五個營業日內由天安數碼城支付。

南京權益的代價乃考慮到南京目標公司於二零一九年八月三十一日的資產淨值513,007,000港元，由天錦集團與天安數碼城公平協商後釐定。

董事認為南京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。

完成

完成應於悉數支付代價及完成登記手續後發生。

於南京交易完成後，南京目標公司將不再為本公司的附屬公司，惟將透過本公司於天安數碼城的權益成為本公司的間接50%合營企業。

擔保

於南京交易完成之前，天安數碼城將取代本公司作為銀行向南京目標公司授出金額為人民幣340,000,000元（相等於約377,778,000港元）之現有貸款融通的擔保人。

股東貸款

於本公佈日期，南京目標公司結欠天錦集團及本公司若干間接附屬公司的股東貸款總額約人民幣41,800,000元（相等於約46,444,000港元）。南京目標公司應在南京交易完成之時或之後結清股東貸款。

無錫協議

無錫協議的主要條款如下：

日期

二零一九年十一月二十八日

訂約方

- (1) 晉威集團（作為賣方）
- (2) 天安數碼城（作為買方）

將予出售的資產

根據無錫協議，晉威集團同意出售而天安數碼城同意購買無錫權益，代價為人民幣316,300,000元（相等於約351,444,000港元）。無錫權益指無錫目標公司的全部股權。

代價

根據無錫協議，無錫權益的代價為人民幣316,300,000元（相等於約351,444,000港元），將以下列方式支付：

- (i) 人民幣126,520,000元（相等於約140,578,000港元）應於簽訂無錫協議後五個營業日內由天安數碼城支付；
- (ii) 人民幣94,890,000元（相等於約105,433,000港元）應於簽訂無錫協議後三十日內由天安數碼城支付；及
- (iii) 人民幣94,890,000元（相等於約105,433,000港元）應於完成登記手續後五個營業日內由天安數碼城支付。

無錫權益的代價乃考慮到無錫目標公司於二零一九年八月三十一日的資產淨值305,551,000港元，由晉威集團與天安數碼城公平協商後釐定。

董事認為無錫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。

完成

完成應於悉數支付代價及完成登記手續後發生。

於無錫交易完成後，無錫目標公司將不再為本公司的附屬公司，惟將透過本公司於天安數碼城的權益成為本公司的間接50%合營企業。

擔保

於無錫交易完成之前，天安數碼城將取代本公司作為銀行向無錫目標公司授出金額為人民幣100,000,000元（相等於約111,111,000港元）之現有貸款融通的擔保人。

股東貸款

於本公佈日期，無錫目標公司結欠本公司若干間接附屬公司的股東貸款總額約人民幣85,055,000元（相等於約94,506,000港元）。無錫目標公司應在無錫交易完成之時或之後結清股東貸款。

南通協議

南通協議的主要條款如下：

日期

二零一九年十一月二十八日

訂約方

- (1) 銀威環球（作為賣方）
- (2) 天安數碼城（作為買方）

將予出售的資產

根據南通協議，銀威環球同意出售而天安數碼城同意購買南通權益，代價為人民幣233,500,000元（相等於約259,444,000港元）。南通權益指南通目標公司的全部股權。

代價

根據南通協議，南通權益的代價為人民幣233,500,000元（相等於約259,444,000港元），將以下列方式支付：

- (i) 人民幣93,400,000元（相等於約103,778,000港元）應於簽訂南通協議後五個營業日內由天安數碼城支付；
- (ii) 人民幣70,050,000元（相等於約77,833,000港元）應於簽訂南通協議後三十日內由天安數碼城支付；及
- (iii) 人民幣70,050,000元（相等於約77,833,000港元）應於完成登記手續後五個營業日內由天安數碼城支付。

南通權益的代價乃考慮到南通目標公司於二零一九年八月三十一日的資產淨值165,160,000港元，由銀威環球與天安數碼城公平協商後釐定。

董事認為南通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。

完成

完成應於悉數支付代價及完成登記手續後發生。

於南通交易完成後，南通目標公司將不再為本公司的附屬公司，惟將透過本公司於天安數碼城的權益成為本公司的間接50%合營企業。

擔保

於南通交易完成之前，天安數碼城將取代本公司及銀威環球作為若干銀行向南通目標公司授出金額為人民幣200,000,000元（相等於約222,222,000港元）之現有貸款融通的擔保人。

股東貸款

於本公佈日期，南通目標公司結欠銀威環球及本公司若干間接附屬公司的股東貸款總額約人民幣95,724,000元（相等於約106,360,000港元）。南通目標公司應在南通交易完成之時或之後結清股東貸款。

有關南京目標公司、無錫目標公司及南通目標公司之資料

南京目標公司

南京目標公司為一間於中國成立的公司，主要從事物業發展。南京目標公司之主要資產為南京天安數碼城，其位於南京白下高新技術產業園內，佔地約92,766平方米，總樓面面積約210,100平方米。該項目擬建綜合商務園，內有科技產業大廈、商務及生活配套。第三期樓面面積約25,000平方米已於二零一九年竣工。

以下載列南京目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度根據香港公認會計準則編製的未經審核財務資料：

	截至二零一七年十二月 三十一日止年度 千港元	截至二零一八年十二月 三十一日止年度 千港元
收入	18,097	32,160
除稅前溢利淨額	112,670	83,262
除稅後溢利淨額	70,858	54,563

無錫目標公司

無錫目標公司為一間於中國成立的公司，主要從事物業發展。無錫目標公司之主要資產為無錫天安智慧城，位於無錫市新區，佔地約118,330平方米，總樓面面積約236,100平方米。該項目擬建綜合商務園，內有科技產業大廈、商務及生活配套。第一期一批樓面面積約107,200平方米已竣工並正進行租售。

以下載列無錫目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度根據香港公認會計準則編製的未經審核財務資料：

	截至二零一七年十二月 三十一日止年度 千港元	截至二零一八年十二月 三十一日止年度 千港元
收入	7,455	14,562
除稅前溢利淨額	7,634	35,966
除稅後溢利淨額	741	23,315

南通目標公司

南通目標公司為一間於中國成立的公司，主要從事物業發展。南通目標公司之主要資產為南通天安數碼城，位於南通港閘經濟開發區，佔地約160,367平方米，總樓面面積約398,200平方米。該項目擬建綜合商務園，內有科技產業大廈及商務配套。第一期二批工程樓面面積約23,800平方米目前正在發展中。

以下載列南通目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度根據香港公認會計準則編製的未經審核財務資料：

	截至二零一七年十二月 三十一日止年度 千港元	截至二零一八年十二月 三十一日止年度 千港元
收入	7,657	7,864
除稅前溢利淨額	4,379	15,409
除稅後溢利淨額	3,809	13,186

該等交易之財務影響

於該等交易完成後，預計本集團將錄得收益約336,393,000港元，乃按總代價人民幣1,188,100,000元（相等於約1,320,111,000港元，作為轉讓南京權益、無錫權益及南通權益之代價）以及目標集團於二零一九年八月三十一日的未經審核總資產淨值983,718,000港元為基礎計算。

股東謹請注意，上述數字僅供說明用途。該等交易產生的實際收益或虧損可能與上述估計存在差異，並將根據南京目標公司、無錫目標公司及南通目標公司的賬面值及該等交易完成時產生的相關開支釐定，且視乎本公司之核數師的審閱而定。

於該等交易完成後，目標集團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的間接50%合營企業並將按權益法入賬。

董事認為，該等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。

該等交易之所得款項用途

該等交易產生之所得款項約人民幣1,188,100,000元（相等於約1,320,111,000港元）將用作本集團之一般營運資金。

進行該等交易之理由及益處

董事認為該等交易乃為本集團業務組合的重組。於該等交易完成後，本集團投資組合下的所有數碼城項目將統一由一間實體管理，即天安數碼城，這有助於數碼城項目品牌的建立，而本集團業務組合的另一個部份，即雲谷項目將繼續保留於本集團的現有架構中。該等交易有利本集團專注於管理其本身的核心業務。憑藉天安數碼城於經營與目標集團類似業務的經驗，董事認為該等交易將提升目標集團的業務經營並增加目標集團產生的溢利。

如上文「該等交易之財務影響」一段所述，本公司預計將自該等交易確認總金額約336,393,000港元的收益。董事認為，經參考現時之市況，該等交易為本集團變現於目標集團投資之良機，且該等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。由於本公司持有天安數碼城50%股權，本公司將於該等交易後享有目標集團所持資產產生的50%溢利，為本集團帶來穩定的收入流。

鑒於上文所述，董事認為該等協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司、天錦集團、晉威集團、銀威環球及天安數碼城之資料

(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) 天錦集團

天錦集團為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

天錦集團之主要業務為投資控股。

(3) 晉威集團

晉威集團為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

晉威集團之主要業務為投資控股。

(4) 銀威環球

銀威環球為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

銀威環球之主要業務為投資控股。

(5) 天安數碼城

天安數碼城為一間於中國成立之有限公司，由本公司及獨立第三方分別直接擁有50%股權。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公司所持天安數碼城的50%股權外，天安數碼城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。

天安數碼城之主要業務為物業開發及投資，以及投資控股。

上市規則之涵義

南通交易的百分比率(按獨立基準計算)不超過5%，並不構成上市規則第14章項下本公司須予公佈的交易。由於南京交易及無錫交易各自的一項相關百分比率(按獨立基準計算)超過5%但少於25%，因此南京交易及無錫交易分別構成本公司須予公佈的交易，而須遵守上市規則第14章有關公佈的規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

由於南通交易(與南京交易及無錫交易合併計算)的多項百分比率超過5%但少於25%，因此該等交易構成本公司須予披露的交易，而須遵守上市規則第14章有關公佈的規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

釋義

「該等協議」	指	南京協議、無錫協議及南通協議
「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，其股份在聯交所主板上市
「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
「樓面面積」	指	樓面面積
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「南京協議」	指	天錦集團(作為賣方)與天安數碼城(作為買方)就轉讓南京權益訂立日期為二零一九年十一月二十八日之股權轉讓協議

「南京權益」	指	南京目標公司之全部股權
「南京目標公司」	指	南京天寧置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天錦集團之直接全資附屬公司，故於南京交易前亦為本公司之間接全資附屬公司
「南京交易」	指	天錦集團根據南京協議向天安數碼城出售南京權益
「南通協議」	指	銀威環球（作為賣方）與天安數碼城（作為買方）就轉讓南通權益訂立日期為二零一九年十一月二十八日之股權轉讓協議
「南通權益」	指	南通目標公司之全部股權
「南通交易」	指	銀威環球根據南通協議向天安數碼城出售南通權益
「南通目標公司」	指	南通天安數碼城開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為銀威環球之直接全資附屬公司，故於南通交易前亦為本公司之間接全資附屬公司
「晉威集團」	指	晉威集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其持有無錫權益，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「登記手續」	指	就轉讓南京權益、無錫權益或南通權益（視情況而定）於中國有關機關辦理備案及登記手續
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「銀威環球」	指	銀威環球國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其持有南通權益，並為本公司之間接全資附屬公司
「天錦集團」	指	天錦集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其持有南京權益，並為本公司之間接全資附屬公司

「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分別直接擁有50%股權
「目標集團」	指	南京目標公司、無錫目標公司、南通目標公司及其各自的附屬公司
「該等交易」	指	南京交易、無錫交易及南通交易
「無錫協議」	指	晉威集團(作為賣方)與天安數碼城(作為買方)就轉讓無錫權益訂立日期為二零一九年十一月二十八日之股權轉讓協議
「無錫權益」	指	無錫目標公司之全部股權
「無錫交易」	指	晉威集團根據無錫協議向天安數碼城出售無錫權益
「無錫目標公司」	指	無錫天安智慧城置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為晉威集團之直接全資附屬公司，故於無錫交易前亦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，二零一九年十一月二十八日

就本公佈而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按1.00港元兌人民幣0.90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。