

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，概不對因本聯合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)



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)

聯合公佈

潛在須予披露交易

內幕消息

建議收購持有若干物業權益的公司

可能派發每股亞證地產股份**0.95**港元
之特別股息

建議收購若干物業權益

於二零二一年六月二十三日，天安向亞證地產(天安之非全資附屬公司)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(即亞證地產之所有聯營公司權益)，收購亞證地產於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於建議收購事項完成後，亞證地產董事會應將建議收購事項的所得款項以及亞證地產就其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用於宣派每股亞證地產股份0.95港元之特別股息。

上市規則之涵義

天安

倘與亞證地產訂立買賣協議，有關建議收購事項之相關百分比率超過5%但低於25%，建議收購事項構成天安的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免天安股東批准之規定。

亞證地產

本聯合公佈乃由亞證地產根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

於本聯合公佈日期，亞證地產董事會正就建議事項尋求其顧問之專業意見。根據初步評估，建議收購事項一旦獲批及訂立，根據上市規則第14章可能構成亞證地產的一項重大出售事項。此外，於本聯合公佈日期，由於天安為亞證地產之主要股東，根據上市規則第14A章為亞證地產之關連人士，建議收購事項一旦獲批及訂立，將構成亞證地產的一項關連交易。

倘亞證地產董事會認為向亞證地產股東提呈建議事項供考慮乃屬恰當，其將遵守上市規則第14章及第14A章的適用規定，並將於上市規則規定時就此另行刊發公佈。

天安及亞證地產並無訂立買賣協議或任何協議，建議事項未必會進行，而特別股息未必會宣派。亞證地產股東、天安股東以及亞證地產及天安各自的潛在投資者分別於買賣亞證地產及天安的股份時須審慎行事。

建議收購若干物業權益

於二零二一年六月二十三日，天安向亞證地產（天安之非全資附屬公司）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（即亞證地產之所有聯營公司權益），收購亞證地產於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於建議收購事項完成後，亞證地產董事會應將建議收購事項的所得款項以及亞證地產就其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用於宣派每股亞證地產股份0.95港元之特別股息。建議事項的主要條款概述如下：

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，收購亞證地產於香港之聯營公司持有之全部物業權益以及丹楓應付亞證地產的股東貸款，代價為1,080,000,000港元；
- (ii) 為籌備出售建議丹楓集團，亞證地產應進行重組，使：
 - (a) 除外公司（目前由丹楓持有）不包括建議丹楓集團；及
 - (b) 將由天安或其全資附屬公司根據建議收購事項收購的公司僅包括建議丹楓集團；及
- (iii) 待完成後，亞證地產應通過將建議收購事項的所得款項以及亞證地產就其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，向於記錄日期名列亞證地產股東名冊的亞證地產股東宣派每股亞證地產股份0.95港元之特別股息。

代價

建議收購事項之代價為1,080,000,000港元，且應按天安或其全資附屬公司與亞證地產協定並將於買賣協議中規定的方式支付。

代價乃經考慮以下因素後釐定：(i)建議丹楓集團的資產淨值；(ii)亞證地產應佔聯營公司業績，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)亞證地產的股價較其資產淨值的折讓；(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亞證地產收取來自聯營公司股息分別為約65,215,000港元及零；及(v)下文「建議事項的理由及裨益」一節所載建議收購事項的理由及裨益。

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亞證地產股東及／或亞證地產獨立股東批准，且根據上市規則由亞證地產股東及／或亞證地產獨立股東於股東特別大會上批准建議收購事項的決議案獲通過，及亞證地產於完成後盡快向於記錄日期名列亞證地產股東名冊的亞證地產股東分派特別股息；
- (ii) 完成重組；
- (iii) 於完成前已取得且並未被撤銷有關建議收購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建議收購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。於本聯合公佈日期，概無該等條件已獲達成。

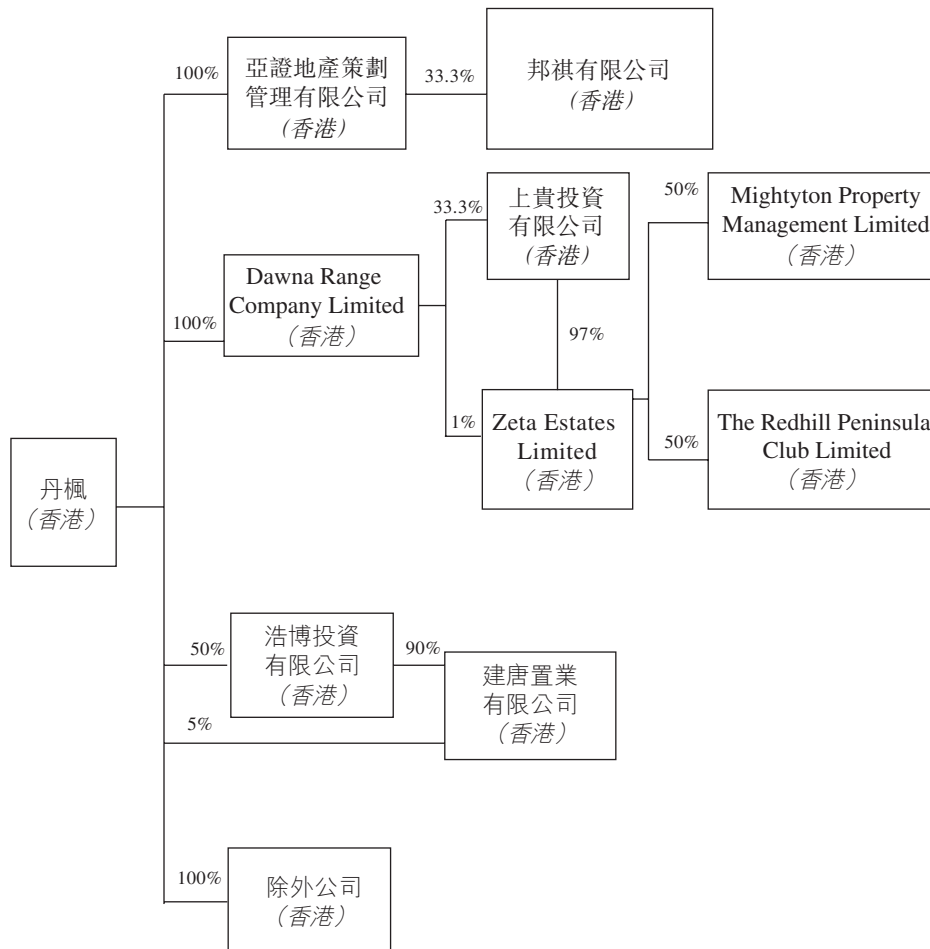
完成

完成應按天安或其全資附屬公司與亞證地產協定並將於買賣協議中所規定的日期發生。於本聯合公佈日期，丹楓由天安之非全資附屬公司（即亞證地產）持有。於完成後，丹楓應成為天安之全資附屬公司，且丹楓的財務業績將維持併入天安集團的綜合財務報表，致使天安的非控股權益減少。此外，由於天安於建議丹楓集團的權益（即於聯營公司中的權益）目前透過非全資附屬公司（即亞證地產）持有，於完成後將由天安或其全資附屬公司持有，且該等權益將維持以權益法入賬，天安集團於聯營公司中的實際權益將因完成而增加。

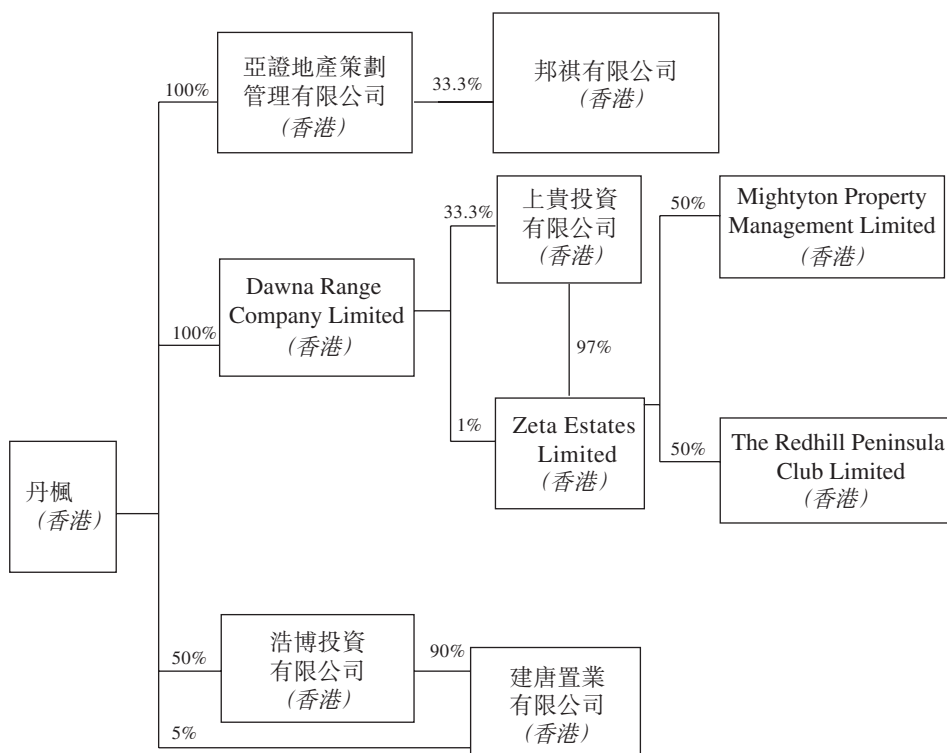
重組

作為建議事項的該等條件之一，亞證地產應進行重組，使(i)除外公司（目前由丹楓持有）不包括建議丹楓集團；及(ii)將由天安或其全資附屬公司根據建議收購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）於本聯合公佈日期；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）於本聯合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亞證地產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。亞證地產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。

有關天安及亞證地產之資料

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。

亞證地產

亞證地產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。

亞證地產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。

建議事項的理由及裨益

天安於二零一六年透過一項全面要約（「要約」）收購亞證地產的控股股權。亞證地產全資擁有或透過其於聯營公司的權益而少數擁有亞證地產物業的權益。於完成要約後，天安對亞證地產的財務狀況及營運進行審查並為亞證地產制定其長期投資策略。天安已向亞證地產董事會傳達，應就亞證地產股東之利益釋放亞證地產的價值，亞證地產物業應為一項長期投資，僅應在其內在價值得以發揮時方可出售。

按照天安的投資策略，自二零一七年起及直至本聯合公佈日期，亞證地產已向亞證地產股東分派合共每股亞證地產股份0.875港元的股息，相當於以要約的要約價2.75港元計算之回報約31.8%。然而，經全面考慮亞證地產截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務狀況及營運後，亞證地產董事會認為，亞證地產現有的現金資源應保留用於亞證地產的營運，於二零二零年並未宣佈及分派任何股息。

鑒於天安認為亞證地產物業為長期投資且無意出售其所持亞證地產物業（包括建議丹楓集團）的權益，由亞證地產出售亞證地產物業以釋放其價值及向亞證地產股東分派股息屬不可行。

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。亞證地產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，亞證地產於建議丹楓集團的權益約為亞證地產淨資產的58.8%。由於亞證地產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，自要約完成起概無任何該等物業之重大出售事項。天安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，亞證地產的大部分投資已經並將繼續被鎖定。

此外，參考(i)亞證地產股份於本聯合公佈日期及直至本聯合公佈日期（包括該日）之過去60個交易日的收市價及平均收市價分別為1.26港元及1.22港元；及(ii)基於已發行1,240,668,945股亞證地產股份及亞證地產於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約4,346.0百萬港元計算，亞證地產資產淨值（每股亞證地產股份）為3.50港元，亞證地產股份的價值被低估。

經考慮亞證地產股份持續按較上述亞證地產資產淨值大幅折讓的價格交易，天安董事會願意以集團內部重組方式透過收購建議丹楓集團以收購該等物業權益連同分派特別股息，提供機會釋放亞證地產（透過丹楓所持該等物業的權益）的潛在價值。天安董事會認為建議事項不僅有利於亞證地產及其股東，同時對其母公司天安及其股東整體有利。

每股亞證地產股份0.95港元之特別股息相當於(i)亞證地產股份於本聯合公佈日期於聯交所所報收市價每股1.26港元計約75%；及(ii)亞證地產股份於直至本聯合公佈日期（包括該日）的過去60個交易日於聯交所所報收市價每股1.22港元計約78%。待完成建議收購事項後，特別股息為亞證地產股東（包括天安，即亞證地產之控股股東）變現彼等所持亞證地產股權的大部分價值並收取即時回報，同時繼續投資於亞證地產的餘下業務。

由於亞證地產所持建議丹楓集團的權益僅佔天安於二零二零年十二月三十一日淨資產約10%，天安的物業持有能力較亞證地產強，建議收購事項（即為天安進行的集團內部重組）一旦落實，不僅為加強其在香港的物業投資業務提供機會，同時亦於完成後為由天安直接持有的建議丹楓集團所持物業權益的收益最大化。

此外，經考慮(i)就代價的57.8%折讓；及(ii)建議事項帶來的整體裨益，包括(a)釋放建議丹楓集團所持物業權益的潛在價值，有利於亞證地產及其母公司天安；及(b)收取特別股息，天安董事（已就相關天安董事會決議案放棄投票的李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士除外）認為，要約函之條款屬公平合理，且建議事項符合天安及天安股東的整體利益。

上市規則之涵義

天安

倘與亞證地產訂立買賣協議，有關建議收購事項之相關百分比率超過5%但低於25%，建議收購事項構成天安的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免天安股東批准之規定。

由於李成輝先生（天安之主席兼非執行董事）為全權信託Lee and Lee Trust（亞證地產的主要股東）之信託人之一，彼被視為擁有建議事項的權益並已就天安的相關決議案放棄投票。此外，由於李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士同時為天安及亞證地產的董事，彼等均已就天安的相關董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無天安董事於建議事項擁有任何重大權益而須就批准建議事項及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

亞證地產

本聯合公佈乃由亞證地產根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

於本聯合公佈日期，亞證地產董事會正就建議事項尋求其顧問之專業意見。根據初步評估，建議收購事項一旦獲批及訂立，根據上市規則第14章可能構成亞證地產的一項重大出售事項。此外，於本聯合公佈日期，由於天安為亞證地產之主要股東，根據上市規則第14A章為亞證地產之關連人士，建議收購事項一旦獲批及訂立，將構成亞證地產的一項關連交易。

倘亞證地產董事會認為向亞證地產股東提呈建議事項供考慮乃屬恰當，其將遵守上市規則第14章及第14A章的適用規定，並將於上市規則規定時就此另行刊發公佈。

天安及亞證地產並無訂立買賣協議或任何協議，建議事項未必會進行，而特別股息未必會宣派。亞證地產股東、天安股東以及亞證地產及天安各自的潛在投資者分別於買賣亞證地產及天安的股份時須審慎行事。

釋義

「亞證地產」	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），為天安之非全資附屬公司
「亞證地產董事會」	指	亞證地產之董事會
「亞證地產物業」	指	於本聯合公佈日期亞證地產擁有權益的物業
「亞證地產股份」	指	亞證地產之普通股
「亞證地產股東」	指	亞證地產之股東
「聯營公司」	指	具有香港財務報告準則賦予的涵義
「完成」	指	完成建議收購事項
「該等條件」	指	建議收購事項的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	天安就建議收購事項應付予亞證地產的總代價，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，為亞證地產之直接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	亞證地產將舉行的股東特別大會，以供亞證地產股東及／或亞證地產獨立股東考慮並酌情批准建議事項
「除外公司」	指	丹楓於本聯合公佈日期的若干全資附屬公司，於重組完成時不包括建議丹楓集團
「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的香港財務報告準則
「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
「要約函」	指	天安就建議事項向亞證地產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條所載用於釐定交易的分類之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，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，亞證地產透過其於聯營公司（即建議丹楓集團）之權益擁有的若干物業及車位
「建議事項」	指	天安就(i)建議收購事項；(ii)重組；及(iii)亞證地產將建議收購事項的所得款項及亞證地產就其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用於宣派特別股息
「建議收購事項」	指	天安或其全資附屬公司建議收購建議丹楓集團的全部股權權益以及將股東貸款轉讓予天安或其全資附屬公司
「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的若干公司權益（不包括除外公司），有關詳情載於本聯合公佈「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	為釐定亞證地產股東享有特別股息的權利而將指定的日期
「重組」	指	亞證地產的重組，如本聯合公佈「重組」一段所述
「買賣協議」	指	亞證地產與天安或其全資附屬公司擬訂立的買賣協議，以於達成該等條件後正式落實建議收購事項
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

「股東貸款」	指	丹楓應付亞證地產的任何股東貸款
「特別股息」	指	亞證地產擬於完成發生時向亞證地產股東宣派及派付每股亞證地產股份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），為亞證地產之控股股東
「天安董事會」	指	天安之董事會
「天安董事」	指	天安之董事
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安股東」	指	天安之股東
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承天安董事會命
天安中國投資有限公司
 執行董事
勞景祐

承亞證地產董事會命
亞證地產有限公司
 執行董事兼行政總裁
李樹賢

香港，二零二一年六月二十三日

於本聯合公佈日期，天安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）、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。

於本聯合公佈日期，亞證地產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。