

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



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

主要交易

收購

- (1) 津灣房產建設之 49.9% 股權；及
 - (2) 津灣置業之 36% 股權
- 及
- 恢復買賣

收購事項

天津湯臣與天津金融城公司於二零一零年六月成立合資公司，並於二零一零年八月透過以現金及注入 A 項目地塊及 B 項目地塊方式向合資公司作出進一步注資。其後，天津金融城公司擬出售及天津湯臣擬收購津灣房產建設權益及津灣置業權益，而該等權益為中國國有資產。因此，收購事項須透過天津產權交易中心所管理之公開掛牌出讓程序進行。

於二零一零年十月十一日，天津湯臣就收購事項向天津產權交易中心之公開掛牌出讓程序提交不可撤回的受讓申請。作為公開掛牌出讓之部份條款，天津湯臣於提交受讓申請時向天津產權交易中心支付誠意金約人民幣 517,530,000 元，即公開掛牌價格之 30%。

津灣房產建設權益及津灣置業權益於天津產權交易中心之掛牌期限於二零一零年十月十一日屆滿。預期天津產權交易中心於二零一零年十月十二日或前後通知天津湯臣能否摘牌。假若天津湯臣成功取得有關收購事項之受讓資格，天津湯臣將計劃與天津金融城公司於二零一零年十一月二日或之前訂立《產權交易合同》，而當收購事項完成後，天津湯臣將分別持有津灣房產建設及津灣置業之 75% 及 51% 股權，天津金融城公司則將分別持有津灣房產建設及津灣置業之 25% 及 49% 股權。

由於收購事項（連同《合資協議》項下進行之交易）之其中一項適用百分比率超過 25% 但少於 100%，根據《上市規則》第 14 章，收購事項（連同《合資協議》項下進行之交易）將構成本公司之一項主要交易，因此，收購事項須遵守規定發佈公告及經股東批准。

據董事所知及經作出合理查詢後，概無股東於《產權交易合同》中擁有任何權益，及倘本公司就批准《產權交易合同》項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得合共實益持有賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票之本公司已發行股本面值中超過 50% 之股東之書面批准。根據《上市規則》第 14.44 條，基於該等股東組成一批有緊密聯繫的股東，彼等之書面批准可獲接納以代替舉行股東大會。

一份載有（其中包括）收購事項詳情及《上市規則》規定的其他資料的通函將不遲於二零一零年十一月一日寄發予股東，以供垂注。

恢復買賣

股份已應本公司要求自二零一零年十月十一日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請於二零一零年十月十二日上午九時三十分起恢復股份買賣。

緒言

謹此提述本公司日期為二零一零年六月四日之公告，內容有關成立合資公司，即由本公司間接擁有之一家全資附屬公司 — 天津湯臣與合營夥伴天津金融城公司成立之津灣房產建設及津灣置業。合資公司根據《合資協議》於二零一零年六月正式成立。天津湯臣及天津金融城公司隨後於二零一零年八月根據《合資協議》按彼等當時於合資公司各自之持股比例透過以現金及注入 A 項目地塊及 B 項目地塊方式向該等公司作出進一步注資。

其後，天津金融城公司擬出售及天津湯臣擬收購津灣房產建設權益及津灣置業權益，而該等權益為中國國有資產。因此，收購事項須透過天津產權交易中心所管理之公開掛牌出讓程序進行。

於二零一零年十月十一日，天津湯臣就收購事項向天津產權交易中心之公開掛牌出讓程序提交不可撤回的受讓申請。作為公開掛牌出讓之部份條款，天津湯臣於提交受讓申請時向天津產權交易中心支付誠意金約人民幣 517,530,000 元，即公開掛牌價格之 30%。

津灣房產建設權益及津灣置業權益於天津產權交易中心之掛牌期限於二零一零年十月十一日屆滿。預期天津產權交易中心於二零一零年十月十二日或前後通知天津湯臣能否摘牌。假若天津湯臣成功取得有關收購事項之受讓資格，天津湯臣將與天津金融城公司於確定受讓資格後十五個營業日內訂立《產權交易合同》。

《產權交易合同》之建議條款

《產權交易合同》預期於二零一零年十一月二日或之前由以下訂約方訂立：

訂約方：

賣方 ： 天津金融城公司

買方 ： 天津湯臣

據董事經作出一切合理查詢後，並就其所知、所悉及所信，天津金融城公司及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項：

《產權交易合同 I》 ： 津灣房產建設之 49.9% 股權

《產權交易合同 II》 ： 津灣置業之 36% 股權

代價：

《產權交易合同 I》 ： 約人民幣 1,218,810,000 元（相等於約 1,416,740,000 港元）

《產權交易合同 II》 ： 約人民幣 506,300,000 元（相等於約 588,520,000 港元）

代價乃根據天津產權交易中心之公開掛牌價格而釐定。本集團將自其內部資源或銀行借款（以適用者為準）支付收購事項之成本。

付款條款：

根據中國有關管制以公開掛牌出讓方式出售國有資產之規則及規例，承讓人須於不遲於遞交受讓申請時支付誠意金。倘成功摘牌，該誠意金將用作支付交易之部份款項。於二零一零年十月十一日，天津湯臣向天津產權交易中心指定之銀行賬戶支付合共約人民幣 517,530,000 元（即公開掛牌價格之 30%）作為擬購買津灣房產建設權益及津灣置業權益之首筆誠意金。

假設天津湯臣成功摘牌，天津湯臣將於獲確定受讓資格後兩個營業日內以現金支付第二筆誠意金約人民幣 345,020,000 元（即公開掛牌價格之 20%）予天津金融城公司。餘下代價約人民幣 862,560,000 元將由天津湯臣 (i) 於訂立《產權交易合同》後五個營業日內以現金支付；或 (ii) 連同按同期中國人民銀行之半年期貸款基準利率計算之應計利息於訂立《產權交易合同》後二十五個營業日內以現金支付。

收購事項之完成：

收購事項將於（其中包括）以下事項達成後完成：

1. 天津國有資產主管部門對天津金融城公司為津灣房產建設權益及津灣置業權益之轉讓而安排編製之評估報告予以登記備案；及
2. 天津城投集團及天津國有資產主管部門已批准轉讓津灣房產建設權益及津灣置業權益予天津湯臣以及其項下擬進行之交易，有關批准將包括但不限於根據《產權交易合同》條款出售及轉讓津灣房產建設權益及津灣置業權益。

天津湯臣及天津金融城公司或會按《產權交易合同》所載之方式透過向另一方發出書面通知，以豁免若干條件。訂約方行使豁免權不會影響彼等各自根據《產權交易合同》之條款可享有之權利及補償。

《產權交易合同 I》之完成與《產權交易合同 II》之完成乃互為條件。

於以上條件獲達成或豁免後，天津湯臣及天津金融城公司將訂立《產權交易合同》。本公司預期將於簽訂《產權交易合同》當日完成收購事項。

完成收購事項之結果

合資公司於收購事項完成前後之股權架構及董事局組成乃列示如下，而且天津湯臣於收購事項完成後將可委任合資公司之董事長及總經理：

津灣房產建設

	股權		於董事局之 董事代表人數	
	完成前	完成後	完成前	完成後
天津湯臣	25.1%	75%	2	5
天津金融城公司	74.9%	25%	3	2
	100%	100%	5	7
	=====	=====	=====	=====

津灣置業

	股權		於董事局之 董事代表人數	
	完成前	完成後	完成前	完成後
天津湯臣	15%	51%	2	3
天津金融城公司	85%	49%	3	2
	100%	100%	5	5
	=====	=====	=====	=====

於《產權交易合同 I》完成後，津灣房產建設之財務業績將計入本集團之綜合賬目內。然而，就津灣置業而言，其《組織章程細則》規定，其董事局之所有決議案須由出席會議之至少三分之二董事通過。因此，儘管天津湯臣可委任三位代表為津灣置業之董事局成員，惟其無法取得該公司董事局之絕對控制權。因此，於《產權交易合同 II》完成後，根據適用之會計準則，津灣置業將在本集團賬目內僅被視為一家合營企業，而非本公司之附屬公司。

根據《合資協議》，天津湯臣及天津金融城公司將根據彼等各自對津灣房產建設及津灣置業之實際出資額分享該等公司之溢利。

收購事項之財務影響

根據本集團之未經審核備考財務資料，並假設收購事項已於二零一零年六月三十日進行，本集團之資產總值將由約 17,266,810,000 港元增至約 17,964,670,000 港元；及其負債總額將由約 7,413,540,000 港元增至約 7,413,560,000 港元。因收購事項所致，本集團資產淨值之增加淨額將約為 697,840,000 港元。由於津灣房產建設及津灣置業均為新近成立之公司且尚未開展房產開發，故收購事項將不會對本集團之盈利產生任何重大影響。

有關津灣房產建設之資料

津灣房產建設為一家於二零一零年六月十一日在中國天津市成立之有限責任公司。於本公告日期，津灣房產建設之註冊資本約為人民幣 2,442,500,000 元，由天津湯臣及天津金融城公司分別擁有 25.1% 及 74.9% 權益。津灣房產建設之業務範圍包括房屋建築工程施工、房地產項目投資、商品房銷售代理、物業服務、自有房屋出租、餐飲及住宿（僅由分支機構經營）。

津灣房產建設之主要資產包括 A 項目地塊。

由於津灣房產建設於二零一零年六月十一日成立，故自其成立以來概無編製任何經審核財務報表。

根據天津產權交易中心公佈之公開掛牌出讓通告，津灣房產建設權益於二零一零年八月二十三日之評估價值約為人民幣 1,218,810,000 元。津灣房產建設權益於二零一零年八月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣 1,218,800,000 元。

有關津灣置業之資料

津灣置業為一家於二零一零年六月十一日在中國天津市成立之有限責任公司。於本公告日期，津灣置業之註冊資本約為人民幣 1,406,390,000 元，由天津湯臣及天津金融城公司分別擁有 15% 及 85% 權益。津灣置業之業務範圍包括房地產開發、房地產項目投資、商品房銷售代理、物業服務、自有房屋出租、餐飲及住宿（僅由分支機構經營）。

津灣置業之主要資產包括 B 項目地塊。

由於津灣置業於二零一零年六月十一日成立，故自其成立以來概無編製任何經審核財務報表。

根據天津產權交易中心公佈之公開掛牌出讓通告，津灣置業權益於二零一零年八月二十三日之評估價值約為人民幣 506,300,000 元。津灣置業權益於二零一零年八月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣 506,300,000 元。

進行收購事項之理由及裨益

合資公司將於中國天津市中心商業區之海河河岸從事房地產開發業務，以發展住宅、辦公室、商業及酒店項目。該地盤與市內以及連接北京之交通網絡緊密相連。董事對天津市物業市場之前景持樂觀態度，而合資公司之物業發展為本集團於該市之一個難得之投資機會。於收購事項及《產權交易合同》項下擬進行之交易完成後，本公司將實益擁有津灣房產建設之 75% 股權及津灣置業之 51% 股權。此可令本公司擁有合資公司之大部份權益並主導規劃及發展 A 項目地塊及 B 項目地塊。收購事項將可令本集團於合資公司之物業發展之利益最大化，亦可令本集團在天津迅速開展及順利進行房地產開發業務以及將營運及市場風險降至最低。

董事認為，《產權交易合同》之條款及其項下擬進行之交易乃屬公平合理並符合本公司及股東之整體最佳利益。

有關訂約各方之資料

本集團

本集團主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、膠管製造、證券買賣及投資控股。

天津湯臣為本公司之一家間接擁有之全資附屬公司，主要從事物業投資及管理。

天津金融城公司

天津金融城公司為一家於中國天津市成立之國有企業，並由天津國資委管轄，其為天津城投集團之全資附屬公司。天津金融城公司主要從事土地整理、配套設施之興建、房地產開發經營及商品房銷售，並為津灣廣場一期之發展商。

《上市規則》之涵義

由於收購事項（連同《合資協議》項下進行之交易）之其中一個適用百分比率，超過 25% 但低於 100%，根據《上市規則》第 14 章，收購事項（連同《合資協議》項下進行之交易）將構成本公司之一項主要交易。因此，收購事項須遵守規定發佈公告及經股東批准。

據董事所知及經作出合理查詢後，概無股東於《產權交易合同》中擁有任何權益，及倘本公司就批准《產權交易合同》項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得合共實益持有賦予權利出席本公司股東大會並於會上投票之本公司已發行股本面值中超過 50% 之以下股東之書面批准：

- (1) 徐楓女士（「徐女士」）、湯子同先生（徐女士之子）及湯子嘉先生（徐女士之子）（統稱「湯氏家族」）合共持有共計 407,331,176 股股份，相當於本公司於本公告日期之全部已發行股本 29.20% 權益；
- (2) 錦華集團有限公司（由徐女士全資擁有）持有 145,716,830 股股份，相當於本公司於本公告日期之全部已發行股本 10.45% 權益；
- (3) E-Shares Investments Limited（由徐女士全資擁有）持有 104,380,435 股股份，相當於本公司於本公告日期之全部已發行股本 7.48% 權益；及
- (4) 川河集團有限公司（湯氏家族於本公告日期直接及間接持有及控制該公司合共 29.87% 權益，而徐女士及湯子同先生現時出任該公司之董事）透過其全資附屬公司（即富義企業有限公司及瑞展有限公司）持有合共 168,714,851 股股份，相當於本公司於本公告日期之全部已發行股本 12.10% 權益。

根據《上市規則》第 14.44 條，基於上述股東組成一批有緊密聯繫的股東，彼等之書面批准可獲接納以代替舉行股東大會。

寄發通函

一份載有（其中包括）收購事項詳情及《上市規則》規定的其他資料的通函將不遲於二零一零年十一月一日寄發予股東，以供垂注。

恢復買賣

股份已應本公司要求自二零一零年十月十一日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請於二零一零年十月十二日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 收購津灣房產建設權益及津灣置業權益； |
| 「營業日」 | 指 | 星期六、星期日及中國公眾假期以外之任何日子； |
| 「本公司」 | 指 | 湯臣集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其已發行股份在聯交所上市； |

「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「《產權交易合同 I》」	指	天津湯臣與天津金融城公司就由天津湯臣向天津金融城公司收購津灣房產建設權益而將予訂立之《產權交易合同》，連同有關該合同之《補充協議》；
「《產權交易合同 II》」	指	天津湯臣與天津金融城公司就由天津湯臣向天津金融城公司收購津灣置業權益而將予訂立之《產權交易合同》，連同有關該合同之《補充協議》；
「《產權交易合同》」	指	《產權交易合同 I》及《產權交易合同 II》；
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「津灣廣場」	指	位於中國天津市和平區內之中心地段之一項綜合房地產發展項目，共分兩期發展；
「津灣置業」	指	天津津灣置業有限公司，一家於中國天津市成立之有限責任公司，及於本公告日期，由天津湯臣擁有 15% 權益及由天津金融城公司擁有 85% 權益；
「津灣置業權益」	指	於津灣置業之 36% 股權；
「《津灣置業合資協議》」	指	由天津湯臣與天津金融城公司於二零一零年六月四日訂立之《合資共同開發協議》，內容為有關成立津灣置業，有關詳情載於本公司日期為二零一零年六月四日之公告內；
「津灣房產建設」	指	天津津灣房產建設有限公司，一家於中國天津市成立之有限責任公司，及於本公告日期，由天津湯臣擁有 25.1% 權益及由天津金融城公司擁有 74.9% 權益；
「津灣房產建設權益」	指	於津灣房產建設之 49.9% 股權；

「《津灣房產建設合資協議》」	指	由天津湯臣與天津金融城公司於二零一零年六月四日訂立之《合資共同開發協議》，內容為有關成立津灣房產建設，有關詳情載於本公司日期為二零一零年六月四日之公告內；
「《合資協議》」	指	《津灣房產建設合資協議》及《津灣置業合資協議》；
「合資公司」	指	津灣房產建設及津灣置業；
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》；
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「A 項目地塊」	指	位於津灣廣場二期之 7-2 號地塊之土地使用權，其地塊面積為 23,923.7 平方米及建築面積不超過 207,700 平方米，該地塊可用作發展居住型公寓、商業及其他商業服務用途；
「B 項目地塊」	指	位於津灣廣場二期之 48 號地塊之土地使用權，其地塊面積為 11,591.2 平方米及建築面積不超過 159,000 平方米，該地塊可用作發展商業、酒店、辦公室、服務式公寓及其他商業服務用途；
「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）；
「股東」	指	本公司之股東；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.50 港元之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津城投集團」	指	天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，為天津金融城公司之唯一股東；
「天津金融城公司」	指	天津金融城開發有限公司，一家於中國天津市成立之國有企業；
「天津國資委」	指	天津市人民政府國有資產監督管理委員會；

「天津國有資產主管部門」	指	依據中國法律有權審批《產權交易合同》項下擬進行交易之中國主管部門，包括天津市城鄉建設和交通委員會及天津國資委；
「天津湯臣」	指	天津湯臣建設有限公司，一家於中國天津市成立之有限責任公司，並為本公司之一家間接擁有之全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除另有說明者外，於本公告內，人民幣兌港元之匯率為人民幣 1 元兌 1.1624 港元。此匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、原應或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承
湯臣集團有限公司
董事局命
主席兼董事總經理
徐 楓

香港，二零一零年十月十一日

於本公告日期，本公司董事局包括五位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生、莊然真先生及楊錦海先生）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、張兆平先生及李燦輝先生）。