

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

視作出售於一間附屬公司的股權

視作出售於一間附屬公司的股權

於二零二一年十一月九日，天安盛世(本公司的間接非全資附屬公司)與合營夥伴、目標公司(天安盛世的直接全資附屬公司)及項目公司(目標公司的直接全資附屬公司)訂立合作開發協議，據此，(i)合營夥伴同意透過注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)收購目標公司40%股權，而天安盛世同意進一步注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)，有關注資總額將用於撥付一部分土地成本；及(ii)合營夥伴及天安盛世將分別按其於目標公司的40%及60%股權比例分攤土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)。

上市規則之涵義

由於天安盛世於目標公司的股權比例在視作出售事項完成後由100%減至60%，根據上市規則第14.29條，合作開發協議項下擬進行的交易構成目標公司股權的視作出售事項。

由於視作出售事項之其中一項百分比率超過5%但低於25%，因此訂立合作開發協議及據此擬進行的交易構成本公司之須予披露的交易，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。

視作出售於一間附屬公司的股權

於二零二一年十一月九日，天安盛世(本公司的間接非全資附屬公司)與合營夥伴、目標公司(天安盛世的直接全資附屬公司)及項目公司(目標公司的直接全資附屬公司)訂立合作開發協議，據此，(i)合營夥伴同意透過注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)收購目標公司40%股權，而天安盛世同意進一步注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)，有關注資總額將用於撥付一部分土地成本；及(ii)合營夥伴及天安盛世將分別按其於目標公司的40%及60%股權比例分攤土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)。

合作開發協議的主要條款列載如下：

日期

二零二一年十一月九日

訂約方

- (1) 天安盛世
- (2) 合營夥伴
- (3) 目標公司
- (4) 項目公司

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

注資及分攤土地成本

緊接訂立合作開發協議前，目標公司由天安盛世持有100%，天安盛世尚未繳付註冊資本人民幣1,000,000元(相當於約1,205,000港元)。合營夥伴注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)及天安盛世注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)後，目標公司之註冊資本將增至人民幣400,000,000元(相當於約481,928,000港元)及目標公司將由合營夥伴及天安盛世分別持有40%及60%，且因目標公司之若干關鍵企業事宜須取得目標公司全體董事的一致同意，目標公司不再為本公司之附屬公司。

目標公司的主要資產為其於項目公司之全部股權，而項目公司則為該土地的唯一受益人及開發商。根據合作開發協議，合營夥伴及天安盛世同意分攤土地成本人民幣319,248,000元(相當於約384,636,000港元)及人民幣478,872,000元(相當於約576,954,000港元)，分別佔總土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)的40%及60%，符合彼等各自於目標公司的股權比例。

土地成本將透過以下各項撥付(i)目標公司的繳足註冊資本人民幣400,000,000元(相當於約481,928,000港元)；及(ii)合營夥伴及天安盛世按彼等各自於目標公司的股權比例分別向目標公司提供的股東貸款。

合營夥伴及天安盛世各自的資本投入總額(包括注資)乃基於各自獨立利益所商議形成，當中參考(i)合營夥伴及天安盛世於完成注資後各自於目標公司所持股權比例；(ii)目標公司的資本要求；及(iii)目標公司於中國投得該土地所產生該土地的收購成本。

天安盛世將透過其內部資源撥付其資本投入之部分。

完成

視作出售事項於合作開發協議的同日完成，而合營夥伴及天安盛世其後將按其各自於目標公司的股權比例分佔目標公司的損益。

目標公司之管理層

目標公司的重大事項(包括但不限於增加或減少資本、修訂章程、合併、分拆及清盤)須取得目標公司全體股東的一致同意。

目標公司之董事會將由五名董事組成，其中兩名由合營夥伴提名，三名由天安盛世提名。目標公司的董事會主席由合營夥伴提名之董事擔任。目標公司董事會之所有決定須取得全體董事的一致同意方可通過。

利潤分配

利潤將根據合營夥伴及天安盛世各自於目標公司的股權向彼等分配。

目標公司之資料

目標公司於二零二零年十一月六日在中國成立為有限公司，並為一間投資控股公司，持有項目公司的全部股權，而項目公司為該土地的唯一受益人及開發商。該土地的佔地面積為26,604平方米，已規劃為住宅用途。

目標公司根據香港公認會計原則編製之二零二零年十一月六日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間，及二零二一年一月一日至二零二一年九月三十日期間之未經審核財務資料如下：

	二零二零年 十一月六日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	0	0
除稅前虧損淨額	7	47
除稅後虧損淨額	7	47

目標公司於二零二一年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣946,000元(相當於約1,140,000港元)。

視作出售事項的財務影響

緊接訂立合作開發協議前，目標公司為天安盛世之直接全資附屬公司。視作出售事項完成後，目標公司由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%。然而，由於目標公司之若干關鍵企業事宜須取得目標公司全體董事的一致同意，目標公司被視為本公司之合營企業且於視作出售事項完成後不再為本公司之附屬公司。故此，目標公司將以權益法於本集團的財務報表入賬，而其財務業績不會於本集團的財務報表綜合入賬。預期視作出售事項對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

視作出售事項所得款項

視作出售事項之所得款項將用於撥付土地成本。

視作出售事項之理由及裨益

視作出售事項讓本集團能在開發該土地的過程中分散其風險。合營夥伴投入40%的土地成本，令本集團減少對總土地成本之投入從而改善本集團的流動資金，並可將其財務資源分配至其他分部。

基於上文所述，董事認為視作出售事項乃按正常商業條款訂立，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、天安盛世、合營夥伴、目標公司及項目公司之資料

(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) 天安盛世

天安盛世為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。

天安盛世之主要業務為投資控股。

(3) 合營夥伴

合營夥伴為一間於中國成立之有限公司，由合夥人擁有。

合營夥伴之主要業務為投資控股。

(4) 目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，緊接訂立合作開發協議前為天安盛世之直接全資附屬公司，於視作出售事項完成後由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%。

目標公司之主要業務為投資控股。

(5) 項目公司

項目公司為一間於中國成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司。

項目公司之主要業務為物業發展。

上市規則之涵義

由於天安盛世於目標公司的股權比例在視作出售事項完成後由100%減至60%，根據上市規則第14.29條，合作開發協議項下擬進行的交易構成目標公司股權的視作出售事項。

由於視作出售事項之其中一項百分比率超過5%但低於25%，因此訂立合作開發協議及據此擬進行的交易構成本公司之須予披露的交易，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。

由於(i)目標公司的唯一目的為(通過其在項目公司的權益)發展該土地，且為本公司在日常業務中進行並屬收益性質；(ii)合作開發協議項下擬進行的交易是各方基於各自獨立利益，按一般商務條款所商議形成的安排；及(iii)未經合營夥伴及天安盛世的一致同意，目標公司不得更改其業務性質及範疇或進行任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易，根據上市規則第14.04(1)(f)條，因視作出售事項而成立目標公司作為合資企業並不構成本公司之須予公佈的交易。

釋義

「董事會」	指	董事會
「注資」	指	根據合作開發協議，合營夥伴注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)及天安盛世注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「合作開發協議」	指	天安盛世、合營夥伴、目標公司與項目公司就發展該土地的合作安排訂立日期為二零二一年十一月九日的合作開發協議

「視作出售事項」	指	根據合作開發協議，天安盛世於目標公司之股權由100%減至60%
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營夥伴」	指	上海同運投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，由合夥人擁有
「該土地」	指	位於中國浙江省寧波市的一幅土地，佔地面積為26,604平方米
「土地成本」	指	人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)，為該土地的購置成本
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所經營的聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM及與之並行運作
「合夥人」	指	劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士，分別擁有合營夥伴的43.5%、43.5%及13%股權
「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，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
「項目公司」	指	寧波盛合置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海鷺島置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，緊接訂立合作開發協議前為天安盛世之直接全資附屬公司，於視作出售事項完成後由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%
「天安盛世」	指	上海天安盛世房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「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
杜燦生

香港，二零二一年十一月九日

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0.83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等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)、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。