

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分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。



## **DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited**

### **大唐西市絲路投資控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

- (1) 有關建議收購目標公司全部已發行股本  
之主要及關連交易  
及  
(2) 有關擔保安排之須予披露及關連交易**

#### **建議收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月二十九日(交易時段後)，買方與賣方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)。根據購股協議，買方已同意承擔賣方的注資承諾，於完成後向大唐西市實業出資約人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)。

完成後，(i)目標集團(大唐西市實業除外)將成為本公司之全資附屬公司；及(ii)大唐西市實業將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

## 擔保安排

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議，內容有關就大唐西市置業所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，本金金額為人民幣300,000,000元，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。鑒於大唐西市實業和大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款人民幣300,000,000元共同及個別提供擔保。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議，內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保。擔保安排將於完成後繼續。

## 上市規則之涵義

賣方為大唐西市投資之直接全資附屬公司。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%。大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司。於本公告日期，373,596,736股股份（佔本公司已發行股本約55.97%）由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

由於根據上市規則第14.07條，有關建議收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%及代價及注資承諾合共超過港幣10,000,000元，故建議收購事項構成本公司之主要交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

就擔保安排而言，根據上市規則，由於大唐西市投資及大唐西市置業為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，擔保安排於完成後構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條，有關擔保安排之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故擔保安排構成本公司之須予披露交易及關連交易。因此，擔保安排須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排。由於控股股東大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司及呂先生為大唐西市投資的董事及股東及賣方的董事，呂先生、大唐西市國際控股及其各自的緊密聯繫人各自均被視為擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的有關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排向獨立股東提供意見及推薦建議。獨立財務顧問已獲委任以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)購股協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)擔保安排詳情；(iii)獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問函件；(v)股東特別大會通告；及(vi)根據上市規則須予披露之其他資料的通函預期將於二零二零年二月二十八日或之前寄發予股東，因為需要額外時間編製及審定(其中包括)載入通函之財務資料。

**建議收購事項及擔保安排須待各先決條件達成後，方告作實。由於建議收購事項及擔保安排未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 建議收購事項

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十八日之公告，內容有關買方與賣方就建議收購事項訂立的框架協議。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月二十九日(交易時段後)，買方與賣方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。

## 購股協議

日期：二零一九年十一月二十九日(交易時段後)

訂約方：

(i) 買方；及

(ii) 賣方

賣方的背景詳情載於「賣方的資料」一節。

## 將予收購的資產

根據購股協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。目標公司間接持有大唐西市實業之註冊資本合共約69.97%，因此其持有物業約69.97%權益。

## 代價

根據購股協議，代價人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)將由買方以下列方式支付及結付：

1. 人民幣57,000,000元(相當於約港幣63,501,000元)的按金(「**按金**」)須於簽訂購股協議後3個營業日內支付；及
2. 餘款人民幣133,000,000元(相當於約港幣148,168,000元)須於完成日期支付。

倘完成未能落實，賣方將向買方悉數退還按金。該筆將由賣方退還予買方的按金不累計利息。

代價經買方與賣方公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)(i)根據估值師應用市場法及成本法出具之估值報告草擬版本，大唐西市實業所擁有物業市值於二零一九年七月三十一日的金額約為人民幣1,208,400,000元(相當於約港幣1,346,212,000元)；(ii)目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核財務報表；及(iii)物業對本公司之戰略意義，見「建議收購事項的理由及裨益」一節所述。經計及於二零一九年九月三十日目標公司擁有人應佔經調整綜合資產淨值約港幣398,400,000元(根據估值師應用市場法及成本法於二零一九年七月三十一日出具之估值報告草擬版本就物業之估值盈餘作出調整)，代價較目標公司擁有人應佔經調整綜合資產淨值折讓約46.9%。

根據購股協議，買方已同意承擔賣方的注資承諾，於完成後向大唐西市實業出資約人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)。

代價及注資承諾將通過二零一九年八月二十八日完成之本公司股份認購事項所得款項淨額及本集團內部資源撥資。

### **建議收購事項的先決條件**

建議收購事項的先決條件為：

- (1) 買方已經(費用由其自行承擔)：
  - (a) 展開盡職審查(定義見購股協議)及信納其結果；
  - (b) 取得中國法律意見，其形式及內容獲本公司信納；
- (2) 董事會及股東(或倘上市規則或證監會另有規定，則獨立股東)於根據上市規則將予召開之股東特別大會上批准建議收購事項連同擔保安排、購股協議及據此

擬進行之交易，並已取得上市規則規定之所有其他同意及辦妥上市規則規定之事宜，或(視乎情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則；

- (3) 遵守於完成前任何時間就購股協議項下擬進行之交易須遵守的上市規則項下任何其他規定或聯交所或其他監管機關之其他規定或任何適用法律及法規；
- (4) (如需要)向任何相關政府或監管機關或其他相關第三方取得與購股協議項下擬進行之交易有關之所有必要豁免、同意及批文；
- (5) 自購股協議日期起至完成前任何時間，購股協議內所述由賣方作出之保證及聲明(「保證」)仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無於相關時間發生或存續的任何行動、疏忽、交易或情況會導致賣方違反購股協議之任何保證或其他條文；
- (6) 賣方在重大方面全面遵守責任，並在重大方面履行購股協議下所有契約及協議；
- (7) 概無(i)發生任何變動(或影響)而對目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產或物業、經營業績、前景或其他方面)造成重大不利影響；或(ii)發生購股協議內所述有關目標集團任何成員公司的任何事件、事宜或情況；及
- (8) 賣方向買方出示證明證實：
  - (a) 大唐西市實業應收關聯公司的款項已悉數結付；及
  - (b) 大唐西市實業於貸款協議項下的負債已悉數解除及免除。

買方將合理竭力促成上文第1至2項先決條件於最後截止日期或之前達成。賣方將合理竭力促成第5至8項先決條件於最後截止日期或之前達成。就賣方而言，鑒於購股協議項下擬進行之交易性質，買方及賣方各自將合理竭力促成上文第3至4項先決條件於最後截止日期或之前達成。

上文第5至8項先決條件可由買方通過向賣方發出書面通知之方式全權酌情豁免。概無上述其他先決條件獲購股協議之任何訂約方豁免。

倘任何上述先決條件未於最後截止日期或之前獲達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)，購股協議將告停止及終止(惟購股協議內所載與釋義及詮釋、保密及公告、成本及開支、通告及規管法例、司法權區及法律程序代理人有關的條款將維持具有全面效力及有效)及購股協議之訂約方概無須據此負上任何義務及責任，惟任何先前違反購股協議之條款者除外。

## 完成

待所有先決條件獲達成(或買方豁免若干先決條件)後，完成將於完成日期於買方與賣方書面協定之時間及地點落實。

## 彌償保證

待完成落實後，賣方無條件及不可撤回地向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)承諾，賣方將(在不對本集團作出追索之情況下)承擔及單獨負擔並無於賬目及完成賬目內錄入的本集團所有負債、虧損、損失、成本及開支(如有)，而賣方將按即付及全面彌償基準，就有關負債、虧損、損失、成本及開支或就違反或未達成購股協議內之彌償條款而向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)彌償及持續彌償本集團任何成員公司所遭受或產生之所有負債、虧損、損失、成本及開支。

無論購股協議包含任何相反條文，待完成落實後，賣方無條件及不可撤回地向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)承諾(i)根據中國法律意見所述有關大唐西市實業持作銷售的已竣工物業(不論已出售或未出售)的所有必要及法律上規定之中國許可、牌照、同意、批准、證書、資格、規格、登記或其他授權(「物業證書」)將於完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定之有關較長期間)內取得；(ii)賣方將於完成前後妥善及按時執行及完成有關購股協議下擬進行交易之所有報稅及登記手續；及(iii)倘目標集團未能於完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定之有關較長期間)內取得物業證書，或賣方未能於完成前後妥善及按時執行及完成有關

購股協議下擬進行交易之所有報稅及登記手續，則賣方將(在不對本集團作出追索之情況下)承擔及單獨負擔因前述緣故而令本集團遭遇或產生或被施加之所有負債、虧損、損失、懲處、罰款、成本及開支，而賣方將按即付及全面彌償基準，就有關負債、懲處、罰款、虧損、損失、成本及開支或就違反或未達成該購股協議彌償條款而向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)彌償及持續彌償本集團任何成員公司所遭受或產生或被施加之所有負債、懲處、罰款、虧損、損失、成本及開支。

### **履約指令**

在不損害買方可獲得之任何其他補救權利情況下，倘賣方在先決條件獲達成或豁免後未能於完成日期完成購股協議(而非買方單獨違約造成者)，買方將有權尋求對購股協議執行履約指令。

倘買方選擇行使權利對購股協議執行履約指令：

- (1) 賣方認可及確認金錢補償之替代補救方式不得視作賣方在履行購股協議條款及條件方面違約之賠償或足夠的賠償；及
- (2) 賣方須就買方所產生與其行使履約指令之權利有關的所有費用、成本及開支(包括法律費用)向買方作出全數彌償且持續對買方作出全數及有效彌償。

### **認沽期權**

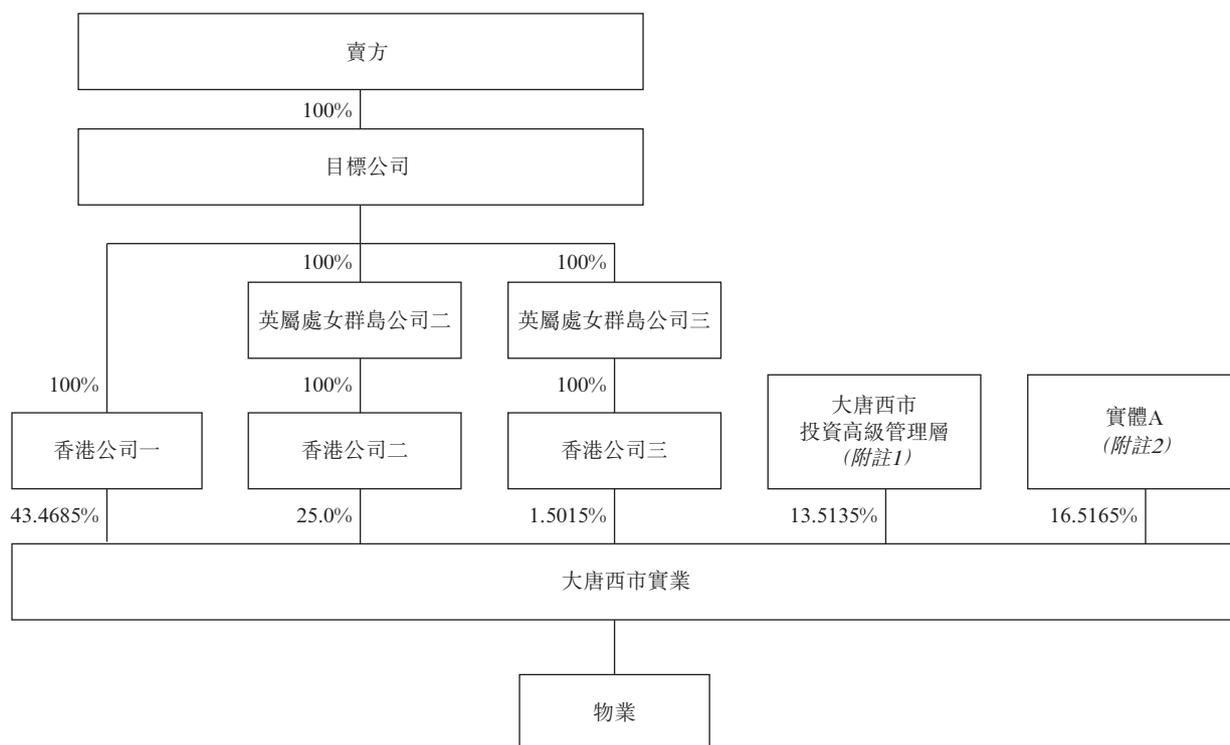
賣方特此向買方授出認沽期權，據此，倘自完成日期起12個月(或買方及賣方可能協定的更長期限)內，目標集團尚未能取得物業證書或大唐西市實業於擔保安排下的責任尚未完全免除及解除(「**相關事件**」)，買方有權在相關事件發生後三個月內向賣方發出通知，要求賣方以代價1.1倍的現金購買價(倘認沽期權悉數獲行使)回購

部分或全部出售股份，而在認沽期權部分獲行使的情況下則按比例計算，該購買價應在通知的7天(或買方及賣方可能協定的更長期限)內悉數支付。

## 目標集團及物業的資料

### 目標集團的公司架構

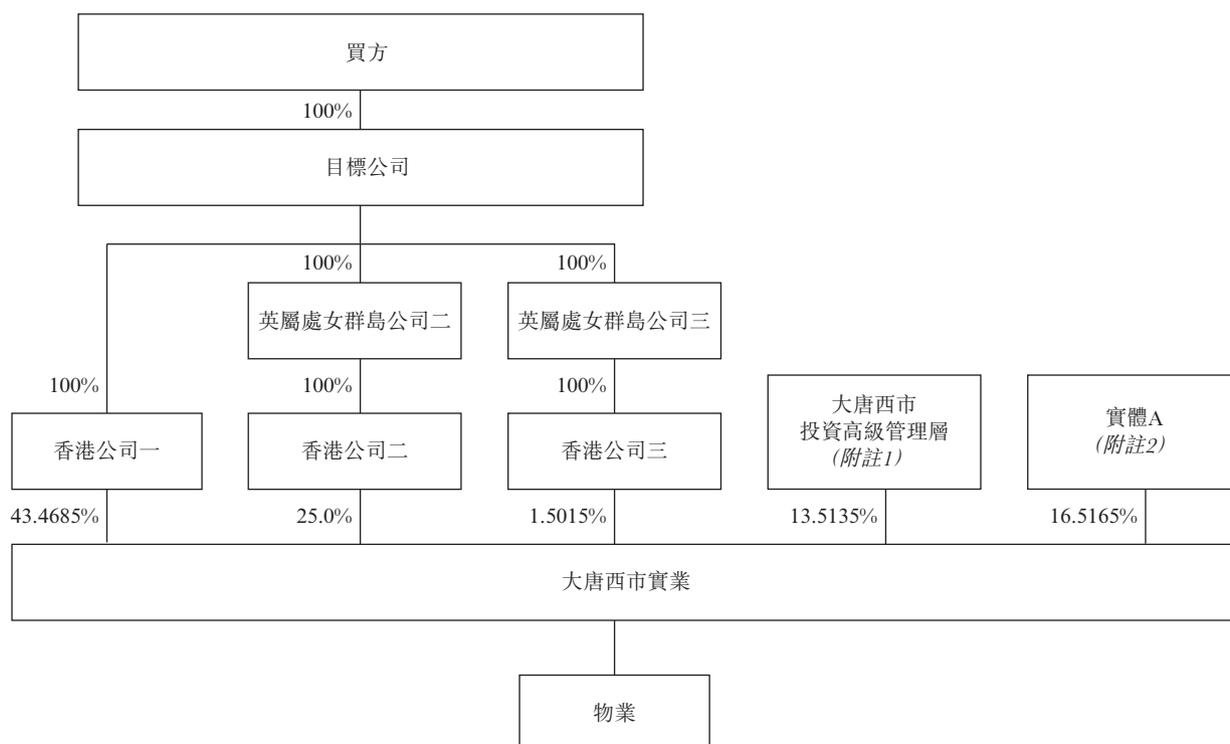
#### (i) 目標集團於本公告日期的公司架構



附註1：大唐西市實業之13.5135%註冊資本由大唐西市投資的一名高級管理層以信託形式代大唐西市投資持有。

附註2：大唐西市實業之16.5165%註冊資本由實體A持有，實體A為貸款協議的訂約方。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除。

(ii) 目標集團緊隨完成後的公司架構



附註1：大唐西市實業之13.5135%註冊資本由大唐西市投資的一名高級管理層以信托形式代大唐西市投資持有。

附註2：大唐西市實業之16.5165%註冊資本由實體A持有，實體A為貸款協議的訂約方。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方之全資附屬公司。於本公告日期，目標公司透過其全資附屬公司間接持有大唐西市實業之註冊資本約69.97%，因此其持有物業約69.97%權益。

大唐西市實業為一間於中國成立之中外合資企業有限公司，註冊資本為人民幣166,500,000元。其由大唐西市集團及大唐西市集團的高級管理層於二零零六年成立，累計資本投資為人民幣50,000,000元。目標公司有注資承諾，透過其全資附屬公司，對大唐西市實業注入未付註冊資本人民幣116,500,000元，代表目標公司佔大

唐西市實業註冊資本總額的間接比例股權。根據購股協議，買方將於完成後承擔注資承諾。大唐西市實業主要從事物業開發、物業管理，以及發展絲路國際文化中心。

### 大唐西市實業擁有的物業

於本公告日期，以下物業為大唐西市實業的主要資產：

物業	地點	用途	概約總建築面積 (平方米)
<b>(i) 持作銷售物業</b>			
西市桃園的13個零售單位	中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路	商業	3,826
西市桃園其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路	酒店用途建築物	6,580
西市佳境其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、住宅及停車位	2,937
西市佳郡其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、住宅及停車位	10,493

物業	地點	用途	概約總建築面積 (平方米)
<b>(ii) 發展中物業</b>			
西安大唐西市綜合體項目一標段和二標段	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、辦公室及停車位	133,845
<b>(iii) 持作未來發展的物業</b>			
部分五幅土地	中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園社區	商業、辦公室及酒店	12,689 (地盤面積)

大唐西市實業擁有的物業位於中國陝西省西安市大唐西市及目前處於不同發展階段，包括(i)持作銷售物業；(ii)發展中物業；及(iii)持作未來發展的物業。大唐西市實業計劃發展全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心由三大區域組成，包括：(i)絲綢之路國際總商會西部總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。

持作銷售物業分別指西市桃園的13個零售單位及西市桃園、西市佳郡及西市佳境其餘未售住宅單位、零售單位、酒店用途建築物及停車位，總建築面積約為23,836平方米。根據本公司進行的初步盡職審查，本公司注意到大唐西市實業現時正尋求物業之若干物業證書。有關取得該等物業證書進展的更多詳情將披露於通函內。

發展中物業將發展成總建築面積約133,845平方米的商業辦公綜合大樓，其中包括建築面積約47,831平方米的購物商場、建築面積約1,971平方米的零售辦公單位、建築面積約46,070平方米的辦公室及約730個停車位。誠如賣方告知，於本公告日期，大唐西市實業已就商業及辦公室樓宇進行平頂儀式，而該等辦公室單位的預售預期將於二零二零年上半年進行。

大唐西市實業亦擁有部分五幅總地盤面積約12,689平方米的土地，其將發展成供商旅使用的商業、辦公及酒店綜合大樓。

## 目標集團的財務資料

目標集團分別截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的未經審核綜合財務資料(根據香港財務報告準則編製)概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一九年 九月三十日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	123,361	677,959	69,003	12,397
溢利／(虧損)淨額(除稅前)	2,843	47,794	(12,701)	(12,494)
(虧損)／溢利淨額(除稅後)	(7,852)	31,420	(12,629)	(10,351)

根據目標集團未經審核綜合財務資料，目標公司擁有人應佔綜合資產淨值約為港幣28,817,000元。

完成後，(i)目標集團(大唐西市實業除外)將成為本公司之全資附屬公司；及(ii)大唐西市實業將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

## 擔保安排

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議（「**擔保協議**」），內容有關就西安大唐西市置業有限公司（「**大唐西市置業**」）所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業為大唐西市投資之非全資附屬公司，於中國成立及主要於中國從事房地產投資及開發。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，本金金額為人民幣300,000,000元，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。鑒於大唐西市實業及大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款人民幣300,000,000元共同及個別提供擔保（「**擔保**」）。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議（「**反擔保協議**」），內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保（「**反擔保**」）。擔保及反擔保（「**擔保安排**」）將於完成後繼續。

擔保協議的主要條款概述如下：

日期：                    二零一九年四月十五日

訂約方：                  (i) 大唐西市實業；及  
                              (ii) 西安銀行股份有限公司

大唐西市置業所獲  
貸款的本金額：          人民幣300,000,000元

貸款期間：              36個月，由二零一九年四月十五日至二零二二年四月十四日

擔保責任：              大唐西市實業須就貸款協議項下責任作出擔保，包括各項本金額、貸款利息（包括複利及逾期還款利息）、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。

擔保期：                  擔保責任將為人民幣300,000,000元的貸款期間末起計為期兩年。

倘貸款協議期間延長或大唐西市置業於貸款協議項下所擁有金額宣稱到期及須於到期日前償還，擔保責任將為相關延長或加速到期日起計為期兩年。

擔保方法： 共同及個別責任

反擔保協議的主要條款概述如下：

日期： 二零一九年四月十五日

訂約方： (i) 大唐西市實業；及  
(ii) 大唐西市投資

反擔保項下責任： 大唐西市投資須就大唐西市實業根據擔保協議可能產生的全部負債及開支向大唐西市實業作出彌償，包括各項本金額、貸款利息(包括複利及逾期還款利息)、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。

擔保期： 反擔保項下責任將為大唐西市實業代表大唐西市置業償還大唐西市置業取得的貸款本金金額、貸款利息及其他相關開支當日起計為期兩年。

擔保方法： 無條件、不可撤回、共同及個別責任

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提出意見)認為，擔保安排誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## **本公司的資料**

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，與其附屬公司主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；(ii)電子商務，包括酒類生產及銷售；及(iii)海事工程及相關服務。

## **買方的資料**

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。買方為本公司之直接全資附屬公司。

## 賣方的資料

賣方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為大唐西市投資之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%。呂先生為本公司主席、執行董事兼最終控股股東，亦為大唐西市投資的創辦主席及董事。

大唐西市國際控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。於本公告日期，373,596,736股股份(佔本公司已發行股本約55.97%)由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

在呂先生的帶領下，大唐西市集團已發展成為以文化產業、文博事業和金融投資業為主導，涵蓋文化產業園區、旅遊園區、博物館、國際酒店、現代商業、類金融業、文化旅遊地產等領域的大型現代化民營企業集團。大唐西市集團亦是中國國際交流協會、中國國際商會副會長單位，中國博物館協會非國有博物館專業委員會主任單位，陝西省文化產業協會會長單位。

大唐西市集團總部位於中國西安，是西安銀行股份有限公司第二大股東，持有其股權約14%。西安銀行股份有限公司主要從事銀行業務，其股份於上海證券交易所上市。大唐西市集團在唐代長安西市原址上建設的大唐西市文商旅綜合園區，先後榮獲「國家文化產業示範基地」、「國家AAAA級旅遊景區」、「國家級非物質文化遺產生產性保護示範基地」、「中國文化遺產保護與傳承典範單位」等榮譽稱號，成為我國文化產業的典範和商貿、旅遊的亮點。

大唐西市集團開創的民間資本保護國家歷史文化遺址、發展特色文化產業的實踐，成為中國文化產業發展的成功典範，在全國產生了積極而廣泛的影響。多地區邀請大唐西市集團到當地發展文化產業項目，成為全國的重點文化產業項目。

為積極響應「一帶一路」偉大倡議，二零一五年十二月，大唐西市集團在中國國際貿易促進委員會等有關機構大力支持下攜手絲路國家商協會，在中國香港發起成立了絲綢之路國際總商會。目前，絲綢之路國際總商會擁有81個國家的153個國家級商協會和區域組織成員，58個各國城市成員，共享近千萬企業會員；設立了文化、商貿、金融、交通、能源、產業園區6個專業委員會，並先後簽署《共同建設國際文化藝術品交易平台合作框架協議》及《共同構建國際文化藝術品交易規則和團體標準的倡議書》，為推動「一帶一路」建設提供力量。

### **建議收購事項的理由及裨益**

本集團主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；(ii)電子商貿，包括酒類生產及銷售；及(iii)海事工程及相關服務。

經參考本公司日期為二零一七年十二月一日、二零一八年六月一日及二零一九年六月二十八日的公告，本集團一直致力探索合作方式，以文化產業為其發展核心，並憑藉母公司的業務網絡及資源，緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，當中包括文化藝術品經營及拍賣、參與大唐西市集團的國際藝術品交易平台、投資文化產業園區、發展文化旅遊體驗等。本集團的計劃為於中國的策略重地鞏固在文化相關房地產投資及發展的版圖。根據大唐西市實業的現有業務計劃，其物業計劃發展為全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心由三大區域組成，包括：(i)絲綢之路國際總商會西部總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。本公司認為建議收購事項能充分補足其企業目標。

根據陝西省統計局發佈的統計數據，陝西省於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣24,440億元，較二零一七年按年增長約8.3%。根據陝西省政府發佈的統計數據，西安市於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣8,350億元，較二零一七年按年增長約8.2%及佔二零一八年陝西省國內生產總值合共約34.2%。一家著名房地產研究公司研究並識別出全球20個最具活力的城市，其中西安市在全球131個主要成熟及新興市場中排名第九。西安市位於絲綢之路經濟帶的核心位置，發揮連接亞太經濟圈及歐洲經濟圈的重要作用。西安市是通往古代絲綢之路的要道，亦為政府西部大開發策略的重點城市，是中國西部的重要經濟樞紐和貿易平台，吸引金融及高新科技企業到西安市設立辦事處。西安市亦是一批新興且充滿活力的高科技公司所在地。根據中華人民共和國國家統計局，二零一八年中國國內生產總值年增長率約為6.6%，而西安市高於二零一八年中國國內生產總值年增長率。為了吸納資本投資與人才來到西安市，西安政府已頒佈十項涵蓋多個範疇的優惠政策，當中包括高新科技、先進製造、軍民融合及金融服務等。西安政府已計劃成立科技產業發展基金，基金規模約人民幣1,000億元，向經營高新科技、先進製造、創意、旅遊、貿易及物流業的企業給予最多達人民幣5百萬元的獎勵。當局亦設有優惠補貼，將稅率降至15%。除此以外，政府亦向個別人士給予獎勵及補貼，作為挽留人才計劃的一部分。根據西安市統計局的統計數據，二零一八年新登記實體達126,500個，按年增長約36.5%，而西安市固定資產投資錄得年增長率約8.4%。西安市旅遊業亦處積極勢頭。國際及本地遊客的人數達到約247百萬人次，為旅遊業貢獻約人民幣2,550億元的收益。西安市經濟增長強勁，連同政府吸引到西安市投資所推行的援助政策，從而對商用物業市場締造龐大需求。上述統計數據和政府的利好政策反映西安市房地產行業前景明朗兼具潛力。同時，十三五規劃表明，「二零二零年文化產業成為國民經濟支柱性產業」。二零一七年陝西省委、省政府發佈了《關於進一步加快陝西文化產業發展的若干政策措施》。根據政策要求，到二零二零年，文化產業增加值佔全省國內生產總值的比重約達6%，年均增長率約15%以上。

經過探討(i)物業的位置及未來發展規劃；(ii)建議收購事項將使本集團的業務多樣化；(iii)西安市的經濟增長；及(iv)支持國家的文化產業政策，本公司認為，建議收購事項可使本集團憑藉其控股股東之背景以借助國家文化產業大發展大繁榮的歷史機遇，帶動本集團相關文化產業發展，並為本集團提供參與全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心項目建設的寶貴機會。預期大唐西市實業完成其文化相關房地產項目後既可為本集團帶來穩定收益，同時，大唐西市實業的業務模式具強勁的可持續發展能力。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其意見)認為，建議收購事項不僅為可行建議，亦擁有龐大盈利潛力。此外，建議收購事項將透過從大唐西市實業旗下物業發展項目獲利，藉此大幅擴闊本集團的資產基礎。此外，大唐西市實業的現有土地儲備將締造新商機，進而使本集團於多方面受惠。董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其意見)認為購股協議連同擔保安排之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

由於(i)本公司主席、執行董事及最終控股股東呂先生亦為大唐西市投資、賣方及大唐西市國際控股的董事及大唐西市投資的股東；(ii)執行董事楊先生亦為大唐西市投資的股東；及(iii)執行董事及本公司副行政總裁黃國敦先生亦為賣方、大唐西市國際控股、目標集團各成員公司及買方的董事，上述全部董事均被視為於(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排擁有重大權益。因此，呂先生、楊先生及黃國敦先生已就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

賣方為大唐西市投資之直接全資附屬公司。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%。控股股東大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司。於本公告日期，373,596,736股股份(佔本公司已發行股本約55.97%)由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

由於根據上市規則第14.07條，有關建議收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%及代價及注資承諾合共超過港幣10,000,000元，故建議收購事項構成本公司之主要交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

就擔保安排而言，根據上市規則，由於大唐西市投資及大唐西市置業為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，擔保安排於完成後構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條，有關擔保安排之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故擔保安排構成本公司之須予披露交易及關連交易。因此，擔保安排須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排。由於控股股東大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司及呂先生為大唐西市投資的董事及股東及賣方的董事，呂先生、大唐西市國際控股及其各自的緊密聯繫人各自均被視為擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的有關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排向獨立股東提供意見及推薦建議。獨立財務顧問已獲委任以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)購股協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)擔保安排的詳情；(iii)獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問函件；(v)股東特別大會通告；及(vi)根據上市規則須予披露之其他資料的通函預期將於二零二零年二月二十八日或之前寄發予股東，因為需要額外時間編製及審定(其中包括)載入通函之財務資料。

**建議收購事項及擔保安排須待各先決條件達成後，方告作實。由於建議收購事項及擔保安排未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下文所賦予之涵義：

「賬目」	指 有關目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月的歷史財務資料的會計師報告，該會計師報告(分別)包括一份綜合財務狀況表、一份綜合損益及其他全面收益表、一份綜合權益變動表及一份綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他註釋資料
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港及中國持牌銀行通常開門辦理一般銀行業務之日(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島

「英屬處女群島公司二」	指	大唐西市實業控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「英屬處女群島公司三」	指	智彩有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「注資承諾」	指	目標公司透過其全資附屬公司對大唐西市實業注入未付註冊資本人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)的承諾，代表目標公司佔大唐西市實業註冊資本總額的間接比例股權。根據購股協議，該承諾將於完成後由買方承擔
「本公司」	指	大唐西市絲路投資控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：620)
「完成」	指	根據購股協議之條款及條件完成建議收購事項
「完成賬目」	指	目標集團的綜合管理賬目，包括(i)其於完成日期的未經審核財務狀況表；及(ii)其自二零一九年一月一日起直至完成日期期間的未經審核損益及其他全面收益表
「完成日期」	指	最後一項尚未達成之先決條件獲達成(或於該日或之前獲買方豁免)後的第五個營業日，或(如不同)買方與賣方書面協定完成落實之日期(必須為營業日)
「先決條件」	指	完成之先決條件，有關詳情載於本公告「建議收購事項的先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	買方就待售股份向賣方支付之代價，即人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)
「董事」	指	本公司董事
「大唐西市實業」	指	西安大唐西市實業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業有限公司及註冊資本為人民幣166,500,000元
「大唐西市國際控股」	指	大唐西市國際控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「大唐西市投資」	指	大唐西市文化產業投資集團有限公司，一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%
「實體A」	指	一間於中國成立之有限公司，持有大唐西市實業之16.5165%註冊資本，以及為獨立第三方
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司一」	指	香港大唐西市實業控股有限公司，於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約43.4685%
「香港公司二」	指	大唐西市實業控股有限公司，於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約25.0%

「香港公司三」	指	香港智彩有限公司，於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約1.5015%
「獨立董事委員會」	指	本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立目的為就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	第一上海融資有限公司，為一間可進行證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團，並且就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之第三方及其最終實益擁有人
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排放棄投票之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款協議」	指	實體A(作為貸款人)、西安金翅雀(作為借款人)、大唐西市投資及大唐西市實業(作為擔保人)訂立日期為二零一九年六月十日之貸款協議，據此，實體A向西安金翅雀授出一筆人民幣100,000,000元之貸款，而大唐西市投資及大唐西市實業共同及個別根據該協議所載條款及在其條件規限下擔保償還上述人民幣100,000,000元之貸款。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除
「最後截止日期」	指	二零二零年六月三十日或買方與賣方可能書面協定之較後日期
「梁先生」	指	梁雷先生
「呂先生」	指	呂建中先生，執行董事
「楊先生」	指	楊興文先生，執行董事
「于先生」	指	于寶安先生
「寧波歐盈宏創」	指	寧波歐盈宏創投資合夥企業(有限合夥)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律意見」	指	獲本公司委任的中國律師事務所將就大唐西市實業、其業務及資產(包括但不限於其物業及土地)編製及發表並向本公司郵寄的法律意見，其形式及內容獲本公司信納
「物業」	指	由大唐西市實業持有位於中國陝西省西安市大唐西市的物業及土地。有關物業的詳情，請見本公告「目標集團及物業的資料」一節
「建議收購事項」	指	根據購股協議的條款及條件就待售股份進行的建議收購事項

「買方」	指 大唐西市絲路投資發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份」	指 目標公司全部已發行股本
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指 本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排
「股份」	指 本公司股本中每股面值港幣0.50元之普通股
「購股協議」	指 賣方及買方訂立日期為二零一九年十一月二十九日之有條件購股協議，內容關於建議收購事項
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 香港大唐西市實業控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指 目標公司，其五間全資附屬公司及大唐西市實業
「估值師」	指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委聘的獨立專業合資格估值師
「賣方」	指 大唐西市國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為大唐西市投資之全資附屬公司

「西安金翅雀」 指 西安金翅雀商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司，以及為獨立第三方

「%」 指 百分比

承董事會命  
大唐西市絲路投資控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
厲劍峰

香港，二零一九年十一月二十九日

於本公告內，任何以人民幣計值之金額已按港幣1.00元兌人民幣0.89763元(即二零一九年十一月二十八日中國人民銀行的人民幣中間價)之兌換率換算為港幣(僅供說明)。該等換算不應詮釋為有關金額已經、應可或可以按任何特定兌換率兌換。

於本公告日期，本公司董事會包括四名執行董事，即呂建中先生(主席)、楊興文先生、厲劍峰先生(行政總裁)及黃國敦先生(副行政總裁)；兩名非執行董事，即Jean-Guy Carrier先生及鄭家純博士；以及四名獨立非執行董事，即鄭毓和先生、徐耀華先生、謝湧海先生及王石先生。