

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之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)

關連交易

出售中國共同控制企業權益及 收購中國附屬公司權益

於二零零五年二月三日，天安投資與常州長江訂立出售協議，天安投資向常州長江出售天安房地產註冊資本之51%權益，常州長江應付予天安投資之總代價為人民幣8,070,000元(約相等於7,613,200港元)。天安房地產為一所於中國成立之中外合資企業，主要從事物業發展。現時，天安房地產分別由天安投資及常州長江擁有51%及49%權益。當根據天安房地產出售協議項下進行之出售完成後，本公司不再擁有天安房地產之任何權益。

於二零零五年二月三日，天安上海與常州長江訂立收購協議，天安上海向常州長江收購天安城市發展註冊資本之10%權益，天安上海應付予常州長江之總代價為人民幣2,194,000元(約相等於2,069,800港元)。天安城市發展為一所於中國成立之中外合資企業，主要從事物業發展。現時，天安城市發展分別由天安上海及常州長江擁有90%及10%權益。當根據天安城市發展收購協議項下進行之收購後，天安城市發展將成為本公司之全資附屬公司。

於二零零五年二月三日，天安上海與常州長江訂立另一收購協議，天安上海向常州長江收購天安元城註冊資本之10%權益。現時，天安元城分別由天安上海及常州長江擁有90%及10%權益。當根據天安元城收購協議項下進行之收購完成後，天安元城將成為本公司之全資附屬公司。

由於常州長江分別持有天安城市發展及天安元城之註冊資本10%及10%，常州長江為本公司之非全資附屬公司天安城市發展及天安元城之主要股東，故此常州長江為本公司之關連人士。因此，按上市規則，根據該等協議進行之交易構成本公司之關連交易。

由於出售之收入比率超過2.5%但少於25%，以及總代價根據上市規則第14.15條超過10,000,000港元，故此根據上市規則第14A.16(5)條之規定，出售構成本公司一項非豁免關連交易，因此須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.32(1)條，由於收購適用之百分比率低於2.5%，故各項收購均須遵守申報及公佈之規定。由於收購及出售均在類似背景下訂立，以加強本集團之住宅物業組合作長期發展，因此將動議於股東特別大會上提呈，以待獨立股東全面考慮並以投票方式表決及批准。

載有關於收購及出售詳情、獨立財務顧問意見書、獨立董事委員會向股東提供之推薦建議之通函連同股東特別大會通告將盡快寄予各股東。

二零零五年二月三日訂立之天安房地產出售協議

於二零零五年二月三日，天安投資與常州長江訂立出售協議，據此，天安投資同意出售及常州長江同意收購天安房地產註冊資本之51%權益，總代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）。

1. 天安房地產出售協議之訂約方

(a) 賣方：天安投資

(b) 買方：常州長江

2. 代價及條款

按天安房地產出售協議，常州長江應付之總代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）。當天安房地產出售協議完成時，常州長江須以現金向天安投資支付之代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元），而天安投資則須向常州長江或其指定之任何其他中國公司轉讓其於天安房地產註冊資本之51%權益。當天安房地產出售協議完成後，天安投資將不再擁有天安房地產之任何權利或權益。

按出售之總代價人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）乃由天安房地產出售協議之訂約雙方按公平原則磋商，並經參考天安投資於一九九一年已支付之最初認購成本約人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）（附註1）而釐定。

根據天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之未經審核管理帳目所載之資產淨值，天安投資所擁有天安房地產之51%權益約為人民幣11,664,000元（約相等於11,004,000港元）。根據天安房地產出售協議應付予本集團之總代價人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）（即天安投資向天安房地產投入之全部註冊資本）相等於天安房地產51%權益，亦佔天安投資分佔之資產淨值約69%（按二零零四年十二月三十一日天安房地產未經審核管理帳目計算）。在考慮出售代價與天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值作比較，當天安房地產出售協議完成時，本集團就出售給予之折扣約為人民幣3,594,000元（即天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣11,664,000元減代價人民幣8,070,000元）。

出售所得之款項將用作本集團之營運資金。

3. 完成

出售須待(i)獨立股東在股東特別大會批准天安房地產出售協議，及(ii)中國原審批機構批准轉讓，並出售將於有關條件達成後完成。

二零零五年二月三日訂立之天安城市發展收購協議

於二零零五年二月三日，常州長江與天安上海訂立收購協議，據此，常州長江同意出售及天安上海同意收購天安城市發展註冊資本之10%權益，總代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）。

1. 天安城市發展收購協議之訂約方

(a) 賣方：常州長江

(b) 買方：天安上海

2. 代價及條款

按天安城市發展收購協議，天安上海應付之總代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）。當天安城市發展收購協議完成時，天安上海須以現金向常州長江支付之代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元），而常州長江將不再擁有天安城市發展任何權益。

按天安城市發展收購協議進行收購之總代價人民幣2,194,000元(約相等於2,069,800港元)乃由天安城市發展收購協議之訂約雙方按公平原則磋商，並經參考常州長江於一九九八年已支付之最初認購成本約人民幣2,194,000元(約相等於2,069,800港元)而釐定。

根據天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之未經審核管理帳目所載之資產淨值，常州長江所擁有天安城市發展之10%權益約為人民幣6,598,400元(約相等於6,224,900港元)。根據天安城市發展收購協議應付予本集團之總代價人民幣2,194,000元(約相等於2,069,800港元)(即常州長江向天安城市發展投入之全部註冊資本)相等於天安城市發展10%權益，亦佔常州長江分佔之資產淨值約33%(按二零零四年十二月三十一日天安城市發展未經審核管理帳目計算)。在考慮收購代價與天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值作比較，當天安城市發展收購協議完成時，本集團就天安城市發展收購協議之收購獲得折扣約為人民幣4,404,400元(即天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元減代價人民幣2,194,000元)。

代價將以本集團之內部資源撥付。

3. 完成

天安城市發展收購協議須待(i)獨立股東在股東特別大會批准天安城市發展收購協議；及(ii)中國原審批機構批准轉讓，並就有關天安城市發展收購協議進行之收購條件達成後完成。

二零零五年二月三日訂立之天安元城收購協議

按二零零四年二月十日訂立有關成立天安元城之合營合同，天安元城之註冊資本為10,000,000美元(約相等於78,000,000港元)。常州長江擁有天安元城之10%權益，有責任向天安元城注入註冊資本10%(即1,000,000美元(約相等於7,800,000港元))，惟截至天安元城收購協議日期，常州長江尚未支付任何款項。

於二零零五年二月三日，常州長江與天安上海訂立收購協議，據此，常州長江同意向天安上海轉讓所持天安元城註冊資本之10%權益。

1. 天安元城收購協議之訂約方

(a) 轉讓方：常州長江

(b) 受讓方：天安上海

2. 代價及條款

由於常州長江尚未向天安元城注入任何註冊資本，按天安元城收購協議，天安上海將毋須向常州長江支付任何代價以收購天安元城註冊資本之10%權益。當天安元城收購協議完成時，天安上海須向天安元城注入10%資本權益（即1,000,000美元（約相等於7,800,000港元））。

天安元城收購協議完成後對天安元城之注資將透過本集團內部資金融資。

按天安元城收購協議進行收購毋須支付代價，乃天安元城收購協議之訂約雙方按公平原則磋商，並基於(i)天安元城僅於二零零四年新近成立；(ii)常州長江尚未向天安元城注入任何註冊資本；及(iii)天安元城截至二零零四年六月三十日之資產淨值約為人民幣32,320,000元（約相等於30,490,600港元）（根據未經審核管理帳目計算）僅來自天安上海對天安元城之注資人民幣32,400,000元（約相等於30,566,000港元）而釐定。

3. 完成

天安元城收購協議須待(i)獨立股東在股東特別大會上批准天安元城收購協議；及(ii)中國對外貿易經濟合作部批准後，並就有關天安元城收購協議進行之收購條件達成後完成。

天安房地產、天安城市發展及天安元城之資料

1. 天安房地產

天安房地產乃於一九九零年十二月十八日在中國成立之中外合資企業，已繳足註冊資本為3,000,000美元（約相等於23,400,000港元）。於天安房地產出售協議出售完成前，本公司擁有天安房地產之51%間接權益。根據本公司與常州長江以及天安投資與常州長江分別於一九九零年十一月十日及一九九一年九月十四日訂立有關天安房地產之合營合同及補充協議，對天安房地產之總投資承擔為3,800,000美元（約相等於29,640,000港元）。然而，本集團須投入之資本承擔不超過人民幣8,070,000元即本集團僅須注資人民幣8,070,000元。當根據天安房地產出售協議出售完成後，本公司將不再擁有天安房地產之任何權益。天安房地產主要於中國從事物業發展，現時正發展之工業物業項目名為常州天安城北工業村（「城北工業村」）。於一九九九年至二零零三年間，天安房地產曾參與名為常州河濱花園（「常州河濱花園」）之住宅發展項目，而常州河濱花園之物業權益已於二零零四年完成出售。

城北工業村為位於中國江蘇省常州市常澄路之工業發展項目，總地盤面積約為87,420平方米。城北工業村之發展工程於一九九零年動工及於一九九一年開始產生收益。城北工業村之大部份面積已建成並已售出，餘下之21,296平方米空置面積主要用作工業及辦公室用途。

此外，天安房地產擁有一家附屬公司90%權益，該公司為在中國註冊成立之有限責任公司常州天安物業管理有限公司（「天安物業管理」）。天安物業管理主要從事物業管理及房地產代理。截至本公佈日期，除城北工業村及天安物業管理外，天安房地產並無任何其他可帶來收益之業務或資產。

根據天安房地產截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目，天安房地產錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣8,373,700元（約相等於7,899,700港元）及人民幣7,123,900元（約相等於6,720,700港元）。天安房地產截至二零零三年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣22,740,800元（約相等於21,453,600港元）。根據天安房地產截至二零零二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目，天安房地產錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣2,146,200元（約相等於2,024,700港元）及人民幣2,141,600元（約相等於2,020,400港元）。天安房地產截至二零零二年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣17,617,700元（約相等於16,620,500港元）。

當天安房地產出售協議完成時，本集團將出售天安房地產之51%權益（並無任何人民幣收益或損益）。然而，基於人民幣與港元於一九九一年與二零零五年之匯率不同（附註2），本集團須承擔共約3,410,800港元之匯兌虧損。於天安房地產出售協議完成前，由於天安房地產為共同控制企業，因此本公司以股權入帳法將天安房地產之權益入帳。完成後，本公司不再擁有天安房地產任何權益。

2. 天安城市發展

天安城市發展乃於一九九七年十二月一日在中國成立之中外合資企業，已繳足註冊資本為2,650,000美元（約相等於20,670,000港元）。於天安城市發展收購協議收購完成前，本公司擁有天安城市發展之90%間接權益。根據天安上海與常州長江於一九九七年十月二十七日訂立有關天安城市發展之合營合同，對天安城市發展之總投資承擔為5,000,000美元（約相等於39,000,000港元）。然而，本集團須投入之資本承擔不超過2,385,000美元即本集團僅須注資2,385,000美元。當根據天安城市發展收購協議收購完成後，天安城市發展將成為本公司之全資附屬公司。天安城市發展主要於中國從事物業發展，現時參與發展常州新城市花園（「常州新城市花園」）。

常州新城市花園為位於中國江蘇省常州市珠江路，並分五期發展之住宅發展項目。落成後，常州新城市花園之總建築面積約為220,000平方米。該項目為針對中高檔市場之公寓。常州新城市花園之發展工程於一九九七年動工及於一九九八年開始產生收益。項目之首三期工程(總建築面積138,000平方米)已於一九九九年至二零零三年期間完成，而售出單位超過99%。第四期之建築工程已於二零零三年第四季動工，而第五期之建築工程將於二零零五年年初展開。預期整個項目於二零零五年年底完成。截至本公佈日期，除常州新城市花園外，天安城市發展並無其他有收益之業務或資產。

根據天安城市發展截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核管理帳目，天安城市發展錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣29,109,000元(約相等於27,461,300港元)及約人民幣19,503,000元(約相等於18,399,000港元)。天安城市發展截至二零零三年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣48,570,700元(約相等於45,821,400港元)。根據天安城市發展截至二零零二年十二月三十一日止年度之未經審核管理帳目，天安城市發展錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣24,597,500元(約相等於23,205,200港元)及約人民幣16,827,300元(約相等於15,874,800港元)。天安城市發展截至二零零二年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣43,067,700元(約相等於40,629,900港元)。

於天安城市發展收購協議完成前後，本集團將以相同方式入帳天安城市發展之權益，即天安城市發展將繼續以附屬公司方式入帳及於本公司下期刊發之綜合帳目中綜合入帳。

3. 天安元城

天安元城乃於二零零四年三月五日在中國成立之中外合資企業，註冊資本為10,000,000美元(約相等於78,000,000港元)，其中3,914,414美元(約相等於30,532,400港元)經已繳足。於天安元城收購協議收購完成前，本公司擁有天安元城之90%間接權益。根據天安上海與常州長江於二零零四年二月十日訂立有關天安元城之合營合同，對天安元城之總投資承擔為25,000,000美元(約相等於195,000,000港元)。然而，本集團須投入之資本承擔不超過9,000,000美元即本集團僅須注資9,000,000美元。當根據天安元城收購協議收購完成後，天安元城將成為本公司之全資附屬公司。天安元城主要於中國從事物業發展，現時參與發展常州天安別墅(「常州天安別墅」)。

常州天安別墅為位於中國江蘇省常州市武進區滬湖，並分四期發展之住宅發展項目。落成後，常州天安別墅之總建築面積約為142,000平方米。該住宅發展設計僅為針對高檔市場之別墅。常州天安別墅之發展工程於二零零四年動工，並且於二零零四年預售。該項目首期工程112個單位現正施工，預期將於二零零五年年中完成。截至本公佈日期，除常州天安別墅外，天安元城並無其他有收益之業務或資產。

根據天安元城自二零零四年三月五日至二零零四年六月三十日止期間之未經審核管理帳目，天安元城錄得除稅前及除稅後之虧損淨額分別約為人民幣80,000元（約相等於75,500港元）及約人民幣80,000元（約相等於75,500港元）。天安元城截至二零零四年六月三十日止之資產淨值約為人民幣32,320,000元（約相等於30,490,600港元）。

於天安元城收購協議完成前後，本公司將以相同方式入帳天安元城之權益，即天安元城將繼續以附屬公司方式入帳及於本公司下期刊發之綜合帳目中綜合入帳。

常州長江之資料

常州長江為根據中國法例註冊成立之公司，主要從事物業發展及貿易。就董事所知及所信，常州長江及其最終合法實益擁有人均具獨立身份，與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連。

上市規則對該等協議之含義

常州長江為天安城市發展及天安元城之主要股東，且分別擁有本公司非全資附屬公司天安城市發展及天安元城註冊資本之10%及10%，故此根據上市規則，常州長江為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等協議所涉及之交易構成本公司之關連交易。

由於收入比率超過2.5%但少於25%，以及總代價根據上市規則第14.15條超過10,000,000港元，故此根據上市規則第14A.16(5)條之規定，出售構成本公司一項非豁免關連交易，因此須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.32(1)條，由於收購適用之百分比率低於2.5%，故各項收購均須遵守申報及公佈之規定。由於收購及出售均在類似背景下訂立，以加強本集團之住宅物業組合作長期發展，因此將動議於股東特別大會上提呈，以待獨立股東全面考慮並以投票方式表決及批准。

就董事所知及所信，在作出一切合理查詢後，並無股東須根據上市規則第14A.18條之規定在股東特別大會就收購及／或出售及根據協議項下所進行之交易之決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，向獨立股東提供有關收購及出售之意見，亦將委任獨立財務顧問，就收購及出售之條款對各獨立股東是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

進行關連交易之理由

本集團主要從事物業發展及投資、經營酒店、提供酒店與物業之管理及代理人服務、投資控股及銷售建築材料。

基於本公司對中國住宅物業市場之認識與經驗及經營與管理本集團附屬公司之經驗，董事預期市場對住宅物業之需求將繼續增長，經濟前景樂觀。

於本公佈日期，天安城市發展及天安元城之主要資產分別為常州新城市花園及常州天安別墅，兩者均屬經濟前景良好之住宅發展項目，而天安房地產之主要資產則為城北工業村，該空置土地主要用作工業及辦公室用途。為專注住宅物業投資組合作為長遠業務發展，本集團現正重組於中國常州市成立之中外合資企業之權益，以便本集團全面取得天安城市發展及天安元城間接持有之住宅項目之控制權及財政利益。

於該等協議所涉及之交易完成後，本公司將不再擁有天安房地產之任何權益，而天安城市發展及天安元城將成為本公司之全資附屬公司。

由於本集團與同一方（即常州長江）進行該等協議有關之交易，故此整體計算，本集團因進行協議之有關交易而將獲得帳面約人民幣810,400元之折扣。換言之，出售所給予之折扣約人民幣3,594,000元（即天安房地產於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣11,664,000元減代價人民幣8,070,000元）將足以抵銷根據天安城市發展收購協議所獲折扣約人民幣4,404,400元（即天安城市發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元減代價人民幣2,194,000元）。

董事（不包括須聽取將獲委任獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事及獨立董事委員會）認為天安房地產出售協議之條款乃在本公司日常及一般業務中按一般商業條款公平磋商釐定，且屬公平合理，故此訂立天安房地產出售協議符合本公司及股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為天安城市發展收購協議及天安元城收購協議之條款乃在本公司日常及一般業務中按一般商業條款公平磋商釐定，且屬公平合理，故此訂立天安城市發展收購協議及天安元城收購協議符合本公司及股東之整體利益

一般資料

本集團主要從事物業發展及投資、經營酒店、提供酒店與物業之管理及代理人服務、投資控股及銷售建築材料。

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(主席)、黃清海先生(董事總經理)、馬申先生、勞景祐先生及李志剛先生、非執行董事鄭慕智先生及楊麗琛小姐，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成。

釋義

「收購」	指	根據天安城市發展收購協議及天安元城收購協議所涉及之權益收購
「該等協議」	指	天安房地產出售協議、天安城市發展收購協議及天安元城收購協議
「董事會」	指	董事會
「常州長江」	指	常州長江經濟技術開發有限公司，一所按中國法律註冊成立之公司，主要從事物業發展及貿易
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一所於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：28)
「天安城市發展」	指	常州天安城市發展有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事物業發展
「天安城市發展收購協議」	指	常州長江(作為賣方)與天安上海(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件收購天安城市發展註冊資本之10%權益
「天安房地產」	指	常州天安房地產開發有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事物業發展

「天安房地產出售協議」	指	天安投資(作為賣方)與常州長江(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件出售天安房地產註冊資本之51%權益
「天安元城」	指	常州天安元城房地產發展有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事物業發展
「天安元城收購協議」	指	常州長江與天安上海於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件收購天安元城註冊資本之10%權益
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	根據天安房地產出售協議出售天安房地產之權益
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及通過該等協議及協議有關之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由本公司全體獨立非執行董事組成，為根據收購及出售之交易向獨立股東提供意見
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則所界定之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所界定之涵義

「天安投資」	指	天安投資有限公司，一所於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「天安上海」	指	天安(上海)投資有限公司，一所於中國成立之外商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉

香港，二零零五年三月十七日

就本公佈而言，所有人民幣數額均按人民幣1.06元兌1.00港元之匯率換算為港元，而所有美元數額均按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

附註1： 於一九九一年，人民幣數額均按約人民幣0.73元兌1.00港元之匯率換算為港元，因此，於一九九一年，人民幣8,070,000元約相等於11,024,000港元。

附註2： 於一九九一年，人民幣數額均按約人民幣0.73元兌1.00港元之匯率換算為港元。於二零零五年一月，人民幣數額均按約人民幣1.06元兌1.00港元之匯率換算為港元。