
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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)

須予披露交易

收購惠陽市淡水新陽城建設有限公司之權益

二零零六年六月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 收購新陽城100%權益	5
3. 收購事項之理由及交易之影響	7
4. 有關天培及本集團之資料	7
5. 有關大亞灣香港及新陽城之資料	8
6. 一般事項	8
7. 其他資料	8
附錄 – 一般資料	9

釋 義

除文義另有所指外，本通函內之詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	天培購入新陽城全部註冊股本
「合同」	指	天培與大亞灣香港就收購事項而於二零零六年四月二十九日訂立之合同
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間在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)
「大亞灣香港」	指	大亞灣香港有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司
「訂金款項」	指	人民幣50,956,000元(相等於約49,328,200港元)，即根據收購事項向大亞灣香港支付之總代價人民幣254,780,000元(相等於約246,641,000港元)之20%
「董事」	指	本公司董事
「遷拆費」	指	支付給大亞灣香港就其遷拆及搬遷位於三幅土地之樓宇及高壓電線以及農作物賠償之款項
「最後款項」	指	人民幣203,824,000元(相等於約197,312,800港元)，即根據收購事項向大亞灣香港支付之總代價(經扣除訂金款項)餘額
「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

釋 義

「惠州大亞灣」	指	惠州市大亞灣經濟技術開發集團公司，一間根據中國法律成立之公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或其任何各自之聯繫人士概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零零六年五月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之現有普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天培」	指	天培發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「三幅土地」	指	根據國有土地註冊編號：惠陽國用(2004)字第13210100763號(173,830平方米)、惠陽國用(2005)字第0100144號(4,032平方米)及惠陽國用(2005)字第0100145號(214,116平方米)而註冊之三幅土地
「新陽城」	指	惠陽市淡水新陽城建設有限公司，一間根據中國法律成立之外商獨資企業
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

就本通函而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1.033元兌1.00港元之匯率換算為港元。



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)

執行董事：

李成偉 (主席兼代理董事總經理)

黃清海 (副董事總經理)

馬申

勞景祐

李志剛

Yasushi Ichikawa

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈22樓

非執行董事：

鄭慕智

楊麗琛

Yuki Oshima

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

吳繼偉

魏華生

徐溯經

敬啟者：

須予披露交易

收購惠陽市淡水新陽城建設有限公司之權益

1. 緒言

於二零零六年五月十一日，本公司宣佈天培與大亞灣香港已於二零零六年四月二十九日就有關收購事項訂立合同。

根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。根據上市規則之規定，本公司須刊發本通函(i)以向股東提供有關收購事項之進一步資料；及(ii)提供有關本公司之相關資料。

2. 收購新陽城100%權益

於二零零六年四月二十九日，天培與大亞灣香港訂立合同，據此，天培同意購入而大亞灣香港同意出售新陽城全部註冊股本及股東貸款(如有)，代價為人民幣254,780,000元(相等於約246,641,000港元)，而天培同意向大亞灣香港支付人民幣5,000,000元(相等於約4,840,000港元)作為遷拆費。收購新陽城100%權益之詳請載列如下：

合同日期

二零零六年四月二十九日

訂約方

賣方： 大亞灣香港

買方： 天培

予以收購之權益

大亞灣香港(作為註冊及實益擁有人)將於完成收購事項後，轉讓其於新陽城之全部註冊股本之100%權益。新陽城為位於惠陽之三幅土地(地盤面積合共約391,978平方米)之註冊擁有人。

於二零零六年四月二十九日，天培與大亞灣香港訂立合同，據此，天培同意購入而大亞灣香港同意出售新陽城全部權益及股東貸款(如有)，代價為人民幣254,780,000元(相等於約246,641,000港元)，而天培同意向大亞灣香港支付人民幣5,000,000元(相等於約4,840,000港元)作為遷拆費。

於完成新陽城之收購事項後，天培將實益擁有新陽城全部註冊股本。收購事項完成後，新陽城之賬目將作為本公司之間接全資附屬公司綜合於本集團之賬目內。

完成擔保

於二零零六年四月二十九日，惠州大亞灣(大亞灣香港之實益擁有人)與天培訂立協議，擔保大亞灣香港履行其根據合同之全部責任。

董事會函件

於二零零六年四月二十九日，本公司(作為天培之控股公司)與大亞灣香港訂立協議，擔保天培履行其根據合同之全部責任。天培根據合同之主要責任為清償訂金款項及最後款項。

代價及付款條款

向大亞灣香港支付之總代價為人民幣254,780,000元(相等於約246,641,000港元)，另外天培同意向大亞灣香港支付人民幣5,000,000元(相等於約4,840,000港元)作為遷拆費。

於簽立惠州大亞灣向天培就收購事項提供之擔保後，天培將於簽訂合同後七(7)天內向大亞灣香港指定之銀行賬戶支付訂金款項(即約應付代價總額人民幣254,780,000元之20%)。於大亞灣香港正式完成有關將新陽城全部註冊股本之100%權益轉讓予天培之審批程序，以及向天培提供有關證明三幅土地之土地使用權年期已延至二零七四年及容積率為2至2.5倍之所需文件後兩(2)個月內，天培將向大亞灣香港指定之銀行賬戶支付最後款項以及人民幣5,000,000元(相等於約4,840,000港元)作為遷拆費。

收購事項之代價將由本集團以內部資源撥付。

代價基準

代價乃天培與大亞灣香港以公平原則磋商，並參考三塊土地於二零零六年四月二十九日之公平市值(假設物業已於真實市場出售而其擁有人擁有不受干預地自由使用或轉讓物業權益)而釐訂。三幅土地為新陽城之唯一重要資產。上述估值報告披露三幅土地估值為人民幣502,000,000元(相等於約485,963,000港元)。該估值由獨立第三方估值師普敦國際評估有限公司進行。估值按物業市值為基準，即「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額」。

於編製估值報告時，估值師已假設物業擁有人於批出之土地使用權年期內對物業權益擁有有效及可強制執行之可自由轉讓的所有權，並有權在支付

土地使用年費及全數清付所需土地出讓金後可自由及不受阻礙地使用該所有權。大亞灣香港進一步於合同上作出擔保，新陽城之資產淨值於收購事項完成後將不會少於人民幣200,000,000元。

由於新陽城之唯一重要資產為三幅土地，現時並無須予披露之純利數額。而且由於三幅土地所產生之支出已作資本化，故並無涉及盈虧問題。此外，三幅土地並未開始發展，故亦無涉及收入問題。

完成之嚴格責任

倘大亞灣香港未能履行根據合同之任何責任，則須就每失責一(1)個月，支付訂金款項3%之罰款。倘大亞灣香港之任何失責為期三(3)個月或以上，天培有權單方面撤銷合同，而大亞灣香港須於隨後五(5)天內向天培退回全數訂金款項連同根據訂金款項50%計算的額外款項作為賠償。

3. 收購事項之理由及交易之影響

本集團其中一項主要業務為物業發展。董事會經周詳考慮後，預期本集團會發展三幅土地，並於完成交易後從中賺取溢利。本集團現在擬開始發展三幅土地為住宅及商用物業。董事會相信收購事項之條款為公平合理，且符合股東整體利益。

收購事項將對本集團之即時現金流量造成下降影響，並對資產及資產負債水平帶來正面影響。

然而，考慮到收購之項目現時並無產生收入或盈利，故預期對本集團之經營溢利及負債水平並無重大影響。

4. 有關天培及本集團之資料

天培之主要業務為投資控股。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、生產及銷售建築材料、物業管理以及酒店營運業務。

5. 有關大亞灣香港及新陽城之資料

大亞灣香港之主要業務為對外經濟貿易。

新陽城為投資控股公司，於一九九二年七月二十四日根據中國法律成立，並分別於二零零四年七月二十一日及二零零五年一月二十五日獲得三塊土地之擁有權。新陽城之業務及經營活動為發展商業及住宅物業。

6. 一般事項

根據上市規則第十四章，因代價測試比率超逾5%但低於25%，收購事項構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。

就董事所知所信，並經過所有合理查詢，大亞灣香港及其實益擁有人為獨立第三方。

7. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之本公司之一般資料。

此致

列位股東 台照及
認股權證持有人 參照

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成偉
謹啟

二零零六年六月二日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏任何事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 董事之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(a) 本公司

董事姓名	權益性質	持有股份及 相關股份之數目	佔已發行 股本之百分比
馬申	個人	52,125 (附註)	0.005%

附註：馬申先生作為實益擁有人持有之權益，全屬股份權益。

(b) 相聯法團－上海聯合水泥股份有限公司

董事姓名	權益性質	持有股份及 相關股份之數目	佔已發行 股本之百分比
黃清海	個人	4,000,000 (附註1及4)	0.54%
馬申	個人	100,000 (附註2)	0.01%
李志剛	個人	600,000 (附註3及4)	0.08%

附註：

1. 黃清海先生作為實益擁有人所持有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
2. 馬申先生作為實益擁有人所持有之權益，全屬股份權益。
3. 李志剛先生作為實益擁有人所持有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
4. 購股權乃於二零零三年七月二十八日授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日期間按每股0.70港元之行使價行使。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

3. 主要股東及其他人士之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司之董事或最高行政人員以外，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(a) 於本公司之股份權益

股東名稱	持有股份及相關股份之數目				權益總額 佔已發行股本 之百分比
	個人權益 (實益持有)	法團權益	其他權益	權益總額	
		(所控制公司 之權益)	(持作投資 管理人)		
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	436,241,603	—	—	436,241,603	40.91%
聯合地產(香港) 有限公司 (「聯合地產」)	—	436,241,603 (附註1)	—	436,241,603 (附註2)	40.91%
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	—	436,241,603 (附註3)	—	436,241,603 (附註2)	40.91%
Lee and Lee Trust (「LL Trust」)	—	436,241,603 (附註4)	—	436,241,603 (附註2)	40.91%

持有股份及相關股份之數目

股東名稱	法團權益		其他權益	權益總額	權益總額 佔已發行股本 之百分比
	個人權益 (實益持有)	(所控制公司 之權益)	(持作投資 管理人)		
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	—	—	150,510,000	150,510,000	14.12%
John Zwaanstra	—	150,510,000 (附註5)	—	150,510,000 (附註6)	14.12%
ORIX Corporation	87,500,000	—	—	87,500,000	8.21%
Wachovia Corporation	—	78,800,000 (附註7)	—	78,800,000	7.39%

附註：

1. 聯合地產分別透過其直接及間接全資附屬公司 AP Jade Limited 及 AP Emerald Limited 持有新鴻基已發行股本約 61.42% 權益，故被視作擁有新鴻基所持有之股份之權益。
2. 此數字指新鴻基持有之同一批 436,241,603 股股份之相同權益。
3. 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約 74.93% 權益，故被視作擁有聯合地產所持有之股份之權益。
4. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為全權信託 LL Trust 之信託人，彼等合持有聯合集團已發行股本約 40.62% 權益，故被視作擁有聯合集團所持有之股份之權益。
5. John Zwaanstra 先生透過彼於 Penta 之 100% 權益而被視作擁有該等股份權益。
6. 此數字指 Penta 持有之同一批 150,510,000 股股份之相同權益。
7. 股份及相關股份 78,800,000 股權益總額透過 Everen Capital Corporation 及 Wachovia Investment Holdings, LLC 持有，彼等則分別由 Wachovia Corporation 及 Everen Capital Corporation 直接全資擁有。因此，Wachovia Corporation 被視作持有 15,760,000 股股份及本公司 63,040,000 份非上市而以實物結算之認股權證而產生之本公司 63,040,000 股相關股份權益。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

於香港註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
CBI投資有限公司	Eastern Beauty Consultants Limited	102,950,000	13.16%
天安(廣州)投資有限公司	China Century Oriental Hotel & Tourism Holdings (BVI) Co. Ltd.	3,500	35%
華明有限公司	E-Uphold Management Limited	10	10%

於英屬處女群島註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
AII - Shanghai Inc.	Aso Corporation	2,562,750	16.7%
Strait Investments (Shanghai) Limited	Fabulous Assets Limited	1,985	19.85%

於百慕達註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
上海聯合水泥股份有限公司	吳小俊	144,000,000	19.74%

於中國註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
大連天安房地產 開發有限公司	大連德泰控股有限公司	不適用	40%
廣州市天穗房地產 開發建設有限公司	廣州市建築置業公司	不適用	10%
江門市天安房地產 開發建設有限公司	江門市蓬江區水南 房地產營業部	不適用	40%
上海天洋房地產 有限公司	上海聯洋集團有限公司	不適用	20%
武漢長福房地產 開發有限公司	武漢長福新型建築材料 房屋聯合開發公司	不適用	10%
肇慶高爾夫發展 有限公司	肇慶市七星發展有限公司	不適用	12%
上海聯合水泥 有限公司	上海水泥廠	不適用	40%
北京上聯首豐建材 有限公司	北京禾辰建材有限公司	不適用	20%

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

5. 董事於競爭性業務之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，按上市規則之規定，概無董事(並非獨立非執行董事)或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)被視為於本集團任何競爭性業務中擁有利益：

1. 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務；
2. 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事經營借貸之業務；及
3. 勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務。勞景祐先生及李志剛先生均為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事經營借貸之業務。勞景祐先生亦為聯合集團之附屬公司建屋貸款(亞洲)有限公司之董事，該公司部份從事經營借貸之業務。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，而上述各董事亦未能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營業務。

6. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或仲裁。

7. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 根據上市規則第3.24條委任之本公司合資格會計師為杜燦生先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。