

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)

公佈  
關連交易  
出售兩家間接全資附屬公司

於二零零四年十二月三十日，Shine Star與SHKI及興業訂立興業買賣協議，據此，(i) Shine Star同意出售，而SHKI則同意購買興業全部已發行股本；及(ii) Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之興業股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣14,634,180元(約相等於13,805,830港元)。

於二零零五年一月十九日，Shine Star與SHKI及誠興訂立誠興買賣協議，據此，待(其中包括)經獨立股東於本公司股東大會通過批准後，(i) Shine Star同意出售，而SHKI則同意購買誠興全部已發行股本；及(ii) Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)。

興業乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事中國物業投資，由Shine Star全資擁有。於興業買賣協議完成時，興業將成為SHKI之全資附屬公司。

誠興乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事中國物業投資，由Shine Star全資擁有。於誠興買賣協議完成時，誠興將成為SHKI之全資附屬公司。

董事認為，興業買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按照一般商業條款訂立，且符合本集團及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事及將從獲委任之獨立財務顧問獲得建議之獨立董事委員會)認為，誠興買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按照一般商業條款訂立，且符合本集團及股東之整體利益。

由於SHKI為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之主要股東，直接或間接持有本公司已發行股本總權益約48.6%，故SHKI為本公司之關連人士。因此，買賣協議構成本公司之關連交易。

由於各訂約方於訂立興業買賣協議時並無意圖訂立誠興買賣協議，故此，董事無意促使興業買賣協議須遵照上市規則之獨立股東批准規定。因此，興業買賣協議內並無載有條件規定須獲得獨立股東批准。

有鑒於此及基於本公司之商業決定，本公司將會出售第一項中國物業，不論有關第二項中國物業之股東大會結果如何。

由於興業買賣協議之適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，根據上市規則第14A.32(1)條，興業買賣協議只須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.45條，興業買賣協議之詳情將載入本公司下期刊發之年報及賬目內。

當根據興業買賣協議及誠興買賣協議本公司之應收代價按照上市規則第14A.25條及14A.26條予以合計，訂立誠興買賣協議須根據上市規則，遵守申報及公告，並獲獨立股東批准之規定。

除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於買賣協議擁有權益，因而須於股東大會放棄投票權。

本公司已組成獨立董事委員會，包括全體獨立非執行董事，就誠興買賣協議是否公平合理向獨立股東提出意見。另外，將委任獨立財務顧問就誠興買賣協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

載有(其中包括)買賣協議詳情、獨立董事委員會有關誠興買賣協議之推薦建議及獨立財務顧問之意見之通函將於本公佈刊發後21天內寄發予股東。召開批准誠興買賣協議之本公司股東特別大會之通告將連同通函一併儘快寄發予股東。

## 日期為二零零四年十二月三十日之興業買賣協議

於二零零四年十二月三十日，Shine Star與SHKI及興業訂立興業買賣協議，據此，(i) Shine Star同意出售，而SHKI則同意購買興業全部已發行股本；及(ii) Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之興業股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣14,634,180元(約相等於13,805,830港元)。

## 1. 興業買賣協議各訂約方

- (a) 賣方 : Shine Star
- (b) 買方 : SHKI
- (c) 目標公司 : 興業

## 2. 代價及付款條款

根據興業買賣協議，SHKI應支付之總代價為人民幣14,634,180元（約相等於13,805,830港元），將以下列方式支付：

- (a) 人民幣10,000,000元（約相等於9,433,962港元）須於簽訂興業買賣協議後由SHKI以現金支付予Shine Star，此筆款項為不可退回；及
- (b) 餘款人民幣4,634,180元（約相等於4,371,868港元）須於興業買賣協議完成後由SHKI以現金支付予Shine Star。

興業買賣協議下之總代價人民幣14,634,180元（約相等於13,805,830港元），乃各訂約方按公平原則磋商及參考第一項中國物業之市值後釐定。

## 3. 完成

興業買賣協議將於簽立興業買賣協議日期起一個月內（或興業買賣協議之訂約方可能以書面同意之其他日期）完成。

## 日期為二零零五年一月十九日之誠興買賣協議

於二零零五年一月十九日，Shine Star與SHKI及誠興訂立誠興買賣協議，據此，(i)Shine Star同意出售，而SHKI則同意購買誠興全部已發行股本；及(ii)Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元）。

## 1. 誠興買賣協議各訂約方

- (a) 賣方 : Shine Star
- (b) 買方 : SHKI
- (c) 目標公司 : 誠興

## 2. 代價及付款條款

根據誠興買賣協議，SHKI應支付之總代價為人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元），將以下列方式支付：

- (a) 人民幣14,360,000元（約相等於13,547,170港元）須於簽訂誠興買賣協議後由SHKI以現金支付予Shine Star；及
- (b) 餘款人民幣26,426,200元（約相等於24,930,377港元）須於誠興買賣協議完成後由SHKI以現金支付予Shine Star。

誠興買賣協議下之總代價人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元），乃各訂約方按公平原則磋商及參考第二項中國物業之市值後釐定。

## 3. 完成

待獲得獨立股東於本公司股東大會批准後，誠興買賣協議方為作實。倘若獲得批准，誠興買賣協議將於獲得獨立股東批准誠興買賣協議當日起一個月內（或誠興買賣協議之訂約方可能以書面同意之其他日期）完成。

## 興業之資料

興業乃於二零零四年八月十八日在英屬處女群島成立之有限公司，繳足註冊股本為1.00美元。興業為本公司之間接全資附屬公司，主要從事中國之物業投資。除第一項中國物業外，並無擁有其他重大資產。

Shine Star與上海天安同意收購第一項中國物業，而Shine Star於二零零四年十二月二十三日委派興業(與上海天安)簽訂買賣合同，代價為人民幣10,783,080元。樓宇乃由上海天安發展，且是項發展項目已於二零零四年六月三十日完成。樓宇已獲中國當局批准作寫字樓用途，且第一項中國物業及第二項中國物業乃持作銷售用途。鑒於並無本公司之關連人士(或其任何聯繫人士)於中國合營夥伴中持有任何直接或間接股權或控制權，故此根據規則第14A.11(5)條，董事認為上海天安並非本公司之關連人士。因此，董事認為上海天安分別向興業及誠興出售第一項中國物業及第二項中國物業未有構成關連交易。

第一項中國物業及第二項中國物業並無產生收益或溢利。樓宇之發展項目已於二零零四年六月三十日完成。自完成後，第一項中國物業及第二項中國物業已空置及直至目前之出售交易為止均持作銷售用途。

根據興業由成立日期起至二零零四年十二月二十三日止期間之管理賬目(按香港公認會計原則編製之未經審核賬目)，興業錄得稅前及稅後淨虧損分別約316,966港元及316,966港元。興業於二零零四年十二月二十三日之負債淨額約為316,958港元。

### 誠興之資料

誠興乃於二零零四年八月十八日在英屬處女群島成立之有限公司，繳足註冊股本為1.00美元。誠興為本公司之間接全資附屬公司，主要從事中國之物業投資。除第二項中國物業外，並無擁有其他重大資產。

Shine Star與上海天安同意收購第二項中國物業，而Shine Star於二零零五年一月十三日委派誠興(與上海天安)簽訂買賣合同，代價為人民幣28,550,340元。

根據誠興由成立日期起至二零零五年一月十八日止期間之管理賬目(按香港公認會計原則編製之未經審核賬目)，誠興錄得稅前及稅後淨虧損分別約885,105港元及885,105港元。誠興於二零零五年一月十八日之負債淨額約為885,097港元。

### 上市規則對買賣協議之含意

SHKI之主要業務為投資控股。由於SHKI為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之主要股東，直接或間接持有本公司已發行股本總權益約48.6%，故SHKI為本公司之關連人士。因此，買賣協議構成本公司之關連交易。

由於各訂約方於訂立興業買賣協議時並無意圖訂立誠興買賣協議，故此，董事無意促使興業買賣協議須遵照上市規則之獨立股東批准規定。因此，興業買賣協議內並無載有條件規定須獲得獨立股東批准。

有鑒於此及基於本公司之商業決定，本公司將會出售第一項中國物業，不論有關第二項中國物業之股東大會結果如何。

由於興業買賣協議之適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，根據上市規則第14A.32(1)條，興業買賣協議只須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.45條，興業買賣協議之詳情將載入本公司下期刊發之年報及賬目內。

當根據興業買賣協議及誠興買賣協議本公司之應收代價按照上市規則第14A.25條及14A.26條予以合計，訂立誠興買賣協議須根據上市規則，遵守申報及公告，並獲獨立股東批准之規定。

除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於買賣協議擁有權益，因而須於股東大會放棄投票權。

本公司已組成獨立董事委員會，包括全體獨立非執行董事，就誠興買賣協議是否公平合理向獨立股東提出意見。另外，將委任獨立財務顧問就誠興買賣協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

載有(其中包括)買賣協議詳情、獨立董事委員會有關誠興買賣協議之推薦建議及獨立財務顧問之意見之通函將於本公佈刊發後21天內寄發予股東。召開批准誠興買賣協議之本公司股東特別大會之通告將連同通函一併儘快寄發予股東。

## 進行關連交易之理由

本集團主要業務包括推廣及銷售中國物業。董事認為，Shine Star按既定代價銷售興業及誠興，連帶之第一項中國物業及第二項中國物業將為本集團投資帶來合理之回報。

董事認為，興業買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按照一般商業條款訂立，且符合本集團及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事及將從獲委任之獨立財務顧問獲得建議之獨立董事委員會)認為，誠興買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按照一般商業條款訂立，且符合本集團及股東之整體利益。

## 一般資料

本集團主要從事發展及投資物業、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。SHKI之主要業務為投資控股。

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

「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	天安中心大廈，位於中國上海市南京西路338號，即第一項中國物業及第二項中國物業之所在地
「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，其股份在聯交所上市(股份代號：28)
「董事」	指	本公司之董事
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、擔保契約、衡平權利、不利申索、限制、優先購買權或其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他性質權利或利益或就上述任何一項之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「興業」	指	興業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「興業買賣協議」	指	Shine Star(作為賣方)、SHKI(作為買方)及興業(作為目標公司)於二零零四年十二月三十日訂立之買賣協議
「興業股東貸款」	指	興業於二零零四年十二月二十三日結欠Shine Star之款項總額10,172,709港元，乃無抵押免息貸款，須應要求償還及不附帶任何產權負擔
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	按上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國

「中國合營夥伴」	指	本公司於樓宇發展項目中之獨立中國合營夥伴，擁有上海天安之2%權益
「第一項中國物業」	指	該樓宇19樓1901-1903室，總建築面積約513.48平方米
「第二項中國物業」	指	該樓宇11樓1101-1109室，總建築面積約1,359.54平方米
「買賣協議」	指	興業買賣協議及誠興買賣協議
「上海天安」	指	上海天安中心大廈有限公司，一家根據中國法律成立之中外合資企業，主要從事中國物業發展；與中國合營夥伴同為樓宇之發展商；並為本公司持有98%權益之間接非全資附屬公司
「誠興買賣協議」	指	Shine Star (作為賣方)、SHKI (作為買方) 及誠興 (作為目標公司) 於二零零五年一月十九日訂立之買賣協議
「誠興股東貸款」	指	誠興於二零零五年一月十八日結欠Shine Star之款項總額26,934,275港元，乃無抵押免息貸款，須應要求償還及不附帶任何產權負擔
「股東」	指	本公司股東
「Shine Star」	指	Shine Star Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間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：86)，並為本公司之主要股東
「SHKI」	指	Sun Hung Kai International Investment Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之直接全資附屬公司
「誠興」	指	誠興投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



「主要股東」	指	按上市規則所界定之涵義
「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，二零零五年一月二十一日

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，而所有美元數額則按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。