

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)

## 須予披露交易

### 出售上海國聯有限公司及 上海新聯誼大廈有限公司之權益

### 解除天滿企業有限公司之按揭

於二零零五年十二月七日，天安上海分別與錦江國際及錦江香港訂立兩項協議，據此，(i)天安上海同意以代價人民幣10,270,000元（約相等於9,875,000港元）出售及錦江國際同意購買上海國聯註冊資本之5%權益；及(ii)天安上海同意以代價人民幣10,270,000元（約相等於9,875,000港元）出售及錦江香港同意購買上海國聯註冊資本之5%權益。

於二零零五年十二月七日，天滿與錦江國際及錦江地產訂立一項協議，據此，(i)天滿同意以代價人民幣174,928,000元（約相等於168,200,000港元）出售及錦江國際同意購買上海新聯誼註冊資本之40%權益；(ii)天滿同意以代價人民幣43,732,000元（約相等於42,050,000港元）出售及錦江地產同意購買上海新聯誼註冊資本之10%權益；及(iii)錦江國際將代表上海新聯誼向天滿償還上海新聯誼股東貸款。

於二零零五年十二月十三日，捷橋以書面同意之方式同意解除及免除天滿全部已發行股本之按揭，條件為將出售上海新聯誼之所得款項以港元匯至香港以支付捷橋，從而減低根據補充貸款協議正景所欠之貸款本金額。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，有關詳情於下文公佈。一份載有出售事項詳情之通函將盡快寄發予股東及本公司認股權證持有人。

## 出售上海國聯之10%權益

協議日期： 二零零五年十二月七日

賣方： 天安上海

買方： 錦江國際及錦江香港

就董事所知所信，並經過所有合理查詢，錦江國際及錦江香港均為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 將予出售之權益

於本公佈日期，天安上海擁有上海國聯全部註冊資本之10%權益。上海國聯為兩幅位於上海之總地盤面積約為82,642平方米之地塊之登記業主。

其中一幅地塊之地盤面積為10,000平方米，包括總樓面面積為6,143.10平方米之一個冷藏庫、一個普通儲存庫及一個食物工廠。另一幅地塊之地盤面積為72,642平方米，包括四個約於一九九七年落成總樓面面積為85,377.28平方米之工廠大廈，其餘面積仍為空置地盤。

於二零零五年十二月七日，天安上海分別與錦江國際及錦江香港訂立兩項協議，據此，(i)天安上海同意以代價人民幣10,270,000元（約相等於9,875,000港元）出售及錦江國際同意購買上海國聯註冊資本之5%權益；及(ii)天安上海同意以代價人民幣10,270,000元（約相等於9,875,000港元）出售及錦江香港同意購買上海國聯註冊資本之5%權益。

待出售上海國聯完成後，天安上海將再無擁有上海國聯任何權益。

### 代價

錦江國際及錦江香港應付之代價總額為人民幣20,540,000元（約相等於19,750,000港元）。錦江國際及錦江香港將彼等各自應付之代價部份存入天安上海指定之銀行賬戶。

### 代價基準

代價乃由天安上海與錦江國際及錦江香港經公平磋商後釐定，並參考上海國聯之資產淨值（根據上海國聯截至二零零四年十二月三十一日之最近期經審核賬目錄得約為256,873,000港元），及上海國聯截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度之除稅前虧損分別約9,058,000港元及4,940,000港元和經審核除稅後虧損分別約9,058,000港元及4,940,000港元，以及其他各項因素，包括上海國聯於本集團之賬面值（估計約為人民幣26,714,000元（約相等於25,687,000港元））、出售上海國聯之相關估計費用及市場條件。

釐訂代價時亦已參考上海國聯在其截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報表所披露之資產淨值之10%及全部虧損（包括除稅前及除稅後）。

出售上海國聯並無進行估值，主要因天安上海僅持有上海國聯10%權益，故進行估值實不符合經濟原則，且為不恰當。

儘管並無就上海國聯進行特別估值，鑒於上海國聯上述經審核賬目所錄得之虧損額及出售事項乃互相關聯且受各買方關注及被視為一項一攬子交易，董事會認為，出售上海國聯所獲提呈之代價雖導致輕微損失，但與買方就出售上海新聯誼所提呈之金額一併考慮，仍屬公平和合理。

### 補償安排下之可能抵銷

天安上海，作為上海天安中心公司之同系附屬公司及彼此皆為本公司之附屬公司，同意訂立補償協議，了結根據動遷協議上海天安中心公司之上述回遷責任，向錦江國際（間接透過上海天安中心公司）繳付相等於根據出售上海國聯之交易錦江國際及錦江香港應付代價總額之結算金額。該結算金額須於支付出售上海國聯之購買價時同時支付，以便一項付款可抵銷另一項付款。錦江國際同意接納該金額以完全解除及了結其於動遷協議下之所有權利。

在天安中心大廈項目發展之前，天安中心大廈之部份地塊當時由（其中包括）一間由教育房產擁有及營運之學校（佔最大面積）及國際飯店之商業場所佔用。

天安中心大廈及其發展地盤之開發及興建權首先由本集團通過上海天安中心公司取得，並以當時佔用地盤之佔用人獲給予動遷補償為條件。教育房產（作為佔用地盤最大面積之佔用人）為當時代表其他佔用人進行洽商及接受上述補償之指定協調人。國際飯店乃選擇接受回遷天安中心大廈最終落成後若干樓面面積權利以代替金錢補償之唯一佔用人。國際飯店之回遷權利已藉動遷協議得以彰顯。

本公司間接持有上海天安中心公司全部註冊資本98%，而教育房產則持有上海天安中心公司全部註冊資本其餘2%權益。

由於教育房產已藉動遷協議將回遷天安中心大廈1,635平方米之權利分配予國際飯店（及該權利其後已轉讓予錦江國際），上海天安中心公司與天安上海訂立之補償協議，將使本集團了結其准許國際飯店、錦江國際或彼等各自之承繼人或受讓人回遷天安中心大廈上述面積之責任。

因錦江國際擁有上海國聯註冊資本20%，本公司有意出售之上海國聯之10%少數股東權益由本集團透過天安上海持有，及上海國聯之權益及天安中心大廈上述之回遷權利，訂約各方之商業意向為完成出售事項以及藉補償協議了結各自之責任。

國際飯店、錦江國際、上海天安中心公司、教育房產及天安上海已於二零零五年十二月七日訂立列明（其中包括）上述條款之書面協議。國際飯店、錦江國際及教育房產為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

除身為補償協議訂約方及上海天安中心公司2%權益持有人外，教育房產與本集團之間並無其他關係。

## 條件

出售上海國聯須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獲上海國聯有關董事會批准；
- (ii) 上海國聯全體股東（不包括天安上海）同意放棄彼等各自購買現由天安上海出售之權益之優先購買權；及
- (iii) 經所有有關中國政府及原審批機關批准。

倘條件未獲達成，無違約一方可終止出售上海國聯。

## 出售上海新聯誼之50%權益

協議日期： 二零零五年十二月七日

賣方： 天滿

買方： 錦江國際及錦江地產

就董事所知所信，並經過所有合理查詢，錦江國際及錦江地產均為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

## 將予出售之權益

於本公佈日期，天滿擁有上海新聯誼全部註冊資本之50%權益。上海新聯誼為一項位於上海之地盤面積約為5,158平方米之物業之登記業主，該幅地塊現時空置。

於二零零五年十二月七日，天滿與錦江國際及錦江地產訂立一項協議，據此，(i)天滿同意以代價人民幣174,928,000元（約相等於168,200,000港元）出售及錦江國際同意購買上海新聯誼註冊資本之40%權益；(ii)天滿同意以代價人民幣43,732,000元（約相等於42,050,000港元）出售及錦江地產同意購買上海新聯誼註冊資本之10%權益；及(iii)錦江國際將代表上海新聯誼向天滿償還上海新聯誼股東貸款。

於二零零五年十二月七日，天滿與上海新聯誼訂立一項協議，據此，天滿同意接納及上海新聯誼同意允許錦江國際根據有關出售上海新聯誼之協議之條款提前償還上海新聯誼股東貸款人民幣63,340,000元（約相等於60,904,000港元）予天滿。

待出售上海新聯誼完成後，天滿將再無擁有上海新聯誼及上海新聯誼股東貸款之任何權益。

## 代價

錦江國際及錦江地產應付之代價總額為人民幣282,000,000元（約相等於271,154,000港元），其中(i)人民幣218,660,000元（約相等於210,250,000港元）將由錦江國際及錦江地產支付予天滿，作為購買上海新聯誼50%權益之代價；及(ii)人民幣63,340,000元（約相等於60,904,000港元）將由錦江國際支付予天滿，作為償還上海新聯誼股東貸款。

該代價總額將由錦江國際及錦江地產以現金分期支付，最後一期付款須於二零零五年十二月三十一日或之前支付。

分期付款之時間表如下：

- (i) 錦江國際及錦江地產於二零零五年十一月十五日或之前將首次付款存入由天滿、錦江國際及錦江地產以上海新聯誼之名義共同開立之賬戶（首次付款已於簽訂協議前支付，作為按金）；
- (ii) 錦江國際及錦江地產於二零零五年十二月三十日下午兩時正或之前將進一步付款存入天滿指定之中國賬戶，及其後於取得外幣匯款之批文後90日內匯款至天滿指定之海外賬戶；及
- (iii) 錦江國際及錦江地產於二零零五年十二月三十一日或之前將最後付款存入上文(i)項所述之共同開立賬戶。

自取得國務院國有資產監督管理委員會及外商投資工作委員會之批文起計10個營業日內，並且已交付所有外資企業所得稅及上文第(ii)項所述代價已轉撥至上海新聯誼後，錦江國際、錦江地產及上海新聯誼應將代價連同累計利息（如有）匯至天滿指定之海外賬戶。

## 代價基準

代價乃由天滿與錦江國際及錦江地產經公平磋商後釐定，並參考上海新聯誼之資產淨值（根據上海新聯誼截至二零零四年十二月三十一日之最近期經審核賬目錄得約為167,531,000港元），及截至二零零三年十二月三十一日止年度除稅前及除稅後盈利約296,000港元及截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核除稅前及除稅後虧損約82,000港元，以及其他各項因素，包括上海新聯誼於本集團之賬面值及上海新聯誼股東貸款（估計約為人民幣150,456,000元（約相等於144,669,000港元））、出售上海新聯誼之相關估計費用及市場條件。

釐訂代價時亦已參考上海新聯誼截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報表所披露之資產淨值之50%及全部虧損（包括除稅前及除稅後），蒙受虧損表示自二零零三年財政年度之財務業績呈現下跌趨勢。

按中和邦盟評估有限公司於二零零五年十一月七日之估值報告（請參閱本公司日期為二零零五年十一月十八日之通函）對上海新聯誼大廈及其所在地盤（為上海新聯誼之唯一資產）所作出約為590,000,000港元估值，經計入上海新聯誼股東貸款之債務及上海新聯誼之管理賬目後，該估值可引伸出上海新聯誼之50%權益於二零零五年十月三十一日約值240,300,000港元。

儘管並無就上海新聯誼進行特別估值，鑒於上海新聯誼上述經審核賬目所錄得之虧損額及上海新聯誼之權益乃以溢價出售，董事會認為，出售上海新聯誼所獲提呈之代價屬公平和合理。

## 條件

出售上海新聯誼須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 國務院國有資產監督管理委員會就出售上海新聯誼發出批文；
- (ii) 外商投資工作委員會就更改上海新聯誼的地位由中外合資企業變更為國內企業發出批文；及
- (iii) 有關中國政府及原審批機構就出售上海新聯誼發出相關批文。

倘條件未獲達成，無違約一方可終止出售上海新聯誼。

## 解除 280,000,000 港元 備用貸款 下之按揭

茲提述本公司之日期為二零零五年十一月八日之公佈，內容有關(其中包括)正景(作為借款人)與捷橋(作為貸款人)訂立之補充貸款協議，據此，捷橋與正景同意將循環備用貸款由 100,000,000 港元增加至 280,000,000 港元，該備用貸款以(其中包括)將天滿全部已發行股本抵押予捷橋作為受惠人而訂立之股份按揭。

於二零零五年十二月八日，捷橋表示同意天滿將有權出售其於上海新聯誼全部權益以及訂立並且履行及完成所有有關該出售之協議，條件為因該出售而將以港元匯入香港之所得款項，將於完成出售而接獲匯款時支付予捷橋或其指定之匯款單位，從而減低根據補充貸款協議正景所欠之貸款本金額。據此，天滿全部已發行股份之按揭將同時解除及免除。捷橋之該項書面同意已於二零零五年十二月十三日接獲。

解除天滿股份按揭不會改變補充貸款協議下之現有安排。補充貸款協議將繼續獲本公司日期為二零零五年十一月十八日之通函內所披露之餘下擔保及抵押品作抵押而毋須提供額外抵押品替代。

由於根據出售上海新聯誼將予出售之資產為天滿之全部資產，天滿股份按揭項下天滿全部已發行股份之按揭將大幅減值，故建議解除。此外，補充貸款協議項下之貸款為循環備用貸款，當提款對本集團之現金流量而言為必須及有利時，上述還款將增加可供提款之金額。

由於捷橋已以書面同意之方式同意解除天滿股份按揭，而根據補充貸款協議提供之其他抵押品將繼續為貸款提供足夠抵押，故預期不會對本集團有負面影響。

目前，正景在備用貸款項下欠付捷橋之本金額為245,000,000港元。自出售上海新聯誼所收取之所得款項淨額（不包括上海新聯誼股東貸款之還款，但已扣除估計外資企業所得稅約人民幣14,000,000元（約相等於13,500,000港元））約人民幣204,700,000元（約相等於196,800,000港元）將以港元匯至香港，並將根據捷橋之書面同意用作償還欠付捷橋之貸款。

## 出售事項之原因

於二零零四年十二月三十一日，本集團投資於上海國聯10%權益及上海新聯誼50%權益之賬面值分別約為25,687,000港元及83,766,000港元。

鑒於出售事項之相關代價金額估值均較本集團佔上海國聯及上海新聯誼股權之賬面值出現溢價，預計出售事項將獲得除稅後淨收益約107,000,000港元。

由於天安上海僅擁有上海國聯全部註冊資本之10%權益，天安上海不可對上海國聯行使控制權。換言之，由於天安上海持有上海國聯之權益為投資權益，藉此，僅可賺取來自股息及其他形式分派之收益。惟上海國聯在過去兩個財政年度錄得虧損，故不可收取該等形式之收益。因此，董事會相信，出售上海國聯為本集團投資套現之良機，對本集團有利。錦江國際就出售上海國聯10%權益應付予天安上海之款項，將以天安中心大廈之回遷權應付予錦江國際之補償互相抵銷，而本集團之賬目不會錄得任何現金流入，本集團整體了結其准許教育房產、國際飯店、錦江國際或彼等各自之承讓人回遷天安中心大廈該樓面面積之責任。此外，由於出售事項乃視為整體與同一買方磋商，即使出售上海國聯錄得輕微虧損，董事會認為出售事項在整體而言仍帶來全面收益。

經充分及謹慎考慮後，董事會相信出售事項為本公司將上海國聯及上海新聯誼投資套現之良機。董事會相信出售事項將進一步增強本集團之財務狀況及改善其現金流量及負債比率。基於以上所述，董事會認為出售事項之條款為公平和合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 出售事項之所得款項用途

預期出售上海國聯並無產生所得款項，因該筆所得款項預期將根據上述補償安排所述之方式支付予錦江國際。

預期出售上海新聯誼（不包括上海新聯誼股東貸款之還款，但已扣除估計外資企業所得稅約人民幣14,000,000元（約相等於13,500,000港元））將產生所得款項淨額約人民幣204,700,000元（約相等於196,800,000港元），該筆所得款項將支付予捷橋，用作償還未清付貸款。

## 本集團、錦江國際、錦江香港及錦江地產之資料

本集團之主要業務為發展高端公寓住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇，生產及銷售建築材料，物業管理及酒店營運。

錦江國際之主要業務為經營及管理國有資產、企業投資及管理、飯店管理、娛樂業配套服務、國內貿易、物業管理、自有辦公樓、公寓租賃，產權經紀及相關項目的諮詢。錦江香港之主要業務為投資、貿易及旅遊。錦江地產之主要業務為實業投資、房地產開發經營、物業管理、房屋租賃、室內裝潢、銷售建築材料、木材、鋼材及一般相關產品。

## 上海國聯之資料

上海國聯為一間中外合資企業，由天安上海擁有10%權益，錦江國際擁有20%權益，而餘下股東為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。上海國聯為一間投資控股公司及本集團之非流動投資。

截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度，上海國聯之經審核除稅前虧損分別約9,058,000港元及4,940,000港元，而經審核除稅後虧損分別約9,058,000港元及4,940,000港元。除上文所述者外，該等財政年度並無非經常性項目。

截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，誠如上海國聯經審核賬目所示，上海國聯之資產淨值約為256,873,000港元。於二零零五年九月三十日，根據上海國聯最近期之管理賬目，上海國聯之未經審核資產淨值為251,518,000港元。

## 上海新聯誼之資料

上海新聯誼為一間中外合資企業，由天滿擁有50%權益及錦江國際擁有50%權益。上海新聯誼為一間投資控股公司及本集團之共同控制企業。

截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度，上海新聯誼分別之經審核除稅前溢利約為296,000港元及除稅前虧損為82,000港元，而分別之經審核除稅後溢利約為296,000港元及除稅後虧損為82,000港元。除上文所述者外，該等財政年度並無非經常性項目。

截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，誠如上海新聯誼經審核賬目所示，上海新聯誼之資產淨值約167,531,000港元。於二零零五年十一月三十日，根據上海新聯誼最近期之管理賬目，上海新聯誼之未經審核資產淨值為167,531,000港元。

## 一般資料

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。一份載有出售事項詳情之通函將盡快寄發予股東及本公司認股權證持有人。

## 釋義

「聯繫人士」	指	上市規則所界定之涵義
「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）
「補償協議」	指	國際飯店、錦江國際、上海天安中心公司、教育房產及天安上海於二零零五年十二月七日訂立之協議，據此，天安上海同意了結上海天安中心公司准許回遷天安中心大廈總樓面面積1,635平方米之責任
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	出售上海國聯及出售上海新聯誼
「出售上海國聯」	指	天安上海出售上海國聯之10%權益，詳情已於上文披露
「出售上海新聯誼」	指	天滿出售上海新聯誼之50%權益及上海新聯誼股東貸款之全部權益，詳情已於上文披露
「教育房產」	指	上海市黃浦區教育房產開發經營公司，一間根據中國法例成立之公司
「最後付款」	指	人民幣84,600,000元（約相等於81,346,000港元），佔根據出售上海新聯誼錦江國際及錦江地產應付代價總額之30%
「進一步付款」	指	人民幣141,000,000元（約相等於135,577,000港元），佔根據出售上海新聯誼錦江國際及錦江地產應付代價總額之50%
「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

「首次付款」	指	人民幣56,400,000元（約相等於54,231,000港元），佔根據出售上海新聯誼錦江國際及錦江地產應付代價總額之20%
「錦江香港」	指	錦江國際集團（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「錦江國際」	指	錦江國際（集團）有限公司，一間根據中國法例成立之有限公司
「錦江地產」	指	上海錦江國際地產有限公司，一間根據中國法例成立之有限公司
「正景」	指	正景發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「晉威」	指	晉威集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安中國酒店之直接全資附屬公司
「國際飯店」	指	上海錦江國際飯店，一間根據中國法例成立之公司
「中國」	指	中華人民共和國
「捷橋」	指	捷橋財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「動遷協議」	指	教育房產與國際飯店於一九九六年三月七日訂立之多項協議
「上海國聯」	指	上海國聯有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，並為本集團之非流動投資
「上海新聯誼」	指	上海新聯誼大廈有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，並為本集團之共同控制企業
「上海新聯誼股東貸款」	指	上海新聯誼結欠天滿之金額人民幣63,340,000元（約相等於60,904,000港元）
「上海天安中心公司」	指	上海天安中心大廈有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，並為本公司之非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股本中之股份之登記持有人

「天滿」	指	天滿企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，晉威實益擁有其已發行股本總額之80%，而天安中國酒店擁有其已發行股本總額之20%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充貸款協議」	指	由（其中包括）正景（作為借款人）與捷橋（作為貸款人）於二零零五年十一月七日就延展循環備用貸款至最多280,000,000港元而訂立之補充貸款協議
「天安中國酒店」	指	天安中國酒店房地產投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「天安上海」	指	天安（上海）投資有限公司，一間於中國成立之外資企業，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
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1.04元兌1.00港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
**天安中國投資有限公司**  
 主席  
**李成偉**

香港，二零零五年十二月二十三日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生（主席兼代理董事總經理）、黃清海先生（副董事總經理）、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。