

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

收購惠陽市淡水新陽城建設有限公司之權益

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。

收購事項構成本公司根據上市規則之須予披露交易，詳情載於下文。載有關於收購事項詳情之通函，將盡快寄發予本公司股東及認股權證持有人。

收購新陽城100%權益

合同日期： 二零零六年四月二十九日
買方： 天培
賣方： 大亞灣香港

據董事經作出所有合理垂詢後所知、所信及所悉，大亞灣香港及其最終實益擁有人為獨立第三方。

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。新陽城之賬目將於收購事項完成後綜合於本公司之賬目內（作為本公司之間接全資附屬公司）。

完成擔保

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

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的使用年期內對物業權益擁有有效及可強制執行之權利，並有權在支付土地費用及全數清付所需土地出讓金後可作自由及不受阻礙地使用該項資產淨值。大亞灣香港進一步於合同上人民幣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。

收購事項之理由

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。

有關天培及本集團的資料

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。

有關大亞灣香港及新陽城的資料

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而註冊成立，並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。新陽城之主要業務及經營活動為發展商業及住宅物業。

一 一般事項

收購事項構成本公司根據上市規則第十四章之須予披露交易。載有關於收購事項詳情之通函，將盡快寄發予本公司股東及認股權證持有人。

釋義

「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	本公司董事會
「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

「惠州大亞灣」	指	惠州市大亞灣經濟技術開發集團公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百份比

就本公佈而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1.033:1.00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，二零零六年五月十一日

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。