

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  
及  
關連交易**

**(1) 出售一間間接全資附屬公司  
(2) 恢復買賣**

於二零零七年十二月三日，本公司之直接全資附屬公司天安中國酒店(賣方)與Lead Step(買方)、本公司(賣方擔保人)及方挺(買方擔保人)訂立有條件協議；據此，天安中國酒店同意出售及Lead Step同意購買銷售股份(2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%)。

根據協議：天安中國酒店同意向Lead Step授出認購期權，以按期權價買賣期權股份(11,878,788股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約84.85%)；及(ii) Lead Step同意，倘：(a) Lead Step未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期(視乎情況而定)屆滿前支付額外收費；或(b) Lead Step已於認購期權期間或經延長認購期權期間(視乎情況而定)屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或(c) Lead Step已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘；則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費(如已支付)及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求Lead Step無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

Lead Step亦已同意向天安中國酒店授出銷售股份認購期權，並已同意將銷售股份押記予天安中國酒店，作為行使銷售股份認購期權之抵押。

由於方挺為Lead Step全部股本之實益擁有人，亦為CBI及中國公司(兩者均為本公司之間接附屬公司)之董事，故協議所涉交易構成本公司之關連交易。因此，方挺為本公司之關連人士。

由於買賣銷售股份及期權股份之資產比率及代價比率均高於2.5%，且總代價超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A.32條，按照協議買賣銷售股份及期權股份須遵守上市規則所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.06(2)條，由於所計算的代價比率介乎5%至25%，故該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

應本公司之要求，股份已於二零零七年十二月四日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待本公司發出本公佈。本公司已申請於二零零七年十二月十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 協議

### 1. 日期

二零零七年十二月三日

### 2. 協議訂約方

- (a) 賣方 : 天安中國酒店
- (b) 賣方擔保人 : 本公司
- (c) 買方 : Lead Step
- (d) 買方擔保人 : 方挺

### 3. 銷售股份

#### (a) 銷售股份

每股面值1.00美元之銷售股份(2,121,212股)，佔Asia Coast已發行股本約15.15%。

#### (b) 代價

Lead Step應付天安中國酒店之總代價為100,000,000港元，已於協議訂立日期後當日支付。代價乃天安中國酒店與Lead Step經公平磋商後釐定，並已參照銷售股份之相關資產市值。

#### (c) 條件

買賣銷售股份須獲獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。

## 4. 認購期權

### (a) 認購期權

根據協議，天安中國酒店同意向Lead Step授出認購期權。Lead Step可於認購期權期間或經延長認購期權期間(視乎情況而定)內行使認購期權。

### (b) 期權價

期權價560,000,000港元(可予調整)將以額外收費230,000,000港元(可予調整)及結餘330,000,000港元(可予調整)支付。期權價乃天安中國酒店與Lead Step經公平磋商後釐定，並已參照期權股份之相關資產市值。

#### (i) 額外收費

Lead Step可於額外收費付款期或經延長額外收費付款期(視乎情況而定)支付額外收費。倘Lead Step於額外收費付款期內支付額外收費，則Lead Step僅須支付額外收費減去利息(相等於實際付款日起至額外收費付款期屆滿日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息)之金額。

倘Lead Step將支付額外收費的時間由額外收費付款期屆滿日押後至經延長額外收費付款期內任何時間，則Lead Step須支付額外收費連同利息(相等於額外收費付款期屆滿日後當日起至實際付款日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息)之金額。

#### (ii) 結餘

倘Lead Step於認購期權期間內行使認購期權，並於認購期權期間內支付結餘，則Lead Step僅須支付結餘減去利息(相等於實際付款日起至認購期權期間屆滿日止期間結餘按年利率8厘計算之利息)之金額。

倘Lead Step延長認購期權期間，並於經延長認購期權期間內行使認購期權及支付結餘，則Lead Step須支付結餘連同利息(相等於認購期權期間屆滿日起至實際付款日止期間結餘按年利率8厘計算之利息)之金額。

年利率8厘乃參照現時香港最優惠利率而釐定，且各訂約方同意利率屬公平合理。

(iii) 進一步調整

儘管Asia Coast持有CBI已發行股本之99.86%，但在計算期權價時，乃假設Asia Coast持有CBI之全部已發行股本。CBI餘下之0.14%已發行股本目前由Che Yee Fun, Helen及Chan Chin Hung, Anders持有。據董事所知、所信及所悉，Che Yee Fun, Helen及Chan Chin Hung, Anders除了身為CBI之股東外，為本公司之獨立第三方。

倘天安中國酒店未能在認購期間結束前收購CBI已發行股本之0.14%，則期權價須根據銷售股份及期權股份之代價總額（合計為924,000港元）按比例調低。

(c) 條件及完成

根據認購期權買賣期權股份須待(i)獨立股東於本公司股東大會上批准；及(ii)完成買賣銷售股份後，方告完成。

本公司將根據上市規則第14.69(2)及(3)條、第14.74(2)及14.77條於適當時候刊發公佈。

5. 認沽期權

根據協議，Lead Step已同意向天安中國酒店授出認沽期權，以按期權價向Lead Step出售期權股份。

根據協議，倘：

- (a) Lead Step未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費；或
- (b) Lead Step已於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或
- (c) Lead Step已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘；

則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費（如已支付）及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求Lead Step無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

6. 銷售股份認購期權

根據協議，Lead Step已同意按銷售股份認購期權價向天安中國酒店授出銷售股份認購期權，並已同意將銷售股份押記予天安中國酒店，作為行使銷售股份認購期權之抵押。

抵押文件乃Lead Step (出押人) 與天安中國酒店 (承押人) 就押記銷售股份以天安中國酒店信納之方式及內容訂立之股份押記。股份押記尚未備妥，且將於完成買賣銷售股份時訂立。

## 7. 買賣Asia Coast全部已發行股本之代價

於各訂約方行使認購期權或認沽期權 (視乎情況而定) 時，買賣Asia Coast全部已發行股本之總代價為660,000,000港元，惟可予調整。

假設：

- (a) Lead Step於經延長額外收費付款期屆滿日支付額外收費；及
- (b) Lead Step於經延長認購期權期間屆滿日支付結餘；及
- (c) 天安中國酒店出售CBI全部已發行股本，且期權價因此並無調整；

則Lead Step應付天安中國酒店之最高代價為671,200,000港元。

銷售股份及期權股份之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業包括三幅毗鄰土地 (「土地」)，總地盤面積約為3,400,000平方米，計劃發展為高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅及住宅公寓。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，發展項目之餘下地塊為空置。

土地之市值乃參照普敦國際評估有限公司 (具有15年中國土地估值經驗之獨立專業估值師) 於二零零七年十一月三十日作出的估值而釐定。

估值乃基於相關資產之市值而作出。根據該報告，「市值」的定義為乃自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。根據估值，相關資產的市值為602,500,000港元。代價相當於相關資產之市值加溢價。

## 8. 協議之條件及完成

協議須於生效日期起計三個月內獲獨立股東於本公司股東大會上批准後，方告完成。

於協議完成後，Asia Coast、CBI、中國公司及彼等之附屬公司將不再為本公司之附屬公司。



於協議日期前十二個月期間，Asia Coast收購CBI已發行股本之46.88%，成本約為15,800,000港元。收購CBI已發行股本99.86%之最初總成本約為147,000,000港元。

## Asia Coast財務業績概要

Asia Coast截至二零零七年十月三十一日止十個月及截至二零零五年十二月三十一日與截至二零零六年十二月三十一日止兩個會計期間之未經審核綜合業績概述如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零七年 十月三十一日 止十個月 千港元
收益	18,332	21,274	19,569
除稅前虧損	(22,771)	(32,600)	(8,513)
除稅後虧損	(22,486)	(32,308)	
除稅後溢利			2,776

就二零零七年之賬目而言，由於中國稅務政策有所變動，利得稅率將由33%減至25%，於二零零八年一月一日生效，因此帶來稅項抵免而產生除稅後溢利。新稅務政策對未來稅率之影響導致過往估計之未來稅率大幅減少。Asia Coast基於是項估計重新計算遞延稅項負債賬目，遞延稅項負債因而減少。除稅前虧損與除稅後溢利之差額為11,289,000港元。有關調整乃根據香港公認會計準則作出。

Asia Coast於二零零七年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為187,000,000港元。

上述賬目摘要乃根據香港公認會計準則編製。

**有關本公司、Asia Coast、CBI、中國公司、Lead Step及方挺之資料**

### 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

### Asia Coast

Asia Coast為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。

Asia Coast之主要業務為投資控股。Asia Coast之直接附屬公司為CBI。Asia Coast之間接附屬公司為中國公司及凱境。凱境為中國公司之代理，為有意到訪中國廣東省高要市肇慶高爾夫渡假村之人士提供服務(交通及住宿安排)，且並無其他業務活動。

除於CBI、中國公司、凱境及CBI湖濱(一間沒有業務活動及並無擁有任何資產之公司)之股權外，Asia Coast並無其他資產。

## CBI

CBI為一間於香港註冊成立之有限公司。於本公佈日期，Asia Coast持有CBI已發行股本約99.86%。

CBI之主要業務為投資控股。CBI之直接附屬公司為中國公司及凱境。

除於中國公司、凱境及CBI湖濱之股權外，CBI並無其他資產。

## 中國公司

中國公司為一間根據中國法律註冊成立及有效存在之中外合作經營企業，於本公佈日期，CBI持有中國公司88%權益。

中國公司之主要業務為建造及開發土地、銷售將於土地上發展之物業及銷售肇慶高爾夫渡假村之相關高爾夫球場會籍、會所、別墅及相關設施。

中國公司之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業包括三幅毗鄰土地，總地盤面積約為3,400,000平方米，計劃發展為高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅及住宅公寓。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，發展項目之餘下地塊為空置。

除肇慶高爾夫渡假村及其相關物業外，中國公司並無其他資產。肇慶高爾夫渡假村於一九九五年開始營運，肇慶高爾夫渡假村截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損為人民幣2,179,000元。於本公佈日期，CBI持有中國公司之88%權益。中國公司餘下之12%權益由肇慶市七星發展公司持有。

## Lead Step

Lead Step為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由方挺全資實益擁有。

## 方挺

方挺為CBI及中國公司之董事。

## 上市規則對協議之影響

由於方挺為Lead Step全部股本之實益擁有人，亦為CBI及中國公司（兩者均為本公司之間接附屬公司）之董事，故協議所涉交易構成本公司之關連交易。因此，方挺為本公司之關連人士。

由於買賣銷售股份及期權股份之資產比率及代價比率均高於2.5%，且總代價超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A.32條，根據協議買賣銷售股份及期權股份須遵守上市規則所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.06(2)條，由於所計算的代價比率介乎5%至25%，故該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就協議是否公平合理向股東提供意見。一名獨立財務顧問亦將被委任，就協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）協議詳情、普敦國際評估有限公司就土地編製之估值報告、獨立董事委員會就協議提出之推薦意見及獨立財務顧問之意見之通函，將於本公佈刊發後21日內寄發予股東。召開批准協議之本公司股東特別大會之通告將隨通函一併盡快寄發予股東。

## 買賣銷售股份及期權股份之理由及利益

經參照現行市況後，董事認為目前乃出售Asia Coast權益之成熟時機。由於Asia Coast之全部已發行股本將以溢價出售，故該等交易估計將帶來收益約457,000,000港元，而此估計金額乃代價減去Asia Coast之資產淨值及Asia Coast所欠貸款約16,000,000港元（將由天安中國酒店於完成日期前償還或結清）。出售所得款項將用作本公司之內部營運資金。

經考慮出售銷售股份及期權股份之性質及帶來的利益後，董事認為買賣銷售股份及期權股份之條款公平合理，符合股東之整體利益。



## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零七年十二月四日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待本公司發出本公佈。本公司已申請於二零零七年十二月十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 一般資料

於本公佈日期，董事如下：

### 執行董事：

李成偉先生(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、李志剛先生及Yasushi Ichikawa先生

### 非執行董事：

李成輝先生(主席)、鄭慕智先生及Yuki Oshima先生

### 獨立非執行董事：

鄭鑄輝先生、魏華生先生、徐溯經先生及楊麗琛女士

## 釋義

「額外收費」	指	協議所述之230,000,000港元，可予調整；
「額外收費付款期」	指	生效日期後兩(2)個月期間；
「協議」	指	天安中國酒店(賣方)、本公司(賣方擔保人)、Lead Step(買方)及方挺(買方擔保人)於二零零七年十二月三日就銷售股份及期權股份訂立之買賣協議；
「Asia Coast」	指	Asia Coast Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「結餘」	指	協議所述之期權價減額外收費，可予調整；
「董事會」	指	董事會；
「認購期權」	指	天安中國酒店授予Lead Step之期權，可要求天安中國酒店向Lead Step按期權價出售期權股份；
「認購期權期間」	指	完成日期起至生效日期後九(9)個月屆滿當日止之期間；

「CBI」	指	CBI投資有限公司，一間根據香港法律成立之有限公司；
「CBI 湖濱」	指	CBI 湖濱建設有限公司，一間於一九九三年二月十八日在香港註冊成立之有限公司；
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，其證券在聯交所上市；
「完成」	指	完成買賣銷售股份；
「完成日期」	指	完成當日，將為協議所載之條件達成後5個營業日內；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	協議簽訂日期；
「經延長額外收費付款期」	指	額外收費付款期屆滿後三(3)個月之期間；
「經延長認購期權期間」	指	認購期權期間屆滿日起至認購期權期間屆滿後三(3)個月屆滿當日止之期間；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計準則」	指	香港公認之會計準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「Lead Step」	指	Lead Step Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「期權價」	指	協議所述之560,000,000港元，可予調整；
「期權股份」	指	11,878,788股每股面值1.00美元之繳足股份，佔Asia Coast已發行股本約84.85%；
「訂約方」	指	協議任何訂約方；

「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及澳門；
「中國公司」	指	肇慶高爾夫發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之中外合作經營企業；
「認沽期權」	指	天安中國酒店授予Lead Step之期權，可要求Lead Step向天安中國酒店按期權價購入期權股份；
「認沽期權期間」	指	於(i)認購期權期間；或(ii)經延長認購期權期間(視乎情況而定)屆滿(以較早者為準)後7日之期間；倘Lead Step未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期內支付額外收費，則為額外收費付款期或經延長額外收費付款期(視乎情況而定)屆滿後7日之期間；
「凱境」	指	凱境有限公司，一間於二零零零年十二月十一日在香港註冊成立之有限公司；
「銷售股份」	指	2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%；
「銷售股份認購期權」	指	Lead Step授予天安中國酒店之期權，可要求Lead Step於完成後之銷售股份認購期權期間將銷售股份按銷售股份認購期權價售回天安中國酒店；
「銷售股份認購期權期間」	指	完成起至認購期權期間或經延長認購期權期間(視乎情況而定)屆滿後第7日止之期間；
「銷售股份認購期權價」	指	拾港元(10.00港元)；
「抵押文件」	指	Lead Step(出押人)與天安中國酒店(承押人)就用作押記之銷售股份訂立之股份押記；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之股份，「股」指任何該等股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「天安中國酒店」 指 天安中國酒店房地產投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零零七年十二月十日