

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布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)

關連交易

收購江門市天安房地產開發建設有限公司之40%權益

於二零零八年一月二十五日，新海通(本公司之一間間接全資附屬公司)與旭濶訂立協議，據此新海通(作為買方)同意購入及旭濶(作為賣方)同意出售江門天安之40%權益及其附帶之股息及溢利之權利，代價為人民幣14,030,000元。

由於旭濶擁有江門天安之40%權益而成為江門天安之主要股東，而江門天安亦為本公司之附屬公司，故協議項下擬進行之交易構成本公司一項關連交易。因此，旭濶為本公司之關連人士。

由於協議項下各有關收購江門天安之40%權益之相關百分比比率少於2.5%，根據上市規則第14A.32條，協議項下收購江門天安之40%權益只須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條之申報及公佈規定，而獲豁免遵守載於上市規則第14A章須獲獨立股東批准之規定。

協議

日期

二零零八年一月二十五日

訂約各方

- (1) 旭濶(作為賣方)；及
- (2) 新海通(作為買方)。

交易主要內容

江門天安之40%權益及其附帶之股息及溢利之權利。

根據協議，江門天安之溢利應根據江門天安之公司章程並按新海通於江門天安股本之注資比例作出分派。

代價

收購江門天安40%權益之代價為人民幣14,030,000元，該代價將在完成日期存入旭濤指定之銀行戶口。代價由旭濤與新海通經公平磋商及參考江門天安之40%權益之資產淨值及該物業（見以下定義）於二零零七年十二月三十一日之市價後釐定。代價亦已考慮到旭濤購入江門天安40%權益之最初購買成本。

江門天安之唯一資產為一座名為江門天安花園之物業（「該物業」），該物業位於中國廣東省江門市蓬江區。

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）於二零零七年十二月三十一日評估該物業之市價為250,000,000港元。

普敦國際評估有限公司在進行估值時採用「市價」假設法，其定義為物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額。

代價相等於江門天安40%權益之資產淨值及該物業之市價約29,700,000港元的49.5%折讓，即相等於約14,710,000港元。旭濤為持有江門天安40%權益之股東，需於財務上就該物業之未來發展支持江門天安。然而，旭濤已決定出售其於江門天安之權益。鑒於發展該物業未來可能需要財務上作出支持，因此作為買家之新海通僅願意以折讓購買江門天安之40%權益。

買賣江門天安之40%權益之代價將以本公司內部資源撥付。

完成

買賣江門天安之40%權益將於完成日期完成。買賣江門天安之40%權益不受任何條件規限。

江門天安財務業績概要

江門天安截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績概要如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	—	—
除稅前虧損	(10,728)	(1,877)
除稅後虧損	(10,728)	(1,877)

根據江門天安之財務報表，其於二零零七年十二月三十一日按賬面成本列賬之未經審核負債淨額約為4,586,000港元。經考慮該物業之市值後，江門天安之40%權益於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為29,700,000港元。

上文概述之帳目已根據香港公認會計準則編製。

有關本公司、新海通、江門天安及旭濤之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。其證券於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事開發中國之高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

新海通

新海通為一間於一九八五年九月五日根據中國法律正式註冊成立及有效存在之外商獨資企業。於本公佈日期，新海通為本公司之一間間接全資附屬公司。

新海通之主要業務為物業發展及投資控股。

江門天安

江門天安為一間於二零零一年四月六日根據中國法律正式註冊成立及有效存在之中外合作經營企業。於本公佈日期，江門天安為本公司之一間附屬公司。江門天安之唯一資產為該物業。

該物業由一幅面積約42,388平方米之土地組成，並計劃發展成為一項分為兩期之住宅發展項目。目前該物業之第一期尚在施工，而第二期則為尚未發展之空置土地。第二期限於住宅用途而第二期發展的任何所需資金將由內部資源提供。由於估計資金要求視乎第二期發展之設計方案，而該方案尚未編製，故於本公佈日期尚無估計資金要求。

江門天安之主要業務為物業發展。

完成後，江門天安將為本公司之一間間接全資附屬公司。

旭濤

旭濤為一間於二零零五年八月三日根據中國法律正式註冊成立及有效存在之私人公司。旭濤之主要業務為投資控股、銷售及供應貨品、出口貨品及技術。

根據旭濤提供之資料，於二零零六年一月十二日，旭濤購入江門天安之40%權益，最初購買成本為人民幣12,600,000元。

收購江門天安之40%權益之理由及利益

本公司目前擁有江門天安約60%之權益，而江門天安唯一資產為該物業。收購江門天安之40%權益後，江門天安將成為本公司之一間全資附屬公司，促使本公司可全面控制該物業及其發展。本公司亦認為收購將帶來良機，藉以確保股東可享有該物業發展後之未來溢利。

經考慮到收購江門天安之40%權益之性質及所帶來之利益，董事認為收購江門天安之40%權益之條款乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。獨立非執行董事相信有關收購江門天安40%權益之條款為公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

緊隨完成後，旭濤將終止持有任何江門天安之權益或投票權。

上市規則對協議之影響

由於旭濤擁有江門天安之40%權益而成為江門天安之主要股東，而江門天安亦為本公司之附屬公司，故協議項下擬進行之交易構成本公司一項關連交易。因此，旭濤為本公司之關連人士。

由於協議項下各有關買賣江門天安之40%權益之相關百分比比率少於2.5%，根據上市規則第14A.32條，協議項下收購江門天安之40%權益只須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條之申報及公佈規定，而獲豁免遵守載於上市規則第14A章須獲獨立股東批准之規定。

董事

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

「協議」	指	旭寧(作為賣方)與新海通(作為買方)於二零零八年一月二十五日就江門天安之40%權益訂立之買賣協議；
「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，其證券於聯交所上市；
「完成」	指	完成買賣江門天安之40%權益；
「完成日期」	指	完成之日期，其將在協議簽訂後5日內進行；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港公認會計準則」	指	香港公認之會計準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事；
「江門天安」	指	江門市天安房地產開發建設有限公司，一間於二零零一年四月六日根據中國法律正式註冊成立及有效存在之中外合作經營企業，並為本公司之一間附屬公司；

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及澳門；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之股份，而「股」指任何該等股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「新海通」	指	新海通有限公司，一間於一九八五年九月五日根據中國法律正式註冊成立及有效存在之外商獨資企業，並為本公司之一間間接全資附屬公司；
「旭濶」	指	深圳市旭濶貿易有限公司，一間於二零零五年八月三日根據中國法律註冊成立及有效存在之私人公司；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，二零零八年一月二十九日