

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) 出售一間全資附屬公司
- (2) 恢復證券買賣

於二零零八年七月八日，本公司（作為賣方）與天安鴻基（作為買方）、方挺先生（作為買方擔保人）及國威訂立有條件協議，據此，本公司同意出售而天安鴻基同意購買廣州天安之全部股權，即本公司於項目之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益及未支付金額人民幣79,564,000元），總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），包括根據合作協議（經康順取代協議及國威取代契約補充）尚未支付之人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）以及廣州天安之繳足註冊資本人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）。

預計協議項下擬進行之交易將使本公司錄得約人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）之收益，此金額將反映於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合利潤表內。該項交易將為本公司帶來所得款項人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），並將作為本集團營運資金之用。預計收益乃以總代價人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）減本公司根據合作協議於二零零零年八月項目開工前收購土地成本及相關發展成本之未收回部份約人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）之差額。來自該交易之收益將直接令本集團之盈利及資產增加相同金額，本集團之負債則不會受協議項下擬進行之交易所影響。此項一次性收益將於本公司之財務報表（將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報中披露）中確認為從一物業發展項目所取得之收益。

由於收益比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

由於方挺先生為天安鴻基之唯一實益擁有人並持有國威之90%股權，彼亦為Asia Coast（本公司一間間接非全資附屬公司，本公司擁有其全部已發行股本約84.85%）之董事及主要股東，故協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，方挺先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.17條，由於有關百分比之計算高於2.5%但低於25%且總代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准規定。本公司將根據上市規則第14A.52條召開股東特別大會，以股數投票方式批准協議及其項下擬進行之交易。於本公佈日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東或彼等之聯繫人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第14A.18條於股東特別大會上放棄投票。

本公司獨立董事委員會已成立，以考慮協議之條款並向獨立股東作出推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就協議項下擬進行之交易是否公平合理向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將儘快向其股東及認股權證持有人寄發通函。本公司將寄發之通函將載列（其中包括）協議條款之詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及召開股東特別大會之通告。

應本公司要求，本公司之證券已由二零零八年七月八日起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零八年七月十七日起恢復本公司之證券買賣。

於二零零零年八月，本公司與國威及康順訂立合作協議，據此，國威及康順同意為項目提供資金，而本公司同意將土地使用之權利轉給項目，並允許國威及康順以廣州天安之名義進行有關發展項目。

於二零零三年十一月，國威及康順訂立康順取代協議，據此，國威及康順同意由康順取代協議日期起：

1. 康順不得為項目之發展方；及
2. 國威有權享有康順於合作協議項下之所有權利，並承擔康順於合作協議項下之所有責任，而康順不得享有合作協議項下之任何權利或承擔任何責任。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，康順為獨立於本公司及其關連人士之第三方，除本公佈所披露關係外，康順與本公司並無其他關係。

於二零零八年七月八日，本公司、國威及天安鴻基訂立國威取代契約，據此，本公司、國威及天安鴻基同意由國威取代契約日期起：

1. 天安鴻基有權享有國威於合作協議項下之所有權利；
2. 天安鴻基須承擔國威於合作協議項下之所有責任；
3. 國威不得享有合作協議項下之任何權利或承擔任何責任；及
4. 合作協議須按照國威取代契約詮釋。

協議

1. 日期

二零零八年七月八日

2. 協議訂約方

- (a) 賣方 : 本公司
- (b) 買方 : 天安鴻基
- (c) 買方擔保人 : 方挺先生
- (d) 協議確認方 : 國威

3. 出售廣州天安之全部股權

根據協議，本公司同意出售而天安鴻基同意購買廣州天安之全部股權，即本公司於項目之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益）。

由於項目第一期及第二期已完工並售予最終物業買家，故廣州天安持有之唯一資產為土地之餘下部份。然而，(i)由於本公司於二零零零年八月實際上已將全部土地使用之權利轉給項目，且(ii)本公司因只佔項目之少數權益（反映在本公司僅有權分享項目所產生利潤之30%），對項目以至項目應佔之資產及負債並無管理、財務及營運控制權，故自項目於二零零零年展開以來，廣州天安之財務報表並無併入本公司之財務報表處理。因此，根據合作協議，本公司於項目之唯一權益乃有權分享項目所產生利潤之30%，惟未支付金額除外。

土地之面積約為529,700平方米，位於佛山市南海區松崗鎮鴻基大道，總樓面面積約為180,000平方米作項目發展之用。土地之獲許可用途為住宅用途，而土地之租賃期將於二零六三年屆滿。

項目涉及將土地發展為住宅發展項目，預期將於第四期建築工程結束時完成。項目第一期及第二期已發展為別墅、公寓及全面之配套設施，總樓面面積約為102,600平方米，並已售予最終物業買家。第三期現正施工，將興建158幢別墅，擬訂之樓面面積約為54,700平方米，其餘部分空置。第三期預期於二零零八年第四季落成。

根據合作協議（經康順取代協議及國威取代契約補充），作為本公司同意轉讓土地使用之權利給項目之代價，天安鴻基同意將項目產生所有利潤之30%分派予本公司並依據項目進展支付人民幣140,000,000元（相等於約159,091,000港元），全部金額將於項目完成時清償。於本公佈日期，人民幣140,000,000元中之人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）（「未支付金額」）尚未支付。

其後出售廣州天安之股權將不會有任何限制。

4. 代價

根據協議，協議項下擬進行之交易之總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）（根據下列公式可予調整），包括廣州天安之繳足註冊資本人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）以及根據合作協議尚未支付之人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）。由於項目仍然在建中，支付總代價表示天安鴻基根據合作協議提早償還未支付金額。總代價乃由本公司與天安鴻基參照根據合作協議尚未支付之實際金額及廣州天安之繳足註冊資本之實際金額後按公平原則磋商釐定。

首期按金人民幣15,000,000元（相等於約17,045,000港元）（「首期按金」）已由天安鴻基於協議簽署日期起三日內以現金支付予本公司。總代價餘額人民幣135,000,000元（相等於約153,410,000港元）（「餘額」）將於二零零八年十二月三十一日或之前以現金支付。

倘天安鴻基於二零零八年十二月三十一日之前支付餘額，天安鴻基可根據協議獲減免餘額，減免額按下列公式計算：

$$\text{餘額獲減免之金額} = \frac{\begin{array}{l} \text{人民幣135,000,000元} \times 5\% \\ (\text{按一年365天計算}) \times \text{餘額實際付款日期與} \\ \text{二零零八年十二月三十一日之間的天數} \\ (\text{不包括付款日期}) \end{array}}{365}$$

該5%乃由本公司與天安鴻基參考中國人民銀行公佈由二零零七年十二月二十一日起生效之人民幣基準利率後磋商釐定。

5. 先決條件

完成須待獨立股東於二零零八年九月三十日或之前或本公司與天安鴻基書面協定之較後日期於股東特別大會批准協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

6. 完成

待先決條件達成後，完成將於天安鴻基支付餘額（於任何情況下均不得遲於二零零八年十二月三十一日）後作實。

完成後，廣州天安將不再為本公司附屬公司，而本公司將不得享有合作協議項下之任何權利及權益或承擔任何責任（包括有權分享項目所產生利潤之30%權益）。自項目於二零零零年八月展開以來，廣州天安之財務報表並無併入本公司之財務報表處理，於完成後亦不會併入財務報表處理。

完成後，天安鴻基將成為廣州天安、其資產、權利及物業之唯一實益擁有人。

完成後，倘天安鴻基未能於90天內或本公司與天安鴻基書面協定之較後日期從中國有關政府部門獲得以其名義或其代名人義轉讓及登記廣州天安全部股權之批准（其本身並無過失），則協議應終止，及本公司應將首期按金及餘額退還予天安鴻基，而天安鴻基應將本公司根據合作協議享有之任何利潤退還予本公司。

7. 終止

協議在下列情況下可被終止：

- (a) 倘天安鴻基未能根據協議向本公司支付餘額，則本公司可終止協議。在此情況下，本公司可：
 - (i) 以書面通知終止協議並沒收首期按金作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。
- (b) 倘本公司由於達成先決條件以外之理由而未能達成其完成責任，則天安鴻基可終止協議。在此情況下，天安鴻基可：
 - (i) 以書面通知終止協議，而本公司須向天安鴻基退還首期按金連同相等於首期按金之款項作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。

倘先決條件未能於二零零八年九月三十日或之前或本公司與天安鴻基可能協定之較後日期達成，則協議應終止，而本公司應將首期按金退還予天安鴻基。

有關本公司、天安鴻基、方挺先生、國威及廣州天安之資料

1. 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。

2. 天安鴻基

天安鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，天安鴻基為本公司關連人士。除本公佈所披露關係外，天安鴻基與本公司並無其他關係。

天安鴻基之主要業務為投資控股。

3. 方挺先生

方挺先生現為天安鴻基之唯一實益擁有人及董事，並為國威90%股權之實益擁有人。

4. 國威

國威為一間根據中國法律註冊成立並有效存續之公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，國威為本公司關連人士。除本公佈所披露關係外，國威與本公司並無其他關係。

國威之主要業務為在中國從事物業發展、下游石油產業及交通運輸。

5. 廣州天安

廣州天安為一間根據中國法律註冊成立並有效存續之外商獨資企業。廣州天安為本公司之直接全資附屬公司。

廣州天安之主要業務為在中國從事物業發展。

廣州天安之財務資料概要

廣州天安截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績概述如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
收入	168,388	285,338
除稅前溢利	8,419	96,680
除稅後溢利	5,641	64,304

廣州天安於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值，即土地之經審核資產淨值約為人民幣216,522,000元。

上述概要乃根據中國有關會計常規編製。

由於協議項下擬進行之交易之實際及最終銷售標的乃本公司享有項目產生之30%利潤權益，故上述概要僅供參考。

廣州天安為本公司之全資附屬公司僅由於本公司擁有廣州天安100%權益。然而，從會計角度，廣州天安自二零零零年八月合作協議開始以來並非本公司之附屬公司，原因為廣州天安之財務報表自二零零零年八月以來並未合併計入本公司之財務報表內。

廣州天安之財務報表並無合併計入本公司之財務報表，原因為本公司對項目並無管理、財務及營運控制權（「控制權」）。

本公司對項目並無控制權乃由於天安鴻基獨力負責項目之融資，相比之下，本公司負責提供土地並就此將獲支付代價人民幣140,000,000元及根據合作協議獲項目產生之30%利潤，反映其於項目之少數權益，因此，天安鴻基擁有項目之控制權。

由於本公司對項目並無控制權，因此對項目之資產及負債亦無控制權。由於項目為廣州天安根據合作協議唯一可以從事之業務，廣州天安之資產及負債相等於項目之資產及負債。因此，由於本公司並無項目之控制權及其資產及負債之控制權，故對廣州天安之資產及負債亦無控制權。

因此，廣州天安之財務報表並無合併計入本公司之財務報表內。根據合作協議，本公司僅分佔項目產生之部分利潤。根據合作協議，只有分派予本公司之項目之利潤會於本公司之財務報表確認，本公司不會承擔項目之任何虧損。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司應佔項目第一期產生之利潤為23,068,000港元，已根據本公司之會計政策於本公司之經審核財務報表確認為其他收入。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於項目第二期之建設工程尚在進行中，故並無確認任何利潤。本公司對項目所產生利潤之處理方式乃根據香港公認會計準則進行。

收購土地之成本及其發展成本已於本公司之經審核資產負債表列作應收分期付款。於本公佈日期，收購土地成本及相關發展成本之未收回部份為人民幣79,564,000元。

出售廣州天安全部註冊資本之理由及益處

由於天安鴻基單獨負責項目之融資，而相比之下，本公司僅負責將土地使用之權利轉給項目，而作為轉讓之代價，本公司將根據合作協議獲支付人民幣140,000,000元及項目所產生利潤之30%，故本公司對項目並無管理、財務及營運控制權，並於項目中擁有少數權益（反映在本公司僅有權分享項目所產生利潤之30%）。此外，由於天安鴻基支付總代價構成提早償還未支付金額及提早變現項目所產生利潤之30%，故董事認為，出售於廣州天安之全部股權將容許本公司可於較早時間調配其資源往其管理之其他項目。因此，董事認為現時適合出售於廣州天安之全部股權。

預計協議項下擬進行之交易將使本公司錄得約人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）之收益，此金額將反映於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合利潤表內。該項交易將為本公司帶來所得款項人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），並將作為本集團營運資金之用。預計收益乃以總代價人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）減本公司根據合作協議於二零零零年八月項目開工前收購土地成本及相關發展成本之未收回部份約人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）之差額。來自該交易之收益將直接令本集團之盈利及資產增加相同金額，本集團之負債則不會受協議項下擬進行之交易所影響。此項一次性收益將於本公司之財務報表（將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報中披露）中確認為從一物業發展項目所取得之收益。

董事亦已考慮出售本公司分佔項目所產生30%利潤之權益之估計收益，基於該地區現時不確定之物業市況、可供發展之剩餘樓面面積、售價及建築成本，董事認為協議之條款屬公平合理及符合股東整體之利益。

經考慮出售於廣州天安之全部股權之性質及所帶來之益處，董事認為協議之條款屬公平合理，符合股東整體利益。

上市規則對協議之影響

由於收益比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

由於方挺先生為天安鴻基之唯一實益擁有人並持有國威之90%股權，彼亦為Asia Coast（本公司一間間接非全資附屬公司，本公司擁有其全部已發行股本約84.85%）之董事及主要股東，故協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，方挺先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.17條，由於有關百分比之計算高於2.5%但低於25%且總代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准規定。本公司將根據上市規則第14A.52條召開股東特別大會，以股數投票方式批准協議及其項下擬進行之交易。於本公佈日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東或彼等之聯繫人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第14A.18條於股東特別大會上放棄投票。

本公司獨立董事委員會已成立，以考慮協議之條款並向獨立股東作出推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就協議項下擬進行之交易是否公平合理向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將儘快向其股東及認股權證持有人寄發通函。本公司將寄發之通函將載列(其中包括)協議條款之詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及召開股東特別大會之通告。

恢復證券買賣

應本公司要求，本公司之證券已由二零零八年七月八日起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零八年七月十七日起恢復本公司之證券買賣。

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)、宋增彬先生(副主席)及鄭慕智博士

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	本公司、天安鴻基、方挺先生及國威於二零零八年七月八日就有條件買賣於廣州天安之全部股權而訂立之合同；
「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，並為本公司之間接附屬公司；
「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，其證券在聯交所主板上市；
「完成」	指	根據協議完成買賣於廣州天安之全部股權；
「先決條件」	指	獨立股東於二零零八年九月三十日或之前批准協議及其項下擬進行之交易；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；

「合作協議」	指	本公司、國威及康順於二零零零年八月就項目簽訂之協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易而將予召開之本公司股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州天安」	指	天安（廣州）投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立並有效存續之外商獨資企業，並為本公司直接全資附屬公司；
「國威」	指	國威國際商企合作投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立並有效存續之公司，按照國威取代契約已不再為合作協議之訂約方；
「國威取代契約」	指	本公司、國威及天安鴻基於二零零八年七月八日訂立之契約，內容有關以天安鴻基取代國威作為合作協議其中一個訂約方；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	根據上市規則於股東特別大會上毋須就批准協議項下擬進行之交易放棄投票之股東；
「康順」	指	康順發展有限公司，為中國法人，其於合作協議之權益乃由天安鴻基根據康順取代協議及國威取代契約取代；
「康順取代協議」	指	國威與康順於二零零三年十一月訂立之協議，據此，國威有權享有康順於合作協議下之所有權利，並承擔康順於合作協議下之所有責任，而康順不再為合作協議其中一個訂約方；

「土地」	指 一幅位於佛山市南海區松崗鎮鴻基大道（南府國用(2003)第特100173號；南府國用(2003)第特100172號；南府國用(2001)第特100024號)面積約529,698.2平方米之土地，總樓面面積約180,100平方米作項目發展之用；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「項目」	指 根據合作協議將土地發展為住宅之發展項目，由南海市地名委員會批准定名為天安鴻基花園（南地[2000]05號）；
「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，「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；
「天安鴻基」	指 天安鴻基集團有限公司，一間於香港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，二零零八年七月十六日

就本公佈而言，以人民幣列值之金額已按匯率人民幣0.88元兌1.00港元換算。