

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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

### 出售常州天安數碼城置業有限公司

於二零零九年六月五日，賣方分別與買方訂立買賣協議，據此，各賣方同意出售而買方同意自各賣方購買常州天安之50%股本權益，其中首宗買賣協議涉及代價為人民幣181,956,793元（相等於206,769,083港元），而第二宗買賣協議涉及代價為人民幣181,851,646元（相等於206,649,598港元）。除根據各買賣協議應付之代價數額外，各買賣協議之條款大致相同。

由於本公司實益擁有買方全部股本權益之50%權益，於買賣協議完成後，本公司將透過其於買方之股本權益擁有常州天安全部股本權益之50%權益。

每一宗該等交易按單獨基準計算並不構成本公司之須予披露交易；然而，根據上市規則第14.22條合併計算後，代價比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，該等交易構成本公司之須予披露交易。

## 買賣協議

買賣協議日期： 二零零九年六月五日

訂約方：

- (1) 首宗買賣協議 本公司（作為賣方）及深圳天安數碼城（作為買方）
- (2) 第二宗買賣協議 捷扶（作為賣方）及深圳天安數碼城（作為買方）

本公司及深圳股東各持有買方50%股本權益。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，於本公佈日期，深圳股東於本公司或本公司之任何關連人士概無擁有任何股權。故此，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

據董事所悉，賣方、買方及其最終實益擁有人之間不曾進行任何交易，而須根據上市規則第14.22條與該等交易合併計算。

## 該等交易之主旨事項

常州天安之全部股本權益隨附收取股息及分享溢利之權利。具體而言：

- (1) 就首宗買賣協議而言，本公司已同意出售而買方已同意購買常州天安之50%股本權益；及
- (2) 就第二宗買賣協議而言，捷扶已同意出售而買方已同意購買常州天安其餘之50%股本權益。

常州天安為一間於中國註冊成立之外商獨資企業。常州天安所持資產為該項目。

該項目涉及常州天安數碼城位於中國江蘇省常州市武進區之一個物業發展項目，包括一幅面積約289,700平方米之地塊。該項目之地盤將被規劃發展為一個總樓面面積約830,100平方米之科技產業大廈、商務及生活配套綜合項目。該項目之第一期現正興建中，樓面面積約54,800平方米，而該地盤其餘部分現時空置，並已計劃分期發展。

## 代價

買賣協議項下之該等交易所涉及之總代價（「總代價」）為人民幣363,808,439元（相等於413,418,681港元），即根據首宗買賣協議及第二宗買賣協議之應付代價之總和。

就首宗買賣協議而言，買方將以下列方式支付代價人民幣181,956,793元（相等於206,769,083港元）：

- (1) 買方將自首宗買賣協議日期起十五個營業日內以現金向本公司支付人民幣50,000,000元；及
- (2) 買方將於二零零九年十二月三十一日或之前以現金向本公司支付餘額人民幣131,956,793元。

就第二宗買賣協議而言，買方將以下列方式支付代價人民幣181,851,646元（相等於206,649,598港元）：

- (1) 買方將自第二宗買賣協議日期起十五個營業日內以現金向捷扶支付人民幣50,000,000元；及
- (2) 買方將於二零零九年十二月三十一日或之前以現金向捷扶支付餘額人民幣131,851,646元。

總代價乃經公平磋商並參考常州天安全部股本權益之面值後釐定。

## 完成

本公司與買方將於買方根據首宗買賣協議悉數支付代價後向中國有關部門登記首宗交易。首宗買賣協議將於買方悉數支付後完成。

捷扶與買方將於買方根據第二宗買賣協議悉數支付代價後向中國有關部門登記第二宗交易。第二宗買賣協議將於買方悉數支付後完成。

買賣協議完成後，買方將擁有常州天安之全部股本權益，而本公司將透過其於買方之股本權益擁有常州天安全部股本權益之50%權益。

## 常州天安之財務資料概要

截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，常州天安之經審核業績概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	-	-
除稅前虧損	(403)	(864)
除稅後虧損	(403)	(864)

於二零零八年十二月三十一日，常州天安全部股本權益中之經審核資產淨值約為人民幣361,847,000元（相等於約411,190,000港元）。

上文所概述之賬目乃根據中國會計準則編製。

## 本公司、捷扶及買方之資料

### (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。本集團之主要經營範圍包括在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運。

### (2) 捷扶

捷扶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司一間間接全資附屬公司。

捷扶之主要業務為投資控股。

### (3) 買方

買方為一間於中國註冊成立之共同控制實體。於本公佈日期，本公司為擁有買方50%股本權益之實益擁有人。

買方之主要業務為在中國進行數碼城物業開發及物業投資。

#### 該等交易之財務影響

估計進行該等交易後，本公司將不會因而確認收益或虧損，原因為出售常州天安之全部股本權益乃按成本進行。該等交易所得款項將撥作本集團之一般營運資金。

由於本公司實益擁有買方全部股本權益之50%權益，於買賣協議完成後，本公司將透過其於買方之股本權益擁有常州天安全部股本權益之50%權益。因此，常州天安將不再為本公司之附屬公司，而本公司將就常州天安之財務業績採用權益會計法入賬。

#### 該等交易之理由

於完成買賣協議後，該項目將由買方管理。鑒於買方擁有管理數碼城物業發展項目之實際技術專長，董事相信，該項目在買方之管理下將於日後產生更高溢利。

此外，總代價較於二零零八年十二月三十一日常州天安之經審核資產淨值溢價約人民幣1,961,000元（相等於約2,228,000港元）。

經考慮該等交易之性質及所帶來之益處，董事相信買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

#### 上市規則對該等交易之影響

每一宗該等交易按單獨基準計算並不構成本公司之須予披露交易；然而，根據上市規則第14.22條合併計算後，代價比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，該等交易構成本公司之須予披露交易。

#### 釋義

「常州天安」 指 常州天安數碼城置業有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業；

「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，其證券於聯交所主板上市；

「董事」	指	本公司董事；
「首宗買賣協議」	指	本公司與買方於二零零九年六月五日訂立之買賣協議，據此，根據當中所載條款及在其所載條件規限下，本公司同意出售而買方同意購買常州天安全部股本權益之50%；
「首宗交易」	指	根據首宗買賣協議擬進行之交易；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「捷扶」	指	捷扶集團（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司一間間接全資附屬公司；
「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；
「中國會計準則」	指	中國公認會計準則；
「該項目」	指	發展位於中國江蘇省常州市武進區之常州天安數碼城之項目，其將被規劃發展為一個科技產業大廈、商務及生活配套綜合項目，總樓面面積約830,100平方米；
「買方」	指	深圳天安數碼城，兩宗買賣協議之買方；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二宗買賣協議」	指	捷扶與買方於二零零九年六月五日訂立之買賣協議，據此，根據當中所載條款及在其所載條件規限下，捷扶同意出售而買方同意購買常州天安餘下之50%股本權益；
「第二宗交易」	指	根據第二宗買賣協議擬進行之交易；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之普通股份，「股」指任何該等股份；

「股東」	指	股份持有人；
「深圳股東」	指	買方之另一股東，其實益擁有買方全部股本權益之50%權益；
「深圳天安數碼城」	指	深圳天安數碼城有限公司，一間於中國註冊成立之共同控制實體，其50%股本權益由本公司實益持有及餘下50%股本權益由深圳股東實益持有；
「買賣協議」	指	首宗買賣協議及第二宗買賣協議，如屬一項「買賣協議」則指首宗買賣協議或第二宗買賣協議（視情況而定）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	首宗交易及第二宗交易；
「賣方」	指	本公司及捷扶，如屬一名「賣方」則指本公司或捷扶（視情況而定）；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，二零零九年六月五日

就本公佈而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，均已按1.00港元兌人民幣0.88元之匯率換算。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經或可能曾按該等或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

於本公佈日期，董事會由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（副總裁）、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，以及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組成。