

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

### 有關購買物業及附屬設施之框架協議

於二零零九年九月一日，賣方與本公司（作為買方）訂立框架協議，據此，按照框架協議所載之條款及條件，賣方擬出售而本公司擬透過特設公司購買位於中國上海市閔行區之物業及附屬設施，而當中並無任何產權負擔。購買物業及附屬設施之總代價約為人民幣990,000,000元（相等於1,125,000,000港元），可根據實際購買之物業單位數目予以下調。

根據上市規則第14.06(2)條，按相關百分比比率超過5%但低於25%之基準計算，購買事項構成本公司之須予披露交易。

### 框架協議

日期： 二零零九年九月一日

賣方： 賣方甲、賣方乙及賣方丙

買方： 本公司

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方及賣方之最終實益擁有人各自為與本公司及本公司關連人士並無關連之獨立第三方。

### 將予購買之資產

按照框架協議所載之條款及條件，賣方擬出售而本公司擬透過特設公司購買位於中國上海市閔行區之物業及附屬設施，而當中並無任何產權負擔。

基於賣方所提供之資料，於二零零九年八月三十一日，物業約87%之住宅公寓現時附有租約，而物業就住宅公寓之每月總租金收入約為人民幣5,376,000元（相等於6,109,000港元），或相當於每年約人民幣64,512,000元（相等於73,309,000港元）。獨立於本公司及其關連人士之專業物業估值師為物業進行初步估值，物業之初步估值為人民幣1,030,040,000元（相等於1,170,500,000港元）。

本公司將於簽訂買賣合同及附屬設施補償合同後盡快另行發出公佈。

## 代價及付款條款

於框架協議簽訂後七(7)個營業日內，賣方應自本公司收取定金。

代價可根據實際購買之物業單位數目予以下調，並須以下列方式支付：

### (1) 第一筆款項

於簽訂任何買賣合同後，本公司將確保特設公司向賣方支付代價之50%，而定金將隨後退還予本公司。

### (2) 第二筆款項

於過戶完成日後十(10)個營業日內，本公司將確保特設公司向賣方支付代價之46%。

### (3) 尾款

於完成後及於過渡期屆滿後七(7)個營業日內，本公司將確保特設公司向賣方支付餘下4%之代價。

代價乃賣方與本公司經計及(i)物業之估值；及(ii)中國上海市當時之物業市況後，經公平磋商釐定。

本公司擬將以內部資源及銀行貸款支付購買事項。

## 完成

特設公司及賣方將於獲發特設公司之營業執照日起計三十(30)日內，簽訂(i)就物業各個單位之買賣合同；及(ii)附屬設施補償合同。

於簽訂買賣合同起計十五(15)個營業日內及須待第一筆款項獲悉數支付後，特設公司及賣方將與有關機關完成就物業之所有產權過戶程序。特設公司於過戶完成日收到整份新產權證書後，完成應自過戶完成日起計三(3)個營業日內。

## 有關本公司及賣方之資料

### (1) 本公司

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) 賣方甲

根據賣方甲所提供之資料，其主要業務為物業發展。

### (3) 賣方乙

根據賣方乙所提供之資料，其主要業務為物業發展。

### (4) 賣方丙

根據賣方丙所提供之資料，其主要業務為物業發展。

## 訂立購買事項之理由及益處

基於中國經濟之長期增長前景，董事預期中國物業發展，尤其如上海等中國主要城市將持續增長。董事亦預期高質素住宅物業之需求將保持強勁。因此，增加該等城市之土地儲備對本集團長期發展而言屬重大策略。

根據賣方所提供之資料，於二零零九年八月三十一日，約87%之物業已出租並正賺取穩定之租金收入。本集團現擬持有物業作投資及出租用途。董事認為，購買事項既提供資本增值潛力及賺取穩定收益，並同時拓展本集團於中國上海之投資物業組合。

鑑於上述及獨立專業估值師就物業編製之初步估值，董事認為購買事項及框架協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則對購買事項之含義

根據上市規則第14.06(2)條，按相關百分比比率超過5%但低於25%之基準計算，購買事項構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

「購買事項」	指	根據框架協議購買物業及附屬設施；
「附屬設施」	指	裝修、傢具、室內裝修、辦公設備、家電、體育設施及有關物業之項目；
「附屬設施補償合同」	指	根據框架協議轉讓物業之附屬設施之補償合同；
「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，其證券於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成交付物業及附屬設施及簽訂相關文件；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	購買物業及附屬設施之總代價約為人民幣990,000,000元（相等於1,125,000,000港元）；
「定金」	指	金額為人民幣99,000,000元之定金（相等於112,500,000港元），相等於代價之10%；
「董事」	指	本公司董事；
「第一筆款項」	指	特設公司根據框架協議將予支付代價之50%；
「框架協議」	指	賣方與本公司於二零零九年九月一日就購買事項而訂立之框架協議；
「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」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「新產權證書」	指	政府機關頒發之證書，顯示特設公司根據框架協議成為物業之合法擁有人；

「百分比比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之「百分比比率」；
「中國」	指	中華人民共和國，就框架協議而言不包括台灣、香港及澳門；
「物業」	指	包括不少於200個住宅公寓、停車位、儲藏室及一間會所；
「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港元之普通股股份，及一股「股份」指任何該等股份；
「股東」	指	股份持有人；
「買賣合同」	指	賣方與特設公司根據框架協議就物業各個獨立部份或單位將予簽訂之買賣合同；
「特設公司」	指	由本公司為根據框架協議購買物業而直接或間接成立至少三間特設公司之統稱；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「過戶完成日」	指	特設公司取得整份新產權證書之日期；
「過渡期」	指	完成日後之六(6)個月期間；
「賣方」	指	賣方甲、賣方乙及賣方丙；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
 天安中國投資有限公司  
 執行董事  
 李志剛

香港，二零零九年九月二日

就本公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.88元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會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）、鄭慕智博士及Kazunori Okimoto先生，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。