

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

退回認沽期權

及

出售一間間接全資附屬公司

於二零零九年十月十三日，本公司一間間接全資附屬公司TADD、TADD一間直接全資附屬公司Commander及Commander一間直接全資附屬公司AL (Hangzhou)與明鴻（新加坡）訂立償付契約，據此，根據償付契約之條款及條件，Commander同意於悉數收取明鴻（新加坡）所支付之人民幣640,000,000元（相等於約727,272,727.27港元）（即償付金額）後，以明鴻（新加坡）為受益人退回認沽期權。

此外，根據償付契約，隨退回生效及待載於償付契約之先決條件達成後，TADD同意按其絕對酌情權出售，而明鴻（新加坡）同意根據償付契約之條款及條件以面值代價7.80港元購買銷售股份，相當於Commander之全部已發行股本。

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，該交易構成本公司之須予披露交易。

背景

明鴻（上海）於一九九二年成立，以發展一幅名為上海市長寧區新涇鄉一號（毛地）之土地作為大型住宅別墅。於本公佈日期，明鴻（新加坡）乃明鴻（上海）全部股本權益之實益擁有人。

於一九九五年，按明鴻（新加坡）之要求，AL (Hangzhou)與明鴻（新加坡）訂立主協議，據此(i) AL (Hangzhou)同意向項目注入全部建築成本之60%；(ii)明鴻（新加坡）同意AL (Hangzhou)有權享有項目溢利淨額之60%權益；及(iii)明鴻（新加坡）同意明鴻（上海）之60%股本權益須以AL (Hangzhou)名義登記，作為明鴻（新加坡）履行主協議項下責任之抵押。

於二零零二年，Commander、AL (Hangzhou)及明鴻（新加坡）進一步同意，明鴻（新加坡）須授予Commander認沽期權，於認沽期權獲行使時，明鴻（新加坡）須按行使價購買AL (Hangzhou)之全部已發行股本。

於二零零九年十月十三日，訂約方訂立償付契約，其條款披露如下。

償付契約

日期： 二零零九年十月十三日

訂約方：

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 認沽期權持有人 | Commander，認沽期權之持有人 |
| (2) 賣方 | TADD，出售銷售股份之賣方 |
| (3) 認沽期權授予人及
買方 | 明鴻（新加坡），授予Commander認沽期權之授予人及
收購Commander之買方 |
| (4) 其他方 | AL (Hangzhou) |

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於本公佈日期，明鴻（新加坡）及其最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士之獨立第三方。

該交易項下之重要資產

認沽期權於二零零二年由明鴻（新加坡）以Commander為受益人而授出。Commander於行使認沽期權時，明鴻（新加坡）須按行使價購買AL (Hangzhou)之全部已發行股本。

AL (Hangzhou)有權享有項目產生之溢利淨額之60%權益。

項目包括名為上海明苑別墅之物業發展項目之部份，該項目位於中國上海市長寧區新涇鄉一號。根據項目，項目土地計劃發展成為大型住宅別墅，可供銷售總面積約為36,031平方米。項目土地第二期及第三期第一部份之建設已經竣工，而項目土地餘下之第三期第二部份現正在興建中並計劃分期發展。

於悉數收取償付金額後，Commander須以明鴻（新加坡）為受益人退回認沽期權。

償付金額及經延長償付日期

根據償付契約就退回之償付金額為人民幣640,000,000元（相等於約727,272,727.27港元）（可予調整），須由明鴻（新加坡）按以下方式支付予TADD：

- (1) 不可退還初步金額人民幣100,000,000元（相等於約113,636,363.64港元）須由明鴻（新加坡）以現金分兩期支付予TADD：
 - (a) 第一期款項人民幣40,000,000元（相等於約45,454,545.46港元）須於償付契約日期起兩(2)個營業日內支付；
 - (b) 第二期款項人民幣60,000,000元（相等於約68,181,818.18港元）須於償付契約日期起十四(14)個營業日內支付；及
- (2) 餘下金額人民幣540,000,000元（相等於約613,636,363.63港元）須由明鴻（新加坡）於償付日期以現金支付予TADD。

明鴻（新加坡）可於償付日期或經延長償付日期（視情況而定）前隨時提前償還餘下金額或其部份，金額需為相等於人民幣10,000,000元之倍數或等值港元。

倘明鴻（新加坡）於償付日期未向TADD全數支付餘下金額，明鴻（新加坡）可於償付日期前三(3)個營業日內以書面要求延長償付日期至經延長償付日期，而TADD可以其絕對酌情權接納或拒絕有關要求。

倘明鴻（新加坡）未提出要求延長償付日期或倘TADD拒絕延長償付日期至經延長償付日期，則TADD並無責任(i)退回不可退還初步金額；或(ii)退回認沽期權，屆時償付契約須予終止及概無訂約方可就償付契約產生或有關之任何事項或事宜向其他方作出索償。

倘TADD接納要求將償付日期延長至經延長償付日期，則於經延長償付日期，明鴻（新加坡）須向TADD支付(i)餘下金額或未償還部份（視情況而定）；及(ii)餘下金額或未償還部份（視情況而定）於償付日期至經延長償付日期（首尾兩日包括在內）期間按利率計算之利息。

償付金額及利率乃TADD、Commander及明鴻（新加坡）經考慮(i)項目之市值及AL (Hangzhou)享有項目之權益；及(ii)本集團於日常貸款交易中向獨立第三方收取之一般利率後，按公平原則磋商釐定。董事認為償付金額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

退回之先決條件

Commander以明鴻（新加坡）為受益人退回認沽期權須待以下條件達成，方可落實：

- (1) 聯交所信納及本公司已就該交易遵守上市規則之一切規定；
- (2) TADD已接獲明鴻（新加坡）之董事會決議案，批准及授權償付契約之條款及條件、該交易及其執行；
- (3) TADD已接獲明鴻（上海）之董事會決議案，批准及授權與償付契約有關或相關之該等事項；及
- (4) 獲取及維持執行該交易所需之所有相關政府或監管機構、機關或部門，或任何其他第三方及/或中國有關監管機構(如適用)之一切必須授權(如有)。

退回

退回於償付金額獲悉數支付及於償付日期或經延長償付日期（視情況而定）達成退回先決條件後生效。

轉讓銷售股份

根據償付契約，隨退回生效後，按明鴻（新加坡）之要求，TADD同意按其絕對酌情權出售及明鴻（新加坡）同意在無任何產權負擔下按代價7.80港元購入銷售股份。

銷售股份佔Commander之全部已發行股本。Commander之重要資產為其於AL (Hangzhou)全部已發行股本之實益擁有權。

買賣代價須由明鴻（新加坡）於買賣完成時支付予TADD。

買賣代價乃TADD與明鴻（新加坡）經考慮Commander之面值及償付金額後，按公平原則磋商釐定。董事認為買賣代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

買賣完成須待（其中包括）以下條件達成後，方可落實：

- (1) 償付金額及其應計利息（如有）獲全數支付；
- (2) 根據償付契約退回生效；及
- (3) TADD可能不時要求之其他條件。

於買賣完成後，本公司將不再於Commander及AL (Hangzhou)擁有權益，以及本公司將從此不再於項目擁有權益。

明鴻（上海）財務資料概要

明鴻（上海）（為項目之項目公司及其60%股本權益以AL (Hangzhou)名義登記）於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財政年度之經審核業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	14,921	-
除稅前虧損	(11,233)	(14,427)
除稅後虧損	(11,233)	(14,427)

明鴻（上海）於二零零八年十二月三十一日之全部股本權益經審核資產淨值約為18,097,000港元。

上述賬目概要乃根據中國公認會計原則編製。

有關本公司、TADD、Commander、AL (Hangzhou)及明鴻（新加坡）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) TADD

TADD為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司。

TADD之主要業務為投資控股。

(3) Commander

Commander為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為TADD之一間直接全資附屬公司。

Commander之主要業務為投資控股。

(4) AL (Hangzhou)

AL (Hangzhou)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Commander之一間直接全資附屬公司。

AL (Hangzhou)之主要業務為投資控股。

(5) 明鴻（新加坡）

明鴻（新加坡）為一間於新加坡註冊成立之有限公司。

根據明鴻（新加坡）提供之資料，明鴻（新加坡）之主要業務為投資控股及於中國從事物業投資。

該交易之財務影響

現時估計因進行該交易，本公司將確認預計收益約547,000,000港元，即償付金額及買賣代價減本集團於項目之投資成本。該交易產生之所得款項將用作本集團之一般營運資金。

進行該交易之理由

由於項目發展已持續逾十年，董事認為該交易乃出售本集團於項目之權益以變現重大收益之適當時機，使本集團可將償付金額運用於本集團其他現時或新投資機會。

經考慮該交易之性質及益處，董事相信償付契約之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該交易之上市規則含意

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，該交易構成本公司之須予披露交易。

釋義

「AL (Hangzhou)」	指	Allied Resort (Hangzhou) Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Commander之一間直接全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期或於香港上午十時正發出8號熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「Commander」	指	Commander Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為TADD之一間直接全資附屬公司及認沽期權之持有人
「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
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「行使價」	指	當Commander行使認沽期權時，明鴻（新加坡）就收購AL (Hangzhou)全部已發行股本應付之代價185,000,000港元
「經延長償付日期」	指	償付日期經延長期間延長之日期
「經延長期間」	指	明鴻（新加坡）以書面要求延長而TADD以其絕對酌情權延長償付日期之期間
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「利率」	指	每月1%或TADD及明鴻（新加坡）不時議定之其他利率
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主協議」	指	AL (Hangzhou)與明鴻（新加坡）訂立之協議（經不時補充），據此(i) AL (Hangzhou)同意注入項目全部建築成本之60%；(ii)明鴻（新加坡）同意AL (Hangzhou)有權享有項目溢利淨額之60%權益；及(iii)明鴻（新加坡）同意明鴻（上海）之60%股本權益須以AL (Hangzhou)名義登記，作為明鴻（新加坡）履行主協議項下責任之抵押
「明鴻（上海）」	指	上海明鴻房地產發展有限公司，一間根據中國法律並為發展項目而成立之公司

「明鴻（新加坡）」	指	新加坡明鴻發展投資（私人）有限公司，償付契約下認沽期權之授予人及銷售股份之買方
「不可退還初步金額」	指	於償付契約日期，明鴻（新加坡）已付TADD人民幣100,000,000元（相等於約113,636,363.64港元）之不可退還初步金額
「百分比比率」	指	上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及澳門
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「項目」	指	項目土地之發展項目，計劃發展為大型住宅別墅
「項目土地」	指	一幅位於上海市長寧區新涇鄉一號（毛地）部份第二期及第三期土地
「認沽期權」	指	明鴻（新加坡）授予Commander之認沽期權。Commander於行使認沽期權時，明鴻（新加坡）須按行使價向Commander購入AL (Hangzhou)之全部已發行股本
「餘下金額」	指	根據償付契約，於償付日期明鴻（新加坡）應付TADD人民幣540,000,000元之餘下金額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	一(1)股面值為1.00美元之普通股，即Commander之全部已發行股本
「償付金額」	指	人民幣640,000,000元（相等於約727,272,727.27港元），即不可退還初步金額及餘下金額之總和
「償付日期」	指	二零零九年十二月十五日，即明鴻（新加坡）支付TADD餘下金額之日，並可根據償付契約提早付款
「償付契約」	指	訂約方於二零零九年十月十三日就該交易而訂立之償付契約
「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

「買賣完成」	指	根據償付契約完成買賣銷售股份
「買賣代價」	指	買賣銷售股份之代價7.80港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退回」	指	根據償付契約之條款及條件退回認沽期權
「退回先決條件」	指	退回之先決條件
「TADD」	指	Tian An Development (Dalian) Company Limited (天安發展(大連)有限公司*)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司及銷售股份之賣方
「該交易」	指	根據償付契約之條款及條件退回及轉讓銷售股份
「%」	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，二零零九年十月十三日

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。

* 僅供識別