

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

收購

目標公司I及目標公司II之權益

於二零零九年十月二十二日，賣方、買方（本公司一間間接全資附屬公司）、賣方擔保人及本公司（作為買方擔保人）訂立股份購買協議，據此，按股份購買協議所載之條款及條件，賣方同意出售而買方同意在無任何產權負擔下購買股份，總代價為人民幣755,106,479.65元（相等於858,075,545.06港元），即相等於(i)購買價（人民幣509,821,500元（相等於579,342,613.64港元））；及(ii)最終資產淨值（人民幣245,284,979.65元（相等於278,732,931.42港元））之總額（可予調整（如有））。

目標公司I及目標公司II分別為外商獨資企業I及外商獨資企業II全部股本權益之合法及實益擁有人。外商獨資企業I及外商獨資企業II分別持有彼等位於中國上海閔行區昆陽路3388弄中房森林別墅第一期之31個單位及26個單位（地面以上已完工之總樓面面積合共約19,993平方米）之房地產權證。

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，收購事項構成本公司之須予披露交易。

股份購買協議

日期：二零零九年十月二十二日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 賣方擔保人
- (4) 本公司作為買方擔保人

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，各賣方、賣方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予收購之權益

於二零零九年十月二十二日，賣方、買方（本公司一間間接全資附屬公司）、賣方擔保人及本公司（作為買方擔保人）訂立股份購買協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買股份，總代價為人民幣755,106,479.65元（相等於858,075,545.06港元），即相等於(i)購買價（人民幣509,821,500元（相等於579,342,613.64港元））；及(ii)最終資產淨值（人民幣245,284,979.65元（相等於278,732,931.42港元））之總額（可予調整（如有））。於完成後，賣方將在無任何產權負擔下轉讓股份予買方。

目標公司I及目標公司II分別為外商獨資企業I及外商獨資企業II全部股本權益之合法及實益擁有人。除各自於外商獨資企業I及外商獨資企業II之投資外，目標公司I及目標公司II並無從事任何其他商業活動。目標公司I及目標公司II之唯一資產分別為外商獨資企業I及外商獨資企業II，其分別持有彼等位於中國上海閔行區昆陽路3388弄中房森林別墅第一期之31個單位及26個單位（地面以上已完工之總樓面面積合共約19,993平方米）之房地產權證。上述位於中房森林別墅第一期之單位均已出租或空置。

代價及付款條款

於股份購買協議下應付予賣方之代價為人民幣755,106,479.65元（相等於858,075,545.06港元），即相等於(i)購買價（人民幣509,821,500元（相等於579,342,613.64港元））；及(ii)最終資產淨值（人民幣245,284,979.65元（相等於278,732,931.42港元））之總額（可予調整（如有）），並按以下方式支付：

- (1) 買方已於二零零九年九月十四日（簽訂股份購買協議前）向賣方支付2,000,000美元（相等於15,600,000港元）之定金；
- (2) 於簽訂股份購買協議後五(5)個營業日內，買方須向賣方支付人民幣50,982,150元（相等於57,934,261.36港元）（「按金」），乃相等於購買價之10%；及
- (3) 於第二付款日期，買方須存入託管賬戶以支付一筆金額（「第二付款」），該金額相等於(i)購買價之餘額，即購買價扣除定金（連同自付款日期起至股份購買協議日期累計之實際利息）及按金；及(ii)最終資產淨值減除未收退稅及未收應收賬款。第二付款將根據託管協議之條款及條件發放。

任何自最終資產淨值扣除之未收退稅及未收應收賬款之金額將由買方於任何目標集團收到任何有關退稅及應收賬款後五(5)個營業日內直接償付賣方。

代價乃賣方與買方經計及外商獨資企業I及外商獨資企業II之資產淨值及物業之市值後，經公平磋商釐定。

本集團擬將以內部資源及銀行貸款支付收購事項。

擔保

本公司（為買方之最終控股公司）同意向賣方提供擔保，以作為買方適當及準時履行及解除股份購買協議下之責任之擔保。賣方擔保人同意向買方提供擔保，以作為賣方於股份購買協議下之付款責任之擔保。

先決條件

完成須待（其中包括）於最後完成日期或之前達成以下條件方可落實：

- (1) 誠如買方及賣方所協定，於二零零九年十月三十日簽訂託管協議，該協議將規定第二付款由託管賬戶按以下方式發放之機制：
 - (a) 於(i)向上海閔行區房地產交易中心遞交並獲接納對撤銷物業抵押登記所需之文件；及(ii)提交公司知識產權局存檔並接納對解除股份押記、債券及股本抵押所需之文件（「巴巴多斯解除文件」）後，發放一筆以美元計值相等於人民幣509,821,500元之款項存入賣方指定之銀行賬戶（「第一託管資金發放」）；及
 - (b) 於向公司知識產權局出示並獲接納股份轉讓文據以作判定時，發放第二付款之餘額存入賣方指定之銀行賬戶；
- (2) 經公司知識產權局存檔及接納股份轉讓文據，乃須賣方於第一託管資金發放後三(3)個營業日內促使完成；
- (3) 於完成前，目標集團悉數償還一間銀行向各外商獨資企業I及外商獨資企業II所提供之貸款及由目標集團產生之所有財務費用及支出，乃須由賣方於第一託管資金發放後三(3)個營業日內促使外商獨資企業I及外商獨資企業II完成；
- (4) 於上海閔行區房地產交易中心撤銷物業抵押登記，乃須賣方於最後完成日期或之前促使外商獨資企業I及外商獨資企業II完成；
- (5) 公司知識產權局發出並簽署之巴巴多斯解除文件，確認解除股份押記、債券及股本抵押，乃須賣方於最後完成日期或之前完成；
- (6) 公司知識產權局發出並簽署作實判定之股份轉讓文據，乃須賣方於最後完成日期或之前完成；

- (7) 根據股份購買協議，目標集團及其資產之全部其他產權負擔已獲解除及／或終止，乃須賣方於最後完成日期或之前促使完成；
- (8) 賣方概無作出於任何重大方面屬於或將屬於不準確或誤導之聲明或保證；
- (9) 買方根據股份購買協議支付按金及第二付款；
- (10) 根據託管協議之條款從託管賬戶發放第二付款之全數金額；及
- (11) 買方概無作出於任何重大方面屬於或將屬於不準確或誤導之聲明或保證。

買方可全權酌情決定以書面豁免任何上述條件(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)及(8)。而賣方則可全權酌情決定以書面豁免任何上述條件(9)、(10)及(11)。

倘任何先決條件未能於最後完成日期或之前達成（或獲賣方或買方豁免），賣方或買方則可向其他方發出書面通知單方面終止股份購買協議，惟賣方、買方、賣方擔保人及本公司另有協定除外。

完成

完成於股份購買協議之先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後立即生效。於完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合於本公司之財務報表內。

終止

- (1) 倘託管協議未能於二零零九年十月三十日簽訂，賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人則可向股份購買協議之訂約各方發出書面通知單方面終止股份購買協議。惟因未能簽訂託管協議而須終止股份購買協議時，不論賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人則不應被視作違反股份購買協議或承擔因任何延遲履行或不遵守其於股份購買協議下之任何責任所致之任何損失或賠償。
- (2) 倘買方未能於第二付款日期將第二付款存入託管賬戶，賣方則可向股份購買協議之訂約各方發出書面通知單方面終止股份購買協議。
- (3) 倘完成未能於最後完成日期前生效，買方或賣方可向其他方發出書面通知單方面終止股份購買協議，惟股份購買協議之訂約各方另有協定除外。

- (4) 倘賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人被視為已違反股份購買協議而未能於接獲任何其他方須就該違反作出補救之書面通知後十(10)日內而作出補救，有關其他方則將有權向該方發出書面通知終止股份購買協議。

倘賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人一旦未能於接獲任何其他方之書面通知後十(10)日內就任何違反責任而作出補救，違反方須向有關其他方支付一筆金額（以下列較低者為準）：(i)自到期日（包括該日）至實際完成履行日期（不包括該日）止期間按全數購買價年率20%，或(ii)自到期日（包括該日）至實際完成履行日期（不包括該日）止期間全數購買價按於適用法例下獲准之最高年率，另加與有關收取該金額而產生之任何合理代理人費用。

倘終止股份購買協議或賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人未能於完成時達成其於股份購買協議下之任何責任，而有關終止或未能履行乃因：

- (1) 買方違反協議，賣方可選擇（作為唯一及排他性補償措施）(i)沒收買方向賣方支付之定金及任何其他款項；及(ii)收取買方於股份購買協議下存入託管賬戶之任何其他款項，並在各情況下須連同自付款日期起累計之實際利息作為清償損失金；
- (2) 賣方違反協議，賣方須(i)向買方退還買方於股份購買協議下向賣方支付之定金及任何其他款項，連同自付款日期起累計之實際利息；及(ii)同意向買方退回託管賬戶內買方於股份購買協議下向該託管賬戶支付之任何其他款項，並在各情況下須連同自付款日期起累計之實際利息，於接獲買方書面要求後五(5)個營業日內進行，並在接獲買方表示選擇收取清償損失金作為唯一及排他性補償措施之書面要求後五(5)個營業日內，賣方須進一步向買方支付清償損失金，該金額相等於根據上文(i)及(ii)須向買方退還及退回之款項；或
- (3) 並非由賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人違反協議或錯失，賣方須(i)向買方退還定金（連同自付款日期起累計之實際利息），及買方於股份購買協議下向賣方支付之任何其他款項；及(ii)同意向買方退回託管賬戶內買方於股份購買協議下向該託管賬戶支付任何其他款項並根據託管協議條款，提供託管代理書面指示以進行有關退款，並在各情況下須連同自付款日期起累計之實際利息，在各情況下於接獲買方書面要求後五(5)個營業日內進行。

進行收購事項之理由及益處

鑑於中國經濟之未來增長前景，董事認為中國物業發展，尤其如上海等中國主要城市將持續增長。董事亦相信優質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為本集團未來發展之策略重點。

董事認為收購事項既提供資本增值潛力，並同時拓展本集團於中國上海之物業組合。

鑑於上述及獨立專業估值師就物業編製之估值，董事認為收購事項及股份購買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。

有關本公司、買方、賣方及賣方擔保人之資料

(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) 買方

買方為一間於香港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。

買方之主要業務為投資控股。

(3) 賣方

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為賣方擔保人之一間直接全資附屬公司。

根據賣方所提供之資料，其主要業務為投資控股。

(4) 賣方擔保人

賣方擔保人為於開曼群島之獲豁免有限合夥人。

根據賣方所提供之資料，賣方擔保人之主要業務為投資控股。

外商獨資企業I及外商獨資企業II之財務資料概要

由賣方提供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，外商獨資企業I及外商獨資企業II之經審核財務資料概述如下：

	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
收益	649	4,072
除稅前淨虧損	(47,264)	(62,940)
除稅後淨虧損	(47,264)	(62,940)

獲賣方知會，於二零零八年十二月三十一日，外商獨資企業I及外商獨資企業II之經審核資產淨值約為504,699,000港元。

根據賣方，上文概述之賬目乃根據中國公認會計原則編製。

上市規則對收購事項之含義

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，收購事項構成本公司之須予披露交易。

釋義

「收購事項」	指	股份購買協議項下擬進行之股份買賣
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國、巴巴多斯及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）
「公司知識產權局」	指	巴巴多斯公司事務及知識產權局
「完成」	指	根據股份購買協議完成股份買賣
「本公司」或 「買方擔保人」	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
「代價」	指	收購事項之總代價人民幣755,106,479.65元（相等於858,075,545.06港元），即相等於購買價與最終資產淨值之總額（可予調整（如有））

「債券」	指	目標公司I及目標公司II於二零零七年二月一日各自訂立之資產債券，受益人為一間銀行，以獲取該銀行向賣方提供貸款
「定金」	指	買方於二零零九年九月十四日於簽訂股份購買協議前向賣方支付2,000,000美元作為定金（相等於15,600,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「股本抵押」	指	目標公司I及目標公司II於二零零七年二月一日訂立有關外商獨資企業I及外商獨資企業II之全部股本權益之抵押，受益人為一間銀行，以獲取該銀行向賣方提供貸款
「託管協議」	指	由買方、賣方、託管代理及／或一間銀行（及／或彼等各自之聯屬公司）就第二付款將予簽訂之託管協議
「最終資產淨值」	指	經買方及賣方同意，按目標集團於二零零九年九月三十日之經調整資產負債表所列金額，即為人民幣245,284,979.65元（相等於278,732,931.42港元）（可予調整（如有））
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零九年十二月三十一日，惟賣方、買方、賣方擔保人或買方擔保人有權單方面透過於原定最後完成日期前向其他方發出不少於一(1)個營業日之事先書面通知，將最後完成日期自二零零九年十二月三十一日起最多延長十(10)日
「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，就股份購買協議而言不包括台灣、香港及澳門
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則

「物業」	指	中房森林別墅第一期之57個單位，位於中國上海閔行區昆陽路3388弄
「物業抵押」	指	根據日期為二零零七年二月一日之該等若干物業抵押協議，以一間銀行及／或目標公司I及目標公司II為受益人而設立之物業抵押，且已於上海閔行區房地產交易中心辦妥登記
「購買價」	指	股份之購買價，即人民幣509,821,500元（相等於579,342,613.64港元）
「買方」	指	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，即股份購買協議項下之買方
「股份購買協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人及本公司（作為買方擔保人）於二零零九年十月二十二日訂立之股份購買協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買股份
「股份押記」	指	日期為二零零七年二月一日就股份作出之押記，並由賣方以一間銀行為受益人簽訂，以獲取該銀行向賣方提供貸款
「股份轉讓文據」	指	賣方就出售股份將予簽訂之兩份文據
「股份」	指	目標公司I股份及目標公司II股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二付款日期」	指	二零零九年十一月二十日，惟買方有權透過於原定第二付款日期前向賣方發出不少於五(5)個營業日之事先書面通知，將第二付款日期自二零零九年十一月二十日起最多延長十個(10)曆日
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之普通股股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司I」	指	一間根據巴巴多斯法律成立之有限責任國際會社及為賣方之一間全資附屬公司
「目標公司I股份」	指	根據股份購買協議，賣方將出售予買方之目標公司I之全部已發行股份

「目標公司II」	指	一間根據巴巴多斯法律成立之有限責任國際會社及為賣方之一間全資附屬公司
「目標公司II股份」	指	根據股份購買協議，賣方將出售予買方之目標公司II之全部已發行股份
「目標集團」	指	目標公司I及目標公司II及其各自之全資附屬公司，即外商獨資企業I及外商獨資企業II
「未收應收賬款」	指	自二零零九年九月三十日前累計或賺取，來自目標集團出售物業，惟於第二付款日期未清償及未收款項之所有應收賬款
「未收退稅」	指	自二零零九年九月三十日前累計或賺取，自中國任何稅務機關向外商獨資企業I及外商獨資企業II作出，惟於第二付款日期未清償及未收款項之所有營業稅退稅
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為賣方擔保人之一間直接全資附屬公司，即股份購買協議項下之賣方
「賣方擔保人」	指	於開曼群島之獲豁免有限合夥人
「外商獨資企業I」	指	一間根據中國法律註冊之外商獨資企業，並為目標公司I之一間全資附屬公司
「外商獨資企業II」	指	一間根據中國法律註冊之外商獨資企業，並為目標公司II之一間全資附屬公司
「%」	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，二零零九年十月二十三日

就本公佈而言，人民幣兌港元及美元兌港元已分別按1.00港元兌人民幣0.88元及1.00美元兌7.80港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣或美元。該等匯率（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。