

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

### 出售一間附屬公司之50%權益

於二零一二年六月十二日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方及擔保人訂立出售協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入銷售股份及貸款，代價為人民幣476,000,000元（相等於約587,654,000港元）。

由於按單一基準計算及按合併基準計算之相關百分比率均超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售協議項下之交易按單一基準計算及根據上市規則第14.22條與早前交易合併計算時構成本公司之須予披露交易。

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零一一年三月二十四日之公佈。誠如該公佈所披露，本公司之間接全資附屬公司AP Pearl Limited（「AP Pearl」）與買方訂立協議，據此，AP Pearl同意出售而買方同意購入Green Village Limited全部已發行股本及Green Village Limited結欠AP Pearl之股東貸款（「早前交易」）。擔保人亦已向AP Pearl提供買方根據協議履行義務之保證。於出售協議日期，早前交易並未完成。

#### 出售協議

#### 日期

二零一二年六月十二日

#### 訂約方

- (1) 賣方： Best Advantage Limited，作為銷售股份及貸款之賣方
- (2) 買方： Lanwa International Limited，作為銷售股份及貸款之買方
- (3) 擔保人： 廖暢先生，作為買方之擔保人

於本公佈日期，根據買方及擔保人各自提供之資料及確認，以及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人（即擔保人，為自然人）均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 將予出售之資產

根據出售協議，賣方同意出售及買方同意購入銷售股份（為Best Diversity之全部已發行股本）及貸款。Best Diversity為擁有Crystal Idea全部已發行股本50%之法定及實益擁有人。

銷售股份及貸款於完成時將不會附帶任何產權負擔而予以出售。

## 代價及付款條款

根據出售協議，代價為人民幣476,000,000元（相等於約587,654,000港元），須以現金按如下方式支付：

- (1) 第一次付款為人民幣22,000,000元（相等於約27,161,000港元），須由買方於出售協議日期起計五個營業日內支付予賣方；
- (2) 第二次付款為人民幣168,000,000元（相等於約207,407,000港元），須由買方於出售協議日期起計三個月當日或之前支付予賣方；及
- (3) 代價餘款為人民幣286,000,000元（相等於約353,086,000港元），須由買方於出售協議日期起計十八個月當日或之前（「代價餘款支付日期」）支付予賣方。

倘若（其中包括）買方未能(i)於各有關到期日支付第一次付款及／或第二次付款；或(ii)於代價餘款支付日期後起計三十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付代價餘款，則出售協議將被終止。

根據出售協議，買方同意就第二次付款及代價餘款支付利息，利息自出售協議日期起計至第二次付款及代價餘款之各自實際支付日期為止，年利率為12%。有關利息須由買方向賣方分別支付第二次付款及代價餘款之同一日支付。因此，假設(i)第二次付款於出售協議日期起計三個月當日支付；及(ii)代價餘款於代價餘款支付日期起計第三十日當日支付，則賣方根據出售協議應收之最高金額將為人民幣535,380,000元（相等於約660,963,000港元）。

權益出售事項之代價及利率乃經賣方、買方及擔保人按公平原則磋商後釐定，並經考慮：(i)地塊之市場價值；(ii) Best Diversity於出售協議日期結欠賣方之未償還款項327,195,611.74港元；及(iii)中國人民銀行所公佈之現行人民幣利率。董事認為，代價乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 擔保

擔保人已同意保證買方根據出售協議切實及準時地履行義務。

## 出售協議之其他主要條款概要

根據出售協議，倘日後賣方或買方擬出售所持有之Best Diversity股份及其於Crystal Idea、永威環球及項目公司之權益，賣方及買方將擁有購入任何該等股份或權益之優先購買權。

根據出售協議，訂約方亦同意，於賣方收到第二次付款後，買方將有權提名兩名董事加入Crystal Idea、永威環球及項目公司各自之董事會。此外，賣方收到第二次付款後，項目公司之主席、副總經理及財務總監將由賣方提名，而項目公司之副主席、總經理及副財務總監則由買方提名。然而，倘買方因任何理由而違反或未能實行出售協議之任何條文，賣方有權單方面罷免該等由買方提名之委任。有關單方面罷免並無任何賠償。買方亦須促使由其提名之所有該等獲委任人士辭去其職務，包括但不限於促使所有該等獲委任人士簽署任何有關辭任之文件及完成辦理有關登記手續。

## 終止事件

在完成前，倘Best Diversity被申請清盤，或Best Diversity被委任接管人或清盤人，而有關申請或委任於其後十四日內並無撤回，且預期會對Best Diversity構成重大不利影響，則買方可向賣方發出書面通知，終止出售協議而毋須負上任何責任，其後買方於出售協議項下之義務將會失效及終止，而賣方須向買方退還先前由買方於終止前根據出售協議支付之所有款項，包括但不限於第一次付款、第二次付款及代價餘款及利息（於各情況下，以已付金額為限）。

在完成前，倘買方或擔保人被申請清盤或破產（視情況而定），或買方或擔保人被委任接管人或清盤人，而有關申請或委任於其後十四日內並無撤回，且預期會對買方或擔保人構成重大不利影響，則賣方可向買方發出書面通知，終止出售協議而毋須負上任何責任，其後賣方於出售協議項下之義務將會失效及終止，而賣方將沒收買方於終止前根據出售協議支付之所有款項，包括但不限於第一次付款、第二次付款及代價餘款及利息。

此外，倘交易因買方違反任何條款而未能完成，出售協議將會失效及終止，而賣方將沒收買方於終止前根據出售協議支付之所有款項，包括但不限於第一次付款、第二次付款及代價餘款及利息。

## 完成

完成乃為按上文所述方式將代價悉數付清之日，惟無論如何須於二零一四年一月十一日或之前，或為賣方與買方可以書面形式議定之其他日期。

於完成後，Best Diversity將不再為本公司之附屬公司。然而，本公司於完成後仍將繼續透過其全資附屬公司分別擁有Crystal Idea之全部已發行股本之50%以及永威環球及項目公司之50%實際權益。

## 有關BEST DIVERSITY集團之資料

Best Diversity為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，並為擁有Crystal Idea全部已發行股本50%之法定及實益擁有人，而Crystal Idea則透過其擁有之永威環球全部已發行股本，擁有項目公司之全部股本權益。

Crystal Idea為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而永威環球為一間於香港註冊成立之有限公司，兩間公司均主要從事投資控股業務。

項目公司為一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要從事物業發展業務，並擁有地塊（包括兩幅地塊）之土地使用及發展權，地塊總面積合共約581,907平方米，全部位於中國天津東麗區。於本公佈日期，地塊計劃發展為一個商業及住宅綜合區。

Best Diversity及永威環球除於項目公司之投資控股權益外，並無從事任何業務。Best Diversity於二零一一年十月三日註冊成立，自註冊成立日期起至本公佈日期止，並無錄得任何溢利或虧損。除於項目公司之投資權益外，Crystal Idea於過往兩個財政年度並無從事任何業務。於過往兩個財政年度，Crystal Idea及永威環球均只因行政開支而錄得輕微虧損且無任何收入，於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，彼等亦無錄得任何除稅前或除稅後溢利。

下文載列項目公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料：

### 項目公司

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 千港元 (未經審核)
收入	—
除稅前虧損淨額	11,337
除稅後虧損淨額	<u>11,337</u>

於二零一一年十二月三十一日，項目公司之50%股本權益之未經審核資產淨值約為333,737,000港元。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

## 權益出售事項之財務影響

就權益出售事項，本公司預計將確認之預計收益約234,413,000港元，即代價減去貸款及稅項。權益出售事項產生之所得款項將用作本集團一般營運資金。

## 進行權益出售事項之理由及益處

本公司認為，權益出售事項為一個本公司變現其部份投資之較好機會，尤其是考慮到權益出售事項將帶來收益。此外，經參照現時之市場狀況以及權益出售事項之所得款項將可立即加強本集團之財務狀況及提高現金流量之事實，董事認為，現時是進行權益出售事項的有利時機。

經考慮權益出售事項之性質及益處後，董事認為，出售協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關本公司、賣方及買方之資料

### (1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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、物業投資及物業管理。

### (2) 賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

賣方之主要業務為投資控股。

### (3) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由擔保人實益擁有。

買方之主要業務為投資控股。

## 上市規則對權益出售事項之含義

由於按單一基準計算及按合併基準計算之相關百分比率均超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售協議項下之交易按單一基準計算及根據上市規則第14.22條與早前交易合併計算時構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

「代價餘款」	指	根據出售協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣286,000,000元（相等於約353,086,000港元）之款項
「Best Diversity」	指	Best Diversity Limited，一間於二零一一年十月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Best Diversity集團」	指	Best Diversity及其附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六除外）
「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，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
「完成」	指	根據出售協議完成買賣銷售股份及貸款
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	按出售協議買方就權益出售事項應向賣方支付之總代價人民幣476,000,000元
「Crystal Idea」	指	Crystal Idea Management Limited，一間於二零零一年五月十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其50%之權益由Best Diversity持有
「董事」	指	本公司之董事
「出售協議」	指	賣方、買方與擔保人於二零一二年六月十二日就買賣銷售股份及貸款而訂立之買賣協議
「第一次付款」	指	根據出售協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣22,000,000元（相等於約27,161,000港元）之款項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	廖暢先生，買方全部已發行股本之實益擁有人，並為出售協議下買方之擔保人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「權益出售事項」	指	賣方根據出售協議出售銷售股份及貸款
「地塊」	指	地塊A及地塊B
「地塊A」	指	一幅位於中國天津東麗區之地塊，面積約187,783.1平方米，可用於住宅用途
「地塊B」	指	一幅位於中國天津東麗區之地塊，面積約394,123.9平方米，可用於商業用途
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	Best Diversity於完成日期結欠賣方之全部股東貸款
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定一項交易之分類之百分比比率
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「項目公司」	指	天津天安泛科技園開發有限公司，一間於二零一零年十二月十四日在中國註冊成立之外商獨資企業，並為永威環球之直接全資附屬公司
「買方」	指	Lanwa International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由擔保人實益擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	Best Diversity已發行股本中一股面值1美元之普通股，為其全部已發行股本
「第二次付款」	指	根據出售協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣168,000,000元（相等於約207,407,000港元）之款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	Best Advantage Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為Best Diversity全部已發行股本之實益擁有人
「永威環球」	指	永威環球有限公司，一間於二零零九年九月二十五日在香港註冊成立之有限公司，為Crystal Idea之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**天安中國投資有限公司**  
 執行董事  
**勞景祐**

香港，二零一二年六月十二日

就本公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.81元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。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，董事會由執行董事胡愛民先生（副主席）、宋增彬先生（副主席）、李成偉先生（董事總經理）、馬申先生（副總裁）、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生（主席）、黃清海先生、鄭慕智博士及李樹賢先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。