

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

收購物業

於二零一零年十月十四日，上海凱恒（本公司之間接全資附屬公司）作為買方及明鴻（上海）作為賣方就收購物業訂立預售協議，其總代價為人民幣458,347,000元（相等於約532,962,000港元）（可予調整（如有））。

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。

預售協議

日期：二零一零年十月十四日

訂約方：

- (1) 上海凱恒作為買方；及
- (2) 明鴻（上海）作為賣方。

根據明鴻（上海）確認及陳述，及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（上海）及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予收購之物業

收購之物業為西郊明苑別墅III期（乃大型住宅別墅）之十一(11)個單位，位於上海市長寧區龍溪路189號。物業之預計建築面積約為4,583.47平方米。於預售協議日期，物業建設尚未竣工。

代價及付款條款

按預售協議，上海凱恒應付予明鴻（上海）之總代價為人民幣458,347,000元（相等於約532,962,000港元）（可予調整（如有）），須以現金按以下方式支付：

- (1) 人民幣45,834,700元（相等於約53,296,200港元）須於簽署預售協議日期支付；
- (2) 人民幣45,834,700元（相等於約53,296,200港元）須於二零一零年十二月十四日或之前支付；
- (3) 人民幣45,834,700元（相等於約53,296,200港元）須於二零一一年一月十四日或之前支付；及
- (4) 人民幣320,842,900元（相等於約373,073,400港元）須於二零一一年二月十四日或之前支付。

代價乃雙方基於物業之建築面積並參照位於相同地區可作比較物業之價格，經公平磋商後釐定。

按普敦國際評估有限公司（於中國土地估值方面擁有17年經驗之獨立專業估值師）進行之估值，於二零一零年九月三十日，物業市值為550,000,000港元。

普敦國際評估有限公司在進行估值時採用「市值」假設，其定義為自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日按公平原則達成物業交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。代價乃以市值之3%折扣購買，其相等於約17,038,000港元之款項。

代價調整

倘若於完成時，代價可進行以下調整：

- (1) 實際建築面積超過估計建築面積逾3%至5%（「超過面積」），上海凱恒應支付明鴻（上海）相等於超過面積乘價格之款項；
- (2) 估計建築面積超過實際建築面積逾3%至5%（「減少面積」），明鴻（上海）應支付上海凱恒相等於減少面積乘價格之款項；及
- (3) 實際建築面積及估計建築面積（相反亦然）之差額（「差額」）（視情況而定）超過5%，則上海凱恒有權單方面終止預售協議，明鴻（上海）應於接獲終止通知後一百二十(120)天內退還上海凱恒已支付之所有代價，連同該代價按中國人民銀行所報之固定資產貸款利率所應計之利息。

若差額不超過3%，則代價不予調整。

完成之先決條件

完成須待明鴻（上海）就各物業達成下列事宜後，方可作實：

- (1) 獲得住宅交付使用許可證；
- (2) 解除對物業的所有抵押、押記或其他產權負擔（如有）；及
- (3) 根據中國法規及規定繳納物業維修基金。

完成

待先決條件達成後，當相關物業交付予上海凱恒時即為完成生效（無論如何不得遲於二零一一年六月三十日）。

另外，明鴻（上海）已承諾完成中國法規及規定項下之相關登記程序，並於二零一二年十二月三十一日前以上海凱恒名義取得就該物業之新建商品房房地產權證。

進行收購事項之理由及益處

收購事項不僅配合本集團主要業務，亦能增加本公司之土地儲備。基於中國經濟的長遠增長前景，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乃本集團長遠發展之策略重點。收購事項將由本公司內部資源撥付。

有見及此，董事認為收購事項及預售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、上海凱恒及明鴻（上海）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、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

(2) 上海凱恒

上海凱恒為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

上海凱恒之主要業務為物業發展。

(3) 明鴻（上海）

明鴻（上海）為一間於中國註冊成立之有限公司。

根據明鴻（上海）所提供之資料，明鴻（上海）之主要業務為物業發展。

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	上海凱恒向明鴻（上海）收購物業；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	預售協議完成；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	收購事項之總代價為人民幣458,347,000元（相等於約532,962,000港元）（可予調整（如有））；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「明鴻（上海）」	指	上海明鴻房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；

「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，就本公佈而言不包括台灣、香港及澳門；
「預售協議」	指	上海凱恒及明鴻（上海）於二零一零年十月十四日就買賣物業按大致相同條款訂立之十一(11)份協議，各自為一份「預售協議」；
「價格」	指	每平方米為人民幣100,000元（相等於約116,279港元）；
「物業」	指	西郊明苑別墅III期（乃大型住宅別墅）之十一(11)個單位，位於上海市長寧區龍溪路189號，而一項「物業」亦作如此詮釋；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「上海凱恒」	指	上海凱恒置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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，二零一零年十月十五日

就本公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.86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）、黃清海先生（副董事總經理）、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）及鄭慕智博士，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。