

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

於二零一四年一月六日，賣方（本公司之一間間接全資附屬公司）與買方訂立SF協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及貸款，代價為人民幣360,000,000元（相等於約455,696,000港元）。

#### 上市規則對SF出售事項之影響

由於相關百分比比率就本公司而言超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，SF出售事項構成本公司之須予披露交易。

#### SF協議日期

二零一四年一月六日

#### 訂約方

- (1) 賣方： Silvery Horizon Holdings Limited，作為銷售股份及貸款之賣方
- (2) 買方： Leaderich Global Limited，作為銷售股份及貸款之買方

於本公佈日期，根據買方提供之資料及確認，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SF協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份（為Silver Forest之全部已發行股本）及貸款。

## 代價及大連貸款

### 代價

根據SF協議，代價人民幣360,000,000元（相等於約455,696,000港元）須於完成日期或之前由買方向賣方按照匯率以港元在香港悉數償付。於SF協議日期起計至完成日期止期間，買方須以下列方式透過買方指定中國公司向賣方指定中國公司（將為及代表賣方收取按金）支付按金：

- (1) (i) 第一筆付款人民幣800,000元（相等於約1,013,000港元）須於SF協議日期支付；
  - (ii) 倘買方指定中國公司能夠於二零一四年二月二十日或之前向賣方指定中國公司支付金額人民幣114,200,000元（相等於約144,557,000港元），則第一筆付款人民幣800,000元（相等於約1,013,000港元）及誠意金人民幣5,000,000元（相等於約6,329,000港元）須轉換為一部份按金。因此，合共人民幣120,000,000元（相等於約151,899,000港元）將被視為已由買方支付作為按金之一部份付款；
  - (iii) 倘買方指定中國公司未能於二零一四年二月二十日或之前支付人民幣114,200,000元（相等於約144,557,000港元）且買方已書面通知賣方有關情況，則賣方須向買方提供一個月之延期，惟條件是(i)第一筆付款人民幣800,000元（相等於約1,013,000港元）及誠意金將不會轉換為按金之一部份付款，且第一筆付款人民幣800,000元（相等於約1,013,000港元）將由賣方沒收為協定補償款；及(ii)買方指定中國公司應付之總金額須為人民幣120,000,000元（相等於約151,899,000港元）而並非人民幣114,200,000元（相等於約144,557,000港元）。此外，賣方須就人民幣120,000,000元（相等於約151,899,000港元）按每日0.06%之利率向買方收取二零一四年二月二十日至實際支付人民幣120,000,000元（相等於約151,899,000港元）當日止期間之利息。倘買方指定中國公司未能於二零一四年三月二十日或之前償付金額人民幣120,000,000元（相等於約151,899,000港元），則賣方有權終止SF協議，而買方須向賣方支付協定補償款（為代價之15%）；
- (2) (i) 按金餘額人民幣240,000,000元（相等於約303,797,000港元）須由買方指定中國公司於二零一四年三月二十日或之前向賣方指定中國公司支付。倘買方指定中國公司未能於二零一四年三月二十日或之前償付按金餘額並已書面通知賣方有關情況，則賣方須向買方提供一個月之延期；

- (ii) 倘於一個月之延期屆滿時，買方並未償付按金餘額，則買方有權就人民幣240,000,000元（相等於約303,797,000港元）按每日0.06%之利率向賣方收取二零一四年三月二十日至實際支付當日止期間之利息。於一個月之延期期間屆滿三十日後，倘買方仍未能償付按金餘額，則賣方有權隨時終止SF協議，而買方須向賣方支付協定補償款（為代價之15%）；及
- (3) 倘誠意金於二零一四年二月二十日或之前並未轉換為第一筆按金之一部份付款，則其須於二零一四年三月三十日或之前轉換為應付第二筆按金之一部份付款，而買方指定中國公司於二零一四年三月三十日或之前就應付第二筆按金而須予支付之總金額將相應調減。

於買方按照匯率以港元在香港向賣方支付代價後，賣方須於七個營業日之內指示賣方指定中國公司償還買方指定中國公司支付之總人民幣金額（利息及協定補償款（如有）除外）。

倘買方未能於完成日期按照匯率以港元在香港償付代價，則由買方指定中國公司向賣方指定中國公司所支付的按金將被視為用於支付代價之款項。買方支付代價的責任應被視為已履行，惟買方及買方指定中國公司應承擔於中國可能產生之任何風險及稅務。

除SF協議中另有訂明者以外，賣方及買方應按均等基準承擔賣方因買方就SF協議項下擬進行之交易而應以港元支付之款項可能產生之任何中國所得稅。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考(i)地塊的市值；及(ii) Silver Forest於SF協議日期結欠賣方之股東貸款之未償還金額約320,452,000港元。

### 大連貸款

買方已促使貸款人向大連金馬提供一年期貸款金額人民幣40,000,000元（相等於約50,633,000港元）僅供償還大連金馬欠付大連天安之貸款金額人民幣40,000,000元（相等於約50,633,000港元）。

大連金馬應於到期後或SF協議終止之日起十個營業日內償還大連貸款。倘屬買方失責而導致SF協議終止，賣方將有權以SF協議項下買方應付之協定補償款抵銷大連金馬應向貸款人償還之金額。

## 完成

銷售股份買賣及轉讓貸款乃為按上文所述方式將代價悉數付清之日完成，惟無論如何須於完成日期或之前。銷售股份及貸款之法定所有權僅於完成時方會轉讓予買方。

完成後，SF集團各個成員公司將不再為本公司之附屬公司。

## 保證及負債上限

賣方已向買方作出若干有關（其中包括）SF集團業務、資產、財務資料及營運之慣常保證及承諾。無論SF協議所載條文作何規定，買方不得就賣方違反SF協議或轉讓條款或擔保於法庭上起訴賣方並提出索償，惟買方索償總金額超過人民幣500,000元（相等於約633,000港元）者除外。然而，於買方提供足夠相關證明文件後，賣方應負責解決有關違約情況。

任何時候，買方根據SF協議及轉讓作出之任何索償令賣方承擔之負債總額不得超過買方當時根據SF協議支付之金額。

自SF協議日期起一年內期間，倘買方獲悉Silver Forest、銀豐及大連寶晨於簽訂SF協議前存在任何未披露負債及／或自SF協議日期起兩年內期間，倘買方獲悉大連金馬存在任何未披露負債，則買方應於十日內書面通知賣方有關情況并隨附有關證明文件。賣方應負責償付該等未披露負債。

## 於完成前大連金馬之營運

賣方及買方同意於簽訂SF協議日期起及直至完成日期止期間，買方有權指派及指定人士監督大連金馬的財務開支及項目建設。賣方及買方亦就管理大連金馬於簽訂SF協議日期起至完成日期止期間之若干營運事宜達成協議。

於二零一四年一月六日，賣方、買方、大連金馬及上海凱隆就建設搬遷公寓訂立一份協議，據此，上海凱隆同意於完成前向大連金馬支付金額人民幣10,000,000元（相等於約12,658,000港元），以加快大連金馬兩幢搬遷公寓的建設。搬遷公寓竣工後，上海凱隆指定一方將擁有有關搬遷公寓之法定業權。該指定方將向因大連金馬獲得地塊使用權而進行搬遷之住戶提供兩幢搬遷公寓。

由於地塊之施工計劃仍有待有關政府當局之最終審批，故地塊之建設工程施工出現延誤，當地有關當局已通知要求大連金馬支付有關罰款約人民幣30,192,500元（相等於約38,218,000港元）。此外，根據有關土地出讓合同，大連金馬須就地塊之建設工程施工出現延誤支付罰款金

額約人民幣7,580,000元（相等於約9,595,000港元）。根據SF協議，賣方及買方同意，倘於二零一四年四月三十日或之前取得建設工程施工許可證而有關當局仍要求支付上述罰款，則由賣方負責償付有關罰款。倘於二零一四年四月三十日或之前未能取得建設工程施工許可證，則由買方負責償付因地塊之建設工程施工出現延誤而產生之全部罰款。

## 終止事項

在不違反SF協議條文之情況下，若於完成日期或之前發生下列任何事項：

- (1) Silver Forest遭遇清盤或清算；或
- (2) 債權人與Silver Forest訂立任何債務償還安排；或
- (3) 委任清盤人、接管人或管理人以變現Silver Forest之全部或部份業務或資產或任何其他類似安排，且該項委任並未於14天內撤銷，

則買方可藉向賣方送達書面通知之方式酌情終止SF協議，而不會就買方產生任何責任。SF協議終止後，買方將不再擔負SF協議項下之任何責任，並將促使其指定人士停止參與大連金馬之營運。SF協議之任何訂約方不得向另一方提出任何索償，惟前提為終止SF協議不會損害(i)賣方與買方所獲權利及任何一方根據存續條款向另一方提出任何索償；及(ii)賣方違約在先。此外，賣方須退還買方根據SF協議支付之全部款項。

若於完成日期或之前發生下列任何事項：

- (1) 買方遭遇清盤或清算；或
- (2) 債權人與買方訂立任何債務償還安排；或
- (3) 委任清盤人、接管人或管理人以變現買方之全部或部份業務或資產或任何其他類似安排，且該項委任並未於14天內撤銷；或
- (4) 買方未能根據SF協議之條款支付全部或任何部份之按金；或
- (5) 買方未能根據SF協議之條款完成交易，

則賣方可藉向買方送達書面通知之方式酌情終止SF協議，而不會就賣方產生任何責任。SF協議終止後，賣方將不再擔負SF協議項下之任何責任。SF協議之任何訂約方不得向另一方提出任何索償，惟前提為終止SF協議不會損害(i)賣方與買方所獲權利及任何一方根據存續條款向另一方提出任何索償；(ii)買方違約在先；(iii)買方就其違反任何法律及法規及／或其故意作出之任何損害大連金馬之權益的行為補償賣方就此蒙受之任何損失（如有）之責任；及(iv)買方根據SF協議之條款向賣方支付協定補償款之責任。

## 有關SF集團之資料

Silver Forest為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，持有銀豐之全部已發行股本。大連金馬為銀豐之直接全資附屬公司。

銀豐為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

大連金馬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，並擁有地塊之土地使用權。

以下載列大連金馬於截至二零一三年十一月三十日止十一個月以及截至二零一二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之財務資料：

	截至二零一三年	截至十二月三十一日止年度	
	十一月三十日 止十一個月 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收入	-	-	-
除稅前虧損淨額	14,900	4,938	3,598
除稅後虧損淨額	14,900	4,938	3,598

於二零一三年十一月三十日，SF集團股權之未經審核資產淨值約為316,082,000港元。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

## SF出售事項之財務影響

預計本公司將確認因SF出售事項後估計收益約128,482,000港元（即代價減Silver Forest於SF協議日期結欠賣方之股東貸款之金額約320,452,000港元及其他成本所得金額）。SF出售事項所得款項將用作本集團之一般營運資金。

## 進行SF出售事項之理由及益處

本公司認為，SF出售事項為本公司變現其投資之良機，尤其是考慮到SF出售事項可帶來收益。此外，經參照現時之市況及SF出售事項所得款項將可加強本集團之財務狀況及提高現金流，董事認為，現時是進行SF出售事項之適當時機。

經考慮SF出售事項之性質及相關益處後，董事認為，SF協議之條款乃按一般商業條款訂立，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、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，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

### (2) 賣方

賣方為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。

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。

買方之主要業務為投資控股。

## 上市規則對SF出售事項之影響

由於相關百分比比率就本公司而言超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，SF出售事項構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

「轉讓」	指	賣方、買方及Silver Forest於完成後將予訂立之貸款轉讓
「北京寶匯」	指	北京寶匯投資有限公司，一名獨立於本公司的第三方
「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	完成SF協議項下擬進行之交易，包括買賣銷售股份及轉讓貸款
「完成日期」	指	二零一四年六月三十日（即完成的最後期限）或賣方與買方可能協定的該等稍後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣360,000,000元（相等於約455,690,000港元）
「大連寶晨」	指	大連寶晨房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為大連金馬之附屬公司，已於相關工商管理部門註銷
「大連金馬」	指	大連經濟技術開發區金馬大廈企業有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業，為銀豐之直接全資附屬公司
「大連貸款」	指	貸款人以大連金馬為受益人提供本金金額人民幣40,000,000元（相等於約50,633,000港元）之貸款
「大連天安」	指	大連天安房地產開發有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「按金」	指	人民幣360,000,000元（相等於約455,696,000港元）
「董事」	指	本公司之董事
「誠意金」	指	北京寶匯向銀豐支付之金額人民幣5,000,000元（相等於約6,329,000港元），作為買方根據意向書對SF集團進行盡職調查之誠意金



「匯率」	指	中國外匯交易中心（經中國人民銀行授權）於緊接買方向賣方支付代價日期之前營業日在香港公佈之人民幣兌港元之中間匯率
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港公認會計準則」	指	香港公認之會計準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	一幅位於中國大連市之地塊，總面積為19,421平方米，作住宅用途
「貸款人」	指	大連融富投資諮詢有限公司，一名獨立於本公司之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	Silver Forest於完成日期結欠賣方之股東貸款
「意向書」	指	銀豐與北京寶匯於二零一三年十月二十九日訂立之無法律約束力之股權轉讓意向書
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「百分比比率」	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，就本公佈而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「買方」	指	Leaderich Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買方指定中國公司」	指	一間於中國註冊成立之公司，由買方指定以支付按金
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售股份」	指	10股每股面值1.00美元之普通股，即Silver Forest之全部已發行股本

「SF協議」	指	賣方與買方於二零一四年一月六日就買賣銷售股份及貸款訂立之買賣協議
「SF出售事項」	指	賣方根據SF協議出售銷售股份及貸款
「SF集團」	指	Silver Forest、銀豐及大連金馬
「上海凱隆」	指	上海凱隆置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「Silver Forest」	指	Silver Forest Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「銀豐」	指	銀豐中國有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Silver Forest之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「存續條款」	指	SF協議有關(i)保密；(ii)一般條款；(iii)通知；(iv)管轄法律及管轄權；及(v)法律程式代理人之條款
「賣方」	指	Silvery Horizon Holdings 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，亦即Silver Forest全部已發行股本之實益擁有人
「賣方指定中國公司」	指	一間於中國註冊成立之公司，由賣方指定以收取按金
「%」	指	百分比

承董事會命  
**天安中國投資有限公司**  
 執行董事  
**杜燦生先生**

香港，二零一四年一月六日

就本公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.79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）、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。