

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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)

### 關連交易

#### 出售誠興投資有限公司 (為天安中國投資有限公司之 間接全資附屬公司)

獨立董事委員會之獨立財務顧問



御泰融資（香港）有限公司

---

董事會函件載於本通函第5頁至第11頁，而載有有關交易之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第12頁及第13頁。御泰融資（香港）有限公司函件則載於本通函第14頁至第22頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零零五年三月十八日上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳IV號套房舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第38頁及第39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請將隨附之代表委任表格按照其上印備之指示填妥，並盡早交回本公司之過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零五年二月二十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	5
2. 誠興買賣協議之一般資料 .....	7
3. 誠興買賣協議之主要條款 .....	7
4. 訂立誠興買賣協議之理由 .....	8
5. 上市規則之要求 .....	8
6. 本公司及Shine Star之資料 .....	9
7. 誠興之資料 .....	9
8. SHKI及新鴻基之資料 .....	10
9. 股東特別大會 .....	10
10. 推薦建議 .....	10
11. 其他資料 .....	11
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>12</b>
<b>御泰融資(香港)有限公司函件 .....</b>	<b>14</b>
<b>附錄一 – 物業估值 .....</b>	<b>23</b>
<b>附錄二 – 一般資料 .....</b>	<b>28</b>
<b>附錄三 – 於股東特別大會上要求以投票方式表決之程序 .....</b>	<b>37</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>38</b>

---

## 釋 義

---

除非文義另有所指，否則本通函(股東特別大會通告除外)內之詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零零五年一月二十一日有關誠興買賣協議之公佈
「聯繫人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「樓宇」	指	天安中心大廈，位於中國上海市南京西路338號，即第一項中國物業及第二項中國物業之所在地
「營業日」	指	香港持牌銀行一般須營業之日(不包括星期六、星期日或憲報刊登的香港公眾假期)
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：28)
「完成」	指	完成興業買賣協議或誠興買賣協議或兩者(按適用者而定)
「關連人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年三月十八日召開之股東特別大會及其任何續會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)誠興買賣協議之條款，大會通告載於本通函第38頁及第39頁
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、擔保契約、衡平權利、不利申索、限制、優先購買權或其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他性質權利或利益或就上述任何一項之協議

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「興業」	指	興業控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於二零零五年二月一日前為本公司之間接全資附屬公司，現為SHKI之直接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「興業買賣協議」	指	Shine Star (作為賣方)、SHKI (作為買方) 及興業 (作為目標公司) 於二零零四年十二月三十日訂立之買賣協議，已於二零零五年二月一日完成
「興業股東貸款」	指	興業於二零零四年十二月二十三日結欠Shine Star之款項總額10,172,709港元，乃無抵押免息貸款，須應要求償還及不附帶任何產權負擔，已於二零零五年二月一日轉讓予SHKI
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成之獨立董事委員會，就誠興買賣協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「御泰融資(香港) 有限公司」	指	御泰融資(香港)有限公司，准予進行證券及期貨條例訂明之第6類受規管活動，獲委任為獨立財務顧問，以就誠興買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	新鴻基及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零五年二月二十四日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	按上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「中國合營夥伴」	指	本公司於樓宇發展項目中之獨立中國合營夥伴，擁有上海天安之2%權益
「第一項中國物業」	指	樓宇19樓1901-1903室，總建築面積約513.48平方米
「第二項中國物業」	指	樓宇11樓1101-1109室，總建築面積約1,359.54平方米
「買賣協議」	指	興業買賣協議及誠興買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「誠興買賣協議」	指	Shine Star(作為賣方)、SHKI(作為買方)及誠興(作為目標公司)於二零零五年一月十九日訂立之買賣協議
「誠興股東貸款」	指	誠興於二零零五年一月十八日結欠Shine Star之款項總額26,934,275港元，乃無抵押免息貸款，須應要求償還及不附帶任何產權負擔
「上海天安」	指	上海天安中心大廈有限公司，根據中國法律成立之中外合資企業，主要從事中國物業發展；與中國合營夥伴同為樓宇之發展商；並為本公司持有98%權益之間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之現有普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份之登記持有人
「Shine Star」	指	Shine Star Properties Limited，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
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：86)，並為本公司之主要股東
「SHKI」	指	Sun Hung Kai International Investment Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之直接全資附屬公司
「誠興」	指	誠興投資有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	按上市規則所賦予之涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有人民幣數額均按人民幣1.06元兌1.00港元之匯率換算為港元，而所有美元數額則按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。



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)

執行董事：

李成偉(主席)

黃清海(董事總經理)

馬申

勞景祐

李志剛

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心27樓

非執行董事：

鄭慕智

楊麗琛

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

吳繼偉

魏華生

徐溯經

敬啟者：

## 關連交易

### 出售誠興投資有限公司 (為天安中國投資有限公司之 間接全資附屬公司)

#### 1. 緒言

本公司於二零零五年一月二十一日宣佈：

- (a) 於二零零四年十二月三十日，Shine Star與SHKI及興業訂立興業買賣協議，據此，(i) Shine Star同意出售，而SHKI則同意購買興業全部已發行股本；及(ii) Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之興業股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣14,634,180元(約相等於13,805,830港元)；及

## 董事會函件

- (b) 於二零零五年一月十九日，Shine Star 與SHKI 及誠興訂立誠興買賣協議，據此，待(其中包括)經獨立股東於股東特別大會通過批准後，(i) Shine Star 同意出售，而SHKI 則同意購買誠興全部已發行股本；及(ii) Shine Star 同意轉讓及SHKI 同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益，SHKI 應付Shine Star 之總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)。

除第一項中國物業外，興業並無其他重大資產。除第二項中國物業外，誠興並無其他重大資產。

興業買賣協議(須於簽訂興業買賣協議當日起一個月內(或興業買賣協議之訂約方可能以書面同意之其他日期)完成)於二零零五年二月一日完成。於興業買賣協議完成時，興業已成為SHKI 之直接全資附屬公司。

待獲得獨立股東於股東特別大會批准後，誠興買賣協議方為作實。倘若獲得批准，誠興買賣協議將於獲得獨立股東批准誠興買賣協議當日起一個月內(或誠興買賣協議之訂約方可能以書面同意之其他日期)完成。於誠興買賣協議完成時，誠興將成為SHKI之全資附屬公司。

由於SHKI為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之主要股東，直接或間接持有本公司已發行股本總權益約48.6%，故SHKI 為本公司之關連人士。當根據興業買賣協議及誠興買賣協議本公司之應收代價按照上市規則第14A.25條及14A.26條予以合計，訂立誠興買賣協議須根據上市規則，遵守申報及公告，並獲獨立股東批准之規定。

本公司已組成獨立董事委員會，就誠興買賣協議條款是否公平合理向獨立股東提出意見。御泰融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就誠興買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

本通函旨在：

- (i) 向閣下提供誠興買賣協議其他詳情；
- (ii) 載有獨立董事委員會及御泰融資(香港)有限公司就誠興買賣協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提出之推薦建議；及



(iii) 向股東提呈就考慮及酌情批准(其中包括)誠興買賣協議條款而召開之股東特別大會通告。

## 2. 誠興買賣協議之一般資料

日期： 二零零五年一月十九日

訂約方： (a) 賣方：Shine Star

(b) 買方：SHKI

(c) 目標公司：誠興

將收購之權益： 誠興全部已發行股本，連同誠興股東貸款權益。

## 3. 誠興買賣協議之主要條款

誠興買賣協議之主要條款及條件為經訂約方公平磋商釐訂，概括如下：

### I. 代價及付款條款：

根據誠興買賣協議，SHKI應支付之總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)，將以下列方式支付：

(a) 人民幣14,360,000元(約相等於13,547,170港元)須於簽訂誠興買賣協議後由SHKI以現金支付予Shine Star；及

(b) 餘款人民幣26,426,200元(約相等於24,930,377港元)須於誠興買賣協議完成後由SHKI以現金支付予Shine Star。

誠興買賣協議下之總代價人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)，乃各訂約方按公平原則磋商及參考第二項中國物業之市值後釐定。第二項中國物業估值報告載於本通函附錄一。

### II. 誠興買賣協議之條件：

誠興買賣協議須於獨立股東根據及全面遵守上市規則之規定之方式在股東特別大會上批准誠興買賣協議之條款後，方為作實。

### III. 完成：

待獲得獨立股東於股東特別大會批准後，誠興買賣協議方為作實。倘若獲得批准，誠興買賣協議將於獲得獨立股東批准誠興買賣協議當日起一個月內（或誠興買賣協議之訂約方可能以書面同意之其他日期）完成。

### 4. 訂立誠興買賣協議之理由

本集團主要業務包括推廣及銷售中國物業。董事認為，Shine Star按既定代價出售誠興及連帶之第二項中國物業為已經訂約方公平磋商釐訂，並已參考第二項中國物業之市場價值，將為本集團投資帶來合理之回報。

董事認為，誠興買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按照一般商業條款訂立，且符合本集團及股東之整體利益。

### 5. 上市規則之要求

由於SHKI為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之主要股東，直接或間接持有本公司已發行股本總權益約48.6%，故SHKI為本公司之關連人士。因此，買賣協議構成本公司之關連交易。

由於各訂約方於訂立興業買賣協議時並無意圖訂立誠興買賣協議，故此，董事無意促使興業買賣協議須遵照上市規則之獨立股東批准規定。因此，興業買賣協議內並無載有條件規定須獲得獨立股東批准。

興業買賣協議下之總代價人民幣14,634,180元（約相等於13,805,830港元），乃各訂約方按公平原則磋商及參考第一項中國物業之市值後釐定。該市值乃參考(1)上海天安向其他獨立第三方銷售樓宇之其他同類型物業之代價；及(2)由SHKI作出之第一項中國物業之國際物業估值師估值報告（於磋商興業買賣協議期間提供予本公司）後釐定。因此，本公司基於考慮就第一項中國物業進行獨立估值將帶來不合理的負擔及不符合本公司股東之利益而並未進行該估值。

有鑒於此及基於本公司之商業決定，本公司在興業買賣協議於二零零五年二月一日完成時已出售興業(即第一項中國物業)。

由於興業買賣協議之適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，根據上市規則第14A.32(1)條，興業買賣協議只須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.45條，興業買賣協議之詳情將載入本公司下期刊發之年報及賬目內。

當根據興業買賣協議及誠興買賣協議本公司之應收代價按照上市規則第14A.25條及14A.26條予以合計，訂立誠興買賣協議須根據上市規則，遵守申報及公告，並獲獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，新鴻基於本公司全部已發行股本擁有實益權益約48.6%。有見於新鴻基於本公司之權益，新鴻基及其聯繫人士就有關批准誠興買賣協議之決議案將於股東特別大會放棄投票權。除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於誠興買賣協議擁有權益，因而須於股東特別大會放棄投票權。

## 6. 本公司及SHINE STAR之資料

本集團主要從事物業發展及投資、經營酒店、提供酒店與物業之管理及代理人服務、投資控股及銷售建築材料。如本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報所載，本集團於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度分別錄得全年營業額約1,080,000,000港元及1,904,000,000港元。於以上年度，本集團分別錄得純利約87,000,000港元及102,000,000港元。

Shine Star為本公司之間接全資附屬公司，為一家投資控股公司。

## 7. 誠興之資料

誠興乃於二零零四年八月十八日在英屬處女群島成立之有限公司，繳足註冊股本為1.00美元。誠興為本公司之間接全資附屬公司，主要從事中國之物業投資。除第二項中國物業外，並無擁有其他重大資產。

Shine Star與上海天安同意收購第二項中國物業，而Shine Star於二零零五年一月十三日委派誠興(與上海天安)簽訂買賣合同，代價為人民幣28,550,340元。

根據誠興由成立日期起至二零零五年一月十八日止期間之管理賬目(按香港公認會計原則編製之未經審核賬目)，誠興錄得稅前及稅後淨虧損分別約885,105港元及885,105港元。誠興於二零零五年一月十八日之負債淨額約為885,097港元。

### 8. SHKI及新鴻基之資料

SHKI為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司控股股東新鴻基之直接全資附屬公司。因此，SHKI為本公司之關連人士。SHKI之主要業務為投資控股。新鴻基之主要附屬公司之主要業務為證券、槓桿外匯、黃金、商品及期貨經紀、提供網上金融服務及網上財經資訊、借貸(包括提供有期借款、證券放款、財務策劃及資產管理、基金管理、企業融資、物業投資及保險顧問)。

### 9. 股東特別大會

本公司謹定於二零零五年三月十八日上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳IV號套房召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准誠興買賣協議之條款。大會通告載於本通函第38頁及第39頁。根據上市規則，獨立股東將在股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將就投票表決之結果刊發公佈。

在股東特別大會上，新鴻基及其聯繫人士(合共持有425,510,603股股份，佔於最後實際可行日期之已發行股份約48.6%)，將就批准誠興買賣協議之條款之決議案放棄投票權。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並儘早交回本公司之過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 10. 推薦建議

董事會認為誠興買賣協議之條款為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，批准誠興買賣協議之條款。

## 11. 其他資料

敬請閣下垂注本通函所載之獨立董事委員會函件及御泰融資(香港)有限公司函件。如獨立董事委員會函件所載，獨立董事委員會認為訂立誠興買賣協議符合本公司及股東之利益，並認同御泰融資(香港)有限公司之意見，認為誠興買賣協議之條款就股東整體而言乃屬公平合理，因此，建議獨立股東投票贊成批准誠興買賣協議之條款之普通決議案。

董事會已委任全體獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生為獨立董事委員會之成員，以向獨立股東提供意見。

此致

列位股東 台照及  
認股權證持有人 參照

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
主席  
李成偉  
謹啟

二零零五年二月二十八日



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)

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心27樓

敬啟者：

## 關連交易

### 出售誠興投資有限公司 (為天安中國投資有限公司之 間接全資附屬公司)

吾等謹此提述天安中國投資有限公司於二零零五年二月二十八日刊發之通函(「通函」)，而本函件乃其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於吾等為獨立非執行董事，獨立於誠興買賣協議各訂約方，得獲委任成立獨立董事委員會，就誠興買賣協議之條款對股東整體而言是否公平合理向閣下提供吾等之意見。

御泰融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就誠興買賣協議條款之公平性及合理性向本獨立董事委員會提供意見。

敬請閣下垂注通函第5頁至第11頁所載之董事會函件，及通函第14頁至第22頁所載之御泰融資(香港)有限公司函件，該兩份函件均載列誠興買賣協議之詳情。經考慮御泰融資(香港)有限公司提供之意見及達致其意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，誠興買賣協議之條款符合本公司及股東之整體利益，且誠興買賣協

---

獨立董事委員會函件

---

議之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准誠興買賣協議條款之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
天安中國投資有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
魏華生  
謹啟

二零零五年二月二十八日

---

## 御泰融資(香港)有限公司函件

---

下文為御泰融資(香港)有限公司就誠興買賣協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



御泰融資(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈34樓

敬啟者：

### 關連交易

#### 出售誠興投資有限公司 (為天安中國投資有限公司之 間接全資附屬公司)

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就誠興買賣協議之條款是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，誠興買賣協議之詳情載於本通函內，本函件組成其一部分。吾等獲 貴公司委聘，以就誠興買賣協議之條款是否公平合理及是否符合 貴公司及其股東整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就股東應投票贊成或反對決議案而提供意見。除文義另有所指外，否則本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於二零零五年一月二十一日， 貴公司宣佈(i) Shine Star、SHKI與興業於二零零四年十二月三十日訂立興業買賣協議，據此，Shine Star同意出售及SHKI則同意購買興業全部已發行股本；Shine Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之興業股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣14,634,180元(約相等於13,805,830港元)；及(ii)Shine Star、SHKI與誠興於二零零五年一月十九日訂立誠興買賣協議，據此，Shine Star同意出售及SHKI同意購買誠興全部已發行股本；Shine



Star同意轉讓及SHKI同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)。

興業買賣協議及誠興買賣協議兩項協議之訂約方之一SHKI為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為 貴公司之主要股東，於最後實際可行日期直接及間接持有 貴公司已發行股本總權益約48.6%，故SHKI為 貴公司之關連人士。因此，買賣協議構成 貴公司之關連交易。

誠如本通函董事會函件所述，由於各訂約方於訂立興業買賣協議時並無意圖訂立誠興買賣協議，故此，董事無意促使興業買賣協議須遵照上市規則之獨立股東批准規定。有鑒於此及基於興業買賣協議之適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，根據上市規則第14A.32(1)條，興業買賣協議只須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。根據上市規則第14A.45條，興業買賣協議之詳情將載入 貴公司下一份刊發之年報及賬目內。然而，當根據興業買賣協議及誠興買賣協議 貴公司之應收代價按照上市規則第14A.25條及14A.26條予以合計，訂立誠興買賣協議須根據上市規則，遵守申報及公告，以及獲獨立股東批准之規定。

獨立股東務請注意，由於各訂約方於訂立興業買賣協議時並無意圖訂立誠興買賣協議，故興業買賣協議之條件並無須取得獨立股東之批准之規定。因此，基於 貴公司之商業決定，不論股東特別大會就第二項中國物業之議決結果如何， 貴公司已於二零零五年二月一日興業買賣協議完成時出售第一項中國物業。

董事向吾等指出，除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於買賣協議中擁有權益而須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會由獨立非執行董事鄭鑄輝先生、吳繼偉先生、魏華生先生及徐溯經先生組成， 貴公司成立獨立董事委員會以考慮誠興買賣協議之條款，並就誠興買賣協議是否屬公平合理而向獨立股東提供意見。

## 達成吾等意見之基礎

在達成吾等之意見及建議時，吾等依賴本通函所載資料及陳述，以及 貴公司及其董事提供予吾等之資料之準確性。吾等尤其依賴有關誠興之財務資料及上海天安所提供有關樓宇之銷售記錄。吾等假設本通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述，以及 貴公司及董事所提供之所有資料及陳述在作出時為正確無誤，以及直至本函件日期仍為真確無誤，董事須就有關資料及陳述負上全部責任。吾等亦假設董事於本通函所作出之所有聲明、意見及計劃均經審慎查詢及基於誠懇之意見而合理作出。

吾等並無理由懷疑董事向吾等作出之資料及陳述之真確性、準確性及完整性，且董事已確認並無遺漏重大事實及陳述而導致本通函(包括本函件)所作之任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況或前景進行任何獨立深入調查，亦無就董事及 貴公司管理層所提供之資料進行獨立核實。吾等認為，吾等已審閱足夠之資料以達致知情之意見，並有充分理由依賴本通函所載資料及陳述之準確性，以及為吾等就誠興買賣協議之推薦意見提供合理基礎。

## 主要考慮因素

在向獨立董事委員會及獨立股東就誠興買賣協議之條款是否公平合理提供推薦意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

### 1. 訂立誠興買賣協議之背景及理由

貴集團主要從事物業發展及投資、經營酒店、提供酒店及物業之管理及代理人服務、投資控股及銷售建築材料。

誠興為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事中國物業投資之業務，其唯一資產為第二項中國物業。

誠如本通函董事會函件所述，Shine Star於二零零五年一月十三日透過誠興向上海天安收購第二項中國物業。 貴集團之主要業務包括推廣及銷售中國物業，而 貴公司擬於市場上出售第二項中國物業，並曾與若干位當時表示對第二項中國物業有興趣之潛在買家商討。然而，仍未落實任何商討。期後，SHKI接洽 貴公

司，表示有興趣向Shine Star收購誠興全部已發行股本，從而收購第二項中國物業。董事認為，SHKI接洽 貴集團給予 貴集團機會出售其於誠興之股權及第二項中國物業，為 貴公司帶來合理投資回報。

第二項中國物業之總建築面積約為1,359.54平方米，其單位售價乃根據於二零零五年一月十三日之收購成本人民幣28,550,340元（約相等於26,934,283港元）而計算，約為每平方米人民幣21,000元（約相等於19,811.32港元）。經比較後，董事向吾等指出，誠興買賣協議之總代價約人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元）乃按雙方協定之第二項中國物業單位售價每平方米約人民幣30,000元（約相等於28,301.89港元）而釐訂，此單位售價較上述第二項中國物業之收購單位成本大幅溢價42.86%。

同樣，誠興買賣協議之總代價人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元）為 貴公司之收購成本人民幣28,550,340元（約相等於26,934,283港元）帶來約42.86%之收益率。

因此，吾等同意董事之觀點，認為SHKI建議收購第二項中國物業將為 貴公司以合理之回報率變現其投資之良機。

## 2. 誠興及第二項中國物業之估值

誠興之唯一資產為第二項中國物業。根據誠興自其註冊成立日期至二零零五年一月十八日止期間之未經審核管理賬目，誠興於此期間並無錄得營業額，而除稅前及除稅後之虧損淨額分別約為885,105港元及885,105港元。董事給予吾等之意見為，上述之虧損淨額僅為經營開支所產生（包括因向上海天安收購第二項中國物業所產生之中國稅項及費用）。因此，吾等認為，誠興目前並無能力賺取任何收益或盈利，故不適宜以盈利基礎評估誠興之價值。

根據誠興自其註冊成立日期至二零零五年一月十八日止期間之未經審核管理賬目，誠興於二零零五年一月十八日錄得之未經審核負債淨額約為885,097港元。誠如本通函董事會函件所述，Shine Star透過誠興於二零零五年一月十三日以代價人民幣28,550,340元（約相等於26,934,283港元）向上海天安收購第二項中國物業。董事向吾等指出，上述之負債淨額已計及於二零零五年一月十三日第二項中國物業之收購成本人民幣28,550,340元（約相等於26,934,283港元）及於二零零五年一月十八日之誠興股東貸款26,934,275港元。基於誠興之淨負債狀況，吾等認為，並不適宜按其資產淨值而評估誠興之價值。

## 御泰融資（香港）有限公司函件

誠如本通函董事會函件所述，誠興買賣協議之總代價已按各訂約方經公平基準磋商並參考第二項中國物業之市值而釐訂。根據第二項中國物業之總建築面積約1,359.54平方米，董事向吾等表示，誠興買賣協議之代價乃按雙方同意之單位售價每平方米約人民幣30,000元（約相等於28,301.89港元）而釐訂。

吾等與董事商討，並向董事取得二零零三年九月至二零零四年十二月樓宇之銷售記錄，此等銷售記錄乃由樓宇發展商上海天安所提供，記錄顯示於二零零三年九月（即樓宇開始預售之時）至二零零四年十二月期間之單位售價介乎每平方米人民幣20,294.97元至人民幣30,600.00元。於相同期間內，樓宇成交之加權平均單位售價約為每平方米人民幣25,491.81元。若干時段之銷售記錄概述如下：

時段	已出售之 建築面積 (平方米)	每平方米 最低成交 單位價格 (概約人民幣元)	每平方米 最高成交 單位價格 (概約人民幣元)	總交易金額 (概約人民幣千元)	所述期間之 每平方米之 加權平均 單位價格 (概約人民幣元)
----	-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------	--

預售期間：

二零零三年九月至

二零零四年六月	15,330.29	20,294.97	28,403.82	376,074	24,531.46
---------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------

樓宇落成：

二零零四年

七月	737.48	22,697.55	29,700.00	18,684	25,335.01
八月	655.18	30,000.00	30,000.00	19,655	30,000.00
九月	0	不適用	不適用	0	不適用
十月	820.56	25,244.52	28,000.00	22,052	26,873.81
十一月	667.14	28,800.00	29,181.31	19,272	28,887.83
十二月*	3,555.25	24,930.00	30,600.00	99,115	27,878.39

\* 不包括根據興業買賣協議出售第一項中國物業之該項交易

附註：

1. 除根據日期為二零零四年十二月三十日之興業買賣協議之交易（詳情載於 貴公司日期為二零零五年一月二十一日之公佈）外，於二零零三年九月至二零零四年十二月錄得之所有交易，乃由上海天安與第三方（與本公司及其附屬公司任何董事、主要行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連）進行；及
2. 除根據日期為二零零五年一月十九日之誠興買賣協議之交易外，上海天安於二零零五年一月概無錄得交易。

按上表所示，吾等注意到，用作計算誠興買賣協議之總代價之第二項中國物業之協定單位價格約為每平方米人民幣30,000.00元(約相等於28,301.89港元)：

- (i) 相等於自二零零三年九月以來之第二最高每平方米成交單位價格，以及接近最高成交單位價格人民幣30,600.00元；
- (ii) 相等於二零零四年八月之最高加權平均每平方米單位價格人民幣30,000元；
- (iii) 較樓宇自二零零三年九月以來之加權平均每平方米單位價格約人民幣25,491.81元溢價約17.68%；及
- (iv) 較樓宇於二零零四年十二月成交之加權平均單位價格約人民幣27,878.39元溢價約7.61%。

此外，誠如上文「訂立誠興買賣協議之背景及理由」一段所述，雙方協定之第二項中國物業之每平方米單位價格約為人民幣30,000.00元(約相等於28,301.89港元)，較第二項中國物業之收購單位成本大幅溢價42.86%。

吾等注意到獨立物業估值師普敦國際評估有限公司(「估值師」)所編製之估值報告指出，第二項中國物業於二零零五年二月二十二日由估值師估值為39,800,000港元。儘管誠興買賣協議之總代價較估值師之估值折讓約3.32%，董事認為，誠興買賣協議之代價為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，因為出售給予 貴公司機會將第二項中國物業以可與樓宇現行成交單位售價比較之價格變現，詳情載於上文各段。

基於吾等之觀察：

- (i) 經計及銷售個別單位所涉及之時間，現有安排將較個別地出售單位更符合 貴集團之利益；
- (ii) 就計算誠興買賣協議總代價之協定每平方米單位價格，
  - (a) 相等於第二最高成交每平方米單位價格，以及接近樓宇自二零零三年九月以來之最高成交單位價；

- (b) 較樓宇自二零零三年九月以來之加權平均單位價格溢價約17.68%；
  - (c) 較第二項中國物業之收購成本大幅溢價42.86%；及
- (iii) 誠興買賣協議之總代價接近及較估值師之估值輕微折讓約3.32%；

吾等同意董事之意見，認為第二項中國物業之估值對誠興而言屬公平合理，亦符合貴公司及獨立股東之整體利益。

### 3. SHKI根據誠興買賣協議應付之代價金額

誠興股東貸款乃誠興欠 貴公司之間接全資附屬公司Shine Star之款項。根據誠興買賣協議，Shine Star將向SHKI出售其於誠興之全部股權。SHKI將因而取得誠興之全部控制權。因此，吾等認為Shine Star向SHKI收回誠興欠Shine Star之全部金額實屬公平合理。

SHKI根據誠興買賣協議應付之總代價人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元），將以(i) SHKI於簽訂誠興買賣協議時以匯款支付Shine Star人民幣14,360,000元（約相等於13,547,170港元）；及(ii)於完成誠興買賣協議時支付餘額人民幣26,426,200元（約相等於24,930,377港元）之方式支付。

誠如本通函董事會函件所述，誠興買賣協議之總代價乃按各訂約方經公平基準磋商及參考第二項中國物業現時之市值而釐訂。吾等於「誠興及第二項中國物業之估值」一段已談及，第二項中國物業之估值實屬合理，而誠興買賣協議之總代價人民幣40,786,200元（約相等於38,477,547港元）為 貴公司之收購成本人民幣28,550,340元（約相等於26,934,283港元）帶來約42.86%之高收益率，故吾等認為，SHKI根據誠興買賣協議應付之代價符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 誠興買賣協議對 貴集團之財務影響

(i) 收入影響

吾等審閱 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報後注意到， 貴集團於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度錄得之全年營業額分別約為1,080,000,000港元及1,904,000,000港元。 貴集團於二零零二年及二零零三年財政年度分別錄得除稅及少數股東權益後溢利淨額約87,000,000港元及102,000,000港元。於截至二零零四年六月三十日止六個月期間， 貴集團分別錄得營業額及除稅及少數股東權益後溢利淨額約887,000,000港元及52,000,000港元。

誠如本通函董事會函件所述，樓宇於二零零四年六月三十日完工，而第二項中國物業則由 貴公司於二零零五年一月十三日收購。自Shine Star收購第二項中國物業後直至現時之出售交易為止，第二項中國物業一直空置並持作出售用途。因此，第二項中國物業並無產生收益或溢利。

隨著誠興買賣協議完成， 貴集團將確認收益約人民幣12,235,860元(約相等於11,543,264港元)，此筆款項為代價與第二項中國物業於二零零五年一月十三日之未經審核面值(扣除任何相關成本及開支前)約人民幣28,550,340元(約相等於26,934,283港元)之差額。

(ii) 現金狀況

於二零零四年六月三十日， 貴集團之銀行結餘總額及現金儲備維持於逾約525,000,000港元。隨著誠興買賣協議完成後， 貴集團之銀行結餘及現金儲備將增加38,477,547港元，即 貴集團就出售所收取之所得款項總額。董事向吾等表示， 貴公司擬動用所得款項作一般營運資金。

(iii) 資產淨值

基於出售所得之已變現收益， 貴集團於二零零四年六月三十日之資產淨值將相應增加約人民幣12,235,860元(約相等於11,543,264港元)，較 貴集團於二零零四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值4,037,520,000港元輕微上升0.29%。同樣，預期出售所得變現收益而導致股東權益增加將改善 貴集團之資產負債比率。

---

## 御泰融資(香港)有限公司函件

---

根據上述各項資料，吾等認為誠興買賣協議對 貴公司之上述財務影響對 貴公司有利，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立誠興買賣協議及誠興買賣協議之條款為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈之普通決議案，以批准誠興買賣協議。

此致

香港  
灣仔  
駱克道333號  
中國網絡中心27樓  
天安中國投資有限公司  
獨立董事委員會及  
獨立股東 台照

代表  
御泰融資(香港)有限公司  
聯席董事  
林柏森  
謹啓

二零零五年二月二十八日





香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心3830-32室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：中華人民共和國（「中國」）上海黃浦區南京西路338號天安中心大廈11樓全層

茲遵照 貴公司之指示對上述物業之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業權益於二零零五年二月二十二日（以下稱「估值日」）之公開市值之意見。

吾等對該物業權益之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售時，預計可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市況）在市場適當推銷該項權益、協商價格及條款以及完成銷售；
- (c) 估值日之市況、價格水平及其他環境因素與任何其他假設交換合約日期相同；
- (d) 不考慮具特殊權益之買家所作之任何追加出價；及
- (e) 雙方均於知情、審慎及不受催迫之情況下進行交易。」

吾等在評估物業權益時，乃假設業主對物業權益具有有效及可強制執行之業權，而該業權可自由轉讓，於土地使用年期內使用該物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付土地溢價／購買代價。

在評估物業權益時，吾等採用直接比較法（假設該等物業於現況下（及按層數擁有權基準計算）可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之類似物業成交）對該等物業進行估值。

吾等之估值乃假設業主在公開市場按現況將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，在吾等之估值中，並無考慮任何有關或影響物業銷售之選擇權或優先購買權，亦無假設任何形式之被迫銷售情況。

吾等已獲提供物業權益之業權文件摘錄，惟並無細察文件正本。吾等依賴天安中國投資有限公司及其附屬公司（以下統稱（「貴集團」）），以及其法律顧問天衡聯合（上海）律師事務所（「中國法律顧問」）按中國法律就物業業權所提供之意見。

吾等已視察物業之外貌並在可能情況下，亦視察物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等並無進行實地量度，以證實物業之樓面面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件所示之面積乃屬正確。根據吾等對類似物業權益所作估值之經驗，吾等認為假設乃屬合理。

隨附之估值證書內所載有尺寸、量度及面積，乃依據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料而計算，故僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情及樓面面積之意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按照香港測量師學會於二零零零年三月印行之《香港物業資產估值指引(第二版)》編製。吾等之估值亦根據普遍採納之估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中之應用指引第12條。

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為估值當日適用之1港元兌人民幣1.06元。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
灣仔  
駱克道333號  
中國網絡中心27樓  
天安中國投資有限公司  
列位董事 台照

代表  
普敦國際評估有限公司  
董事  
王明坤 MRICS, MHKIS  
註冊專業測量師 (G.P.)  
謹啟

二零零五年二月二十八日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾11年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 二月二十二日 現況下之資本值																																			
中國上海黃浦區南京西路338號天安中心大廈11樓全層	<p>該物業包括約於二零零四年落成之天安中心大廈11樓全層。天安中心大廈為一幢座落於3層高地庫之上的30層高商業大樓，總樓面面積約為57,893.02平方米(623,161平方呎)，並提供約164個停車位。</p> <p>該物業分為9個辦公室單位，總樓面面積約為1,359.54平方米(14,634平方呎)，各單位之樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">單位</th> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1101</td><td>204.70</td><td>2,203</td></tr> <tr><td>1102</td><td>155.47</td><td>1,673</td></tr> <tr><td>1103</td><td>154.17</td><td>1,659</td></tr> <tr><td>1104</td><td>187.53</td><td>2,019</td></tr> <tr><td>1105</td><td>138.35</td><td>1,489</td></tr> <tr><td>1106</td><td>158.65</td><td>1,708</td></tr> <tr><td>1107</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1108</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1109</td><td>155.77</td><td>1,677</td></tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>1,359.54</u></b></td> <td><b><u>14,634</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築樓面面積		平方米	平方呎	1101	204.70	2,203	1102	155.47	1,673	1103	154.17	1,659	1104	187.53	2,019	1105	138.35	1,489	1106	158.65	1,708	1107	102.45	1,103	1108	102.45	1,103	1109	155.77	1,677	<b>合計</b>	<b><u>1,359.54</u></b>	<b><u>14,634</u></b>	該物業現正空置。	39,800,000港元
單位	建築樓面面積																																					
	平方米	平方呎																																				
1101	204.70	2,203																																				
1102	155.47	1,673																																				
1103	154.17	1,659																																				
1104	187.53	2,019																																				
1105	138.35	1,489																																				
1106	158.65	1,708																																				
1107	102.45	1,103																																				
1108	102.45	1,103																																				
1109	155.77	1,677																																				
<b>合計</b>	<b><u>1,359.54</u></b>	<b><u>14,634</u></b>																																				
	<p>該物業之土地使用權由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，可作綜合用途。</p>																																					

## 附註：

- 根據日期為二零零二年七月五日之房地產權證(滬房地市字(2002)第006422號)，天安中心大廈之土地使用權已授予上海捷扶房地產有限公司(「合營公司」)作綜合用途，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年。
- 根據日期為一九九八年五月十八日之營業執照05154號，合營公司經已成立，其註冊資本為28,000,000美元，經營期由一九九四年六月十六日開始至二零四四年六月十五日屆滿，為期50年。其業務範疇涉及房地產開發、興建、租賃及管理。
- 根據日期為二零零二年二月九日之更改名稱批文(滬外資委簡批字(2002)第0211號)，合營公司之名稱獲批准更改為「上海天安中心大廈有限公司」。

4. 貴集團之中國法律顧問(天衡聯合(上海)律師事務所)之意見表示：
- (i) 根據房地產權證，合營公司擁有一個佔地5,381平方米之地盤之土地使用權，由一九九四年七月八日起計為期50年，可作綜合用途。
  - (ii) 合營公司持有該物業之合法擁有權，並可以轉讓、按揭或出租方式自由轉讓。
  - (iii) 合營公司已正式註冊成立，擁有全面之企業權力及法定資格經營營業執照所指明之業務。
5. 吾等已按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 合營公司擁有該物業之法定業權，且並無附帶產權負擔，亦有權轉讓該物業之土地使用權剩餘年期而毋須補地價或向政府支付其他繁重款項。
  - (ii) 所有補地價及附屬公用服務之其他成本已全數付清。
  - (iii) 該項目之設計及建築均遵守本地規劃規則，並已獲有關當局批准。
  - (iv) 該物業(不論全層或按層數擁有權基準)可自由出售予本地及海外買家。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏任何事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

## 2. 董事之證券權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

### (a) 本公司

董事姓名	權益性質	持有股份及 相關股份之數目	佔有關已發行 股本之百分比
馬申	個人	52,125 (附註)	0.00%

附註：馬申先生作為實益擁有人持有之權益，全屬股份權益。

## (b) 相聯法團 – 上海聯合水泥股份有限公司

董事姓名	權益性質	持有股份及 相關股份之數目	佔有關已發行 股本之百分比
黃清海	個人	4,000,000 (附註1及4)	0.54%
馬申	個人	100,000 (附註2)	0.01%
李志剛	個人	600,000 (附註3及4)	0.08%

附註：

1. 黃清海先生作為實益擁有人持有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
2. 馬申先生作為實益擁有人持有之權益，全屬股份權益。
3. 李志剛先生作為實益擁有人持有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
4. 購股權乃於二零零三年七月二十八日授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日期間按每股0.70港元之行使價行使。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

### 3. 主要股東及其他人士之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司之董事或行政總裁以外，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

#### (a) 於本公司之股份權益

股東名稱	個人權益 (實益持有)	持有股份及相關股份之數目		權益總額 佔有關已發行 股本之百分比
		法團權益 (所控制公司 之權益)	權益總額	
新鴻基	356,570,563	68,940,040 (附註1)	425,510,603	48.60%
聯合地產(香港) 有限公司 (「聯合地產」)	—	425,510,603 (附註2)	425,510,603 (附註3)	48.60%
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	—	425,510,603 (附註4)	425,510,603 (附註3)	48.60%
Lee and Lee Trust (「LL Trust」)	—	425,510,603 (附註5)	425,510,603 (附註3)	48.60%
Value Partners Limited (「VPL」)	47,902,100	—	47,902,100	5.47%
謝清海	—	47,902,100 (附註6)	47,902,100 (附註7)	5.47%
Wachovia Corporation	—	78,800,000 (附註8)	78,800,000	9.00%

附註：

- 該權益包括持有(i)新鴻基一間間接全資附屬公司新鴻基國際有限公司所持有之31,398,050股股份；及(ii)新鴻基另一間間接全資附屬公司新鴻基證券資本市場有限公司持有之37,541,990股股份。
- 聯合地產分別透過其直接及間接全資附屬公司AP Jade Limited及AP Emerald Limited持有新鴻基已發行股本約74.99%權益，故被視作擁有新鴻基持有之股份之權益。



3. 此數字指新鴻基持有之同一批425,510,603股股份之相同權益。
4. 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約74.79%權益，故被視作擁有聯合地產持有之股份之權益。
5. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約39.09%權益，故被視作擁有聯合集團持有之股份之權益。
6. 謝清海先生持有VPL已發行股本約31.82%權益，故被視作擁有VPL持有之股份之權益。
7. 此數字指VPL持有之同一批47,902,100股股份之相同權益。
8. 該權益為本公司78,800,000份非上市而以實物結算之認股權證而產生之本公司78,800,000股相關股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

於香港註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
CBI投資有限公司	Eastern Beauty Consultants Limited	102,950,000	13.16
天安(廣州)投資有限公司	China Century Oriental Hotel & Tourism Holdings (BVI) Co. Ltd.	3,500	35
華明有限公司	E-Uphold Management Limited	10	10

於英屬處女群島註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
AII - Shanghai Inc.	Aso Corporation	2,562,750	16.7

## 本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
Palance Limited	昌裕投資有限公司	32	25
	Fulun Limited	16	12.5
Strait Investments (Shanghai) Limited	Fabulous Assets Limited	1,985	19.85

於百慕達註冊成立之公司

## 本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
上海聯合水泥股份 有限公司	吳小俊	144,000,000	19.74

於中國註冊成立之公司

## 本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
常州天安城市發展 有限公司	常州長江經濟技術開發 總公司	不適用	10
常州天安元城房地產 發展有限公司	常州長江經濟技術開發 總公司	不適用	10
大連聯合房地產 開發有限公司	大連德泰控股有限公司	不適用	40

本公司之非全資			
附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
廣州市天穗房地產 開發建設有限公司	廣州市建築置業公司	不適用	10
江門市天安房地產 開發建設有限公司	江門市蓬江區水南 房地產營業部	不適用	40
南京天都實業 有限公司	南京市建鄴區城鎮建設 綜合開發總公司	不適用	20
	南京長江發展股份 有限公司	不適用	20
上海天洋房地產 有限公司	上海聯洋集團有限公司	不適用	20
上海天榮置業 有限公司	上海市普陀區城市建設 投資有限公司	不適用	10
武漢長福房地產 開發有限公司	武漢長福新型建築材料 房屋聯合開發公司	不適用	10
肇慶高爾夫發展 有限公司	肇慶市七星發展有限公司	不適用	12
上海聯合水泥 有限公司	上海水泥廠	不適用	40
北京上聯首豐建材 有限公司	北京禾辰建材有限公司	不適用	20

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不可以在一年內終止而毋須付出賠償金(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 董事於競爭性業務之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，按上市規則之規定，概無董事(並非獨立非執行董事)或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)被視為於本集團任何競爭性業務中擁有利益：

1. 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務；
2. 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產(香港)有限公司之董事，該公司透過一家附屬公司部份從事經營借貸之業務；及
3. 勞景祐先生為聯合集團有限公司之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務。李志剛先生分別為聯合集團有限公司之附屬公司聯合融資有限公司及金涑投資有限公司之董事，該等公司部份從事經營借貸之業務。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，而上述各董事亦未能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營業務。

#### 6. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零三年十二月三十一日(本公司最近期財務報表結算日)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專業人士資格

以下為本通函內載有其建議或意見之專業人士之資格：

名稱	資格
御泰融資(香港)有限公司	證券及期貨條例項下之第6類受規管活動之持牌法團
普敦國際評估有限公司	物業估值
天衡聯合(上海)律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，御泰融資(香港)有限公司、普敦國際評估有限公司及天衡聯合(上海)律師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可合法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 8. 專業人士同意書

御泰融資(香港)有限公司、普敦國際評估有限公司及天衡聯合(上海)律師事務所各自已就本通函之刊發而發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其日期為二零零五年二月二十八日之報告及／或函件於本通函內，以及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，除誠興買賣協議外，自二零零三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)起，概無董事及名列本附錄二「專業人士同意書」一段內之專業人士於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。
- (b) 本公司主席李成偉先生為新鴻基(本公司之主要股東及SHKI之母公司)之董事。本公司之獨立非執行董事鄭慕智先生為胡百全律師事務所之資深合夥人，該律師事務所一直就誠興買賣協議向本公司提供意見並收取一般專業費用。因此，李成偉先生及鄭慕智先生已就批准訂立誠興買賣協議之董事會決議案放棄投票權。除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於任何在最後實際可行日期仍然有效並與本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心27樓。
- (d) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (e) 根據上市規則第3.24條委任之本公司合資格會計師杜燦生先生為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本可由本通函刊發日期起至二零零五年三月十八日(包括該日)(公眾假期除外)之一般辦公時間內，於胡百全律師事務所之辦公室(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓1225室)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止財政年度各年之年報；
- (iii) 誠興買賣協議；
- (iv) 本通函第14頁至第22頁所載之御泰融資(香港)有限公司函件；
- (v) 普敦國際評估有限公司就第二項中國物業之估值報告，其內容載於本通函第23頁至第27頁；
- (vi) 本附錄「專業人士同意書」一段所指之同意書；
- (vii) 本通函第12頁及第13頁所載之獨立董事委員會函件；及
- (viii) 本通函。

依據本公司之組織章程細則，於股東特別大會上，下列人士可在公佈以舉手方式表決的結果時或之前，或撤回任何其他以投票方式表決之要求時或之前，要求以投票方式表決：

- (i) 股東特別大會之主席；或
- (ii) 至少三名在股東特別大會上親身(或如股東為法團，則為正式授權代表)或委派代表出席並有權投票之股東；或
- (iii) 任何一名或多名親身(或如股東為法團，則為正式授權代表)或委派代表出席之股東，而彼等之投票權不少於股東特別大會上有權投票之全體股東之全部投票權十分之一；或
- (iv) 一名或多名親身(或如股東為法團，則為正式授權代表)或委派代表出席之股東，而彼等持有賦予權利在股東特別大會上投票之本公司股份之已繳足股款總額須不少於全部賦予該項權利且繳足之股款總額十分之一。



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)

茲通告天安中國投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年三月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳IV號套房舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准，追認及確認Shine Star Properties Limited(「Shine Star」，作為賣方)、Sun Hung Kai International Investment Management Limited(「SHKI」，作為買方)及誠興投資有限公司(「誠興」，作為目標公司)於二零零五年一月十九日訂立之有條件買賣協議(「協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經由大會主席簽署以資識別)，據此(i)Shine Star同意出售，而SHKI同意購買誠興全部已發行股本；及(ii)Shine Star同意轉讓，而SHKI同意收購所轉讓之誠興於二零零五年一月十八日結欠Shine Star 26,934,275港元之股東貸款權益(「轉讓」)，SHKI應付Shine Star之總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)；
- (b) 批准協議及轉讓項下擬進行之交易；及
- (c) 授權本公司董事在彼等酌情認為必需、權宜或適宜之情況下，代表本公司(其中包括)簽署、執行、完成、交付或授權簽署、執行、完成及交付所有有關文件及契約，以及進行或授權進行所有行動、事宜及事情，以便使協議及轉讓生效及實行。」

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
公司秘書  
容綺媚

香港，二零零五年二月二十八日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心27樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派超過一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉於大會適用之代表委任表格乙份。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快依照代表委任表格上印備之指示將其填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下填妥並交回代表委任表格後仍出席大會，則閣下之代表委任表格將被視為經已撤銷。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之過戶登記處秘書商業服務有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)，方為有效。
4. 如為本公司股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就聯名持有之股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。