
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）

關連交易及
須予披露及持續關連交易

- （一）增購南京天都實業有限公司之40%權益
及
（二）與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議

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15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16頁及第17頁。御泰融資（香港）有限公司函件則載於本通函第18頁至第30頁，當中載有其向獨立董事委員會及股東提出之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零零五年四月二十日星期三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V號套房舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第46頁及第47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。

二零零五年三月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 長發收購協議之一般資料	8
3. 建鄴收購協議之一般資料	8
4. 長發收購協議之主要條款	8
5. 建鄴收購協議之主要條款	9
6. 訂立收購協議之理由	10
7. 貸款協議之一般資料	11
8. 貸款協議之主要條款	11
9. 訂立貸款協議之理由	11
10. 上市規則之規定	12
11. 本集團之資料	13
12. 天都之資料	13
13. 正景之資料	14
14. 新鴻基之資料	14
15. 股東特別大會	14
16. 推薦建議	15
17. 其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
御泰融資函件	18
附錄一 — 物業估值	31
附錄二 — 一般資料	36
附錄三 — 於股東特別大會上要求以投票方式表決之程序	45
股東特別大會通告	46

釋 義

除文義另有所指外，本通函(股東特別大會通告除外)內之詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	長發收購協議及建鄴收購協議
「董事會」	指	董事會
「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)
「上限」	指	本通函之董事會函件第8段所界定之涵義
「長發」	指	南京長江發展股份有限公司，一間根據中國法例成立之股份有限公司，主要從事中國投資及貿易業務
「長發收購協議」	指	二零零五年二月二十二日由長發(作為賣方)與天安上海(作為買方)訂立之協議，按當中所載條款及條件收購天都註冊資本之20%權益
「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，其股份在聯交所上市(股份代號：28)
「關連人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	正景與捷橋根據貸款協議進行之持續關連交易
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年四月二十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)收購協議及貸款協議(及其上限)各自之條款及據此各自擬進行之交易，大會通告載於本通函第46頁及第47頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，就收購協議及貸款協議(及其上限)項下擬進行之交易向股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「御泰融資」	指	御泰融資(香港)有限公司，獲准進行證券及期貨條例訂明之第6類受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及貸款協議(及其上限)向獨立董事委員會及股東提供意見
「建鄴」	指	南京市建鄴區城鎮建設綜合開發總公司，一間根據中國法例註冊成立之公司，主要從事中國房地產開發、商品房出售、建築材料銷售及房地產中介服務
「建鄴收購協議」	指	二零零五年二月二十二日由建鄴(作為賣方)與天安上海(作為買方)訂立之協議，按當中所載條款及條件收購天都註冊資本之20%權益

釋 義

「正景」	指	正景發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零五年三月十一日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	由捷橋（貸款人）、正景（借款人）及本公司（擔保人）於二零零五年三月二日訂立之貸款協議
「備用貸款」	指	根據貸款協議之條款及條件，由捷橋向正景提供最多100,000,000港元之循環備用貸款
「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
「物業」	指	南京天安國際大廈
「捷橋」	指	捷橋財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之直接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之現有普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間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

釋 義

「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
「天安上海」	指	天安(上海)投資有限公司，一間於中國成立之外資企業，並為本公司之全資附屬公司
「天都」	指	南京天都實業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，於收購協議完成前，由天安上海、長發及建鄴分別實益擁有60%、20%及20%之權益
「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：

關連交易及
須予披露及持續關連交易

- (一) 增購南京天都實業有限公司之40%權益
及
(二) 與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議

1. 緒言

本公司於二零零五年二月二十二日及二零零五年三月二日分別刊發公佈，內容有關(一)增購天都40%權益之關連交易，及(二)與捷橋訂立貸款協議之須予披露及持續關連交易。

1. 有關增購天都40%權益之關連交易

本公司於二零零五年二月二十二日宣佈，天安上海於二零零五年二月二十二日分別與長發及建鄴訂立兩項收購協議，據此長發及建鄴各自同意出售

而天安上海同意向彼等各自購買天都註冊資本之20%權益，應付長發及建鄴之代價分別為人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元）及人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元）。

收購協議須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准收購協議後方可完成。緊隨收購協議簽定後，將開始向中國有關當局辦理天都股份轉讓及股東資料變更之相關登記手續。收購協議項下之收購將於(i)收購協議內所載的條件達成或獲豁免後一星期內或(ii)中國工商行政管理局就轉讓而發出登記受理通知書後一星期內完成（以較後者為準）。收購協議並沒有就達成條件指定任何最後期限。

由於長發及建鄴各自持有天都（本公司之非全資附屬公司）註冊資本之20%權益，屬天都之主要股東，因此長發及建鄴屬本公司之關連人士。就此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，在收購協議項下之收購構成本公司之關連交易，而根據上市規則須合併處理。因此，收購協議項下之收購須遵照上市規則第14章所載之申報、公佈及股東於股東特別大會上批准（以點票方式）之規定。

於收購協議完成時，天都將成為本公司之全資附屬公司。

概無股東於收購協議中擁有利益，因此概無股東須於股東特別大會上根據上市規則之規定就收購協議放棄投票權。

II. 有關與捷橋訂立貸款協議之須予披露及持續關連交易

本公司於二零零五年三月二日宣佈，正景於二零零五年三月二日與捷橋及本公司訂立貸款協議，據此，捷橋同意向正景提供最多100,000,000港元之備用貸款作為其一般營運資金，而本公司則同意擔保備用貸款下之貸款會獲得償還。貸款協議（其中包括）須獲獨立股東在股東特別大會上作出批准。

董事會函件

捷橋為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基乃本公司之主要股東，直接及間接擁有本公司已發行股本合共約48.6%權益。捷橋主要從事放款業務，並根據放債人條例持有放債人牌照。

正景乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事放款業務，並根據放債人條例持有放債人牌照。

本集團之主要業務為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。

貸款協議構成本公司之須予披露及持續關連交易，該等交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於新鴻基於貸款協議擁有利益並為股東，因此新鴻基及其聯繫人士須於股東特別大會上根據上市規則之規定(就貸款協議)放棄投票權。除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於貸款協議擁有利益及因而須在股東大會上放棄投票權。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款是否公平合理向股東提供意見。御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款對股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向閣下提供收購協議及貸款協議之其他詳情；
- (ii) 載列獨立董事委員會之推薦建議及御泰融資就收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款向獨立董事委員會及股東提出之意見；及
- (iii) 向股東提呈就考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款而召開之股東特別大會通告。

2. 長發收購協議之一般資料

日期： 二零零五年二月二十二日

訂約方： (a) 賣方：長發
(b) 買方：天安上海

將予收購之權益： 天都之20%權益

3. 建鄴收購協議之一般資料

日期： 二零零五年二月二十二日

訂約方： (a) 賣方：建鄴
(b) 買方：天安上海

將予收購之權益： 天都之20%權益

4. 長發收購協議之主要條款

長發收購協議之主要條款及條件為經訂約方公平磋商後釐訂，概括如下：

1. 代價及付款條款：

根據長發收購協議，天安上海應付之總代價為人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元），其將以下列方式支付：

- (a) 人民幣1,020,000元（約相等於962,300港元）應由天安上海於簽訂長發收購協議後十日內以現金支付予長發；及
- (b) 餘款人民幣9,189,600元（約相等於8,669,400港元）應由天安上海於長發收購協議完成時以現金支付予長發。

在長發收購協議項下之收購總代價人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元）乃由長發收購協議之各訂約方按公平原則磋商，並經參考長發已支付之最初認購成本而釐定。根據天都於二零零四年十二月三十一日之未經審核管理賬目呈列之資產淨值，長發持有天都20%之權益相等於人民幣32,466,400元（相等於30,628,700港元）。本集團根據長發收購協議應支付予長發之總代價為人民幣10,209,600元，即長發向天都出資之註冊資本（人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元））之100%，亦佔其於天都之20%權益，以及佔長發所佔資產淨值（於二零零四年十二月三十一日）約31%。長發收購協議項下之收購事項將透過本集團內部資金融資。

II. 長發收購協議之條件：

長發收購協議須待(其中包括)下列條件達成後方可作實：

- (a) 賣方已完成轉讓國有資產之相關手續；及
- (b) 股東按上市規則所規定之形式及在完全符合上市規則之規定下，於股東特別大會上批准訂立及履行長發收購協議。

III. 完成：

完成須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准長發收購協議，方可作實。緊隨長發收購協議簽定後，將開始向中國有關當局辦理天都股份轉讓及股東資料變更之相關登記手續。長發收購協議項下之收購將於(i)長發收購協議內所載的條件達成或獲豁免後一星期內或(ii)中國工商行政管理局就轉讓而發出登記受理通知書後一星期內完成(以較後者為準)。長發收購協議並沒有就達成條件指定任何最後期限。

5. 建鄴收購協議之主要條款

建鄴收購協議之主要條款及條件為經訂約方公平磋商後釐訂，概括如下：

I. 代價及付款條款：

根據建鄴收購協議，天安上海應付之總代價為人民幣10,209,600元(約相等於9,631,700港元)，其將以下列方式支付：

- (a) 人民幣1,020,000元(約相等於962,300港元)應由天安上海於簽訂建鄴收購協議後十日內以現金支付予建鄴；及
- (b) 餘款人民幣9,189,600元(約相等於8,669,400港元)應由天安上海於建鄴收購協議完成時以現金支付予建鄴。

在建鄴收購協議項下之收購總代價人民幣10,209,600元(約相等於9,631,700港元)乃由建鄴收購協議之各訂約方按公平原則磋商，並經參考建鄴已支付之最初認購成本而釐定。根據天都於二零零四年十二月三十一日之未

經審核管理賬目呈列之資產淨值，建鄴持有天都20%之權益相等於人民幣32,466,400元（相等於30,628,700港元）。本集團根據建鄴收購協議應支付予建鄴之總代價為人民幣10,209,600元，即建鄴向天都出資之註冊資本（人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元））之100%，亦佔其於天都之20%權益，以及佔建鄴所佔資產淨值（於二零零四年十二月三十一日）約31%。建鄴收購協議項下之收購事項將透過本集團內部資金融資。

II. 建鄴收購協議之條件：

建鄴收購協議須待（其中包括）下列條件達成後方可作實：

- (a) 賣方已完成轉讓國有資產之相關手續；及
- (b) 股東按上市規則所規定之形式及在完全符合上市規則之規定下，於股東特別大會上批准訂立及履行建鄴收購協議。

III. 完成：

完成須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准建鄴收購協議，方可作實。緊隨建鄴收購協議簽定後，將開始向中國有關當局辦理天都股份轉讓及股東資料變更之相關登記手續。建鄴收購協議項下之收購將於(i)建鄴收購該協議內所載的條件達成或獲豁免後一星期內或(ii)中國工商行政管理局就轉讓而發出登記受理通知書後一星期內完成（以較後者為準）。建鄴收購協議並沒有就達成條件指定任何最後期限。

6. 訂立收購協議之理由

由於在收購協議項下擬進行之收購，天都將成為本公司之全資附屬公司。天都之主要資產乃物業，而物業為位於南京市中心一興建中地鐵站之上蓋之黃金地點之商業及住宅發展項目，於該地鐵站落成後，將可保證該物業有穩定人流。物業裙樓（1-8樓）之總建築面積為51,841平方米，已租予百貨公司。尚餘未出售部份之物業為辦公室（9-12樓），面積為11,500平方米，及面積為93平方米之住宅單位均可公開

益。董事認為備用貸款、上限及本公司提供之擔保乃按一般商業條款作出，經訂約方按公平原則磋商後釐定，並且對股東而言屬公平合理。

10. 上市規則之規定

I. 有關增購天都40%權益之關連交易

長發及建鄴為本公司之關連人士，各自持有天都註冊資本之20%權益，為天都之主要股東，而天都則為本公司之非全資附屬公司。按照上市規則第14A.13(1)(a)條，根據收購協議擬進行之收購構成本公司之關連交易，根據上市規則須合併處理。因此，根據上市規則第14A.16(5)條之規定，收購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之不獲豁免關連交易（由於資產比率及收益比率合計超過2.5%但少於25%，以及天安上海就根據收購協議之收購須向長發及建鄴支付之合共總代價超逾10,000,000港元），故須遵照上市規則第14A章所載之申報、公佈及股東於股東特別大會上批准（以點票方式）之規定，方可作實。

概無股東於收購協議中擁有利益，因此概無股東須於股東特別大會上根據上市規則之規定就收購協議放棄投票權。

II. 有關與捷橋訂立之貸款協議之須予披露及持續關連交易

捷橋主要從事放款業務，並根據放債人條例持有放債人牌照。其為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基乃本公司之主要股東，共直接及間接擁有本公司已發行股本約48.6%權益；因此，根據上市規則第14A.11條所界定，其為本公司之關連人士。根據上市規則，貸款協議項下之交易構成本公司之不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A.37條至第14A.39條、第14A.46條及第14A.47條之披露規定，以及上市規則第14A.35條獲得獨立股東批准之規定。由於該項交易之代價比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，根據上市規則，其亦構成本公司一項須予披露交易。

因此，貸款協議構成本公司之須予披露及持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東在股東特別大會上批准之規定。

由於新鴻基於貸款協議擁有利益且為股東，因此新鴻基及其聯繫人士須根據上市規則之規定在股東特別大會上(就貸款協議)放棄投票權。除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於貸款協議擁有利益及因而須在股東特別大會上放棄投票權。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購協議及貸款協議(及上限)向股東提供意見。御泰融資已獲委任，就收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款對股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及股東提供意見。

11. 本集團之資料

本集團之主要業務為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。

12. 天都之資料

天都乃於一九九二年七月二日在中國成立之中外合資企業，已繳足註冊資本為7,500,000美元(約相等於58,500,000港元)。於收購協議完成前，本公司間接擁有天都註冊資本之60%權益。天都之主要業務為於中國從事物業發展及投資，並且曾參與發展及管理本集團一項主要商業及住宅物業項目「南京天安國際大廈」之物業。

該物業為於中國南京市商業中心之商住發展項目，座落於將來地鐵站上蓋。該物業裙樓(1-8樓)總建築面積達51,841平方米，並已出租予一間百貨公司。該物業尚餘未出售部份為面積11,500平方米之寫字樓(9-12樓)及一個93平方米之住宅單位，該部份可作出售。

根據天都截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，天都錄得稅前及稅後虧損淨值分別約人民幣4,081,500元(約相等於3,850,500港元)及約人民幣4,081,500元(約相等於3,850,500港元)。天都於二零零三年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣171,804,400元(約相等於162,079,600港元)。根據天都截至二零零二年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，天都錄得稅前及稅後虧損淨值分別約人民幣4,971,400元(約相等於4,690,000港元)及約人民幣4,971,400元(約相等於4,690,000港元)。天都於二零零二年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣49,222,500元(約相等於46,436,300港元)。

13. 正景之資料

正景乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事放款業務，並根據放債人條例持有放債人牌照。

14. 新鴻基之資料

新鴻基之主要業務為投資控股。其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發布網上財經資訊、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。

15. 股東特別大會

本公司謹定於二零零五年四月二十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V號套房召開股東特別大會，會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款以及各自項下擬進行之所有交易。大會通告載於本通函第46頁及第47頁。根據上市規則，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。

經作出所有合理查詢後，就董事所知及所信，除新鴻基及其聯繫人士(經披露)須就批准貸款協議之普通決議案放棄投票權外，並無股東須根據上市規則就有關收購協議、貸款協議(及上限)及其各自項下擬進行之所有交易之決議案於股東特別大會上放棄投票權。

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。

16. 推薦建議

董事會認為收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之普通決議案，批准收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款以及其各自項下擬進行之所有交易。

17. 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收購協議及貸款協議符合本公司及股東之利益，並認同御泰融資之意見，認為收購協議及貸款協議之條款就股東整體而言乃屬公平合理，因此，建議股東及獨立股東分別投票贊成批准收購協議及貸款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

二零零五年三月十六日



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：

關連交易及
須予披露及持續關連交易

- (一) 增購南京天都實業有限公司之40%權益
及
(二) 與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議

吾等謹此提述天安中國投資有限公司於二零零五年三月十六日刊發之通函(「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，獨立於收購協議及貸款協議各訂約方，得獲委任成立獨立董事委員會，就收購協議及貸款協議(及上限)各自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。

御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議及貸款協議(及上限)各自之條款之公平性及合理性向本獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注通函第5頁至第15頁所載之董事會函件，及通函第18頁至第30頁所載之御泰融資函件，該兩份函件均載列收購協議及貸款協議之詳情。經考慮御泰融資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，收購協議及貸款協議（及上限）各自之條款符合本公司及股東之整體利益，且收購協議及貸款協議（及上限）各自之條款就股東而言屬公平合理。因此，吾等建議股東及獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及貸款協議（及上限）各自之條款及該等協議項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位股東 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

二零零五年三月十六日

下文為御泰融資就收購協議及貸款協議致獨立董事委員會及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：

關連交易及
須予披露及持續關連交易
增購南京天都實業有限公司之40%權益
及
與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)收購協議之條款；及(ii)貸款協議之條款及持續關連交易之有關上限(詳情載於本通函內，本函件組成其一部分)是否公平合理而向獨立董事委員會及股東提供意見。吾等獲 貴公司委聘，以就收購協議及貸款協議之條款(包括有關上限)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。

長發及建鄴分別為長發收購協議及建鄴收購協議之訂約方，各自持有天都（貴公司之非全資附屬公司）註冊資本20%權益並為其主要股東。因此，按照上市規則第14A.13(1)(a)條，根據收購協議項下之收購構成 貴公司之關連交易並根據上市規則須合併處理。基於以上所述及由於收購協議之適用百分比比率均超過2.5%但少於25%，以及天安上海就根據收購協議之收購須向長發及建鄴支付之合共總代價超過10,000,000港元，故須遵照上市規則所載之申報、公佈及股東於股東特別大會上批准（以點票方式）之規定，方可作實。股東請注意，長發收購協議之完成並不以建鄴收購協議之完成為條件，反之亦然。

捷橋為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基乃 貴公司之主要股東，於最後實際可行日期共直接及間接擁有 貴公司已發行股本約48.6%權益。因此捷橋為 貴公司之關連人士。根據上市規則，貸款協議項下之交易構成 貴公司之不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A.37條至第14A.39條、第14A.46條及第14A.47條之披露規定，以及上市規則第14A.35條獲得獨立股東批准之規定。由於該項交易之代價比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，根據上市規則，其構成 貴公司一項須予披露交易。因此，貸款協議構成 貴公司之須予披露及持續關連交易，該等交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事確認，於最後實際可行日期，概無股東於收購協議擁有權益，故此並無股東須在股東大會上放棄就批准收購協議之普通決議案投票。

吾等亦獲董事知會，除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於貸款協議擁有權益及因而須在股東特別大會上放棄就批准貸款協議之普通決議案投票。

貴公司已成立一個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之獨立董事委員會，以考慮收購協議及貸款協議之條款，就收購協議及貸款協議（包括有關上限）是否公平合理向股東提供意見。

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。吾等尤其依賴天都及正景之各有關未經審核財務資料，以及由普敦國際評估有限公司提供之估值報告。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，以及為吾等就收購協議及貸款協議之推薦意見提供合理基礎。

A. 收購協議

主要考慮因素

在向獨立董事委員會及股東就收購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. 訂立收購協議之背景及理由

於二零零五年二月二十二日， 貴公司宣佈(i)長發與天安上海於二零零五年二月二十二日訂立長發收購協議，據此長發同意出售而天安上海同意購買天都註冊資本之20%權益，天安上海須向長發支付之總代價為人民幣10,209,600元(約相等於9,631,700港元)；及(ii)建鄴與天安上海

於二零零五年二月二十二日訂立建鄴收購協議，據此建鄴同意出售而天安上海同意購買天都註冊資本之20%權益，天安上海須向建鄴支付之總代價為人民幣10,209,600元(約相等於9,631,700港元)。收購協議須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准收購協議後方可完成。

誠如董事會函件所述，天都乃於一九九二年七月二日在中國成立之有限責任中外合資企業，現時於緊接收購協議完成前由天安上海、長發及建鄴分別擁有其註冊資本60%、20%及20%。因此，於收購協議完成後，貴公司將擁有天都100%權益。

天都之主要業務為於中國從事物業發展及投資，並且曾參與發展及管理貴集團一項主要商業及住宅物業項目「南京天安國際大廈」之該物業。物業為商住發展項目，位於中國南京市的商業中心區中山南路122號及位處一興建中地鐵站之上蓋。於該物業裙樓(1-8樓)自二零零二年五月起租予一家百貨公司，為期20年，年租金按百貨公司的年營業額若干百分比計算，但合約期內首六年不得少於人民幣30,000,000元，其後不得少於人民幣10,000,000元。物業尚餘未出售部份為面積11,500平方米之寫字樓(9-12樓)及一個93平方米之住宅單位，該部份可作出售。

董事認為，該物業位於南京市中心一興建中地鐵站之上蓋之黃金地點，於該地鐵站落成後，將可保證該物業有穩定人流。此外，來自一家百貨公司租約之租金收入已提供並將繼續提供穩定收入。有見於中國物業市場前景樂觀，貴公司認為，天都長遠財務前景可觀，並有意透過收購用作長期投資以擴充收租物業組合。

鑒於貴集團之主要業務為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，吾等認為收購天都其餘40%權益將使貴集團全面控制天都及該物業，因而受惠

於中國商住物業市場之持續增長。此外，由於物業位於南京市商業中心區且交通便利，人流亦有上升潛力，吾等認為收購不僅讓 貴集團獲得穩定租金收入，亦可享受潛在資本增值。

因此，吾等認為收購符合 貴集團核心業務之一貫政策，將可加強 貴集團投資物業組合及為 貴集團提供未來溢利潛力。

2. 收購協議之代價

根據長發收購協議及建鄴收購協議，天安上海應付之代價分別為人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元）及人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元），其將以下列方式由內部資源撥付：(i)人民幣1,020,000元（約相等於962,300港元）應由天安上海於簽訂收購協議後十日內以現金分別支付予長發及建鄴；及(ii)餘款人民幣9,189,600元（約相等於8,669,400港元）應由天安上海於收購協議完成時以現金分別支付予長發及建鄴。

董事確認，在長發收購協議及建鄴收購協議項下之有關代價乃經收購協議之各訂約方按公平原則磋商，並經參考長發及建鄴已支付之最初認購成本按一般商業條款釐定。

吾等已審閱天都於二零零四年十二月三十一日之管理賬目，當中呈列之未經審核資產淨值約153,143,700港元。根據長發收購協議及建鄴收購協議之每一項總代價人民幣10,209,600元（約相等於9,631,700港元），代表：

- (i) 長發及建鄴分別向天都出資之註冊資本之100%；及
- (ii) 根據長發及建鄴各佔天都之20%權益計，較長發及建鄴分別應佔資產淨值約30,628,700港元（於二零零四年十二月三十一日）折讓約68.55%。

吾等亦已審閱由普敦國際評估有限公司（「估值師」）編製二零零五年三月十六日之估值報告。吾等了解該物業已假設可以交吉出售按直接比較法按市場基準估值。根據估值報告，物業於二零零五年二月二十八日由估值師評估為約708,000,000港元。收購協議下之總代價人民幣20,419,200元（約相等於19,263,400港元），較估值師所估值應佔比例（就長發及建邺於天都之權益而言）價值大幅折讓約93.20%。

因此，吾等認為天安上海根據收購協議應付之總代價對 貴公司及股東整體而言乃公平合理。

3. 收購協議對 貴集團構成之財務影響

(i) 收入效益

吾等從 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度年報留意到， 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分別錄得全年營業額約1,080,000,000港元及1,904,000,000港元。 貴集團於截至二零零二年及二零零三年止財政年度錄得除稅及少數股東權益後純利分別約為87,000,000港元及102,000,000港元。截至二零零四年六月三十日止六個月期間， 貴集團錄得營業額及除稅及少數股東權益後純利分別約為887,000,000港元及52,000,000港元。

根據截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度天都管理賬目，天都錄得截至二零零三年及二零零四年財政年度除稅前虧損淨額分別約為3,850,500港元及2,531,400港元。於訂立收購協議前，天都一直為 貴公司間接擁有60%之附屬公司及其業績綜合於 貴集團之綜合收益表內並於此予以全面反映。

誠如上文「訂立收購協議之背景及理由」一節各段所論述，董事預期將來地鐵站將帶來交通之便，並引致潛在之龐大交通量增長，即可能之租金收入增加及潛在之物業資本增值。故此，吾等認為天都有龐大潛力於短期內為 貴集團之盈利帶來正面之財務貢獻。

(ii) 現金狀況

誠如董事會函件所述，收購將透過 貴集團之內部資源支付。於二零零四年六月三十日， 貴集團之銀行總結餘及現金儲備維持於約525,000,000港元以上。根據收購協議之完成， 貴集團之銀行結餘及現金儲備將減少金額約19,263,400港元，即根據收購協議 貴公司就收購應付總代價，且對於現時之現金狀況屬微不足道。故此，吾等認為 貴集團具備充足之財務資料以履行付款責任，而現金付款將不會於收購完成後對 貴集團之財務或現金流量狀況構成重大不利影響。

(iii) 資產淨值

由於天都一直為 貴公司間接擁有60%之附屬公司，且其業績一直併入 貴集團之綜合賬目並於此全面反映，緊接收購前及緊隨收購後 貴集團之資產淨值將維持不變約於4,037,520,000港元，即 貴集團於二零零四年六月三十日之已呈報未經審核綜合資產淨值。故此，吾等認為收購將不會對 貴集團之綜合資產淨值構成任何不利影響，且整體上符合 貴公司及股東之利益。

結論

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立收購協議及該協議之條款對 貴公司及股東整體而言乃公平合理及符合 貴公司之利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議之普通決議案。

B. 貸款協議

主要考慮因素

在吾等向獨立董事委員會及獨立股東就貸款協議條款之公平及合理提供建議時，吾等已考慮下列各因素及理由：

1. 訂立貸款協議之背景及理由

於二零零五年三月二日，貴公司宣佈正景於二零零五年三月二日與捷橋及貴公司訂立一項貸款協議，據此，捷橋同意向正景提供最高達100,000,000港元之備用貸款，以作一般營運資金，而貴公司同意擔保備用貸款項下貸款之還款。貸款協議須(其中包括)取得獨立股東在股東特別大會上批准後，方可作實。

捷橋主要從事放款業務及根據《放債人條例》持有放債人牌照，其並為新鴻基之一家直接全資附屬公司。新鴻基為一家投資控股公司，其主要附屬公司從事證券、槓桿外匯、黃金、商品及期貨經紀、提供網上金融服務及發布網上財經資訊、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。

正景為貴公司之一家間接全資附屬公司，主要從事放款業務，並根據《放債人條例》持有放債人牌照。

誠如本通函內董事會函件所述，董事認為備用貸款將有利於正景之業務擴張，而貴集團內之內部資源可於貴集團公司間更有效地利用。

鑒於貴集團核心業務為(其中包括)物業發展及投資，不時涉及諸如其位於中國之發展項目之購入土地使用權或房產開發成本融資之重大資本承擔，因而藉正景進行之借貸，備用貸款將成為其他集團公司其中

一項即時備取資金來源，切合彼等物業投資及發展項目之資金需求。特別是，備用貸款亦會提供充裕之財務支援予作為一家持牌放債人之正景、便於對 貴集團旗下可能需要若干融資安排之合資公司及／或其他第三方公司進行放款，使彼等可履行相關物業項目之資金承擔，藉此正景亦得以在增加利息收入之同時亦擴充業務。

經考慮以上各項理由，吾等認為訂立貸款協議符合 貴公司及股東之利益。

2. 貸款協議之年期

(i) 利率

根據貸款協議，正景須在每一付息日（定義見貸款協議）按最優惠利率加1厘之年息於期末（即由正景揀選之相關墊款（定義見貸款協議）提取日起之1、2、3或6個月（但在任何情況下不得超過貸款協議日期起36個月））支付墊款利息。董事已知會吾等，指備用貸款之利率乃訂約方經公平原則商討後按一般商業條款釐定。

董事已知會吾等，目前正景之資金由 貴公司提供。吾等曾與董事商討並獲其確認，目前向正景客戶收取之平均利率乃按二零零四財政年度平均年利率約9.99厘計算。因此，根據貸款協議按最優惠利率加1厘乃大幅低於正景於二零零四財政年度向客戶提供之平均借貸利率，意即達至更大息差，因此正景得以享有較高之盈利能力。

此外，董事亦向吾等確認，誠如 貴集團二零零三年經審核綜合賬目反映， 貴集團來自外部資源之借款成本於二零零三年財政年度約為5.8厘。根據貸款協議按優惠利率加1厘大概等同於 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度內之平均借款成

本。特別是，董事表示，鑒於 貴集團截至二零零三年財政年度之現有平均借款成本約為5.8厘而 貴集團大部分之現有借款需以若干資產作抵押，故以優惠利率加1厘之無抵押備用借貸乃 貴集團不遜於現有備用貸款所提供條款，並為一項可行之其他融資選擇。

基於以上所述，吾等認為根據貸款協議捷橋向正景收取之利息，乃對正景而言屬偏低之借款成本，因此，對 貴公司及股東利益而言屬公平合理。

(ii) 上限

根據貸款協議之備用貸款為一項最高金額達100,000,000港元之循環信貸。

根據正景截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之未經審核管理賬目，截至二零零四年十二月三十一日止之本期應收總貸款約為19,370,000港元，且全部為應收獨立第三方款項。誠如上文分題「訂立貸款協議之背景及理由」項下所詳述，透過備用貸款取得給予正景之該等財務支援，不僅用於正景之業務擴充目的，亦會透過正景（作為一家持牌放債人）日後向其他集團公司貸款，作為其中一項額外及即時備用資金來源，應付日後 貴集團核心物業投資業務之可能資金需求。然而，誠如與董事之商討並參考 貴公司二零零三年年報提供之數字，於二零零三年十二月三十一日 貴集團物業發展業務之以往總資本承擔款額已逾1,710,000,000港元，而貸款協議所訂上限僅為該資本承擔額之一小部分，董事認為，該上限金額（按循環基準）乃屬理想水平，足以紓緩各項目預期之現金流量需要，同時不會使 貴集團承擔不可接受之額外負債比率壓力。

另一方面，備用貸款之循環性質，亦會讓正景不時分批提取指定金額（惟備用貸款之合計未償還貸款額不超過100,000,000港元）

應付其資金需求，以代替一次性取款，以省回不必要之利息開支。特別是，董事表示，鑒於 貴集團截至二零零三年財政年度之現有平均借款成本約為5.8厘，而 貴集團大部分之現有借款需以若干資產取得，故以優惠利率加1厘之無抵押備用借貸乃 貴集團不遜於現有備用貸款所提供條款及為一項可行之其他籌資選擇。

總括而言，經考慮：

- (a) 如上文所論述，捷橋按此上限金額於該段期間內提供之備用貸款屬無抵押，以及根據備用貸款徵收之利率（即優惠利率加1厘）乃接近上述 貴集團被視為可接納之現有平均借款成本；
- (b) 就 貴集團之資本承擔水平而言，該上限金額（按循環基準）乃屬理想水平，足以紓緩各項目預期之現金流量需，同時不會使 貴集團承擔不可接受之額外負債比率壓力；
- (c) 現有備用貸款之條款讓正景不時分批提取指定金額以應付其資金需求，以代替一次性取款，省回不必要之利息開支；及
- (d) 備用貸款可作為其他集團公司之即時備用資金來源，以及作為充分財務支援以供正景對 貴集團之合資公司及/或其他第三方公司進行放款，藉此正景得以擴充貸款業務及增加利息收入。

吾等認為備用貸款之上限整體上乃符合 貴公司及其股東之利益。

(iii) 還款

貸款協議之年期為自貸款協議日期起計為期36個月。每項墊款及有關利息之還款日(即相關墊款提取日起之1、2、3或6個月(但在任何情況下不得超過貸款協議日期起36個月))由正景揀選並於各有關提取通知書內述明。

正景可自由決定於貸款協議期限內有關墊款及有關利息之還款日期，此乃對其本身及 貴集團有利，理由為正景可因此嘗試將備用貸款之還款預算計劃配合其本身之放款預算計劃，從而確保在最低現金流量壓力下，有充足資金供給其放款業務所需。

(iv) 擔保

貴公司已根據貸款協議為正景而向捷橋提供還款擔保。吾等認為貸款人在授出融資時向借款人之良好信譽及強大財務背景之控股公司要求提供擔保乃慣常做法。

鑒於正景為 貴公司之全資附屬公司，而其業績已綜合於貴集團之綜合賬目內， 貴集團之銀行結餘及現金儲備將按正景不時提取之墊款的相同金額(惟合共不得超過100,000,000港元)而提升。由於現時正景並無足夠財務資源向捷橋還款，又或倘擔保被要求履行， 貴公司可能需向正景提供財務資助。因此，源自擔保之 貴集團承擔額將最多為100,000,000港元加有關未償還利息(根據貸款協議為按最優惠利率加1厘(於最後實際可行日期之最優惠利率約為5厘)計算，估計總金額最多約6,000,000港元)，佔於收購後 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約4,037,520,000港元約2.63%。

另外，假設提用最大額度100,000,000港元，貴集團之總借款將由二零零四年六月三十日約2,442,240,000港元增加100,000,000港元至約2,542,240,000港元，因而貴集團之淨負債比率將由約47.47%提高至約47.69%。

基於以上所述，除貴集團之淨負債比率即時上升外，訂立貸款協議將對貴集團之財務狀況不會構成重大不利影響。此外，鑒於貴集團現時穩健之現金狀況，吾等認為貴集團擁有充足之現金及可用之融資，以在需要時償還貸款及擔保下之相關利息。因此，吾等認為貴公司根據貸款協議為正景提供擔保乃可予接受及對股東而言乃公平合理。

結論

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立貸款協議及該協議之條款對貴公司及股東整體而言乃公平合理及符合貴公司之利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准貸款協議之普通決議案。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立(i)收購協議及(ii)貸款協議及該等協議之條款對貴公司及股東整體而言乃公平合理及符合貴公司之利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及貸款協議之普通決議案。

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
股東 台照

代表
御泰融資(香港)有限公司
聯席董事
林柏森
謹啟

二零零五年三月十六日



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」）江蘇省南京市建鄴區中山南路與石鼓路交界處南京天安國際大廈之多個部份

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二十八日（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及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交吉分層出售，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」）），以及其法律顧問上海申華律師事務所（「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

二零零五年三月十六日

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

於二零零五年
二月二十八日
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值																								
中國江蘇省南京市建鄴區 中山南路與石鼓路交界處南京天安國際大廈之多個部份	<p>南京天安國際大廈(「發展物業」)為一幢於二零零三年落成之44層高綜合商業／住宅大廈連2層地庫。</p> <p>該物業包括發展物業之多個部份，總樓面面積約為76,120.36平方米(819,360平方呎)，該面積之詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫2</td> <td>出租車位 (120個) ／機房</td> <td>4,780.09</td> </tr> <tr> <td>地庫1</td> <td>商業</td> <td>6,869.50</td> </tr> <tr> <td>1至8樓</td> <td>商業</td> <td>51,841.08</td> </tr> <tr> <td>9至12樓</td> <td>辦公室</td> <td>11,507.26</td> </tr> <tr> <td>42樓</td> <td>住宅 (一個單位)</td> <td>93.39</td> </tr> <tr> <td>43樓</td> <td>娛樂設施</td> <td>1,029.04</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td><u>76,120.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展物業已獲授土地使用權年期分別至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日，用作商業、辦公室及住宅用途。</p>	樓層	用途	建築樓面面積 (平方米)	地庫2	出租車位 (120個) ／機房	4,780.09	地庫1	商業	6,869.50	1至8樓	商業	51,841.08	9至12樓	辦公室	11,507.26	42樓	住宅 (一個單位)	93.39	43樓	娛樂設施	1,029.04		合計	<u>76,120.36</u>	<p>該物業之地庫1層及1至8樓現由一間百貨公司估用，租期由二零零三年一月起計20年，第1至6年之年租按營業額之6%計算，第7至20年按營業額之5%計算，而第1至6年之最低年租為人民幣30,000,000元，其後各年最低年租為人民幣10,000,000元。</p> <p>此外，該物業之地庫B2層現作為停車位用途。</p>	708,000,000港元
樓層	用途	建築樓面面積 (平方米)																									
地庫2	出租車位 (120個) ／機房	4,780.09																									
地庫1	商業	6,869.50																									
1至8樓	商業	51,841.08																									
9至12樓	辦公室	11,507.26																									
42樓	住宅 (一個單位)	93.39																									
43樓	娛樂設施	1,029.04																									
	合計	<u>76,120.36</u>																									

附註：

- 根據於二零零四年五月獲南京市人民政府頒發之國有土地使用權證寧建國用(2004年)字第04762號，發展物業(地盤面積約為10,092.2平方米)之土地使用權已授予南京天都實業有限公司(「合資公司」)，各自期限為截至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日，作商業、辦公室及住宅用途。
- 根據合資公司與南京市土地管理局(「該局」)於一九九六年十一月二十九日訂立之補充協議，發展物業獲批准總建築樓面面積為111,592平方米(不包括地庫面積13,254平方米)，較土地出讓合同所列之獲批准建築樓面面積69,838.6平方米超出41,753.4平方米，該局同意合資公司須支付補地價人民幣6,988,684元，其中人民幣797,800元可予扣除，原因是發展物業落成時合資公司須交出建築樓面面積7,611平方米作回遷安置用途。

3. 根據於一九九七年六月二十六日訂立以取代南京市建邺區城鎮建設綜合開發總公司（「甲方」）、南京長江發展股份有限公司（「乙方」）及天安（上海）投資有限公司（「丙方」）於一九九二年五月所訂立之合同之合資經營合同（「合資合同」），各訂約方均同意成立一間合資公司。合資合同所規定之主要條件概述如下：
- (i) 合資公司名稱：南京天都實業有限公司（「合資公司」）
 - (ii) 經營期限：於獲發營業執照日期起為期五十年
 - (iii) 投資總額：25,000,000美元
 - (iv) 註冊資本：7,500,000美元
 - (v) 股本權益／出資：甲方：20%（1,500,000美元）
乙方：20%（1,500,000美元）
丙方：60%（4,500,000美元）
 - (vi) 溢利分享：按各訂約方於合資公司之股權比例
 - (vii) 經營範圍：房地產開發、投資、銷售、租賃及管理以及相關服務
4. 根據日期為一九九七年七月三十一日之營業執照000378號，合資公司經已成立，其註冊資本為7,500,000美元，經營期由一九九二年七月二日開始至二零四二年七月一日屆滿，為期50年。其業務範疇涉及房地產開發、興建、銷售、租賃、管理及相關服務。
5. 根據日期為二零零零年九月十六日之寧房外銷第000356號商品房外銷證，發展物業其中之建築面積共60,516.83平方米已獲准向當地及海外銷售。
6. 根據日期為二零零一年九月十七日之寧房外銷第000419號商品房外銷證，發展物業其中之建築面積共37,492.60平方米已獲准向當地及海外銷售。
7. 貴集團之中國法律顧問上海市申華律師事務所之意見表示：
- (i) 根據國有土地使用權證，合資公司已正式取得一個佔地10,092.20平方米之地盤之土地使用權，各自期限為載至二零三二年八月十八日、二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日，作商業、辦公及住宅用途。
 - (ii) 合資公司持有該物業之合法擁有權，並可以轉讓、按揭或出租方式轉讓餘下年期之土地使用權。
 - (iii) 合資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。
8. 吾等已按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 合資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（包括上文附錄(2)所述之額外補地價）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已遵守當地規劃規則，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）可自由出售予當地及海外買家。

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	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
	個人權益 (實益持有)	法團權益 (所控制公司 之權益)	其他權益 (持作投資 管理人)		
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」)	—	—	48,852,100	48,852,100	5.58%
謝清海	—	48,852,100 (附註6)	—	48,852,100 (附註7)	5.58%
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。

2. 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39.18%權益，故被視作擁有聯合集團持有之股份之權益。
6. 謝清海先生被視作透過彼於VPL之31.82%權益擁有該股份權益。
7. 此數字指VPL持有之同一批48,852,100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
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 開發有限公司	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 開發有限公司	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
天都	建鄴 長發	不適用 不適用	20 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	根據證券及期貨條例可從事第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
上海市申華律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，御泰融資、普敦國際評估有限公司及上海市申華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、普敦國際評估有限公司及上海市申華律師事務所各自己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三月十六日之報告及／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，除收購協議及貸款協議外，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) 本公司之非執行董事鄭慕智先生乃胡百全律師事務所之資深合夥人，該律師事務所一直就收購協議及貸款協議向本公司提供意見並收取一般專業費用。因此，鄭慕智先生已就批准訂立收購協議及貸款協議之董事會決議案放棄投票權。除上文所披露者及下文(c)項外，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) 本公司主席李成偉先生為新鴻基（本公司之主要股東及捷橋之母公司）之董事。因此，李成偉先生已就批准訂立貸款協議之董事會決議案放棄投票權。除上文所披露者及上文(b)項外，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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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四月二十日(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) 收購協議;
- (iv) 貸款協議;
- (v) 本通函第18頁至第30頁所載之御泰融資函件;
- (vi) 普敦國際評估有限公司就物業之估值報告,全文載於本通函第31頁至第35頁;
- (vii) 本附錄「專業人士同意書」一段所指之同意書;
- (viii) 本通函第16頁及第17頁所載之獨立董事委員會函件;及
- (ix) 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」)謹訂於二零零五年四月二十日(星期三)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V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：

第一項普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認南京長江發展股份有限公司(「長發」)(作為賣方)與天安(上海)投資有限公司(「天安上海」)(作為買方)於二零零五年二月二十二日訂立之有條件協議(「長發收購協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經本大會主席簽署以資識別)，據此，長發同意出售而天安上海同意購買南京天都實業有限公司(「天都」)註冊資本中之20%權益，總代價為人民幣10,209,600元；
- (b) 批准、追認及確認南京市建鄴區城鎮建設綜合開發總公司(「建鄴」)(作為賣方)與天安上海(作為買方)於二零零五年二月二十二日訂立之有條件協議(「建鄴收購協議」)(註有「B」字樣之副本已提呈本大會並經本大會主席簽署以資識別)，據此，建鄴同意出售而天安上海同意購買天都註冊資本之20%權益，總代價為人民幣10,209,600元；
- (c) 批准長發收購協議及建鄴收購協議項下擬進行之交易；及
- (d) 授權本公司董事代表本公司(其中包括)簽署、執行、完成及交付，或授權簽署、執行、完成及交付所有有關文件及契據，並採取或授權採取彼等酌情認為使長發收購協議及建鄴收購協議生效或執行該等協議所必需或權宜或適合之一切行動、事項及事件。」

及

股東特別大會通告

第二項普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認捷橋財務有限公司（「捷橋」）（作為貸款人）、正景發展有限公司（「正景」）（作為借款人）及本公司（作為擔保人）於二零零五年三月二日訂立之有條件貸款協議（「貸款協議」）（註有「C」字樣之副本已提呈本大會並經本大會主席簽署以資識別），據此，捷橋同意向正景提供最多100,000,000港元（「上限」）之備用貸款（「備用貸款」）作為其一般營運資金，而本公司則同意擔保備用貸款下之貸款會獲得償還；
- (b) 批准貸款協議項下擬進行之交易及上限；及
- (c) 授權本公司董事代表本公司（其中包括）簽署、執行、完成及交付，或授權簽署、執行、完成及交付所有有關文件及契據，並採取或授權採取彼等酌情認為使貸款協議生效或執行貸款協議所必需或權宜或適合之一切行動、事項及事件。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零零五年三月十六日

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，務請儘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均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。