
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

出售中國共同控制企業權益 及收購中國附屬公司權益

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18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19頁及第20頁。御泰融資（香港）有限公司函件則載於本通函第21頁至第31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二十七日（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54頁及第55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。

二零零五年四月八日

目 錄

| | 頁次 |
|---|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 1. 緒言 | 5 |
| 2. 天安房地產出售協議之一般資料 | 8 |
| 3. 天安城市發展收購協議之一般資料 | 8 |
| 4. 天安元城收購協議之一般資料 | 8 |
| 5. 天安房地產出售協議之主要條款 | 8 |
| 6. 天安城市發展收購協議之主要條款 | 10 |
| 7. 天安元城收購協議之主要條款 | 11 |
| 8. 訂立該等協議之理由 | 12 |
| 9. 上市規則之規定 | 13 |
| 10. 本集團之資料 | 14 |
| 11. 天安房地產、天安城市發展及天安元城之資料 | 14 |
| 12. 常州長江之資料 | 17 |
| 13. 股東特別大會 | 17 |
| 14. 推薦建議 | 18 |
| 15. 其他資料 | 18 |
| 獨立董事委員會函件 | 19 |
| 御泰融資函件 | 21 |
| 附錄一 — 物業估值 | 32 |
| 附錄二 — 一般資料 | 45 |
| 附錄三 — 於股東特別大會上要求以投票方式表決之程序 | 53 |
| 股東特別大會通告 | 54 |

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」 | 指 | 根據天安城市發展收購協議及天安元城收購協議所涉及之權益收購 |
| 「該等協議」 | 指 | 天安房地產出售協議，天安城市發展收購協議及天安元城收購協議 |
| 「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) |
| 「常州長江」 | 指 | 常州長江經濟技術開發有限公司，一間按中國法律註冊成立之公司，主要從事物業發展及貿易 |
| 「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) |
| 「聯連人士」 | 指 | 按上市規則所賦予之涵義 |
| 「天安城市發展」 | 指 | 常州天安城市發展有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事業務發展 |
| 「天安城市發展收購協議」 | 指 | 常州長江(作為賣方)與天安上海(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件收購天安城市發展註冊資本之10%權益 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「天安房地產」 | 指 | 常州天安房地產開發有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事物業發展 |
| 「天安房地產出售協議」 | 指 | 天安投資(作為賣方)與常州長江(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件出售天安房地產註冊資本之51%權益 |
| 「天安元城」 | 指 | 常州天安元城房地產發展有限公司，一所按中國法律成立之中外合資企業，主要從事物業發展 |
| 「天安元城收購協議」 | 指 | 常州長江(作為轉讓方)與天安上海(作為受讓方)於二零零五年二月三日訂立之協議，按當中所載之條款及條件收購天安元城註冊資本之10%權益 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「出售」 | 指 | 根據天安房地產出售協議出售天安房地產之權益 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零零五年四月二十七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)該等協議之條款及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第54頁及第55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 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、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，就該等協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見 |
| 「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，以就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零五年四月四日，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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「天安投資」 | 指 | 天安投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|--------|---|--|
| 「天安上海」 | 指 | 天安(上海)投資有限公司，一所按中國法律成立之外資企業，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「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

出售中國共同控制企業權益 及收購中國附屬公司權益

1. 緒言

本公司於二零零五年三月十七日宣佈：

- (a) 於二零零五年二月三日，天安投資與常州長江訂立出售協議，有關天安投資向常州長江出售天安房地產註冊資本之51%權益，常州長江應付予

天安投資之總代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）。天安房地產為一所於中國成立之中外合資企業，主要從事物業發展。現時，天安房地產分別由天安投資及常州長江擁有51%及49%權益。當根據天安房地產出售協議進行之出售完成後，本公司不再擁有天安房地產之任何權益；

- (b) 於二零零五年二月三日，天安上海與常州長江訂立收購協議，有關天安上海向常州長江收購天安城市發展註冊資本之10%權益，天安上海應付予常州長江之總代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）。天安城市發展為一所於中國成立之中外合資企業，主要從事物業發展。現時，天安城市發展分別由天安上海及常州長江擁有90%及10%權益。當根據天安城市發展收購協議進行之收購完成後，天安城市發展將成為本公司之全資附屬公司；及
- (c) 於二零零五年二月三日，天安上海與常州長江訂立另一收購協議，有關天安上海向常州長江收購天安元城註冊資本之10%權益。現時，天安元城分別由天安上海及常州長江擁有90%及10%權益。當根據天安元城收購協議進行之收購完成後，天安元城將成為本公司之全資附屬公司。

天安房地產出售協議須待(i)獨立股東在股東特別大會批准天安房地產出售協議；及(ii)中國原審批機構批准轉讓，且出售將於有關條件達成後完成。

天安城市發展收購協議須待(i)獨立股東在股東特別大會批准天安城市發展收購協議；及(ii)中國原審批機構批准轉讓，並就有關天安城市發展收購協議進行之收購條件達成後完成。

天安元城收購協議須待(i)獨立股東在股東特別大會批准天安元城收購協議；及(ii)中國對外貿易經濟合作部批准，並就有關天安元城收購協議進行之收購條件達成後完成。

董事會函件

由於常州長江分別持有天安城市發展及天安元城之註冊資本10%及10%，常州長江為本公司之非全資附屬公司天安城市發展及天安元城之主要股東，故此常州長江為本公司之關連人士。因此，按上市規則，根據該等協議進行之交易構成本公司之關連交易。

由於出售構成本公司一項不屬於上市規則第14A章內任何最低豁免範圍之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於收購及出售均在類似背景下訂立，以加強本集團之住宅物業組合作長期發展，因此將動議於股東特別大會上提呈，以待獨立股東全面考慮並以投票方式表決及批准。

本公司已組成獨立董事委員會，就該等協議各自之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，就該等協議各自之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供意見。

本通函旨在：

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

2. 天安房地產出售協議之一般資料

日期： 二零零五年二月三日
訂約方： (a) 賣方：天安投資
(b) 買方：常州長江
將予出售之權益： 天安房地產之51%權益

3. 天安城市發展收購協議之一般資料

日期： 二零零五年二月三日
訂約方： (a) 賣方：常州長江
(b) 買方：天安上海
將予收購之權益： 天安城市發展之10%權益

4. 天安元城收購協議之一般資料

日期： 二零零五年二月三日
訂約方： (a) 轉讓方：常州長江
(b) 受讓方：天安上海
將予收購之權益： 天安元城之10%權益

5. 天安房地產出售協議之主要條款

天安房地產出售協議之主要條款及條件乃經訂約方公平磋商後釐訂，概括如下：

I. 代價及付款條款：

根據天安房地產出售協議，常州長江應付之總代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）。當天安房地產出售協議完成時，常州長江須以現金向天安投資支付之代價為人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元），而天安投資則須向常州長江或其指定之任何其他中國公司轉讓其於天安房地產註冊資本之51%權益。當天安房地產出售協議完成後，天安投資將不再擁有天安房地產之任何權利或權益。

出售之總代價人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）乃由天安房地產出售協議之訂約雙方按公平原則磋商，並經參考天安投資於一九九一年已支付之最初認購成本約人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）（附註1）而釐定。

董事會函件

根據天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之未經審核綜合管理帳目所載之資產淨值計算，天安投資所擁有天安房地產之51%權益約為人民幣11,664,000元（約相等於11,004,000港元）。根據天安房地產出售協議應付予本集團之總代價人民幣8,070,000元（約相等於7,613,200港元）（即天安投資向天安房地產投入之全部註冊資本）相等於天安房地產51%權益，亦佔天安投資分佔之資產淨值約69%（按二零零四年十二月三十一日天安房地產未經審核綜合管理帳目計算）。在考慮出售代價與天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值作比較，當天安房地產出售協議完成時，本集團就出售獲給予之折扣約為人民幣3,594,000元（即天安房地產截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣11,664,000元減代價人民幣8,070,000元）。

出售所得之款項將用作本集團之營運資金。

II. 天安房地產出售協議進行之出售條件：

天安房地產出售協議須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上批准天安房地產出售協議；及
- (b) 中國原審批機構批准轉讓。

III. 完成：

出售須待有關條件達成後方可完成。

6. 天安城市發展收購協議之主要條款

天安城市發展收購協議之主要條款及條件乃經訂約方公平磋商後釐定，概括如下：

1. 代價及付款條款：

根據天安城市發展收購協議，天安上海應付之總代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）。當天安城市發展收購協議完成時，天安上海須以現金向常州長江支付之代價為人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元），而常州長江將不再擁有天安城市發展任何權益。

天安城市發展收購協議進行收購之總代價人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）乃由天安城市發展收購協議之訂約雙方按公平原則磋商，並經參考常州長江於一九九八年已支付之最初認購成本約人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）而釐定。

根據天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之未經審核管理帳目所載之資產淨值計算，常州長江所擁有天安城市發展之10%權益約為人民幣6,598,400元（約相等於6,224,900港元）。根據天安城市發展收購協議應付予本集團之總代價人民幣2,194,000元（約相等於2,069,800港元）（即常州長江向天安城市發展投入之全部註冊資本）相等於天安城市發展10%權益，亦佔常州長江分佔之資產淨值約33%（按二零零四年十二月三十一日天安城市發展未經審核管理帳目計算）。在考慮收購代價與天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值作比較，當天安城市發展收購協議完成時，本集團就天安城市發展收購協議之收購獲得折扣約為人民幣4,404,400元（即天安城市發展截至二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元減代價人民幣2,194,000元）。

代價將以本集團之內部資源撥付。

II. 天安城市發展收購協議進行之收購條件：

天安城市發展收購協議須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上批准天安城市發展收購協議；及
- (b) 中國原審批機構批准轉讓。

III. 完成

根據天安城市發展收購協議進行收購須待協議條件達成後方可完成。

7. 天安元城收購協議之主要條款

按於二零零四年二月十日訂立有關成立天安元城之合營合同，天安元城之註冊資本為10,000,000美元（約相等於78,000,000港元）。常州長江擁有天安元城之10%權益，有責任向天安元城注入註冊資本10%（即1,000,000美元（約相等於7,800,000港元）），惟截至天安元城收購協議日期，常州長江尚未支付任何款項。

於二零零五年二月三日，常州長江與天安上海訂立收購協議，據此，常州長江同意向天安上海轉讓所持天安元城註冊資本之10%權益。

天安元城收購協議之主要條款及條件乃經訂約方公平磋商後釐定，概括如下：

I. 代價及付款條款：

由於常州長江尚未向天安元城注入任何註冊資本，按天安元城收購協議，天安上海將毋須向常州長江支付任何代價以收購天安元城註冊資本之10%權益。當天安元城收購協議完成時，天安上海須向天安元城注入10%資本權益（即1,000,000美元（約相等於7,800,000港元））。

天安元城收購協議完成後對天安元城之注資將透過本集團內部資金融資。

按天安元城收購協議進行收購毋須支付代價，乃天安元城收購協議之訂約雙方按公平原則磋商，並基於(i)天安元城僅於二零零四年新近成立；(ii)常州長江尚未向天安元城注入任何註冊資本；及(iii)天安元城截至二零零四年六月三十日之資產淨值約為人民幣32,320,000元(約相等於30,490,600港元)(根據未經審核管理帳目計算)僅來自天安上海對天安元城之注資人民幣32,400,000元(約相等於30,566,000港元)而釐定。

II. 天安元城收購協議進行之收購條件：

天安元城收購協議須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上批准天安元城收購協議；及
- (b) 中國對外貿易經濟合作部批准。

III. 完成：

根據天安元城收購協議進行收購須待協議條件達成後方可完成。

8. 訂立該等協議之理由

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。

基於本公司對中國住宅物業市場之認識與經驗及經營與管理本集團附屬公司之經驗，董事預期市場對住宅物業之需求將繼續增長，經濟前景樂觀。

天安城市發展及天安元城之主要資產分別為常州新城市花園及常州天安別墅，兩者均屬經濟前景良好之住宅發展項目，而天安房地產之主要資產則為常州天安城北工業村(「城北工業村」)，該空置土地主要用作工業及辦公室用途。為專注住宅物業投資組合作為長遠業務發展，本集團現正重組於中國常州市成立之中外合資企業之權益，以便本集團全面取得天安城市發展及天安元城間接持有之住宅項目之控制權及財政利益。

於該等協議所涉及之交易完成後，本公司將不再擁有天安房地產之任何權益，而天安城市發展及天安元城將成為本公司之全資附屬公司。

由於本集團與同一方(即常州長江)進行該等協議有關之交易，故此整體計算，本集團因進行協議之有關交易而將獲得帳面約人民幣810,400元之折扣。換言之，出售所給予之折扣約人民幣3,594,000元(即天安房地產於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣11,664,000元減代價人民幣8,070,000元)將足以抵銷根據天安城市發展收購協議所獲折扣約人民幣4,404,400元(即天安城市發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元減代價人民幣2,194,000元)。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議之條款乃在本公司日常及一般業務中按一般商業條款公平磋商釐定，且屬公平合理，故此訂立該等協議符合本公司及股東之整體利益。

9. 上市規則之規定

常州長江為天安城市發展及天安元城之主要股東，且分別擁有本公司非全資附屬公司天安城市發展及天安元城註冊資本之10%及10%，故此根據上市規則，常州長江為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等協議所涉及之交易構成本公司之關連交易。

由於出售構成本公司一項不屬於上市規則第14A章內任何最低豁免範圍之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於收購及出售均在類似背景下訂立，以加強本集團之住宅物業組合作長期發展，因此將動議於股東特別大會上提呈，以待獨立股東全面考慮並以投票方式表決及批准。

就董事所知及所信，在作出一切合理查詢後，並無股東須根據上市規則第14A.18條之規定在股東特別大會就收購及／或出售及根據協議項下所進行之交易之決議案放棄投票。

本公司已組成獨立董事委員會，向獨立股東提供有關該等協議之意見。御泰融資已獲委任就該等協議之條款對獨立股東而言是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

10. 本集團之資料

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。

11. 天安房地產、天安城市發展及天安元城之資料

I. 天安房地產

天安房地產乃於一九九零年十二月十八日在中國成立之中外合資企業，已繳足註冊資本為3,000,000美元（約相等於23,400,000港元）。於天安房地產出售協議出售完成前，本公司擁有天安房地產之51%間接權益。根據本公司與常州長江以及天安投資與常州長江分別於一九九零年十一月十日及一九九一年九月十四日訂立有關天安房地產之合營合同及補充協議，對天安房地產之總投資承擔為3,800,000美元（約相等於29,640,000港元）。然而，本集團須投入之資本承擔不超過人民幣8,070,000元，即本集團僅須注資人民幣8,070,000元。當根據天安房地產出售協議完成出售後，本公司將不再擁有天安房地產之任何權益。天安房地產主要於中國從事物業發展，現時正發展之工業物業項目名為常州天安城北工業村（「城北工業村」）。於一九九九年至二零零三年間，天安房地產曾參與名為常州河濱花園之住宅發展項目，而常州河濱花園之物業權益已於二零零四年完成出售。

城北工業村為位於中國江蘇省常州市常澄路之工業發展項目，總地盤面積約為87,420平方米。城北工業村之發展工程於一九九零年動工及於一九九一年開始產生收益。城北工業村之大部份面積已建成並已售出，餘下之21,296平方米空置面積主要用作工業及辦公室用途。

此外，天安房地產擁有一家附屬公司90%權益，該公司為在中國註冊成立之有限責任公司常州天安物業管理有限公司（「天安物業管理」）。天安物業管理主要從事物業管理及房地產代理。於最後實際可行日期，除城北工業村及天安物業管理外，天安房地產並無任何其他可帶來收益之業務或資產。

根據天安房地產截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目，天安房地產錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣8,373,700元（約相等於7,899,700港元）及人民幣7,123,900元（約相等於6,720,700港元）。天安房地產截至二零零三年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣22,740,800元（約相等於21,453,600港元）。根據天安房地產截至二零零二年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目，天安房地產錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣2,146,200元（約相等於2,024,700港元）及人民幣2,141,600元（約相等於2,020,400港元）。天安房地產截至二零零二年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣17,617,700元（約相等於16,620,500港元）。

當天安房地產出售協議完成時，本集團將出售天安房地產之51%權益（並無任何人民幣收益或損益）。然而，基於人民幣與港元於一九九一年與二零零五年之匯率不同（附註2），本集團須承擔共約3,410,800港元之匯兌虧損。於天安房地產出售協議完成前，由於天安房地產為共同控制企業，因此本公司以股權入帳法將天安房地產之權益入帳。完成後，本公司不再擁有天安房地產任何權益。

II. 天安城市發展

天安城市發展乃於一九九七年十二月一日在中國成立之中外合資企業，已繳足註冊資本為2,650,000美元（約相等於20,670,000港元）。於天安城市發展收購協議收購完成前，本公司擁有天安城市發展之90%間接權益。根據天安上海與常州長江於一九九七年十月二十七日訂立有關天安城市發展之合營合同，對天安城市發展之總投資承擔為5,000,000美元（約相等於39,000,000港元）。然而，本集團須投入之資本承擔不超過2,385,000美元，即本集團僅須注資2,385,000美元。當根據天安城市發展收購協議收購完成後，天安城市發展將成為本公司之全資附屬公司。天安城市發展主要於中國從事物業發展，現時參與發展常州新城市花園。

常州新城市花園為位於中國江蘇省常州市珠江路，並分五期發展之住宅發展項目。落成後，常州新城市花園之總建築面積約為220,000平方米。該項目為針對中高檔市場之公寓。常州新城市花園之發展工程於一九九七年動工及於一九九八年開始產生收益。項目之首三期工程（總建築面積138,000平方米）已於一九九九年至二零零三年期間完成，而售出單位超過99%。第四期之建築工程已於二零零三年第四季動工，而第五期之建築工程將於二零零五年年初展開。預期整個項目於二零零五年年底完成。於最後實際可行日期，除常州新城市花園外，天安城市發展並無其他有收益之業務或資產。

根據天安城市發展截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核管理帳目，天安城市發展錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣29,109,000元（約相等於27,461,300港元）及約人民幣19,503,000元（約相等於18,399,000港元）。天安城市發展截至二零零三年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣48,570,700元（約相等於45,821,400港元）。根據天安城市發展截至二零零二年十二月三十一日止年度之未經審核管理帳目，天安城市發展錄得除稅前及除稅後之純利分別約為人民幣24,597,500元（約相等於23,205,200港元）及約人民幣16,827,300元（約相等於15,874,800港元）。天安城市發展截至二零零二年十二月三十一日止之資產淨值約為人民幣43,067,700元（約相等於40,629,900港元）。

於天安城市發展收購協議完成前後，本集團將以相同方式入帳天安城市發展之權益，即天安城市發展將繼續以附屬公司方式入帳及於本公司下期刊發之綜合帳目中綜合入帳。

III. 天安元城

天安元城乃於二零零四年三月五日在中國成立之中外合資企業，註冊資本為10,000,000美元（約相等於78,000,000港元），其中3,914,414美元（約相等於30,532,400港元）經已繳足。於天安元城收購協議收購完成前，本公司擁有天安元城之90%間接權益。根據天安上海與常州長江於二零零四年二月十日訂立有關天安元城之合營合同，對天安元城之總投資承擔為25,000,000美元（約相等於195,000,000港元）。然而，本集團須投入之資本承擔不超過9,000,000美

元，即本集團僅須注資9,000,000美元。當根據天安元城收購協議收購完成後，天安元城將成為本公司之全資附屬公司。天安元城主要於中國從事物業發展，現時參與發展常州天安別墅。

常州天安別墅為位於中國江蘇省常州市武進區滬湖，並分四期發展之住宅發展項目。落成後，常州天安別墅之總建築面積約為142,000平方米。該住宅發展設計僅為針對高檔市場之別墅。常州天安別墅之發展工程於二零零四年動工，並且於二零零四年預售。該項目首期工程112個單位現正施工，預期將於二零零五年年中完成。於最後實際可行日期，除常州天安別墅外，天安元城並無其他有收益之業務或資產。

根據天安元城自二零零四年三月五日至二零零四年六月三十日止期間之未經審核管理帳目，天安元城錄得除稅前及除稅後之虧損淨額分別約為人民幣80,000元（約相等於75,500港元）及約人民幣80,000元（約相等於75,500港元）。天安元城截至二零零四年六月三十日止之資產淨值約為人民幣32,320,000元（約相等於30,490,600港元）。

於天安元城收購協議完成前後，本公司將以相同方式入帳天安元城之權益，即天安元城將繼續以附屬公司方式入帳及於本公司下期刊發之綜合帳目中綜合入帳。

12. 常州長江之資料

常州長江為根據中國法例註冊成立之公司，主要從事物業發展及貿易。就董事所知及所信，常州長江及其最終合法實益擁有人均具獨立身份，與本公司及其關連人士並無關連。

13. 股東特別大會

本公司謹定於二零零五年四月二十七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號套房舉行股東特別大會，會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准該等協議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54頁及第55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。

董事會函件

經作出所有合理查詢後，就董事所知及所信，並無股東須根據上市規則第14A.18條就有關收購及／或出售及其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。

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。

14. 推薦建議

董事會認為該等協議各自之條款乃公平合理，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以批准該等協議各自之條款及其各自項下擬進行之所有交易之普通決議案。

15. 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該等協議符合本公司及股東之利益，並認同御泰融資之意見，認為該等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該等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

二零零五年四月八日

附註1：於一九九一年，人民幣數額均按約人民幣0.73元兌1.00港元之匯率換算為港元，因此，於一九九一年，人民幣8,070,000元約相等於11,024,000港元。

附註2：於一九九一年，人民幣數額均按約人民幣0.73元兌1.00港元之匯率換算為港元。於二零零五年一月，人民幣數額均按約人民幣1.06元兌1.00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)

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

出售中國共同控制企業權益 及收購中國附屬公司權益

吾等謹此提述天安中國投資有限公司於二零零五年四月八日刊發之通函(「通函」)，而本函件乃其中一部份。除文義另有所指外，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，獨立於該等協議之各訂約方，因此已獲委任成立獨立董事委員會，就該等協議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，就該等協議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。

敬請閣下垂注通函第5頁至第18頁所載之董事會函件，以及通函第21頁至第31頁所載之御泰融資函件，該兩份函件均載列該等協議之各自詳情。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，該等協議各自

獨立董事委員會函件

之條款符合本公司及股東之整體利益，且該等協議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該等協議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

鄭鑄輝、吳繼偉

魏華生及徐溯經

謹啟

二零零五年四月八日

以下為御泰融資就出售及收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件之全文，乃為載入本通函而編撰。



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

出售中國共同控制企業權益 及收購中國附屬公司權益

緒言

吾等提述受聘作為獨立財務顧問，以就(i)天安房地產出售協議；(ii)天安城市發展收購協議及(iii)天安元城收購協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，該等協議之詳情載於本通函，本函件乃本通函一部份。吾等已獲貴公司委聘，就該等協議中各自之條款是否公平合理及是否符合貴公司及其股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，以及就應如何投票向獨立股東提供建議。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

常州長江乃該等協議中每項協議之訂約方，並持有天安城市發展及天安元城之註冊資本10%及10%，亦為天安城市發展及天安元城之主要股東。因此，根據上市規則，常州長江為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於出售構成本公司一項不屬於上市規則第14A章內任何最低豁免範圍之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於收購及出售均在類似背景下訂立，旨在加強 貴集團之住宅物業組合以便作長期發展，因此將在股東特別大會上提呈動議，以待獨立股東全面考慮並以投票方式表決及批准。

董事已確認，於最後實際可行日期，並無股東須於該等協議中擁有利益，故並無股東須就批准該等協議之決議案於股東特別大會上放棄投票。

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已成立，以便考慮各項協議之條款，並就各項協議是否公平合理向獨立股東提供建議。

吾等之意見基礎

於達成吾等之意見及建議時，吾等依賴本通函所載資料及聲明以及 貴公司及其董事向吾等提供資料之準確性。吾等尤其依賴天安房地產、天安城市發展及天安元城各自之未經審核財務資料以及由普敦國際評估有限公司提供之相關物業估值。吾等假設本通函所載或提述之所有陳述、資料及聲明以及 貴公司及董事所提供之資料及聲明(董事須對此個別及共同負責)，於提供時屬真實準確，並於本通函刊發日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事在本通函內所作出之所有信念、意見及意向陳述，並經審慎查詢及基於誠懇之意見而合理作出。

吾等無理由懷疑董事所提供之資料及聲明之真實性、準確性和完整性，而董事亦已確認，本通函內提述之資料及聲明並無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無對 貴集團之業務狀況、財政狀況及未來前景進行獨立深入調查，亦無對董事及 貴公司管理層所提供之資料進行獨立查證。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以支持達致作出知情觀點及作為吾等依賴本通函所載資料之準確性和完整性之憑證，以及為吾等就出售及收購作出推薦意見提供合理基礎。

主要考慮因素

就天安房地產出售協議、天安城市發展收購協議及天安元城收購協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立該等協議之背景及理由

於二零零五年三月十七日， 貴公司宣佈，

- (i) 天安投資與常州長江於二零零五年二月三日訂立之天安房地產出售協議，據此，天安投資同意出售而常州長江同意購買常州天安房地產註冊資本中之51%權益，由常州長江向天安投資支付總代價為人民幣8,070,000元（相等於約7,613,200港元）；
- (ii) 天安上海與常州長江於二零零五年二月三日訂立之有天安城市發展收購協議，據此，常州長江同意出售而天安上海同意購買常州天安城市發展註冊資本之10%權益，由天安上海向常州長江支付總代價為人民幣2,194,000元（相等於約2,069,800港元）；及
- (iii) 常州長江與天安上海於二零零五年二月三日訂立之常州天安元城收購協議，據此，常州長江同意以零代價向天安上海出讓常州長江於常州天安元城註冊資本中持有之10%權益。

每項該等協議之完成，均須待（其中包括）獨立股東在股東特別大會上批准各項協議後，方可作實。

天安房地產主要於中國從事物業發展，現時正發展之工業物業項目名為城北工業村。

天安城市發展主要於中國從事物業發展，現時正參與之住宅物業項目名為常州新城市花園。

天安元城主要於中國從事物業發展，現時正參與之住宅物業項目名為常州天安別墅。

誠如本通函之董事會函件所述，天安城市發展及天安元城之主要資產分別為常州新城市花園及常州天安別墅，均為住宅發展項目，而天安房地產之主要資產為城北工業村，目前仍是一幅21,296平方米主要作工業及辦公室用途之空置地塊。

常州新城市花園為一個位於中國江蘇省常州市珠江路之中高檔住宅發展項目，並分五期發展。常州新城市花園之發展工程於一九九七年動工，項目之首三期工程（總建築面積138,000平方米）已於一九九九年至二零零三年期間完成，而售出單位超過99%。第四期建築工程已於二零零三年第四季動工，而第五期建築工程將於二零零五年年初展開。預期整個項目於二零零五年年底完成。根據 貴集團向吾等提供之常州新城市花園銷售數字，吾等注意到平均成交價已較一九九九年上升約131.54%，在二零零四年達到每平方米人民幣3,691.93元。

常州天安別墅為一個位於中國江蘇省常州市武進區滬湖之高檔住宅發展項目，並分四期發展。常州天安別墅之發展工程於二零零四年動工。該項目首期工程現正施工，預期將於二零零五年年中完成。該項目首期單位已在二零零四年十月推出預售，根據 貴集團提供之資料，截至二零零四年十二月三十一日止約三個月內，約5,063.82平方米已以每平方米約人民幣7,115元之平均成交價售出。落成後，常州天安別墅之總建築面積約為142,000平方米。

鑒於 貴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，而長遠業務發展目標集中於本身物業組合內之中國住宅物業，吾等認為出售及收購乃在 貴集團日常業務過程中進行及與本身主要業務目標一致。尤其如 貴集團在二零零四年中期報告所述，隨著中國經濟持續發展及人民消費能力提高，不少成功人士嚮往居住環境優雅、獨門獨院之別墅， 貴集團在策略上加大別墅之開發量。因此，收購與 貴集團整體業務拓展方向貫徹一致。

此外，出售及收購將使 貴集團進一步重整在常州成立之中外合資企業之權益及有效地重新分配資源，從而使 貴集團可保持以住宅物業發展作重心及透過收購天安城市發展及天安元城取得該等住宅項目之控制權及財務利益，以及從中國住宅物業市場持續增長中取得利益。

因此，吾等認為，收購對 貴集團核心業務而言，乃一項加大其住宅物業組合及為 貴集團提供未來溢利潛力之持續性策略。

2. 該等協議之代價

據董事告知，每項協議均由 貴集團與常州長江於主要參考有關訂約方在天安房地產、天安城市發展及天安元城各自產生之初始成本後制訂及互相協定。按此基準，吾等在考慮各代價之公平合理性時已計入各項協議可能涉及之其他因素。

(I) 天安房地產出售協議

天安投資根據天安房地產出售協議向常州元城支付之代價為人民幣8,070,000元(相等於約7,613,200港元)，據董事確認，此代價乃訂約各方經參考天安投資於一九九一年產生之初始認購成本約人民幣8,070,000元(相等於約7,613,200港元)後按公平原則磋商釐定。

吾等審閱天安房地產於二零零四年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目，該賬目呈列之未經審核綜合資產淨值約為21,576,000港元。

同時，據獨立物業估值師普敦國際評估有限公司(「估值師」)日期為二零零五年四月八日之物業估值報告，估值師按市場基準假設在交吉情況下出售以直接比較法估算天安房地產之主要資產城北工業村餘下地塊於二零零五年三月二十一日之價值約為9,700,000港元。

因此， 貴集團根據天安房地產出售協議可獲得之總代價人民幣8,070,000元(相等於約7,613,200港元)，即相當於：

- (i) 天安投資一九九一年就天安房地產註冊資本注入應佔股權之100%；

- (ii) 較天安投資按其於天安房地產51%權益應佔二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣11,664,000元折讓約30.81%；及
- (iii) 較估值師估算城北工業村價值約4,947,000港元之比例權益(天安投資於天安房地產之51%權益)溢價約53.90%。

(II) 天安城市發展收購協議

天安投資根據天安城市發展收購協議向天安上海支付之代價為人民幣2,194,000元(相等於約2,069,800港元)，以及將於天安城市發展收購協議完成時以內部產生之資金撥付。

據董事確認，天安城市發展收購協議之代價乃天安城市發展收購協議訂約各方經參考常州長江於一九九八年產生之初始認購成本約2,194,000港元(相等於約2,069,800港元)後按公平原則磋商釐定。

吾等審閱天安城市發展於二零零四年十二月三十一日之未經審核管理賬目，該賬目呈列未經審核綜合資產淨值約為62,249,000港元。

同時，據估值師日期為二零零五年四月八日之物業估值報告，估值師按市場基準假設在交吉情況下出售以直接比較法估算天安城市發展之主要資產常州新城市花園於二零零五年三月二十一日之價值為約69,400,000港元。

因此，貴集團根據天安城市發展收購協議須支付之總代價人民幣2,194,000元(相等於約2,069,000港元)相當於：

- (i) 常州長江一九九八年就天安城市發展註冊資本注入應佔股權之100%；
- (ii) 較常州長江按其於天安城市發展10%權益應佔二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元(即約6,224,900港元)折讓約66.75%；及

- (iii) 較估值師估算天安城市發展價值約6,940,000港元之比例權益(常州長江於天安城市發展之10%權益)折讓約70.19%。

(II) 天安元城收購協議

董事確認，天安元城收購協議項下之零代價乃天安元城收購協議訂約各方經參考以下事實後按公平原則磋商釐定：

- (i) 天安元城僅近期才於二零零四年成立；
- (ii) 如本通函董事會函件所述，常州長江並未根據二零零四年二月十日訂立之合營合同履行注入天安元城註冊資本10%出資額(即1,000,000美元(約相等於7,800,000港元))之責任；及
- (iii) 根據最近期之未經審核管理賬目，天安元城於二零零四年六月三十日之資產淨值約為人民幣32,320,000元(相等於30,490,600港元)，乃僅源自天安上海向天安元城注入之資本額人民幣32,400,000元(相等於30,566,000港元)。

亦根據估值師日期為二零零五年四月八日就天安元城主要資產常州天安別墅所編製之物業估值報告，常州天安別墅(第一期)乃按市場基準假設在交吉情況下出售以直接比較法估值及於二零零五年三月二十一日之價值為約106,000,000港元。因此，天安元城收購協議項下之零代價，較估值師估算貴集團應佔常州天安別墅(第一期)價值之比例權益(常州長江於天安城市發展之10%權益)淨增益約10,600,000港元。

結論

鑒於 貴公司與同一訂約方常州長江訂立每項協議，吾等認為，訂約各方按一貫參數(於本例即每項協議之代價均基本上參照有關訂約方各自於天安房地產、天安城市發展及天安元城產生之初始認購成本貫徹一致)釐定洽商下交易之代價乃商業上可以理解和合理。

御泰融資函件

吾等亦認為，由於每項協議之代價（如上文所述）均對天安城市發展及天安元城各自之相關主要資產之資產淨值及評估值大幅折讓，故天安城市發展收購協議及天安元城收購協議之條款均符合 貴公司之利益及對 貴公司有利。

儘管 貴集團根據天安房地產出售協議（詳情見上文）所獲得之代價較天安投資應佔天安房地產於二零零四年十二月三十一日之資產淨值之51%權益折讓約30.81%，吾等謹促請股東注意以下事實，包括：

- (i) 貴集團根據天安房地產出售協議所獲得之代價應屬有利及較估值師對城北工業區之估值（約4,947,000港元）應佔股權（天安投資佔天安房地產之51%權益）大幅溢價約53.90%；
- (ii) 倘該等協議項下之交易視為整體， 貴集團將獲一筆約人民幣810,400元之名義折讓。亦即 貴集團所獲得之約人民幣4,404,400元折讓（即天安城市發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣6,598,400元減 貴集團根據天安城市發展收購協議須支付之代價約人民幣2,194,000元）將超逾 貴集團就出售向常州長江支付之約人民幣3,594,000元折讓（即天安房地產於二零零四年十二月三十一日之資產淨值比例權益約人民幣11,664,000元減常州長江根據天安房地產出售協議須支付之代價約人民幣8,070,000元）；及
- (iii) 如「訂立該等協議之背景及理由」一節所述， 貴集團擬優化業務營運及集中於住宅物業發展項目，而出售可為 貴集團提供合適機會以合理價格變賣其非核心投資，而毋須付出額外時間及資源尋找可能有意之買家。

因此，吾等認為，就股東而言，該等協議之條款屬公平合理及符合 貴公司之利益。

3. 該等協議對 貴集團之財務影響

(i) 收入影響

吾等自 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報中得知，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全年營業額分為約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十二月三十一日止財政年度錄得除稅項及少數股東權益後淨溢利分別約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，貴集團錄得營業額及除稅項及少數股東權益後淨溢利分別約887,000,000港元及52,000,000港元。

訂立天安房地產出售協議之前，天安房地產乃 貴公司佔51%權益之共同控制實體，其業績乃按權益會計法反映於 貴集團之綜合利潤表內。根據天安房地產截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目，天安房地產在二零零三年度及二零零四年度錄得除稅項及少數股東權益後淨溢利分別約6,720,000港元及2,008,800港元。為便於比較，貴集團在二零零三年度及二零零四年度之應佔溢利（即分別為約3,427,200港元及1,024,500港元），僅較(i) 貴集團於二零零三年財政年度之淨溢利（除稅項及少數股東權益後）約3.4%及1.0%；及(ii) 貴集團截至二零零四年六月三十日止六個月期間之淨溢利（除稅項及少數股東權益後）約6.5%及1.9%。因此，吾等認為完成出售對 貴集團之溢利能力不會有大影響。

訂立天安城市發展收購協議及天安元城收購協議之前，天安城市發展及天安元城均為 貴公司間接擁有90%權益之附屬公司，其業績乃按權益會計法綜合計入及全面反映於 貴集團之綜合利潤表內。因此，吾等認為完成出售對 貴集團之盈利能力不會有大影響。

如天安城市發展截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目所示，天安城市發展在二零零三及二零零四財政年度錄得除稅後淨溢利分別約18,399,000港元及30,578,500港元。吾等亦自天安元城於二零零四年三月五日至二零零四年十二月三十一日止期間之未經審核管理賬目中得知，天安元城錄得除稅前及除稅後淨虧損約1,067,600港元。吾等獲董事告知，由於天安元城乃近期成立之公司及現正進行常州天安別墅第一期（預

定於二零零五年年中完成)之建造及發展，二零零四年錄得淨虧損之主要原因是二零零四年預售別墅產生之銷售費用。鑒於中國公民購買力持續改善及近期常州新城市花園之銷售表現及常州天安別墅(第一期)之預售顯示市場對優質住宅反應積極，董事相信天安元城將不會持續虧損，而常州天安別墅不久將成為最重要之溢利來源之一，並會在不久將來為 貴集團作出正面之財務貢獻。

(ii) 現金狀況

如董事會函件所述，收購之代價將以 貴集團之內部資源撥付。於二零零四年六月三十日， 貴集團之銀行結餘及現金儲備總額維持在約525,000,000港元之上。

於出售及收購完成後， 貴集團之銀行結餘及現金儲備將增加共約5,543,400港元，即根據天安房地產出售協議 貴公司所獲得之代價(即約7,613,200港元)減根據天安城市發展收購協議 貴公司須向天安城市發展支付之代價(即約2,069,800港元)。

如董事會函件所述，常州長江並未向天安元城注入任何註冊資本，而天安上海於天安元城收購協議完成時須將相等於天安元城權益10%(即1,000,000美元(約相等於7,800,000港元))之資本注入天安元城。該筆將注入天安元城之資本亦將以 貴集團內部產生之資金撥付。吾等認為， 貴集團向天安元城注入之資本額對 貴集團現時之現金狀況並不重大。

因此，吾等認為， 貴集團有足夠財政資源履行收購項下之支付責任，於該等協議完成時， 貴集團之財政或現金流量狀況將不會受到重大不利影響。

(iii) 資產淨值

由於天安城市發展及天安元城均為 貴公司間接擁有90%權益之附屬公司，其業績已被綜合計入及全面反映於 貴集團之綜合賬目內，故 貴集團收購前及後之資產淨值將仍維持於約4,037,520,000港元相同水平，即 貴集團於二零零四年六月三十日所公佈之未經審核綜合資產淨值。

然而，由於天安房地產於訂立天安房地產出售協議之前乃 貴公司擁有51%權益之共同控制實體以及其業績已按權益會計法反映於 貴集團之綜合賬目內，故預料於出售完成後， 貴集團之資產淨值將減少約3,390,600港元（即根據天安房地產出售協議給予常州長江之折讓），佔 貴集團二零零四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約0.08%。

因此，吾等認為，出售及收購將不會對 貴集團之綜合資產淨值有重大不利影響對對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，訂立該等協議之條款屬公平合理及符合 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投票贊成在股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等協議。

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
林栢森
謹啓

二零零五年四月八日



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：

茲遵照 貴公司之指示，對隨附之估值概要所指位於中華人民共和國（以下統稱「中國」）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 閣下提供吾等對有關物業權益於二零零五年三月二十一日（以下稱「估值日」）之價值之意見。

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、價格水準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可自由轉讓業權，於土地使用年期內有自由及不受干擾之權利使用該物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付之土地溢價／購買代價。

就評估第一類 貴集團於中國持有之發展中物業權益而言，吾等評估該物業權益時，基準為根據天安中國投資有限公司（以下稱「貴公司」）提供予吾等之最新發展方案來發展及完成該物業。吾等假設發展物業所需之批文已經授出。

在達致估值意見時，吾等採用直接比較法及參照區內可供比較之交易，並考慮到完成發展之所須建築成本以反映物業發展潛力及落成發展物業之質量，「完成時之資本值」代表吾等對假設於估值日發展物業已完成情況下發展物業之總售價。

在評估第二類 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益及第三類 貴集團於中國持有作出售用途之物業權益時，吾等亦採用直接比較法對每項該等物業權益進行估值，假設每項該等物業於現況下交吉出售，並參照於有關市場上可供比較之交易。

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。吾等依賴貴公司法律顧問上海申華律師事務所（「中國法律顧問」）所提供有關物業業權之中國法律意見。

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，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況以及有否存在提供有關設施／或適當條件等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於施工期間不會產生任何非經常開支或延誤。

隨附之估值證書內所載尺寸、量度及面積，乃依據 貴公司提供予吾等之文件所載資料而計算，故僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概要、發展建議、已付出建築成本、估計尚欠建築成本、地盤及樓面面積及所有其他在識別業主擁有有效業權之物業時之有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確性。吾等亦獲 貴公司知會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以達致知情之見解，而吾等並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項。除另有說明外，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。

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

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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

二零零五年四月八日

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12年經驗。

估值概要

編號 物業

於二零零五年
三月二十一日現況下之資本值
港元

第一類－貴集團於中國持有之發展中物業權益

| | | |
|----|------------------------------------|--------------------|
| 1. | 中國 江蘇省 常州市 武進區 天安別墅第一期 | 106,000,000 |
| | | |
| | 小計： | 106,000,000 |

第二類－貴集團於中國持有作未來發展之物業

| | | |
|----|--|-------------------|
| 2. | 中國 江蘇省 常州市 常澄路 天安城北工業村之餘下土地 | 9,700,000 |
| 3. | 中國 江蘇省 常州市 高新區 長江路／珠江路 新城市花園第五期 | 37,000,000 |
| | | |
| | 小計： | 46,700,000 |

第三類－貴集團於中國持有作出售用途之物業

| | | |
|----|--|--------------------|
| 4. | 中國 江蘇省 常州市 高新區 長江路／珠江路 新城市花園第一期至第四期之 未出售部分 | 32,400,000 |
| | | |
| | 小計： | 32,400,000 |
| | 合計： | 185,100,000 |

估值證書

第一類－貴集團於中國持有之發展中物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零五年 三月二十一日 現況下之 資本值 港元 | | | | | | | | |
|--------|--|--|----------------------|---------------------------------------|--------|--------|----|-------|-----|---------------|--|--|
| 1. | 中國 江蘇省 常州市 武進區 天安別墅 第一期 | <p>天安別墅(「發展物業」)為一個佔地473,333平方米(5,094,956平方呎)之不規則地盤，計劃分四期發展為405幢總建築面積144,100平方米之別墅。</p> <p>該物業由佔地約166,668平方米(1,794,014平方呎)之第一期發展物業組成，將包括112幢兩層高別墅及一座會所。建築面積列示如下：</p> | 該物業現正施工，預計二零零五年年底完工。 | 106,000,000 | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="374 902 430 929">用途</th> <th data-bbox="658 902 765 963">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="374 998 507 1025">住宅(別墅)</td> <td data-bbox="687 998 765 1025">40,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="374 1032 430 1059">會所</td> <td data-bbox="700 1032 765 1059">3,300</td> </tr> <tr> <td data-bbox="374 1102 448 1129">合計：</td> <td data-bbox="687 1102 765 1129"><u>43,300</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 平方米 | 住宅(別墅) | 40,000 | 會所 | 3,300 | 合計： | <u>43,300</u> | | |
| 用途 | 建築面積 平方米 | | | | | | | | | | | |
| 住宅(別墅) | 40,000 | | | | | | | | | | | |
| 會所 | 3,300 | | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u>43,300</u> | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業已獲授土地使用權，年期分別為七十年作住宅用途，四十年作商業用途。 | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據日期為二零零五年一月二十七日之國有土地使用權證【武國用(2005)第1200481號】，部份發展物業(包括第一期)(地盤面積為199,956.1平方米)之土地使用權已授予常州天安元城房地產發展有限公司(「合資公司」)作商業及住宅用途，期限分別至二零四四年一月十二日及二零七四年一月十二日。
- 根據常州市武進區國土資源局(「國土資源局」)與合資公司於二零零四年一月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，國土資源局同意將該發展物業之土地使用權授予合資公司。合同之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：473,333平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期：七十年－住宅
四十年－商業
 - 地積比率：0.8

3. 根據日期為二零零四年六月四日之營業執照【企合蘇常總字第003718號】，合資公司經已成立，註冊資本為10,000,000美元，經營期由二零零四年三月五日至二零五四年三月四日為期五十年。業務範圍乃發展、銷售及租賃房地產。
4. 根據日期為二零零四年九月十日之建設用地規劃許可證【常規地5-2004-41號】，該發展物業獲准發展之地盤面積為710畝。
5. 根據日期為二零零四年十月十二日之建設及工程規劃許可證【常規建5-2004-52號】，該發展物業獲准發展為總建築面積43,300平方米之兩層高別墅及會所。
6. 根據日期均為二零零四年十月二十日之三份建設工程許可證(320483200410200103至320483200410200105號)，該物業已獲准(總建築面積39,904平方米作住宅用途及3,358平方米作會所用處)動工。
7. 根據日期為二零零四年十月二十日之商品房預售許可證【常武(2004)房預售證第(28)號】，該物業之39,245平方米總建築面積已獲准進行預售。
8. 根據 貴集團告知，於二零零五年三月二十一日估計之總建築成本約為6,163,000港元，而完成發展物業第一期之未付建築成本約為97,775,000港元。吾等在估值過程中已考慮上述建築成本。
9. 該發展物業第一期之「完成時資本值」約為238,000,000港元。
10. 貴公司之中國法律顧問上海市中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發展物業之土地使用權作商業及住宅用途，期限分別至二零四四年一月十二日及二零七四年一月十二日。
 - (ii) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，可以轉讓、按揭或出租方式轉讓餘下年期之土地使權。
 - (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合資公司營業執照所指之業務。
11. 吾等乃按下列假設編製吾等之估值：
 - (i) 合資公司擁有該物業之有效法定業權而不附繁重負擔，可轉讓該物業及其土地使用權餘下年期而毋須補地價或向政府支付其他繁重款項。
 - (ii) 所有地價及附屬公用服務之其他費用已全數付清。
 - (iii) 第一期發展物業之設計及建築均遵守當地規劃規則，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。

第二類－貴集團於中國持有作未來發展之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零五年 三月二十一日 現況下之 資本值 港元 |
|----|---|---|-------------|---------------------------------------|
| 2. | 中國 江蘇省 常州市 常澄路 天安城北 工業村 之餘下土地 | <p>天安城北工業村(「發展物業」)為一個總地盤面積約71,061.87平方米(764,910平方呎)之大致梯形之地盤。</p> <p>該物業計劃發展為總建築面積約276,000平方米(2,970,864平方呎)之綜合工業／商業／辦公／住宅發展物業。</p> <p>該物業為21,296.95平方米(229,240平方呎)之地盤，計劃作輔助工業用途，物業之土地使用權經已授出，年期至二零四五年。</p> | 該物業現時為空置地盤。 | 9,700,000 |

附註：

- 根據日期為一九九五年十一月二十七日之國有土地使用權證(1995) 00041號，部份發展物業(地盤面積約21,296.95平方米)之土地使用權已授予常州天安城北工業村開發有限公司，現已改名為「常州天安房地產發展有限公司」，期限由國有土地使用權證頒發之日起計為期五十年。
- 根據常州長江經濟技術開發總公司(「中方」)與天安中國投資有限公司(「天安」)於一九九零年十一月十日訂立之中外合資合同(「合資合同」)，訂約雙方同意建立合資公司。合資合同之主要條件概述如下：
 - 合資公司名稱：常州天安城北工業村發展有限公司(現易名為常州天安房地產發展有限公司)(「合資公司」)
 - 總投資：2,800,000美元
 - 註冊資本：2,000,000美元
 - 股份權益／出資：

| | | |
|----|---|-------------------|
| 中方 | ： | 49% (980,000美元) |
| 天安 | ： | 51% (1,020,000美元) |
 - 經營期：自發出營業執照日期起計四十九年
 - 經營範圍：發展、建設、銷售及租賃工業建築及配套設備

- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合資公司之股份權益釐定
- (viii) 發展規模 :
— 發展面積約400畝(266,668平方米)之地盤。第一期包括地盤面積100畝(66,667平方米)
— 該發展物業將包括總建築面積約360,000平方米，將分為四期發展。第一期地盤面積約30,000平方米，計劃於一九九九年底完工。
3. 根據常州對外經貿委員會(「委員會」)於一九九三年七月二十七日發出之信函(1993)289號，合資公司獲准易名為「常州天安房地產發展有限公司」。
4. 根據日期為一九九七年七月二十五日之營業執照(000087)號，合資公司經已成立，註冊資本為3,000,000美元，經營期由一九九零年十二月十八日至二零三九年十二月十七日為期四十九年。業務範圍乃發展、建設、銷售及出租工業大廈及輔助設備。
5. 貴公司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該物業之土地使用權，地盤面積為21,296.95平方米，期限截至二零四五年。
- (ii) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，亦有權以轉讓、按揭或出租方式轉讓該物業餘下年期之土地使用權。
- (iii) 合資公司經已正式註冊成立，擁有全面之企業權力及法定資格經營合資公司營業執照所指之業務。
6. 吾等乃按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，可轉讓該物業及其土地使用權餘下年期而毋須補地價或向政府支付其他繁重款項。
- (ii) 所有地價及附屬公用服務之其他費用已全數付清。
- (iii) 建議發展物業所需自有關政府／當局／部門發出之所有同意、批准及許可均已授出而並無任何繁重條件或不當延誤。
- (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。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零五年 三月二十一日 現況下之 資本值 港元 |
|----|--|---|-------------|---------------------------------------|
| 3. | 中國 江蘇省 常州市 高新區 長江路／珠江路 新城市花園 第五期 | <p data-bbox="377 417 765 623">新城市花園（「發展物業」）為一個約130,117.29平方米（1,400,583平方呎）之大致長方形之地盤，計劃分五期發展為總建築面積約220,000平方米（2,368,080平方呎）之住宅發展物業。</p> <p data-bbox="377 668 765 842">該物業包括發展物業第五期，地盤面積約24,000平方米（258,336平方呎），將發展為總建築面積約43,628平方米（469,612平方呎）之商業及住宅發展物業。</p> <p data-bbox="377 887 765 1017">該發展物業之土地使用權已授出，年期分別為二零六七年十一月二日及二零六八年三月三十一日，作住宅用途。</p> | 該物業現時為空置地盤。 | 37,000,000 |

附註：

1. 根據日期為二零零五年一月六日之國有土地使用權證【常國用(2004)字第0089616號】，部份發展物業（地盤面積為97,060平方米）之土地使用權已授予常州天安城市發展有限公司（「合資公司」）作住宅用途，期限至二零六八年三月三十一日。
2. 根據日期為二零零二年十二月二十三日之國有土地使用權證【常國用(2002)字第553181-1號】，部份發展物業（地盤面積33,057.29平方米）之土地使用權已授予合資公司作住宅用途，期限至二零六七年十一月二日。
3. 根據常州市規劃國土管理局（「國土管理局」）與合資公司於一九九七年十月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同（「合同」），國土管理局同意將該土地之土地使用權授予合資公司作住宅用途，期限為七十年。合同之主要條件概述如下：
 - (i) 地盤位置 : 常州新區高新區地段編號G2007號
 - (ii) 地盤面積 : 約137,367.69平方米
 - (iii) 地積比率 : 不超過2.5
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 不超過40%
 - (v) 高度限制 : 不超過100米
 - (vi) 綠化比率 : 不少於25%

4. 根據常州長江經濟技術開發總公司（「中方」）與天安（上海）投資有限公司（「天安上海」）於一九九七年十二月二十六日訂立之中外合資合同，訂約雙方同意建立股份合資公司。股份合資合同之主要條件概述如下：
- (i) 合資公司名稱 : 常州天安城市發展有限公司（「合資公司」）
 - (ii) 總投資（第一期） : 5,000,000美元
 - (iii) 註冊資本 : 2,650,000美元
 - (iv) 股份權益／出資 : 中方 : 10% (265,000美元)
天安上海 : 90% (2,385,000美元)
 - (v) 經營期 : 自發出營業執照日期起計五十年
 - (vi) 經營範圍 : 發展、建設、銷售、租賃及管理房地產
 - (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合資公司之股份權益釐定
 - (viii) 發展規模 : 一發展約350,000平方米之總建築面積
一每年發展30,000至50,000平方米之總建築面積
5. 根據日期為二零零二年十月三十日之營業執照【企合蘇常總字第002279號】，合資公司經已成立，註冊資本為2,650,000美元，經營期由一九九七年十二月一日至二零四七年十一月三十日為期五十年。業務範圍乃發展、建設、銷售、租賃及管理房地產。
6. 貴公司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發展物業之土地使用權，各自期限為截至二零六七年十一月二日及二零六八年三月三十一日作住宅用途。
 - (ii) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，可以轉讓、按揭或出租方式轉讓餘下年期之土地使用權。
 - (iii) 合資公司經已正式註冊成立，擁有全面之企業權力及法定資格經營合資公司營業執照所指之業務。
7. 無等乃按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，可轉讓該物業及其餘下年期之土地使用權而毋須補地價或向政府支付其他繁重款項。
 - (ii) 所有地價及附屬公用服務之其他費用已全數付清。
 - (iii) 發展物業之設計及建築均遵守當地規劃規則，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。

第三類－貴集團於中國持有作出售用途之物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零五年 三月二十一日 現況下之 資本值 港元 | | | | | | | | |
|-----------|--|---|-------------|---------------------------------------|-----------|----------|---------|--------|-----|-----------------|--|--|
| 4. | 中國 江蘇省 常州市 高新區 長江路／珠江路 新城市花園 第一期至第四期 之未出售部分 | 新城市花園(「發展物業」)為一個約130,117.29平方米(1,400,583平方呎)之大致長方形之地盤，計劃分五期發展為總建築面積約220,000平方米(2,368,080平方呎)之住宅發展物業。 該物業包括於一九九九年至二零零四年完成之發展物業第一期至第四期之未出售部分。建築面積列示如下： | 該物業現時為空置地盤。 | 32,400,000 | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(45個單位)</td> <td>7,969.94</td> </tr> <tr> <td>車位(38個)</td> <td>986.95</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>8,956.89</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 平方米 | 住宅(45個單位) | 7,969.94 | 車位(38個) | 986.95 | 合計： | <u>8,956.89</u> | | |
| 用途 | 建築面積 平方米 | | | | | | | | | | | |
| 住宅(45個單位) | 7,969.94 | | | | | | | | | | | |
| 車位(38個) | 986.95 | | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u>8,956.89</u> | | | | | | | | | | | |
| | | 該發展物業之土地使用權已授出，年期分別為二零六七年十一月二日及二零六八年三月三十一日，作住宅用途。 | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據日期為二零零五年一月六日之國有土地使用權證【常國用(2004)字第0089616號】，部份發展物業(地盤面積97,060平方米)之土地使用權已授予常州天安城市發展有限公司(「合資公司」)作住宅用途，期限至二零六八年三月三十一日。
- 根據日期為二零零二年十二月二十三日之國有土地使用權證【常國用(2002)字第553181-1號】，部份發展物業(地盤面積約33,057.29平方米)之土地使用權已授予合資公司作住宅用途，期限至二零六七年十一月二日。

3. 根據常州市規劃國土管理局（「國土管理局」）與合資公司於一九九七年十月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同（「合同」），國土管理局同意將發展物業之土地使用權授予合資公司作住宅用途，期限為七十年。合同之主要條件概述如下：
- (i) 地盤位置 : 常州新區高新區地段編號G2007號
 - (ii) 地盤面積 : 約137,367.69平方米
 - (iii) 地積比率 : 不超過2.5
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 不超過40%
 - (v) 高度限制 : 不超過100米
 - (vi) 綠化比率 : 不少於25%
4. 根據常州長江經濟技術開發總公司（「中方」）與天安（上海）投資有限公司（「天安上海」）於一九九七年十二月二十六日訂立之中外合資合同，訂約雙方同意建立股份合資公司。股份合資合同之主要條件概述如下：
- (i) 合資公司名稱 : 常州天安城市發展有限公司（「合資公司」）
 - (ii) 總投資（第一期） : 5,000,000美元
 - (iii) 註冊資本 : 2,650,000美元
 - (iv) 股份權益／出資 : 中方 : 10% (265,000美元)
天安上海 : 90% (2,385,000美元)
 - (v) 經營期 : 自發出營業執照日期起計五十年
 - (vi) 經營範圍 : 發展、建設、銷售、租賃及管理房地產
 - (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方佔合資公司之股份權益釐定
 - (viii) 發展規模 : 一發展約350,000平方米之總建築面積
一每年發展約30,000至50,000平方米之總建築面積
5. 根據日期為二零零二年十月三十日之營業執照【企合蘇常總字第002279號】，合資公司經已成立，註冊資本為2,650,000美元，經營期由一九九七年十二月一日至二零四七年十一月三十日為期五十年。業務範圍乃發展、建設、銷售、租賃及管理房地產。
6. 貴公司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發展物業之土地使用權，各自期限為截至二零六七年十一月二日及二零六八年三月三十一日作住宅用途。
 - (ii) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，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合資公司營業執照所指之業務。

7. 無等乃按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 合資公司擁有該物業之有效法定業權，可轉讓該物業及其餘下年期之土地使用權而毋須補地價或向政府支付其他繁重款項。
- (ii) 所有地價及附屬公用服務之其他費用已全數付清。
- (iii) 發展物業之設計及建築均遵守當地規劃規則，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 | 個人權益 (實益持有) | 持有股份及相關股份之數目 | | 權益總額 | 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) | 其他權益 (持作投資 管理人) | | |
| 新鴻基有限公司 (「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」) | — | — | 49,032,100 | 49,032,100 | 5.60% |
| 謝清海 | — | 49,032,100 (附註6) | — | 49,032,100 (附註7) | 5.60% |
| 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。
- 此數字指新鴻基持有之同一批425,510,603股股份之相同權益。
- 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。
- 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。
- 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49,032,100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 | % |
|-------------------|--|-------------|-------|
| 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 | % |
|--|-------------------------|-----------|-------|
| 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 | % |
|-------------------|--------|-------------|-------|
| 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 | % |
|------------------|--------------------|------|----|
| 天安城市發展 | 常州長江 | 不適用 | 10 |
| 天安元城 | 常州長江 | 不適用 | 10 |
| 大連天安房地產開發有限公司 | 大連德泰控股有限公司 | 不適用 | 40 |
| 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。勞景祐先生及李志剛先生均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 | 物業估值師 |
| 上海市中華律師事務所 | 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中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中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四月八日之報告及／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，除該等協議外，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該等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該等協議之董事會決議案放棄投票權。除上文所披露者外，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四月二十七日(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、二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日(如已備妥)止財政年度各年之年報；
- (iii) 該等協議；
- (iv) 本通函第21頁至第31頁所載之御泰融資函件；
- (v) 普敦國際評估有限公司編製之估值報告，全文載於本通函第32頁至第44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19頁及第20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」)謹訂於二零零五年四月二十七日(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：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認天安投資有限公司(「天安投資」)(作為賣方)與常州長江經濟技術開發有限公司(「常州長江」)(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之有條件協議(「常州天安房地產出售協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)，據此，天安投資同意出售而常州長江同意購買常州天安房地產開發有限公司註冊資本中之51%權益，總代價為人民幣8,070,000元(約相等於7,613,200港元)；
- (b) 批准、追認及確認常州長江(作為賣方)與天安(上海)投資有限公司(「天安上海」)(作為買方)於二零零五年二月三日訂立之有條件協議(「常州天安城市發展收購協議」)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)，據此，常州長江同意出售而天安上海同意購買常州天安城市發展有限公司註冊資本之10%權益，總代價為人民幣2,194,000元(約相等於2,069,800港元)；
- (c) 批准、追認及確認常州長江(作為轉讓方)與天安上海(作為承讓方)於二零零五年二月三日訂立之有條件協議(「常州天安元城收購協議」)(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)，據此，常州長江同意向天安上海出讓常州長江持有常州天安元城房地產發展有限公司註冊資本之10%權益；

股東特別大會通告

- (d) 批准常州天安房地產出售協議、常州天安城市發展收購協議及常州天安元城收購協議項下擬進行之交易；及
- (e) 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常州天安房地產出售協議、常州天安城市發展收購協議及常州天安元城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。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零零五年四月八日

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授權書副本，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。