
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)

須予披露及持續關連交易

與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議之補充貸款協議

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十二月六日（星期二）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32頁及第33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。

二零零五年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 補充貸款協議之一般資料	7
3. 補充貸款協議之主要條款	7
4. 訂立補充貸款協議之理由	8
5. 上市規則之規定	8
6. 本集團之資料	9
7. 正景之資料	9
8. 新鴻基之資料	9
9. 股份按揭之資料	9
10. 股東特別大會	10
11. 推薦建議	10
12. 其他資料	10
獨立董事委員會函件	12
御泰融資建議函件	14
附錄一 — 一般資料	23
附錄二 — 於股東特別大會上要求以投票方式表決之程序	31
股東特別大會通告	32

釋 義

除文義另有所指外，本通函(股東特別大會通告及隨附之代表委任表格除外)內之詞彙具有以下涵義：

「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中標題為「補充貸款協議之主要條款」一節中所界定之涵義
「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	正景與捷橋根據補充貸款協議進行之持續關連交易
「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十二月六日召開之股東特別大會及其任何續會，藉以考慮並酌情批准(其中包括)補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第32頁及第33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，就補充貸款協議及股份按揭(及上限)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，以就補充貸款協議及股份按揭(及上限)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
「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	二零零五年十一月十四日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	由捷橋(作為貸款人)、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貸款協議
「備用貸款」	指	由捷橋向正景提供最多100,000,000.00港元之循環備用貸款，須根據及符合貸款協議之條款及條件
「放債人條例」	指	放債人條例(香港法例第163章)
「晉威」	指	晉威集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安中國酒店之直接全資附屬公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「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)
「股份按揭」	指	天滿股份按揭及天安股份按揭
「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
「天滿」	指	天滿企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，晉威實益擁有其已發行股本總額之80%，而天安中國酒店實益擁有其已發行股本總額之20%
「天滿股份按揭」	指	作為按揭人之天安中國酒店及晉威與作為貸款人之捷橋將達成之股份按揭，據此，天安中國酒店及晉威將設立一項第一固定按揭，就天安中國酒店及晉威於天滿之所有股權抵押予捷橋，以作為正景適當及準時地根據貸款協議(經補充貸款協議補充)支付(或任何時候或不時須支付)全部應付款項之持續保證
「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

釋 義

「補充貸款協議」	指	由捷橋(作為貸款人)、正景(作為借款人)及本公司、天滿及天安地產代理(作為擔保人)於二零零五年十一月七日訂立之補充貸款協議
「補充備用貸款」	指	捷橋向正景提供由100,000,000.00港元增加至280,000,000.00港元之備用貸款，須根據及符合補充貸款協議之條款及條件
「天安中國酒店」	指	天安中國酒店房地產投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「天安地產」	指	Tian An Real Estate (Dalian) Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為天安中國酒店之直接全資附屬公司
「天安地產代理」	指	天安地產代理(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安地產之直接全資附屬公司
「天安股份按揭」	指	作為按揭人之天安地產與作為貸款人之捷橋將達成之股份按揭，據此，天安地產將設立一項第一固定按揭，就天安地產於天安地產代理之所有股權抵押予捷橋，以作為正景適當及準時地根據貸款協議(經補充貸款協議補充)支付(或任何時候或不時須支付)全部應付款項之持續保證
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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：

須予披露及持續關連交易

與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議之補充貸款協議

1. 緒言

茲提述本公司於二零零五年三月三日刊發之公佈，當中提及正景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100,000,000.00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。貸款協議及備用貸款已於二零零五年四月二十日獲本公司獨立股東批准。

董事會函件

本公司於二零零五年十一月八日公佈，正景與捷橋、本公司、天滿及天安地產代理訂立補充貸款協議，據此，捷橋同意將向正景提供貸款協議項下之備用貸款，由100,000,000.00港元增加至280,000,000.00港元作為其一般營運資金，而本公司、天滿及天安地產代理則同意共同及個別擔保補充備用貸款下之貸款會獲得償還。補充貸款協議有待(其中包括)以下條件達成方能落實：(i)天安中國酒店及晉威訂立天滿股份按揭；(ii)天安地產訂立天安股份按揭；及(iii)於本公司股東大會上獲獨立股東批准。

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，共直接及間接擁有本公司已發行股本約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發展高端公寓住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇，生產及銷售建築材料，物業管理及酒店營運。

補充貸款協議及股份按揭構成本公司之須予披露及持續關連交易，須符合根據上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於新鴻基於補充貸款協議擁有權益並為股東，新鴻基及其聯繫人士須在股東特別大會上按照上市規則(就批准(其中包括)補充貸款協議及股份按揭之決議案)放棄投票權。除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於補充貸款協議及股份按揭擁有權益及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，就補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)是否公平及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，就補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)對獨立股東而言是否公平及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) 向閣下提供有關補充貸款協議及股份按揭之進一步詳情；
- (ii) 載列就補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)之獨立董事委員會之推薦建議以及御泰融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及
- (iii) 向股東提呈就考慮並酌情通過(其中包括)補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)而召開之股東特別大會通告。

2. 補充貸款協議之一般資料

日期： 二零零五年十一月七日

訂約方：

- (a) 貸款人： 捷橋
- (b) 借款人： 正景
- (c) 擔保人： 本公司、天滿及天安地產代理

補充備用貸款： 備用貸款下最多100,000,000.00港元之循環備用貸款現已增加至280,000,000.00港元，須根據及符合補充貸款協議之條款和條件

3. 補充貸款協議之主要條款

補充備用貸款旨在向正景提供額外一般營運資金用途。將供正景運用之補充備用貸款為期36個月，由補充貸款協議日期(即二零零五年十一月七日)起計。每筆補充備用貸款之墊款(「墊款」)之還款日將由正景在每份提款通知書內註明，惟任何情況下不會遲於補充貸款協議日期後36個月。正景須按優惠利率加1厘之年息於期末支付墊款利息。補充備用貸款下之貸款之償還由本公司、天滿及天安地產代理共同及個別作出擔保。貸款協議(經補充貸款協議修改)期內之墊款年度上限及累計墊款將不超逾280,000,000.00港元(「上限」)。補充貸款協議有待(其中包括)以下條件達成方能落實：(i)天安中國酒店及晉威訂立天滿股份按揭；(ii)天安地產訂立天安股份按揭；及(iii)於本公司股東大會上獲獨立股東批准。

4. 訂立補充貸款協議之理由

自訂立貸款協議起，截至最後實際可行日期，已運用備用貸款之最高可運用款項100,000,000.00港元中約96,000,000.00港元之款項。

董事認為，由於有關額外財務支援極為有利正景之業務發展及可用以收購新項目及投資，以及本集團內部資源可供集團成員公司作更有效運用，由捷橋向正景提供補充備用貸款及股份按揭(及上限)乃符合本公司之利益。董事認為補充備用貸款及股份按揭(及上限)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及合理。

5. 上市規則之規定

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。天安中國酒店為本公司之直接全資附屬公司，而天安地產及晉威為本公司之間接全資附屬公司。根據上市規則，補充貸款協議及股份按揭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條及第14A.45條至第14A.47條之披露規定，以及上市規則第14A.35條獲獨立股東批准之規定。由於該等交易之代價比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則，亦構成本公司之須予披露交易。

因此，補充貸款協議及股份按揭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章之申報、公佈及於股東特別大會獲獨立股東批准之規定。

由於新鴻基於補充貸款協議及股份按揭擁有權益並為股東，新鴻基及其聯繫人士須在股東特別大會上按照上市規則(就批准(其中包括)補充貸款協議及股份按揭之決議案)放棄投票權。除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於補充貸款協議及股份按揭擁有權益及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，就持續關連交易項下之補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)向獨立股東提供意見。御泰融資已獲委任就持續關連交易項下之補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)對獨立股東而言是否公平及合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

6. 本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為發展高端公寓住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇，生產及銷售建築材料，物業管理及酒店營運。

7. 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。

8. 新鴻基之資料

新鴻基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、物業投資及保險經紀。

9. 股份按揭之資料

天滿股份按揭

天安中國酒店及晉威將就彼等於天滿之所有股權以捷橋為受惠人設立一項按揭，作為正景根據貸款協議(經補充貸款協議補充)下應付之所有款項之抵押。天滿乃上海新聯誼大廈有限公司(根據中國法例註冊成立之公司，於上海持有一項物業，地盤面積約為5,158平方米)50%資本權益之合法及實益擁有人。

天安股份按揭

天安地產將就其於天安地產代理之所有股權以捷橋為受惠人設立一項按揭，作為正景根據貸款協議（經補充貸款協議補充）下應付之所有款項之抵押。天安地產代理間接持有大連天安國際大廈有限公司（根據中國法例註冊成立之公司，擁有一座位於大連市之大連天安國際大廈之物業）之100%資本權益。

10. 股東特別大會

本公司謹定於二零零五年十二月六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，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）以及其項下擬進行之交易。大會通告載於本通函第32頁及第33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。

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）須就批准補充貸款協議及股份按揭（及上限）之普通決議案放棄投票權外，並無其他股東須根據上市規則就有關補充貸款協議及股份按揭（及上限）及其項下擬進行之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。

11. 推薦建議

董事會認為補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）乃屬公平及合理，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在股東特別大會上提呈之普通決議案，批准補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）以及其項下擬進行之交易。

12. 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補充貸款協議及股份按揭（及上限）符合本公司及獨立股東之利益，並認同御泰融資之意見，認為補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）就股東整體而言乃屬公平及合理，因此，建議獨立股東投票贊成批准補充貸款協議及股份按揭（及上限）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

二零零五年十一月十八日



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：

須予披露及持續關連交易

與捷橋財務有限公司訂立之貸款協議之補充貸款協議

吾等謹此提述天安中國投資有限公司於二零零五年十一月十八日刊發之通函（「通函」），而本函件乃通函之一部份。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。

作為獨立於補充貸款協議及股份按揭各訂約方之獨立非執行董事，吾等獲委任成立本獨立董事委員會，就補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）對獨立股東整體而言是否公平及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，就補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）是否公平及合理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，以及通函第14頁至第22頁所載之御泰融資建議函件，兩者均提供補充貸款協議及股份按揭各自之詳情。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，吾等認為補充貸款協議及股份按揭之條款（及上限）合乎本公司及獨立股東之整體利益，並且補

獨立董事委員會函件

充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)對獨立股東而言屬公平及合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准補充貸款協議及股份按揭之條款(及上限)及其項下擬作出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

二零零五年十一月十八日

以下為御泰融資就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件之全文，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：

須予披露及持續關連交易

與捷橋財務有限公司之貸款協議之補充貸款協議

緒言

吾等提述受聘作為獨立財務顧問，以就補充貸款協議及股份按揭之條款以及持續關連交易之有關上限280,000,000港元（「經修訂上限」）是否公平及合理向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，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，就補充貸款協議（包括經修訂上限）及股份按揭之條款是否公平及合理以及是否符合 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，並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。

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，其為 貴公司之關連人士。根據上市規則，補充貸款協議及股份按揭構成 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條及第14A.45條至第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。董事確認，於最後實際可行日期，除新鴻基及其聯繫人士外，概無其他股東於補充貸款協議及股份按揭擁有權益及因而須就批准補充貸款協議及股份按揭之普通決議案在股東特別大會上放棄投票權。

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，以便考慮補充貸款協議及股份按揭之條款，並就補充貸款協議(包括經修訂上限)及股份按揭是否公平及合理向獨立股東提供建議。

達成吾等意見之基礎

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。吾等尤其依賴正景、天滿及天安地產代理各自之未經審核財務資料以及由中和邦盟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，乃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向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性和完整性，且董事已確認並無遺漏重大事實及聲明而導致本通函(包括本函件)所作之任何陳述有所誤導。

然而，吾等並無對 貴集團之業務狀況、財政狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，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及聲明之準確性和完整性之憑證，以及為吾等就補充貸款協議(包括經修訂上限)及股份按揭作出推薦意見提供合理基礎。

主要考慮因素

就補充貸款協議(包括經修訂上限)及股份按揭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，吾等已考慮下列主要因素及理由：

貸款協議及補充貸款協議之背景

於二零零五年三月二日，貴公司宣佈正景與捷橋及貴公司於二零零五年三月二日訂立貸款協議，據此，捷橋同意向正景提供多達100,000,000港元(「現有上限」)之循環備用貸款作為其一般營運資金，而貴公司則同意擔保備用貸款下之貸款會獲得償還。貸款協議已於二零零五年四月二十日在股東特別大會上獲獨立股東批准。

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。捷橋為新鴻基之直接全資附屬公司，而新鴻基為一間投資控股公司。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、物業投資及保險經紀。

正景乃貴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。如貴公司日期為二零零五年三月十六日之通函所述，董事已運用備用貸款以促進正景之業務發展，且貴集團內部資源可供集團成員公司作更有效運用。特別是，備用貸款亦會提供充裕之財務支援予作為持牌放債人之正景，便於對其他第三方公司及貴集團旗下可能需要若干融資安排之合營公司進行放款，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。

訂立補充貸款協議之原因

自訂立貸款協議以來，於最後實際可行日期，備用貸款已運用多達約96,000,000港元，以滿足正景之資金需求。期間，正景主要運用備用貸款向第三方公司及貴集團成員公司放款，為支付土地使用權及收購中國新物業項目融資，並提供貴集團一般營運資金。

特別是，鑒於 貴集團之合營公司主要業務為 (其中包括) 物業發展及投資，彼等不時需要巨額資金，包括但不限於在中國為收購土地使用權或為彼等國內之發展項目之發展成本融資。有鑑於此及 貴集團合營公司及第三方公司不斷增長之借款需求促使正景放款業務持續快速發展，董事認為，於最後實際可行日期已被正景運用多達現有上限約96%之備用貸款，不足以滿足正景放款業務未來擴展之資金需求。因此，董事擬將貸款協議下之備用貸款由100,000,000港元增加至280,000,000港元，以避免阻礙正景放款業務之未來增長，以及 貴集團整體之物業發展及投資業務。

補充貸款協議之條款

如董事所提供，除 (其中包括) 補充備用貸款總金額、天滿和天安地產代理所提供之額外擔保以及股份按揭外，經補充貸款協議補充之貸款協議之條款主要仍保持一致。

(i) 利率

根據補充貸款協議，正景須於各利息支付日 (定義見貸款協議) 按優惠利率加1厘之年息 (與貸款協議下之利率保持不變) 支付墊款 (定義見貸款協議) 利息。董事知會吾等，補充貸款協議下之利率乃經過各方根據正常商業條款按公平原則磋商後而釐定。

吾等已與董事討論且已獲彼等確認，於最後實際可行日期，正景向其第三方客戶收取之加權平均利率仍高於補充貸款協議下優惠利率加1厘之年息之利率 (於最後實際可行日期，優惠利率約為7.75厘)，這意味著根據補充貸款協議，正景將繼續享有有利之息差，繼而對其盈利能力產生正面影響。

吾等亦已與董事討論且已獲彼等告知， 貴集團現有浮息港元銀行借款之利率介乎香港銀行同業拆息加特定溢價至最優惠利率不等。據董事稱，該等貸款於早前二零零一年至二零零三年經濟低迷期間獲提供安排，當時，貸款人更願意提供有吸引力之利率以鼓勵借貸。然而，鑑於

最近本地及全球市場經濟復甦，有理由相信貸款人無須再提供低利率，相反，將向新借貸收取更高利率。另外，儘管經補充貸款協議補充之貸款協議下優惠利率加1厘之年息之利率，較 貴集團現有港元借款支付之浮息相對為高，吾等認為補充貸款協議仍為正景及 貴公司可接受之融資渠道，理由為正景並非必要但可彈性運用補充備用貸款。正景可不時於有需要時提取特定金額，且若當 貴公司能從其他貸款安排獲得更好條件(包括但不限於更低利率)時，正景可隨時轉用其他貸款安排。

在上述基礎上，吾等認為捷橋根據補充貸款協議向正景收取之利率乃 貴公司及股東商業上可接受之借貸成本。

(ii) 上限

經補充貸款協議補充之貸款協議下之補充備用貸款為最多達280,000,000港元之循環信貸安排。

董事告知吾等，於訂立貸款協議前，正景依賴 貴公司提供資金。根據貸款協議，正景財務表現已大幅改善，且通過向第三方客戶及其他集團公司放款賺取利息收入，正景已可財政自給。根據正景於二零零五年十月三十一日之未經審核管理賬目，應收貸款總額已超過100,000,000港元。特別是，正景於截至二零零五年十月三十一日止十個月期間之利息收入總額已大幅攀升，為二零零四財政年度之利息收入總額之兩倍多。董事進一步告知吾等，儘管於二零零四財政年度錄得虧損淨額，正景於截至二零零五年十月三十一日止十個月期間，已成功錄得純利。

如上文「訂立補充貸款協議之原因」所述，正景通過補充備用貸款獲得之財務支援不但將有助正景擴展業務，而且透過正景(為放債人牌照持有人)向其他集團公司放款，將可成為額外且即時之資金來源，以滿足 貴集團主要物業投資業務未來任何可能之資金需求。正如與董事討論及 貴公司二零零四年年報提供之數據所提到，儘管 貴集團為物業發展業務之長期資金承擔總額於二零零四年十二月三十一日已達

1,580,000,000港元，補充貸款協議下之經修訂上限僅為該等資金承擔金額之一小部分，董事仍認為經修訂上限金額(按循環基準)乃屬合理水平，可緩解預期之項目現金流動要求，且不會對 貴集團構成重大額外負債風險壓力。

此外，備用貸款之循環性質亦將允許正景不時多次提款(惟補充備用貸款下之未償還貸款總金額不超過280,000,000港元)，從而滿足其資金需求，同時避免一次全部提款，節省不必要之利息開支。

總括而言，考慮到：

1. 補充貸款協議下之貸款總額280,000,000港元可供正景不時按其所需款項彈性運用而並非必須運用，累算金額不超過經修訂上限，從而滿足其資金需求；
2. 補充備用貸款允許正景不時多次提款，從而滿足其資金需求，同時避免一次全部提款，節省不必要之利息開支；
3. 正如上文論述，補充備用貸款下收取之利率(優惠利率加1厘之年息)，給予正景可接受之息差並因而獲得合理利息收入；
4. 補充備用貸款將成為額外及即時之資金來源，有助正景放款予 貴集團成員公司及其他第三方公司，從而進一步擴展其放款業務，並提高利息收入；及
5. 就 貴集團資金承擔水平而言，經修訂上限金額(按循環基準)乃屬合理水平，可緩解預期之項目現金流動需求，且不會對 貴集團構成重大額外負債風險壓力；

吾等認為補充備用貸款下之經修訂上限符合 貴公司及股東整體利益。

(iii) 償還

經補充貸款協議補充之貸款協議之有效期為由補充貸款協議日期起計之三十六個月。每筆墊款及相關利息之還款日可為有關墊款提款日後一、二、三或六個月(惟於任何情況下不得超過由補充貸款協議日期起

計之三十六個月)，還款日由正景選擇並於每份相關提款通知書內註明。正景可酌情於補充貸款協議有效期內決定有關墊款及相關利息之還款日，此乃有利於正景，因正景可嘗試協調補充備用貸款還款時間表與其本身之放款時間表，從而確保其放款業務有充足資金，盡量減少現金流動壓力。

(iv) 擔保

據董事表示，於最後實際可行日期，備用貸款已動用高達約96,000,000港元。正如補充貸款協議所述，補充備用貸款之償還由 貴公司、天滿及天安地產代理共同及個別擔保。吾等認為授出融資之放款人要求為貸款提供抵押之公司及借款人擁有良好聲譽及穩健財務背景之控股公司提供擔保乃屬慣例。預期緊接正景提取額外貸款180,000,000港元後， 貴集團當時之淨資產負債水平(即 貴集團扣除當時現金後之總借款除以 貴集團之綜合淨資產)將不會受到即時影響。為便於說明，假設正景提取及動用總額外款額180,000,000港元， 貴集團之淨負債比率將由二零零五年六月三十日之約41.8%升至約45.4%。

根據經補充貸款協議補充之貸款協議， 貴集團由擔保而產生之風險承擔預計為總額360,100,000港元，即本金額280,000,000港元另加以三年累計之相關未償還複利約80,100,000港元(按補充貸款協議下優惠利率加1厘之年息之利率，估計每年最高金額約24,500,000港元)。該風險僅佔 貴集團於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(貴公司二零零五年中期報告呈報為約4,954,100,000港元)之約7.3%。

在此基礎上，訂立補充貸款協議將不會對 貴集團之淨資產負債水平及一般財務狀況構成重大負面影響。另外，鑒於 貴集團現時充裕之現金狀況(由 貴公司二零零五年中期報告呈列 貴集團於二零零五年六月三十日之總銀行結餘及現金儲備為約438,000,000港元所反映)，吾等認為有足夠現金以償還擔保下之貸款及相關利息。因此，吾等認為 貴集團根據補充貸款協議為正景提供擔保乃屬可接受，且就股東而言乃公平合理。

(v) 股份按揭

補充貸款協議須待下列條件(其中包括)達成後方可作實：(a) 天安中國酒店及晉威訂立天滿股份按揭，及(b)天安地產訂立天安股份按揭。

天滿股份按揭

正如本通函董事會函件所述，天安中國酒店及晉威同意就彼等於天滿之所有股權以捷橋為受惠人設立一項按揭，作為正景根據貸款協議(經補充貸款協議補充)下應付之所有款項之抵押。

吾等已審閱天滿於二零零五年十月三十一日之未經審核管理賬目。該賬目報告天滿於二零零五年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值及較補充備用貸款次級之無抵押股東貸款總值約為240,300,000港元，計及地盤面積約為5,158平方米之上海新聯誼大廈(「該地塊」)50%權益之市值。該地塊為天滿之主要資產，按獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零五年十一月七日提供之估值報告所載，於二零零五年十月三十一日之估值為約295,000,000港元。

天安股份按揭

正如本通函董事會函件所述，天安地產同意就其於天安地產代理之所有股權以捷橋為受惠人設立一項按揭，作為正景根據貸款協議(經補充貸款協議補充)下應付之所有款項之抵押。

吾等亦已審閱天安地產代理於二零零五年十月三十一日之未經審核管理賬目。該賬目報告天安地產代理於二零零五年十月三十一日之未經審核綜合淨資產及較補充備用貸款次級之無抵押股東貸款總值為約479,600,000港元，計及大連市一項物業大連天安國際大廈(「該物業」)100%權益之市值。該物業為天安地產代理之主要資產，現正在建設中且預期於二零零五年十二月完工，按獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零五年十一月七日提供之估值報告所載，於二零零五年十月三十一日之估值為約780,000,000港元。然而，誠如董事所言，現時該物業若干部分已作為另一家集團公司之銀行貸款人民幣70,000,000元(相等於約67,300,000港元)之抵押。在此情況下，天安地產代理為補充備用貸款而抵押之資產值為約412,300,000港元，即天安地產代理於二零零五年十月三十一日之綜合資產淨值約479,600,000港元扣除上述另一家集團公司之貸款約67,300,000港元。

御泰融資建議函件

總結上文，吾等注意到補充備用貸款280,000,000港元因而獲得賬面值約652,600,000港元(天滿及天安地產代理之綜合淨資產值總額)之資產作為抵押。因此，補充備用貸款相當於根據補充貸款協議向捷橋抵押之抵押品總值之約42.9%。

鑒於企業貸款之條款主要由銀行基於個別情況參照個別申請人之資料而釐定，包括(但不限制於)其業務、財務狀況、現時槓桿水平、業務地點及業務前景等，吾等認為其他公司之貸款與抵押比率，即使提供予公眾，亦不能視作可比較或適宜作比較用途。因此，為了評估補充備用貸款項下貸款與抵押比率之合理性，將補充備用貸款項下貸款與抵押比率與 貴集團現有貸款與抵押比率作比較應更為有意義及合適。如 貴公司二零零四年年報所載， 貴集團於二零零四年十二月三十一日結欠獨立第三方之有抵押借款總額為約1,318,200,000港元，而相對應之借款之抵押資產總值為約2,834,200,000港元。因此，貸款與抵押比率為約46.5%，大致接近補充備用貸款之貸款與抵押比率。有鑒於此，吾等認為，就 貴公司及股東整體而言，股份按揭及其條款乃屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立補充貸款協議(包括經修訂上限)及股份按揭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將於股東特別大會上提呈以批准持續關連交易之普通決議案。

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
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
謹啟

二零零五年十一月十八日

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高級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發行人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	佔已發行 股本之百分比
馬申	個人	52,125 (附註)	0.006%

附註：馬申先生作為實益擁有人所持有之權益，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所持有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
2. 馬申先生作為實益擁有人所持有之權益，全屬股份權益。
3. 李志剛先生作為實益擁有人所持有之權益，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，據本公司董事及高級行政人員所知，除本公司之董事或高級行政人員以外，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)	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%
中國網絡資本有限公司 (「中國網絡」)	—	52,705,700 (附註6)	52,705,700	6.02%
Wachovia Corporation	—	78,800,000 (附註7)	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所持有之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所持有之股份之權益。
- 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74.82%權益，故被視作擁有聯合地產所持有之股份之權益。
- 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，彼等合共持有聯合集團已發行股本約39.62%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之股份之權益。
- 該52,705,700股股份由Classic Fortune Limited之全資附屬公司Honest Opportunity Limited(「HOL」)持有，而Classic Fortune Limited為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視為擁有HOL所持有之52,705,700股股份之權益。
- 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
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
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
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
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. 董事之服務合約

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，該公司透過一間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

董事並不知悉自二零零四年十二月三十一日(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或提述其建議或意見之專業人士之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	合資格物業估價師
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

於最後實際可行日期，御泰融資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

御泰融資已就刊發本通函而發出同意書，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十一月十八日之函件，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，除補充貸款協議及股份按揭外，自二零零四年十二月三十一日（即本公司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一「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補充貸款協議及股份按揭向本公司提供意見並收取一般專業費用。鄭慕智先生已就批准訂立補充貸款協議及股份按揭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。李成偉先生已就批准訂立補充貸款協議及股份按揭之董事會決議

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為杜燦生先生，彼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十二月六日(包括該日)(公眾假期除外)於一般辦公時間內，在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) 本公司截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止財政年度各年之年報；
- (iii) 貸款協議及補充貸款協議(天滿股份按揭及天安股份按揭之樣式已包括在後者中作為附錄)；
- (iv) 本通函第14頁至第22頁所載之御泰融資建議函件；
- (v) 本附錄「專業人士同意書」一段所指之同意書；
- (vi) 本通函第12頁及第13頁所載之獨立董事委員會函件；及
- (vii) 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」)謹訂於二零零五年十二月六日(星期二)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)以及本公司、天滿企業有限公司(「天滿」)及天安地產代理(中國)有限公司(「天安地產代理」)(作為擔保人)於二零零五年十一月七日訂立之有條件補充貸款協議(「補充貸款協議」)，據此，捷橋同意向正景提供最多280,000,000.00港元(「上限」)之循環備用貸款作為其一般營運資金(「補充備用貸款」)，而本公司、天滿及天安地產代理則同意共同及個別擔保補充備用貸款下之貸款會獲得償還，連同就天滿及天安地產代理全部已發行股本之將予以訂立之股份按揭(「天滿股份按揭」及「天安股份按揭」)草稿(註有「A」、「B」及「C」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)；
- (b) 批准補充貸款協議、天滿股份按揭及天安股份按揭項下擬進行之交易及上限；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何董事代表本公司(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酌情認為使補充貸款協議、天滿股份按揭及天安股份按揭生效及執行該等協議所必需、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,二零零五年十一月十八日

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於投票方式表決時投票。受委派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,最遲須於舉行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。