

---

## 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交易商、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人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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)

### 主要交易

## 出售一間附屬公司之50%權益 及 股東特別大會通告

---

本公司董事會函件載於本通函第6至17頁。

本公司謹定於二零一三年七月四日（星期四）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4號宴會廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第35及36頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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四十八小時前交回。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年六月十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	6
AH協議.....	7
有關AH集團之資料 .....	11
AH集團於AH出售事項完成前及後之股權架構 .....	13
AH出售事項之財務影響.....	14
進行AH出售事項之理由及益處 .....	14
有關本公司、賣方及買方之資料 .....	14
FC出售事項 .....	15
上市規則對AH出售事項之含義 .....	16
股東特別大會 .....	16
推薦意見.....	16
其他資料.....	17
附錄一 — 本集團之財務資料.....	18
附錄二 — 估值報告 .....	21
附錄三 — 一般資料 .....	26
股東特別大會通告 .....	35

---

## 釋 義

---

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

「AH協議」	指	賣方、買方及擔保人就AH出售事項訂立之日期為二零一三年五月九日之買賣協議
「AH出售事項」	指	賣方根據AH協議出售AH銷售股份及AH貸款
「AH集團」	指	All Happy、Teamlead、信溢及上海佘山
「AH貸款」	指	All Happy於完成日期結欠賣方之50%股東貸款
「AH銷售股份」	指	All Happy已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股，為其全部已發行股本之50%
「All Happy」	指	All Happy International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該公佈」	指	本公司日期為二零一三年五月九日就AH出售事項作出之公佈
「代價餘款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣350,000,000元款項(相等於約432,099,000港元)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據AH協議完成買賣AH銷售股份及AH貸款
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

---

釋 義

---

「代價」	指	根據AH協議，買方就AH出售事項應向賣方支付之總代價人民幣1,450,000,000元（相等於約1,790,124,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年七月四日（星期四）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4號宴會廳舉行之股東特別大會或其任何續會，旨在考慮及酌情批准（其中包括）AH協議及其項下擬進行之交易
「FC協議」	指	Full Choice Resources Limited、買方及擔保人就FC出售事項於二零一三年三月二十一日訂立之買賣協議
「FC出售事項」	指	根據FC協議出售Foo Chow Holdings Limited已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股（佔其全部已發行股本之50%）及Foo Chow Holdings Limited結欠Full Choice Resources Limited之股東貸款之50%
「FC出售事項公佈」	指	本公司日期為二零一三年三月二十一日就FC出售事項作出之公佈
「第五次付款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣350,000,000元（相等於約432,099,000港元）之款項
「第一次付款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元）之款項
「第四次付款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣250,000,000元（相等於約308,642,000港元）之款項

---

## 釋 義

---

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	歐啟錦先生，買方全部已發行股本之最終實益擁有人，並為FC協議及AH協議項下買方之擔保人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	地塊A、地塊B、地塊C、地塊D、地塊E、地塊F、地塊G及地塊H
「地塊A」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積30,227.90平方米，可用於住宅用途
「地塊B」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積48,297.10平方米，可用於住宅用途
「地塊C」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積16,263.70平方米，可用於住宅用途
「地塊D」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積112,123.20平方米，可用於住宅用途
「地塊E」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積54,425.80平方米，可用於住宅用途
「地塊F」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積7,090.40平方米，可用於住宅用途

---

## 釋 義

---

「地塊G」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積44,895.80平方米，可用於商業及辦公室用途
「地塊H」	指	一幅位於中國上海松江區之地塊，面積20,392.70平方米，可用於住宅用途
「最後實際可行日期」	指	二零一三年六月十三日，即本通函付印前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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	AH協議日期後起計屆滿九十日當日或賣方及買方可能以書面議定之其他日期
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定一項交易之分類之百分比比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「買方」	指	啟泰控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由擔保人實益擁有
「信溢」	指	信溢投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，Teamlead及All Happy分別擁有其85%及15%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二次付款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元）之款項

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海佘山」	指	上海佘山鄉村俱樂部有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業，為信溢之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股本中已發行普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Teamlead」	指	Teamlead Associates Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為All Happy之全資附屬公司
「第三次付款」	指	根據AH協議所載之條款及條件，買方應向賣方支付之人民幣300,000,000元（相等於約370,370,000港元）之款項
「賣方」	指	ACE Result Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司，乃All Happy全部已發行股本之實益擁有人
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.81元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。



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：

宋增彬 (副主席)

李成偉 (董事總經理)

馬申 (副總裁)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝 (主席)

鄭慕智

李樹賢

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

## 主要交易

出售一間附屬公司之50%權益

及

股東特別大會通告

## 緒言

謹此提述該公佈及FC出售事項公佈。於二零一三年五月九日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方及擔保人訂立AH協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入AH銷售股份及AH貸款，代價為人民幣1,450,000,000元（相等於約1,790,124,000港元）。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）AH出售事項之進一步詳情及股東特別大會通告。

## AH協議

### 日期

二零一三年五月九日

### 訂約方

- (1) 賣方： ACE Result Limited，作為AH銷售股份及AH貸款之賣方
- (2) 買方： 啟泰控股有限公司，作為AH銷售股份及AH貸款之買方，亦為FC協議項下之買方
- (3) 擔保人： 歐啟錦先生，作為買方之擔保人，亦為FC協議項下之買方之擔保人

於最後實際可行日期，根據買方及擔保人各自提供之資料及確認，以及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除訂立FC協議（於最後實際可行日期尚未完成）外，買方及其最終實益擁有人（即擔保人，為自然人）均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 將予出售之資產

根據AH協議，賣方同意出售而買方同意購入AH銷售股份（為All Happy全部已發行股本之50%）及AH貸款。

AH銷售股份及AH貸款於完成時將不會附帶任何產權負擔而予以出售。

### 代價及付款條款

根據AH協議，代價為人民幣1,450,000,000元（相等於約1,790,124,000港元），須以現金按如下方式支付：

- (1) 第一次付款為人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元），須由買方於AH協議日期支付予賣方；
- (2) 第二次付款為人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元），須由買方於AH協議日期起計滿三十日當日或之前支付予賣方；

- (3) 第三次付款為人民幣300,000,000元（相等於約370,370,000港元），須由買方於AH協議日期起計滿九個月當日或之前支付予賣方；
- (4) 第四次付款為人民幣250,000,000元（相等於約308,642,000港元），須由買方於AH協議日期起計滿一年當日或之前支付予賣方；
- (5) 第五次付款為人民幣350,000,000元（相等於約432,099,000港元），須由買方於AH協議日期起計滿兩年當日或之前支付予賣方；及
- (6) 代價餘款為人民幣350,000,000元（相等於約432,099,000港元），須由買方於AH協議日期起計滿三年當日或之前支付予賣方。

倘若（其中包括）買方未能(i)於相關到期日支付第一次付款；(ii)於相關到期日後起計三十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第二次付款；(iii)於相關到期日後起計九十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第三次付款；或(iv)於相關到期日後起計一百八十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第四次付款、第五次付款及代價餘款，則AH協議將被終止。向買方授出三十日、九十日及一百八十日之緩衝期乃賣方、買方及擔保人經公平磋商後釐定。鑒於各期代價之付款金額將以現金結算以及其應計之利息（詳情見下文），董事認為付款條款（包括就較後期之付款提供更長的緩衝期）在商業上是合理的。

根據AH協議，買方同意就第二次付款、第三次付款、第四次付款、第五次付款及代價餘款支付利息，利息自AH協議日期起計至第二次付款、第三次付款、第四次付款、第五次付款及代價餘款之各自實際支付日期為止，月利率為1%。然而，如買方按時於相關到期日支付第二次付款，第二次付款的利息將獲豁免。有關利息須由買方於AH協議日期起計每三個月向賣方支付。月利率1%乃經參考中國人民銀行於截至三年止期間（即預期代價獲悉數支付之時間）就金融機構提供之貸款所公佈之現行人民幣年利率6.15%（「中國人民銀行利率」）而釐定。董事認為AH協議項下之相對較高之利率（接近中國人民銀行利率兩倍）可鼓勵買方透過於中國尋求貸款融資（倘可獲得貸款融資）提早支付代價。

AH出售事項之代價、利率及付款條款乃經賣方、買方及擔保人按公平原則磋商後釐定，並經考慮：(i)地塊之市場價值（經參考過往就地塊進行之估值及鄰近地塊所在位置之其他土地之可供比較交易金額）；(ii) All Happy於AH協議日期結欠賣方之未償還款項約1,112,750,000港元（即全部股東貸款）；及(iii)中國人民銀行利率。根據AH協議之付款條款（誠如上文所討論），本公司將由AH協議日期起計三年內收取全部代價。董事認為該安排將可就地塊發展提高AH出售事項訂約方之確定性，尤其是容許更多時間分階段計劃及規劃該發展項目。此外，經考慮AH集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度錄得淨虧損以及買方每三個月支付之利息付款，董事認為代價、利率及付款條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

於最後實際可行日期，賣方已自買方收取人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元）（即第一次付款）。

#### 先決條件

AH協議之完成須待以下先決條件獲達成後，方告落實：

- (1) 股東批准AH協議及其項下擬進行之交易；及
- (2) 賣方及買方就AH協議項下擬進行之交易取得一切所需同意及批准。

倘若任何上列條件於截止日期或之前未獲達成，AH協議將告停止及終止，惟有關申索乃因先前違反AH協議所產生除外，而賣方須根據AH協議於截止日期起計十四日內退回買方所支付之所有款項。AH協議之截止日期指達成先決條件之最後日期，加入截止日期乃為規定訂約方達成使AH協議生效之基本要求，倘未能達成有關要求，訂約方將不會產生任何損失（先前違反所產生者除外）。

於達成先決條件後，AH協議將成為無條件，並僅將於觸發下文所載之任何終止事件（如買方未能支付代價）後方會予以終止。AH協議之完成僅將於（其中包括）悉數支付代價後方會進行，倘未能達成有關條件，AH協議將如下文「終止事件」所述予以終止，而一筆先前約定金額之款項將由賣方沒收，作為約定損害賠償金。

假設買方於AH協議內協定之寬限期末支付代價，完成之最後日期為AH協議日期起計約滿四十二個月當日。

#### 擔保

擔保人已同意保證買方根據AH協議切實及準時地履行義務。

#### 完成

完成乃為按上文所述方式將代價及應計利息悉數付清之日，惟無論如何須於完成日期或之前，或為賣方與買方可以書面形式議定之其他日期。

於完成日期完成後，All Happy將終止成為本公司之附屬公司，但本公司將繼續擁有All Happy全部已發行股本之50%權益。

於完成後，本公司及買方將共同擁有All Happy經濟活動之控制權，因此本公司將就其於All Happy之50%權益入賬為共同控制公司。

#### 終止事件

AH協議將於以下事件發生時終止：

- (1) 買方未能履行於AH協議議定之期間內支付任何代價之一項或多項義務；
- (2) 買方未能根據AH協議之條款進行完成；或
- (3) All Happy或買方清盤，或擔保人破產。

倘AH協議因All Happy清盤而終止，則買方將有權（其中包括）於緊接終止日期前收取根據AH協議已付予賣方之所有款項之退款。

倘AH協議之終止乃因：

- (i) 買方未能於相關到期日後起計三十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第二次付款，則賣方將有權沒收第一次付款，並將向買方申索代價之未支付款項自AH協議日期三十日後起至終止日期之應計利息作為約定損害賠償金；

(ii) 買方：

- a. 未能於相關到期日後起計九十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第三次付款，或未能於相關到期日後起計一百八十日內（或賣方與買方可以書面議定之其他日期）支付第四次付款、第五次付款及代價餘款；
- b. 未能根據AH協議之條款進行完成；或
- c. 清盤或擔保人被宣佈破產；

於任何此等情況下，賣方將沒收人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元）及買方就代價（第一次付款除外）自AH協議簽署日期起直至終止日期應付之利息作為約定損害賠償金。

#### 其他主要條款

於全部收到第二次付款及直至完成日期，買方將有權提名一名人士加入All Happy、Teamlead、信溢及上海佘山之董事會。預期All Happy、Teamlead、信溢及上海佘山之董事會將分別由5名、4名、5名及5名成員組成，當中有關公司各自之其中一名董事會成員將於上述委任後由買方提名。將由買方提名之董事享有與All Happy、Teamlead、信溢及上海佘山之現任董事同等之投票權。

於全部收到第四次付款及直至完成日期，上海佘山之董事會將委任賣方提名之主席及財務總監，亦將委任買方提名之副主席及副財務總監。

於AH出售事項完成後，買方有權委任All Happy之50%董事會成員，並有權委任董事加入Teamlead、信溢及上海佘山各自之董事會，有關人數與賣方提名加入Teamlead、信溢及上海佘山各自之董事會之人數相同。

於訂立AH協議後，當地塊之發展項目出現融資需求時，賣方及買方須向AH集團提供各自佔50%之貸款用作撥付有關發展項目。

#### 有關AH集團之資料

All Happy為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，持有Teamlead之100%全部已發行股本及信溢之15%全部已發行股本。信溢分別由Teamlead擁有85%及All Happy擁有15%權益。上海佘山為信溢之直接全資附屬公司。

## 董事會函件

Teamlead為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。

信溢為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股業務。

上海佘山為一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要從事開發經營生活休閒渡假社區，生態農業，商品住宅；籌建會員制俱樂部等業務，並擁有地塊之土地使用及開發權，地塊由地塊A、地塊B、地塊C、地塊D、地塊E、地塊F、地塊G及地塊H組成，合共總面積333,716.60平方米，全部位於中國上海松江區。地塊計劃開發為一個商業及住宅綜合項目。發展項目毗鄰上海佘山國家旅遊渡假區。首期建築面積約32,200平方米之低密度高檔別墅已於二零零三年十二月完工並已於二零零三年七月至二零一三年五月出售，第二期首批之別墅在建建築面積約16,300平方米，預期最早於二零一四年年中完工。由於當地政府正為周邊地區作規劃調整，致令項目開發總體規劃亦需作相應調整。地塊之房地產權證已於二零一三年三月登記。鑒於上述之近期變動以及為使買方有更多時間參與發展項目之總體計劃及規劃，故有關各個發展階段之詳情（包括發展項目之預計發展階段總數）及各個發展階段之預期竣工日期尚未決定及落實。董事預期發展項目將於三至五年內完成。董事亦預期日常營運（包括但不限於銷售及建設）以及有關發展項目之重大決策須由賣方與買方以公平合理方式共同監察及決定。

下文載列AH集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之財務資料：

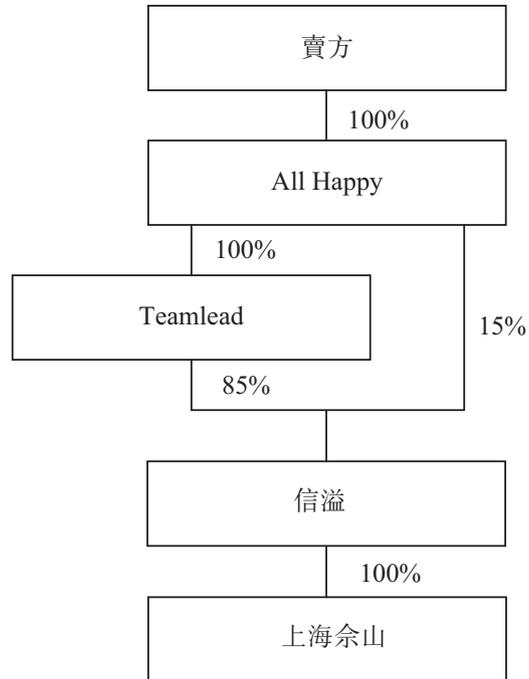
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	—	—
除稅前虧損淨額	35,766	32,950
除稅後虧損淨額	33,642	30,288

於二零一二年十二月三十一日，AH集團之50%股權之未經審核虧損淨值約為76,871,000港元。

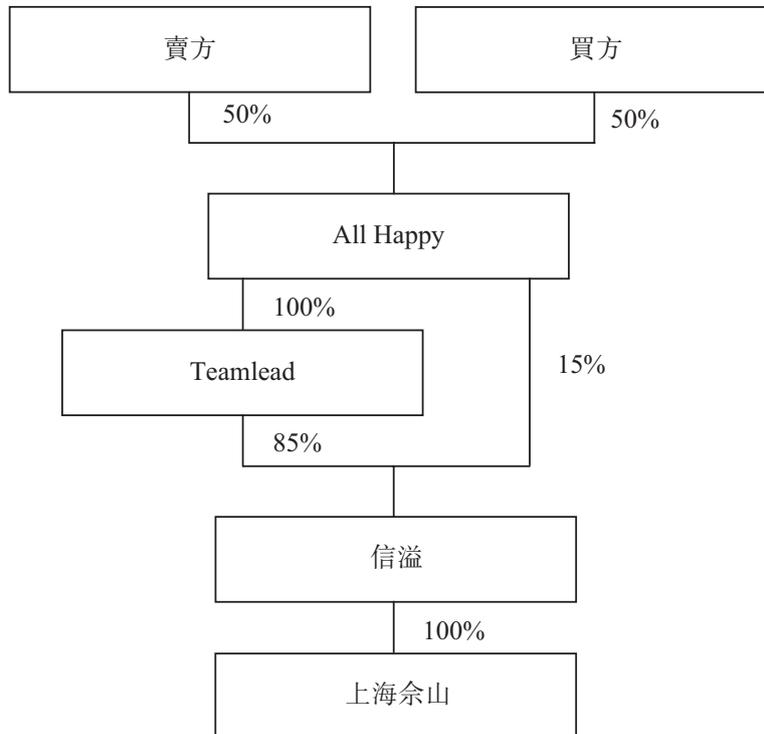
上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

AH集團於AH出售事項完成前及後之股權架構

下圖載列AH集團於最後實際可行日期及完成前之股權架構：



下圖載列AH集團於完成後之股權架構：



## AH出售事項之財務影響

預計本公司將確認因AH出售事項產生之估計收益約1,179,558,000港元，即代價減去AH貸款、AH集團50%之虧損淨值及其他成本（其中包括就AH出售事項之除稅前估計收益之10%可能徵收之中國預扣稅提供撥備）。AH出售事項產生之所得款項將用作本集團之一般營運資金。本集團並無作出任何承諾，動用AH出售事項之所得款項淨額中之任何固定金額於地塊之發展項目，此乃由於可自發展項目之營運（如有）之所得款項及貸款融資等其他途徑取得資金。

於最後實際可行日期，本集團並無任何計劃進一步出售All Happy之餘下50%權益。

## 進行AH出售事項之理由及益處

本公司認為，AH出售事項為本公司變現其部份投資之良機，尤其是考慮到AH出售事項將帶來收益。此外，經參照中國政府為穩定物業價格而出台之措施、規例及限制後之現行市況以及AH出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及提高現金流，董事認為，儘管本集團並無即時資金需要，現時是進行AH出售事項之適當時機。

中國政府就物業行業施加之限制及規例導致日後之物業市場狀況以至本集團就地塊發展項目之經營業績出現不確定因素。董事認為透過出售AH集團之50%權益，可變現本公司之部份未來溢利及現金流，故AH出售事項可減輕有關不確定因素所帶來之影響。另一方面，保留AH集團之餘下50%權益可使本公司享有地塊發展項目之潛在增長，並透過與買方共同控制AH集團而獲取所帶來之資本收益。儘管失去對AH集團之絕對控制權以及一半潛在回報，但董事認為由於AH出售事項可減低上述中國物業市場之風險及與發展地塊相關之財務成本，故AH出售事項有利於本集團。因此，董事認為AH出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

經考慮AH出售事項之性質及益處後，董事認為，AH協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關本公司、賣方及買方之資料

### (1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

**(2) 賣方**

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

賣方之主要業務為投資控股。

**(3) 買方**

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由擔保人實益擁有。

買方之主要業務為投資控股。

**(4) 擔保人**

歐啟錦先生，買方之最終實益擁有人。

就董事所知、所悉及所信，買方及／或擔保人於中國物業發展項目擁有相關經驗及利益。董事認為，彼等之參與（透過共同控制及管理AH集團）將有利於本公司及地塊發展項目。分擔發展地塊可能產生之中國物業市場風險及財務負擔（見本函件「進行AH出售事項之理由及益處」一段所述）亦是彼等參與發展地塊所帶來之益處。

**FC出售事項**

謹此提述FC出售事項公佈。於二零一三年三月二十一日，Full Choice Resources Limited（本公司之直接全資附屬公司）與相同買方及擔保人就FC出售事項訂立FC協議。然而，FC協議及AH協議並非互為條件。

於最後實際可行日期，Full Choice Resources Limited已收取合共人民幣200,000,000元之金額（相等於約246,914,000港元），即根據FC協議之條款為兩期各人民幣100,000,000元（相等於約123,457,000港元）之付款。此外，買方已提名一名董事加入Foo Chow Holdings Limited、賢輝發展有限公司、天安登雲（福建）房地產開發有限公司及太平洋（福州）高爾夫俱樂部有限公司之董事會。

## 上市規則對AH出售事項之含義

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

由於AH出售事項按個別基準計算及根據上市規則第14.22條與FC出售事項合併計算時，本公司之相關百分比比率超逾25%但低於75%，故根據上市規則第14章，AH出售事項構成本公司之主要交易。AH出售事項因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於概無股東於AH出售事項中擁有任何重大利益，故概無股東須於股東特別大會上就AH協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

## 股東特別大會

本公司謹定於二零一三年七月四日（星期四）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4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第35及36頁。將向股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）AH協議及據此擬進行之各項交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會之任何表決須以股數投票方式進行。因此，決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈股數投票結果。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 推薦意見

董事會認為，AH協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。故此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准AH協議（及據此擬進行之交易）。

---

## 董事會函件

---

由於完成須待若干先決條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生  
謹啟

二零一三年六月十八日

## 負債

於二零一三年四月三十日（即本通函付印前就確定本集團之負債而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團尚有未還借貸合共約4,041.31百萬港元，包括有抵押銀行貸款約3,098.48百萬港元、其他有抵押貸款約1.23百萬港元、無抵押銀行貸款約323.64百萬港元、自若干非控股股東之無抵押貸款約476.60百萬港元、自共同控制公司之無抵押貸款約13.91百萬港元、自聯營公司之無抵押貸款約25.79百萬港元及其他無抵押貸款約101.66百萬港元。本集團之銀行融資及其他貸款以其資產抵押，其中包括銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及於附屬公司之權益。

一間共同控制公司之待發展物業產生或然負債。由本集團一間50%擁有之共同控制公司持有而賬面值為約2.98百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由共同控制公司持有之土地擁有若干張土地使用證。除了部份土地作為整個項目餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在發展中。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止被分類為閒置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為有關閒置土地被沒收之情況可能不會發生。

此外，本集團就向物業買家、共同控制公司及一項被分類為可供出售投資之被投資方授出銀行融資而作出擔保承擔合共約583.06百萬港元的或然負債。另外，物業買家、一名分判商、一項收購中聲稱為賣方之實益擁有人及一名水泥業務之前物料供應商亦作出合共約203.45百萬港元之索償。該等訴訟之進一步詳情載列於本通函附錄三「訴訟」一節。

於二零一三年四月三十日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般應付款項外，本集團並無其他未償還按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

經考慮其可動用之現有現金及銀行結餘和其他內部資源，同時計及AH出售事項之影響後，董事認為，在無不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金以應付其目前以及由本通函刊發日期起計最少十二個月之資金所需。

## 財務及業務前景

### 物業發展

中央政府仍然關注被認為高企的房地產價格，故相應地限制購買房產的數量以及外來投資房地產行業和向由個人出售的物業徵收個人所得稅，並提高所有主要城市的廉價房計劃的速度。但是，因為疲弱的全球經濟前景，貨幣政策於二零一二年已略為寬鬆，存款準備金率及貸款利率已有所下降。由於政府的調控仍然存在，市場情緒於短期內難以好轉。然而，董事對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

本集團於二零一三年之業務目標如下：

- (1) 繼續透過收購和出售以調整土地儲備質素及出售本集團的產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
- (2) 加快所有發展項目之建造工程。然而，意識到現時中國房地產市場的放緩，本集團將在必要時調整產品和價格，以利於產品在此疲弱的環境中出售。
- (3) 與有興趣加大客戶信貸之當地國內銀行密切合作。本集團希望適當地增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (4) 審視其現行管理及成本結構，從而改善效益及盡可能降低費用。

本集團之長遠企業策略包括：

- (1) 保留若干發展物業作投資，相信該等物業投資將提供增長的租金流入及相應的資本增值。
- (2) 本集團將集中力量發展數碼城項目，並相信該產品具有競爭力。本集團會在初期資本投放合理的情況下，增加數碼城之土地儲備。

### 生產、銷售及買賣水泥和熟料

於聯合水泥控股有限公司（股份代號：1312）（「聯合水泥」）在二零一二年一月十八日分拆及獨立上市後，本集團在該公司之股權為75%。該集團擁有上海和山東之三個水泥業務，其主要業務為生產和銷售水泥、熟料及礦粉，買賣水泥和提供技術服務。

由於城鎮化仍將為中央政府十二五規劃中之重點，故預期水泥之需求將會穩定增長，為水泥行業提供若干策略機會。然而，水泥供應過剩將持續一段時間，市場上會出現激烈競爭。

為了產生和維持其長期價值，該集團將：

- (1) 自身定位為以質量為先的熟料及水泥公司，專注於生產及銷售優質產品，以從其競爭對手中脫穎而出，並降低其生產成本。
- (2) 進一步鞏固其客戶基礎、市場地位及銷售和營銷能力，並使其收益及純利實現持續增長。

在其上海業務於二零零九年的土地回收後，該集團準備於中國上海浦東白龍港發展新水泥生產設施，該工廠之動拆遷需待相關政府部門批准。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就AH集團所持地塊於二零一三年四月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
告士打道46號  
捷利中心24樓2401-02室  
電話：(852) 2810 7337  
傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）上海松江區洞涇鎮之發展地盤（06-01號、06-08號、07-01號、07-05號、08-01號、08-06號、08-08號、27-02號及33-02號地段）

吾等根據天安中國投資有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對標題所示之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零一三年四月三十日（下稱「估值日」）之價值之意見，供擬備公開文件之用。

吾等所作估值為吾等對該物業「市值」之意見，而據吾等所下定義，市值乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等在估值時乃假設業主在市場上將該物業出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之任何繁苛產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法進行估值，即假設物業權益按現況出售，並參考相關市場可資比較之成交個案而進行估值。

吾等並未對該物業之業權或其任何負債進行調查。然而，吾等假設已經以象徵式土地使用年費批授具特定年期之該物業可轉讓土地使用權。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問，福建天衡聯合（上海）律師事務所（下稱「中國法律顧問」）就截至估值日之該物業業權提供之意見。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並未進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設物業在上述方面情況屬良好，亦無任何於施工期間產生之預期以外之成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。該物業由周漢森先生於二零一三年一月十四日至二零一三年一月十八日期間進行視察，周漢森先生已獲授經濟學學位，於中國物業估值方面擁有三年經驗。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及平面圖所示之面積乃屬正確。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

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規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、地盤及建築面積、於估值日產生之建築費用及所有其他相關事宜之意見。

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被隱瞞任何重大資料。

吾等已遵照香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零一二版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定編製估值報告。

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22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, RPS(G.P.)  
謹啟

二零一三年六月十八日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾21年於香港及中國之物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
			四月三十日 現況下之資本值
位於中國上海 松江區洞涇鎮之 發展地盤(06-01號、 06-08號、07-01號、 07-05號、08-01號、 08-06號、08-08號、 27-02號及33-02號地 段)	上海天安別墅(「發展項目」)之總地盤面積為441,609平方米，計劃分期發展為一個總建築面積約409,202平方米之綜合住宅／商業發展項目。  該物業包括地盤面積約48,297平方米之發展項目第二期第一批，計劃發展為65間總建築面積約25,397平方米(包括地庫面積9,058平方米)之別墅，而其發展項目之餘下發展地盤(總地盤面積約285,420平方米及建議建築面積360,696平方米)將作綜合住宅／商業用途。  該物業已獲授土地使用權，作住宅、辦公室及商業用途之年期分別至二零七五年六月二十七日、二零五五年六月二十七日及二零四五年六月二十七日止。	該物業第二期第一批現正施工，預計於二零一四年年中竣工，而餘下部份為空置。	人民幣 2,780,000,000元  (貴集團應佔之 100%權益：人民幣 2,780,000,000元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零五年四月二十六日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積165,920平方米之地段第654-1號(即物業之部份)之土地使用權予貴公司之全資附屬公司上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
- 根據日期為二零零五年十一月一日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(即物業之部份)之土地使用權予外商獨資企業，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
- 根據日期為二零一三年一月二十五日之上海市國有建設用地使用權出讓合同【滬松規土(2013)出讓合同補字第3號】，上海市松江區規劃和土地管理局同意重新授出地盤面積約333,717平方米之物業(即地段第06-01號、第06-08號、第07-01號、第07-05號、第08-01號、第08-06號、第08-08號、第27-02號及第33-02號)之土地使用權予外商獨資企業，最高建築面積為401,748平方米，作住宅、辦公室及商業用途之年期分別為70年、50年及40年。物業之發展須於二零一三年十二月三十一日前展開，並須於二零一六年十二月三十一日前完成。

4. 根據日期為二零一三年三月二十七日之房地產權證【滬房地松字(2013)第007389號】，已向外商獨資企業授出總地盤面積48,297平方米之物業之土地使用權，年期由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
5. 根據日期均為二零一三年三月二十七日之六份房地產權證【滬房地松字(2013)第007392號、第007395號、第007397號至第007399號及第007401號】，已向外商獨資企業授出總地盤面積240,524平方米之物業之土地使用權，年期由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
6. 根據日期為二零一三年三月二十七日之房地產權證【滬房地松字(2013)第007404號】，已向外商獨資企業授出地盤面積44,896平方米之物業之土地使用權，作商業及辦公室用途之年期分別至二零四五年六月二十七日止及二零五五年六月二十七日止。

### 第二節：物業狀況

7. 根據日期為二零零五年九月二十六日之建築工程施工許可證第0502SJ0115D01310227200506303919號，總建築面積25,397平方米之發展項目第二期第一批之建築工程已獲許可。誠如 貴集團所告知，於估值日，概無就物業之餘下地盤取得其他建築／規劃許可。
8. 據 貴集團告知，於二零一三年四月三十日就發展項目第二期第一批已支銷之估計建築費用約為人民幣93,460,185元，而完成發展項目第二期第一批之未付費用約為人民幣111,341,814元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
9. 發展項目第二期第一批之「落成時資本值」約為人民幣720,000,000元。

### 第三節：其他

10. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (a) 外商獨資企業已取得該物業之合法土地使用權，根據所有權證所載之使用條款，有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業；
  - (b) 於估值日，物業之所有地價已獲全數支付，而物業並無受任何按揭或其他第三方產權負擔所規限；
  - (c) 外商獨資企業已就發展發展項目第二期第一批取得所有相關批准／許可證，而於估值日，物業之所有地價已獲全數支付；及
  - (d) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

## 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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或虛假成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司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或淡倉（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或淡倉；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或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有股份及 相關股份 之數目	佔有關 已發行股本 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	735,371,096 (附註1)	48.80%	其他權益
	聯合水泥控股有限公司 (「聯合水泥」)	495,000,000 (附註2)	75.00%	其他權益
馬申	本公司	47,945	0.003%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

- (1) 李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等合共持有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股本約65.02%權益（包括李成輝先生之個人權益），故被視作擁有聯合集團於本公司股份中之權益，而聯合集團則被視作透過其附屬公司，包括(i)擁有74.98%權益之附屬公司聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）；及(ii)擁有55.94%權益之附屬公司新鴻基有限公司（「新鴻基」）於本公司股份中擁有權益。
- (2) 基於李成輝先生於本公司之權益，彼被視作擁有聯合水泥（為本公司之非全資附屬公司而因此為本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部））之股份權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

於最後實際可行日期，下列董事為於本公司股份及相關股份擁有權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之各公司之董事：

- (a) 李成輝先生為聯合地產之執行董事。就證券及期貨條例而言，聯合地產透過其附屬公司被視為於735,371,096股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約48.80%。就該等735,371,096股股份而言，當中705,969,096股由聯合地產之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而29,402,000股則由聯合地產之間接附屬公司以抵押品持有人之身份持有。就證券及期貨條例而言，聯合地產透過其附屬公司亦被視為於495,000,000股聯合水泥股份中擁有權益，佔聯合水泥已發行股本75%；及
- (b) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之執行董事。聯合集團透過其自身及其直接全資附屬公司於聯合地產之全部已發行股本中擁有約74.98%權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於735,371,096股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約48.80%。就該等735,371,096股股份而言，當中705,969,096股由聯合集團之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而29,402,000股則由聯合集團之間接附屬公司以抵押品持有人之身份持有。就證券及期貨條例而言，聯合集團透過其附屬公司亦被視為於495,000,000股聯合水泥股份中擁有權益，佔聯合水泥已發行股本75%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司之董事或僱員。

### 3. 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或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予終止之服務合約。

### 4. 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）及彼等各自之聯繫人（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：

- (a) 李成輝先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務；

- (b) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務。勞景祐先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸之業務；及
- (c) 李成輝先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

## 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 訴訟

- (a) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款合共142,010,000港元及賠償。賬面值為2,079,000港元的已竣工物業存貨由法院保管持有。於二零零七年及二零零八年，訂約方達成有條件和解協議；據此物業買家同意就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證。於二零一二年十二月，除了兩個商鋪單元外，標的物業的所有產權證已發予物業買家。於二零一三年一月至三月，物業買家同意將所有由法院存管之物業在本集團向物業買家存放一筆相等於約6,296,000港元的人民幣擔保按金的情況下有條件交還本集團。雙方同意在以物業買家之名義發出餘下標的物業之產權證後，該筆人民幣擔保按金將退還予本集團。

- (b) 一名分判商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共31,272,000港元。此項仲裁仍然進行中，惟本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。
- (c) 於一九九八年，本公司收購一間附屬公司，該附屬公司持有一塊位於中國之土地，本公司以一間共同控制公司之權益轉讓給賣方作為支付部份收購代價。該名聲稱為賣方之實益擁有人向本公司提出法律訴訟，就此項訴訟本公司於二零零八年三月份收到法院傳票，由於本公司沒有把該共同控制公司之股權過戶給賣方名下，賣方要求履行轉讓共同控制公司權益及索償23,506,000港元等值之人民幣損失、利息及其他費用。於二零零九年七月的法庭裁決判令本公司勝訴及原告已提出上訴。於二零一二年八月的重審法院裁決亦判令本公司勝訴，而原告已再提出上訴。該案件正於中國法院審理中。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。
- (d) 一名物業買家向一間附屬公司提出法律訴訟，要求索償因延遲交付和減少該物業的面積（包括私人花園和地下室）的賠償約2,500,000港元。該案件正於中國法院審理中。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為現階段評估可能產生之責任為時尚早。
- (e) 一名水泥業務之前物料供應商向本公司附屬公司提出法律訴訟，要求索償有爭議的未付工程及物料供應款及賠償共8,617,000港元。法庭裁決判令前物料供應商勝訴。本集團已提出上訴，而高級人民法院亦判令重審此案件。已就該等索賠計提於貿易、票據及其他應付款的總額4,454,000港元，本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，並無任何本集團成員公司涉及尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

除下文披露之交易外，於最後實際可行日期前兩年內，本集團之任何成員公司並無訂立屬重大合約（即本集團於日常業務過程以外訂立或擬訂立之合約）：

- (a) 由Sea Vanguard Limited（「Sea Vanguard」）（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）、天安中國酒店房地產投資有限公司（「天安中國酒店房地產」）（本公司之直接全資附屬公司）（作為保證人）、本公司、Lead Step Holdings Limited（「Lead Step」）（作為買方）及方啟丞先生（前稱方挺先生）（「方先生」）（作為買方之擔保人）訂立之日期為二零一一年六月十日之終止及買賣協議，有關終止日期為二零零七年十二月三日由天安中國酒店房地產（作為賣方）、本公司（作為賣方之擔保人）、Lead Step（作為買方）及方先生（作為買方之擔保人）訂立之買賣協議內有關11,878,788股每股面值1.00美元之股份（「第二批銷售股份」），相當於Asia Coast Investments Limited（「Asia Coast」）（本公司之間接非全資附屬公司）已發行股本約84.85%，及進行買賣第二批銷售股份及Asia Coast及其附屬公司結欠Sea Vanguard之股東貸款，總代價為710,000,000港元；
- (b) 聯合水泥、Sunwealth Holdings Limited（本公司之間接全資附屬公司）（「Sunwealth Holdings」）及本公司訂立之日期為二零一一年十二月二十日之重組契據，據此，Sunwealth Holdings同意向聯合水泥出售Splendid Link Limited（「Splendid Link」）之一股股份，並向聯合水泥出售Splendid Link及其附屬公司（即上聯水泥集團有限公司「上聯水泥」）所欠之總金額為227,305,017.43港元之股東貸款，而作為代價，聯合水泥向Sunwealth Holdings（或其指定之人士）按發行價每股1.00港元配發及發行494,999,999股每股面值0.01港元之股份（均入賬列為繳足）（「重組契據」）；
- (c) 聯合水泥、Sunwealth Holdings、Splendid Link及上聯水泥根據重組契據之條款及條件訂立之日期為二零一一年十二月二十日之貸款轉讓契據，內容有關轉讓Splendid Link及上聯水泥應付Sunwealth Holdings之金額為227,305,017.43港元之貸款；
- (d) 本公司與聯合水泥訂立之日期為二零一一年十二月二十日之不競爭契據；
- (e) 由本公司及Autobest Holdings Limited（本公司之直接全資附屬公司）（「Autobest Holdings」）以聯合水泥為受益人訂立之日期為二零一一年十二月二十日之彌償保證契據；

- (f) 由(其中包括)聯合水泥、聯合水泥之執行董事、Autobest Holdings、本公司及包銷商就聯合水泥之股份發售訂立之日期為二零一一年十二月二十九日之包銷協議,據此,聯合水泥將向包銷商支付4,125,000港元作為包銷佣金;
- (g) 由上海建築材料(集團)總公司(「上海建築材料」)及上海聯合水泥有限公司(「上海上聯」)(聯合水泥之間接非全資附屬公司)訂立之日期為二零一二年二月十三日之《關於建設「白龍港項目」合作協議》,內容有關於中國上海浦東白龍港之新水泥生產設施發展;
- (h) 由上海建築材料及上海上聯訂立之日期為二零一二年二月十三日之《關於設立合資公司(原則)協議》,當中載列由上海建築材料及上海上聯於中國成立之合資公司之原則及主要條款,據此,上海上聯將向該合資公司作出金額為人民幣400,000,000元之投資;
- (i) 由Best Advantage Limited(「Best Advantage」)(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)、Lanwa International Limited(作為買方)與廖暢先生(作為買方擔保人)訂立之日期為二零一二年六月十二日之買賣協議,內容有關買賣一股面值1.00美元之普通股(相當於Best Diversity Limited(「Best Diversity」)全部已發行股本)及Best Diversity結欠Best Advantage之全部股東貸款,總代價為人民幣476,000,000元(相等於約587,654,000港元);
- (j) 由天安投資(深圳)有限公司(「天安(深圳)」)(本公司之間接全資附屬公司)、深圳市駿業房地產開發有限公司(「駿業公司」)及深圳天安駿業投資發展有限公司(「深圳天安駿業」,分別由天安(深圳)及駿業公司各自擁有50%權益)之一名董事訂立之日期為二零一二年十二月十八日之備忘錄,據此(其中包括)天安(深圳)建議提供下文(m)項所述之擔保;
- (k) 天安(深圳)與駿業公司訂立之日期為二零一三年一月八日之備忘錄,據此(其中包括)天安(深圳)建議提供下文(l)項所述之擔保;

- (l) 由天安(深圳)(作為擔保人)以中國一間持牌商業銀行為受益人訂立之日期為二零一三年一月二十三日之保證合同，據此，天安(深圳)同意就一筆授予深圳天安駿業之貸款人民幣180,000,000元(相等於約222,222,000港元)之還款責任提供擔保；
- (m) 由天安(深圳)(作為擔保人)以中國一間持牌商業銀行為受益人訂立之日期為二零一三年一月二十九日之保證合同，據此，天安(深圳)同意就一筆授予深圳天安駿業之貸款人民幣250,000,000元(相等於約308,642,000港元)之還款責任提供擔保；
- (n) 由本公司與新鴻基保險顧問有限公司(「新鴻基保險」)訂立之日期為二零一三年一月二十九日之保險經紀服務協議，內容有關新鴻基保險向本集團提供整套保險經紀服務，由截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度上限分別為1,751,000港元及2,028,000港元；
- (o) FC協議；及
- (p) AH協議。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一二年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
普敦國際評估有限公司	獨立物業估值師及香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之成員
福建天衡聯合(上海)律師事務所	中國法律顧問

上述各專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，以供載入本通函內。上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其函件、報告及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，普敦國際評估有限公司及福建天衡聯合（上海）律師事務所各自：

- (a) 並無於二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）後，於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或具有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之非執行董事鄭慕智博士乃胡百全律師事務所之資深合夥人，該律師事務所一直就AH協議向本公司提供意見並收取一般專業費用。因此，鄭慕智博士已就批准訂立AH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。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間之任何營業日之一般辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述由普敦國際評估有限公司及福建天衡聯合（上海）律師事務所發出之同意書；及
- (e) 本通函。

## 股東特別大會通告



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」）謹訂於二零一三年七月四日（星期四）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4號宴會廳舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮並酌情通過（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、追認及確認本公司間接全資附屬公司ACE Result Limited（「ACE Result」）（作為賣方）、啟泰控股有限公司（作為買方）與歐啟錦先生（作為買方之擔保人）就買賣All Happy International Limited（「All Happy」）已發行股本中一股面值1.00美元之普通股（為其全部已發行股本之50%）及All Happy結欠ACE Result之50%股東貸款而於二零一三年五月九日訂立之買賣協議（「AH協議」）（註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之AH協議副本已於會上提呈）及據此擬進行之所有交易，以及當中附帶或有關之所有其他事宜；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司（其中包括）簽署、蓋章、執行、完成、交付、辦理或授權簽署、執行、完成及交付及辦理彼酌情認為使AH協議生效及實施其條款所必要、權宜或合宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事件，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對AH協議之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改。」

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
公司秘書  
容綺媚

香港，二零一三年六月十八日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

附註：

- 一、 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
- 二、 隨函附大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請依照代表委任表格上印列之指示填妥該表格及儘速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
- 三、 代表委任表格連同經簽署之任何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或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- 四、 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表在大會上就此等股份投票，猶如彼有全權投票；惟倘超過一位此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名於首之聯名持有人方有權就該等股份投票。
- 五、 本公司將於二零一三年七月三日（星期三）及二零一三年七月四日（星期四）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零一三年七月二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理股份過戶登記手續。