

---

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）

有關分別出售兩家附屬公司之50%權益之安排契約  
及  
附屬公司提供貸款  
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16頁。

本公司謹定於二零一四年十一月二十五日（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4號宴會廳舉行股東特別大會（「FC股東特別大會」），大會通告載於本通函第17至19頁。本通函隨附FC股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席FC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183號合和中心22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於FC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FC股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十一月七日

---

## 目 錄

---

|                          | 頁次        |
|--------------------------|-----------|
| 釋義 .....                 | 1         |
| <b>董事會函件</b>             |           |
| 緒言.....                  | 6         |
| 安排契約.....                | 7         |
| 訂立安排契約之理由.....           | 10        |
| 啟泰貸款協議 .....             | 11        |
| 訂立啟泰貸款協議之理由.....         | 13        |
| 有關訂約各方的資料.....           | 13        |
| 上市規則對安排契約及啟泰貸款協議之含義..... | 14        |
| FC股東特別大會.....            | 15        |
| 責任聲明.....                | 15        |
| 推薦意見.....                | 16        |
| <b>股東特別大會通告 .....</b>    | <b>17</b> |

---

## 釋 義

---

於本通函內 (FC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：

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「ACE Result」 | 指 | ACE Result Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司   |
| 「AH協議」       | 指 | ACE Result (作為賣方)、啟泰 (作為買方) 及擔保人 (作為啟泰之擔保人) 就以代價人民幣1,450,000,000元 (相等於約1,835,443,000港元) 出售All Happy之50%權益及其所結欠之50%股東貸款而於二零一三年五月九日訂立之買賣協議                       |
| 「AH價款」       | 指 | 人民幣490,493,548.39元之價款 (相等於約620,878,000港元)，包括啟泰根據AH協議支付予ACE Result人民幣479,993,548.39元 (相等於約607,587,000港元) 之價款及由啟泰墊付予上海佘山金額為人民幣10,500,000元 (相等於約13,291,000港元) 之貸款 |
| 「AH公佈」       | 指 | 本公司日期為二零一三年五月九日的公佈，內容有關出售All Happy之50%權益及結欠之50%股東貸款  |
| 「AH通函」       | 指 | 本公司日期為二零一三年六月十八日之通函，內容有關出售All Happy之50%權益及結欠之50%股東貸款   |
| 「AH出售事項」     | 指 | ACE Result根據AH協議出售All Happy已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股 (佔All Happy全部已發行股本之50%) 及於完成日期All Happy結欠ACE Result之50%股東貸款  |
| 「All Happy」  | 指 | All Happy International Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司  |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「代價餘款」    | 指 | 根據FC協議所載之條款及條件，啟泰應向Full Choice支付之人民幣250,000,000元款項（相等於約316,456,000港元）   |
| 「董事會」     | 指 | 董事會   |
| 「本公司」     | 指 | 天安中國投資有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市   |
| 「完成」      | 指 | 根據安排契約及FC協議的條款完成FC協議  |
| 「關連人士」    | 指 | 具上市規則所賦予之涵義   |
| 「債權證（啟泰）」 | 指 | 啟泰（作為抵押人）以貸款人（作為承押人）為受益人訂立的債權證，以第一固定及浮動抵押形式將啟泰一切業務實體、物業及資產作為抵押品，而啟泰已向貸款人交付該債權證  |
| 「安排契約」    | 指 | Full Choice、ACE Result、啟泰及擔保人訂立日期為二零一四年十月十日的安排契約，其主要條款載於本通函   |
| 「董事」      | 指 | 本公司之董事  |
| 「FC協議」    | 指 | Full Choice（作為賣方）、啟泰（作為買方）及擔保人（作為啟泰之擔保人）就以代價人民幣1,050,000,000元（相等於約1,329,114,000港元）出售目標公司之50%權益及其所結欠之50%股東貸款而於二零一三年三月二十一日訂立之買賣協議 |
| 「FC公佈」    | 指 | 本公司日期為二零一三年三月二十一日之公佈，內容有關出售目標公司之50%權益及結欠之50%股東貸款  |
| 「FC出售事項」  | 指 | Full Choice根據FC協議出售銷售股份及貸款  |

---

## 釋 義

---

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「FC股東特別大會」    | 指 | 本公司將於二零一四年十一月二十五日（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4號宴會廳舉行的股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及酌情批准有關安排契約及啟泰貸款協議的決議案 |
| 「第五次付款」       | 指 | 根據FC協議所載之條款及條件，啟泰應向Full Choice支付之人民幣250,000,000元（相等於約316,456,000港元）之款項                              |
| 「融資文件」        | 指 | 啟泰貸款協議、債權證（啟泰）、股份抵押（目標公司）、股份抵押（啟泰）、提款通知書及啟泰貸款協議內提述的任何保證文件   |
| 「Full Choice」 | 指 | Full Choice Resources Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司                                       |
| 「本集團」         | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「擔保人」         | 指 | 歐啟錦先生，啟泰全部已發行股本之最終實益擁有人，並為FC協議及AH協議項下啟泰之擔保人   |
| 「港元」          | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」          | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「啟泰」          | 指 | 啟泰控股有限公司，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由擔保人實益擁有  |
| 「啟泰貸款」        | 指 | 貸款人根據啟泰貸款協議的條款及遵照貸款協議所列條件向啟泰提供的450,000,000港元貸款  |
| 「啟泰貸款協議」      | 指 | 貸款人、啟泰及擔保人於二零一四年十月十日訂立的貸款協議   |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一四年十一月五日（即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期）                         |
| 「貸款人」      | 指 | Ace Mission Investments Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司 |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「貸款」       | 指 | 於FC協議完成之日期目標公司結欠Full Choice之股東貸款之50%                            |
| 「百分比比率」    | 指 | 上市規則第14.07條所載之百分比比率   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，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                          |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「銷售股份」     | 指 | 目標公司已發行股本中一(1)股面值1美元之普通股（佔目標公司全部已發行股本之50%）                      |
| 「抵押文件」     | 指 | 債權證（啟泰）、股份抵押（目標公司）及股份抵押（啟泰）                                     |
| 「上海佘山」     | 指 | 上海佘山鄉村俱樂部有限公司，一家在中國成立的外商獨資企業及All Happy的間接全資附屬公司                 |
| 「股東」       | 指 | 本公司之普通股持有人  |
| 「股份抵押（啟泰）」 | 指 | 擔保人（作為抵押人）與貸款人（作為承押人）訂立將擔保人所擁有全部啟泰股份作為抵押品之股份抵押，而啟泰已向貸款人交付該股份抵押  |

---

## 釋 義

---

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「股份抵押<br>(目標公司)」 | 指 | 啟泰 (作為抵押人) 與貸款人 (作為承押人) 將會訂立以將啟泰擁有所有目標公司之股份作為抵押品，而啟泰將於提取啟泰貸款後十個工作天內向貸款人交付該股份抵押 |
| 「聯交所」            | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「目標公司」           | 指 | Foo Chow Holdings Limited，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司                                   |
| 「目標集團」           | 指 | 目標公司及其附屬公司   |
| 「%」              | 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0.79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，並不構成任何價款已經、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：

有關分別出售兩家附屬公司之50%權益之安排契約

及

附屬公司提供貸款

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)FC公佈，內容有關出售目標公司之50%權益及結欠之50%股東貸款，其構成本公司根據上市規則第14章之須予披露交易；及(ii)AH公佈及AH通函，內容有關



出售All Happy之50%權益及結欠之50%股東貸款，其構成本公司根據上市規則第14章之主要交易。

AH協議及其項下擬進行之交易已於二零一三年七月四日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。

鑒於啟泰之財務狀況及中國物業市場之現況，安排契約於二零一四年十月十日訂立。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）有關安排契約、啟泰貸款協議的進一步詳情及FC股東特別大會通告。

## 安排契約

### 日期

二零一四年十月十日

### 訂約方

Full Choice（本公司之附屬公司及FC協議之賣方）、ACE Result（本公司之附屬公司及AH協議之賣方）、啟泰（FC協議及AH協議之買方）與歐啟錦先生（FC協議及AH協議之啟泰擔保人）。

於最後實際可行日期，基於擔保人提供的資料及作出的確認，且經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，除訂立FC協議及AH協議（均未完成）以及安排契約及啟泰貸款協議外，啟泰及其最終實益擁有人（即擔保人，為自然人）為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 安排契約之主要條款

根據安排契約，待下列先決條件獲達成後，訂約方協定（其中包括）：

- (i) AH價款，即人民幣490,493,548.39元（相等於約620,878,000港元）之價款，包括啟泰根據AH協議支付予ACE Result人民幣479,993,548.39元（相等於約607,587,000港元）之價款及由啟泰墊付予上海佘山金額為人民幣10,500,000元（相等於約13,291,000港元）之貸款將轉讓及轉移予Full Choice，以結付根據FC協議應付之部份代價及利息，而該金額將於啟泰根據AH協議支付有關金額之日視作支付FC協議項下之部份代價及利息；

- (ii) 於完成後轉讓AH價款予Full Choice後，啟泰於完成時根據FC協議向Full Choice支付之價款總額將為人民幣791,239,784.95元（相等於約1,001,569,000港元）（包括支付部份代價人民幣731,402,381.69元（相等於約925,826,000港元）及支付部份利息人民幣59,837,403.26元（相等於約75,743,000港元））。以供說明，於最後實際可行日期，Full Choice已根據FC協議自啟泰收取總額人民幣300,746,236.56元（相等於約380,691,000港元）。FC出售事項代價為人民幣1,050,000,000元（相等於約1,329,114,000港元），經計及AH價款及啟泰根據FC協議已付款項，FC協議項下未償還代價為人民幣318,597,618.31元（相等於約403,288,000港元）；
- (iii) 於安排契約日期，啟泰須於完成時或之前向Full Choice支付總額人民幣340,090,960.40元（相等於約430,495,000港元）（包括金額為人民幣68,597,618.31元（相等於約86,832,000港元）之第五次付款剩餘部份及金額為人民幣250,000,000元（相等於約316,456,000港元）之代價餘款以及金額為人民幣21,493,342.09元（相等於約27,207,000港元）之未付利息）；
- (iv) 就FC協議項下之所有應付未付之款項支付利息仍以月利率1%計算，而該利息須於完成或之前支付予Full Choice；
- (v) 於完成後，FC協議及AH協議項下有關啟泰欠付Full Choice及ACE Result之款項及應付賠償之相關條文均不再適用；及
- (vi) 於完成後，AH協議將告終止，該協議之訂約方將獲解除各自之責任。

訂約方於安排契約協定，安排契約項下擬進行之交易（包括但不限於完成FC出售事項及終止AH協議）須於安排契約所載之先決條件獲達成後起計七個工作天內完成，否則安排契約將告失效且不再有效，惟此後FC協議及AH協議將仍具十足效力及作用。

此外，Full Choice同意按照目標集團之發展項目之需要，按中國人民銀行公佈的貸款基準利率140%的浮動利率，墊付一筆不多於人民幣200,000,000元（相等於約253,165,000港元）之股東貸款予目標集團，該筆貸款須自簽訂安排契約後起計三年內償還。完成後，本集團將保留目標公司50%權益，而另50%權益將由啟泰持有，目標公司將不再是本集團的附屬公司且將成為本集團與啟泰的合營企業。

### 先決條件

安排契約須待以下先決條件獲達成後，方告生效：

1. 股東於FC股東特別大會上通過批准安排契約及其項下擬進行之交易之相關決議案；及
2. Full Choice及ACE Result就安排契約取得一切所需同意及批准。

倘若任何上述條件於二零一五年一月三十一日或之前未獲達成，安排契約將告失效且不再有效，惟此後FC協議及AH協議將仍具十足效力及作用，且Full Choice及ACE Result均有權分別根據FC協議及AH協議之條款沒收啟泰人民幣100,000,000元（相等於約126,582,000港元）及已付及應付利息作為約定損害賠償金，啟泰所支付超出部份將予退還。

於最後實際可行日期，Full Choice及ACE Result之董事已批准安排契約，且就董事所知，安排契約毋須取得任何其他同意或批准。因此，安排契約將於股東於FC股東特別大會上通過批准安排契約及其項下擬進行之交易之相關決議案後，方告生效。

除上述修訂外，FC協議其餘一切條文仍具十足效力及作用，而銷售股份及貸款之法定所有權僅將於完成時並根據FC協議（經安排契約修訂及補充）悉數支付應付之代價及利息時方會轉讓予啟泰。

### 完成FC協議

根據安排契約，完成FC協議須於安排契約所載之先決條件已獲達成後起計七個工作天內進行，而FC協議項下之全部未支付款項須於完成或之前支付或清償。誠如上文所述，完成後，本集團將保留目標集團50%權益。

## 訂立安排契約之理由

就董事所知、所悉及所信，擔保人為若干物業發展項目之投資人，於中國的多個物業發展項目（主要位於福建省福州，亦為目標集團的物業權益所在地）中擁有相關經驗及權益。於決定進行FC出售事項而非AH出售事項時，董事已考慮擔保人之上述經驗及權益與目標集團的物業發展項目更為相關。鑒於擔保人於物業發展方面擁有多年經驗及其於該等發展項目中持有相關權益，董事認為因啟泰及擔保人參與目標集團的物業發展項目，能與本公司共同控制及管理目標集團，將對本公司有利。

董事知悉，中國大部份城市的物業價格於二零一四年上半年已向下調整。縱使部份地方政府已放寬限制購買房屋數量的政策以支持物業市場，貨幣政策於二零一四年上半年仍然偏緊。董事認為，短期內中國物業市場之氣氛仍為負面。作為中國的物業發展商而言，啟泰及／或擔保人之財務狀況亦受到中國物業市場現況的不利影響。

鑒於啟泰及／或擔保人之財務狀況及考慮中國物業市場之現況，董事會認為訂立安排契約較同時終止AH協議及FC協議對本公司更為有利，因Full Choice及ACE Result將分別根據FC協議及AH協議之條款於沒收後退還啟泰所付的超出金額。

於最後實際可行日期，於目標集團的多幅地塊建設低層公寓的新一期工程已動工，預期於二零一五年之前竣工。由於規模龐大，該項目物業發展將分期進行並持續作出評估。因此，在此早期階段作出成本估算乃屬不切實際，惟預計該項目將由銀行貸款及內部資源提供資金。

根據上述情況，董事認為安排契約之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 啟泰貸款協議

於二零一四年十月十日，貸款人（本公司的間接全資附屬公司，作為貸款人）與啟泰（作為借款人）及擔保人（作為啟泰擔保人）訂立啟泰貸款協議，據此，貸款人同意（其中包括）向啟泰提供啟泰貸款，為啟泰一般營運資金及／或投資提供資金。

### 啟泰貸款協議的主要條款

啟泰貸款協議的主要條款如下：

貸款額： 450,000,000港元（或貸款人接納及同意的450,000,000港元等值外幣）

還款日期： 二零一八年十二月三十一日或貸款人與啟泰書面協定的其他日期；啟泰亦有權向貸款人發出至少七個工作天的事先書面通知以提早還款

用途： 啟泰貸款供啟泰作一般營運資金及／或投資之用途

利率： 年利率12%，須於到期時繳付

啟泰貸款的抵押： 債權證（啟泰）、股份抵押（目標公司）及股份抵押（啟泰）

提取啟泰貸款須待達成（其中包括）以下條件，方可進行：(i)貸款人於建議提款日期前起計至少三個工作天收到由啟泰發出之不可撤回提款通知；(ii)股東通過批准啟泰貸款協議及其項下擬進行之交易（包括融資文件）之相關決議案（如適用）；及(iii)本公司並未接獲香港及／或中國監管機構（包括但不限於聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會）反對繼續進行啟泰貸款協議及融資文件項下擬進行之交易。啟泰亦將根據啟泰貸款協議之條款向貸款人交付一切抵押文件。

## 擔保

擔保人同意就啟泰及其本人完全妥為履行於融資文件項下的責任提供擔保。

### 債權證 (啟泰)

根據債權證 (啟泰)，啟泰 (作為抵押人) 須以第一固定及浮動抵押形式將其各類性質及不同地點的現有及未來業務實體、物業及資產全部抵押予貸款人 (作為承押人)，作為就啟泰及擔保人妥為履行融資文件項下還款責任的抵押。債權證 (啟泰) 將於債權證 (啟泰) 所載違約事件發生後即時可予強制執行。

### 股份抵押 (目標公司)

根據股份抵押 (目標公司)，啟泰 (作為抵押人) 須以第一固定抵押形式將其於目標公司已發行股份或啟泰擁有的目標公司股份的現有及未來權利、所有權及權益全部抵押、質押及轉讓予貸款人 (作為承押人)，作為啟泰妥為準時履行啟泰貸款協議項下還款責任及其他一切責任的持續抵押。倘發生股份抵押 (目標公司) 所載違約事件，則貸款人有權 (其中包括) 根據股份抵押 (目標公司) 的條款出售或處置或交付目標公司的此等股份。

### 股份抵押 (啟泰)

根據股份抵押 (啟泰)，擔保人 (作為抵押人) 須以第一固定抵押形式將其於啟泰已發行股份或擔保人擁有的啟泰股份的現有及未來權利、所有權及權益全部抵押、質押及轉讓予貸款人 (作為承押人)，作為啟泰妥為準時履行啟泰貸款協議項下還款責任及其他一切責任的持續抵押。倘發生股份抵押 (啟泰) 所載違約事件，則貸款人有權 (其中包括) 根據股份抵押 (啟泰) 的條款出售或處置或交付啟泰的此等股份。

鑒於啟泰須就目標公司向其發行之股份或其所擁有之目標公司股份作出抵押，並就其所有業務實體、物業及資產 (包括將於FC協議完成後以代價人民幣1,050,000,000元 (相等於約1,329,114,000港元) 收購之銷售股份及貸款) 訂立之債權證，抵押資產之價值遠超啟泰貸款450,000,000港元及其應計利息。因此，董事會認為抵押品足夠償還啟泰貸款及其應計利息。

於最後實際可行日期，啟泰已向貸款人交付債權證 (啟泰) 及股份抵押 (啟泰)。

## 訂立啟泰貸款協議之理由

如貸款人所告知及確認，啟泰貸款協議的條款乃經貸款人、啟泰及擔保人公平協商釐定。啟泰貸款協議乃貸款人考慮(i)向啟泰提供啟泰貸款的借款成本，以二零一三年本集團借貸固定利率的實際年利率（5%至10%）作為參考；(ii)啟泰貸款協議將會產生的利息收入；(iii)相關抵押；及(iv)金融市場可得與啟泰貸款相若貸款的利率（如銀行貸款利率）（即最優惠利率年利率5%），較之本集團將啟泰貸款相約金額存入銀行賺取利息收入的存款利率（即界乎1%至2%年利率之存款利率）對比後訂立。

董事認為啟泰貸款協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關訂約各方的資料

### (1) 本公司

本公司為在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。

### (2) Full Choice

Full Choice為在英屬維京群島註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司。

Full Choice之主要業務為投資控股。

### (3) ACE Result

ACE Result為在英屬維京群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。

ACE Result之主要業務為投資控股。

**(4) 啟泰**

啟泰為在英屬維京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。

啟泰之主要業務為投資控股。

**(5) 擔保人**

歐啟錦先生，啟泰之最終實益擁有人。

就董事所知、所信及所悉，啟泰為擔保人的一家投資控股公司，而擔保人為中國物業發展項目的投資人，於中國的多個物業發展項目（主要位於福建省福州，亦為目標集團的物業權益所在地）中擁有相關經驗及權益。

擔保人乃中國物業發展商，其財務狀況受到中國物業市場的不利影響。然而，鑒於擔保人於物業發展方面擁有經驗及於有關發展項目持有相關權益，董事認為，因啟泰及擔保人參與目標集團的物業發展項目，能與本公司共同控制及管理目標集團，將對本公司有利。目標集團於完成後的任何正面經營業績亦可改善啟泰的財務狀況，進而有助於貸款到期時清償啟泰貸款。

**(6) 貸款人**

貸款人為一家在英屬維京群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。

貸款人之主要業務為投資控股。

**上市規則對安排契約及啟泰貸款協議之含義**

終止AH協議及大幅修訂FC協議之條款須遵守上市規則第14.36條項下之披露規定，董事會認為，召開FC股東特別大會以供股東考慮及酌情批准有關安排契約及其項下擬進行之交易之決議案乃屬合適。

由於啟泰貸款協議項下交易按單獨基準計算時，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，啟泰貸款協議項下交易構成本公司之須予披露交易。然而，由於啟泰未必能將啟泰貸款所得款項用於償還FC協議項下未償還餘



額，本公司認為於FC股東特別大會上供股東考慮及酌情批准啟泰貸款協議及其項下擬進行之交易（包括融資文件）亦屬合適。

於最後實際可行日期，就董事所知，由於概無股東於AH出售事項、FC出售事項、安排契約及啟泰貸款協議中擁有任何重大利益，故概無股東須於FC股東特別大會上就安排契約及其項下擬進行之交易以及啟泰貸款協議及其項下擬進行之交易（包括融資文件）放棄投票。

## FC股東特別大會

本公司謹定於二零一四年十一月二十五日（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4號宴會廳舉行FC股東特別大會，大會通告載於本通函第17至19頁。會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）安排契約及其項下擬進行之交易以及啟泰貸款協議及其項下擬進行之交易（包括融資文件）。

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FC股東特別大會上以股數投票方式進行表決。本公司將於FC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FC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FC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183號合和中心22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於FC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FC股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 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。

推薦意見

董事會認為，安排契約及啟泰貸款協議的條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。故此，董事推薦股東投票贊成將於FC股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准安排契約及啟泰貸款協議（及據此擬進行的交易）。

由於安排契約及啟泰貸款協議項下擬進行之交易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。

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  
勞景祐  
謹啟

二零一四年十一月七日



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)

茲通告天安中國投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十一月二十五日(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

1. 「動議」：

- (a) 批准、追認及確認Full Choice Resources Limited(「Full Choice」，本公司之直接全資附屬公司)、ACE Result Limited(「ACE Result」，本公司之間接全資附屬公司)、啟泰控股有限公司(「啟泰」)及歐啟錦先生(「擔保人」)於二零一四年十月十日就(其中包括)(i)Full Choice(作為賣方)、啟泰(作為買方)及擔保人(作為啟泰之擔保人)於二零一三年三月二十一日就買賣Foo Chow Holdings Limited(「Foo Chow」)全部已發行股本之50%及Foo Chow結欠Full Choice之50%股東貸款訂立之買賣協議(「FC協議」)；及(ii)ACE Result(作為賣方)、啟泰(作為買方)及擔保人(作為啟泰之擔保人)於二零一三年五月九日就買賣All Happy International Limited(「All Happy」)全部已發行股本之50%及All Happy結欠ACE Result之50%股東貸款訂立之買賣協議(「AH協議」)訂立之安排契約(「安排契約」)(註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之安排契約副本已於會上提呈)及據此擬進行之所有交易(包括但不限於(1)對FC協議之修訂及其提早完成；(2)Full Choice收取合共人民幣490,493,548.39元(包括啟泰根據AH協議支付予ACE Result之人民幣479,993,548.39元及啟泰向上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「上海佘山」，All Happy之間接全資附屬公司)墊付貸款人民幣10,500,000元)，作為支付FC協議項下之部份代價及部份應付利息，並根據AH協議向ACE Result(或其代名人)作出上述所有付款及向上海佘山付款之付款日期作為啟泰根據FC協議向Full Choice支付部份代價及部份利息之付款日期；及(3)於完成FC協議後終止AH協議)，以及當中涉及和附帶或與之有關之所有其他事宜；及

## 股東特別大會通告

- (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安排契約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、事項及事宜，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對安排契約之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改。」

### 2. 「動議」：

- (a) 批准、追認及確認Ace Mission Investments Limited（「貸款人」，本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人）、啟泰控股有限公司（「啟泰」，作為借款人）及歐啟錦先生（「擔保人」，作為啟泰之擔保人）於二零一四年十月十日就貸款人向啟泰提供貸款450,000,000港元（「啟泰貸款」）訂立之貸款協議（「啟泰貸款協議」）（註有「B」字樣並經大會主席簽署以資識別之啟泰貸款協議副本已於會上提呈）及據此擬進行之所有交易（包括但不限於(1)啟泰（作為抵押人）以貸款人（作為承押人）為受益人訂立的債權證，以第一固定及浮動抵押形式將啟泰一切業務實體、物業及資產作為抵押品，而啟泰已向貸款人交付該債權證；(2)擔保人（作為抵押人）與貸款人（作為承押人）訂立將擔保人所擁有全部啟泰股份作為抵押品之股份抵押，而啟泰已向貸款人交付該股份抵押；(3)啟泰（作為抵押人）與貸款人（作為承押人）將會訂立以將啟泰擁有所有Foo Chow Holdings Limited之股份作為抵押品，而啟泰將於提取啟泰貸款後十個工作天內向貸款人交付之股份抵押；及(4)提款通知書及啟泰貸款協議內提述的任何保證文件），以及當中涉及和附帶或與之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啟泰貸款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、事項及事宜，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對啟泰貸款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，二零一四年十一月七日

---

## 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、 本大會通告所載之所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。
- 二、 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派一名或以上代表出席，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。
- 三、 隨附大會之代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘速交回。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。
- 四、 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183號合和中心22樓，方為有效。
- 五、 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名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，猶如彼為唯一有資格人士；惟倘超過一名此等聯名登記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首位之人方有權就該等股份投票。
- 六、 為釐定股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年十一月二十四日（星期一）至二零一四年十一月二十五日（星期二）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，須於二零一四年十一月二十一日（星期五）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183號合和中心22樓）辦理股份過戶登記手續。