
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

出售附屬公司 及 股東特別大會通告

本公司董事會函件載於本通函第7至22頁。

本公司謹訂於二零一六年九月八日（星期四）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至2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39及40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183號合和中心22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（公眾假期之任何部份不得計算在內）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。

二零一六年八月十九日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 緒言 | 7 |
| Full Choice協議 | 8 |
| 有關Full Choice集團之資料 | 12 |
| Full Choice出售事項之財務影響 | 14 |
| 進行Full Choice出售事項之理由及益處 | 15 |
| Ace Mission協議 | 16 |
| 有關Ace Mission之資料 | 18 |
| Ace Mission出售事項之財務影響 | 19 |
| 進行Ace Mission出售事項之理由及益處 | 20 |
| 有關本公司、賣方及買方之資料 | 20 |
| 該等出售事項之上市規則涵義 | 21 |
| 股東特別大會 | 21 |
| 推薦意見 | 22 |
| 其他資料 | 22 |
| | |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 23 |
| | |
| 附錄二 — 估值報告 | 25 |
| | |
| 附錄三 — 一般資料 | 30 |
| | |
| 股東特別大會通告 | 39 |

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：

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「Ace Mission」 | 指 | Ace Mission Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司 |
| 「Ace Mission協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣Ace Mission股份訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議 |
| 「Ace Mission完成」 | 指 | 根據Ace Mission協議完成買賣Ace Mission股份 |
| 「Ace Mission條件」 | 指 | 本通函「Ace Mission條件」一節下所載之Ace Mission完成之先決條件 |
| 「Ace Mission代價」 | 指 | Ace Mission協議項下買方就Ace Mission出售事項應付予賣方之代價金額771,300,000港元 |
| 「Ace Mission按金」 | 指 | 於Ace Mission協議日期支付之人民幣50,850,000元(相當於約59,824,000港元)按金 |
| 「Ace Mission出售事項」 | 指 | 賣方根據Ace Mission協議向買方出售Ace Mission股份 |
| 「Ace Mission貸款轉讓」 | 指 | 將由賣方、買方及Ace Mission訂立之轉讓契據，據此，賣方須向買方或其代名人轉讓Ace Mission股東貸款 |
| 「Ace Mission最後截止日期」 | 指 | Ace Mission協議日期起計三(3)個月後當日(或由賣方與買方可以書面形式議定之其他日期) |
| 「Ace Mission股份」 | 指 | 根據Ace Mission協議，賣方將向買方出售之一(1)股已發行股份，即Ace Mission全部已發行股本 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「Ace Mission股東貸款」 | 指 | 於Ace Mission完成當日（包括該日）Ace Mission結欠賣方之未償還貸款，於最後實際可行日期，未償還貸款相當於437,780,083.66港元 |
| 「該等協議」 | 指 | Ace Mission協議及Full Choice協議 |
| 「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 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「債權證」 | 指 | 啟泰（作為抵押人）與Ace Mission（作為貸款人）訂立日期為二零一四年十月十日包含啟泰業務、物業及資產之第一固定及浮動抵押之債權證 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「該等出售事項」 | 指 | Ace Mission出售事項及Full Choice出售事項 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一六年九月八日（星期四）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至2號宴會廳召開之股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮並酌情批准（其中包括）該等協議及其項下擬進行之交易 |
| 「Foo Chow」 | 指 | Foo Chow Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Full Choice及啟泰分別擁有50%及50%股權 |
| 「Full Choice」 | 指 | Full Choice Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「Full Choice協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣Full Choice股份訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議 |
| 「Full Choice完成」 | 指 | 根據Full Choice協議完成買賣Full Choice股份 |
| 「Full Choice條件」 | 指 | 本通函「Full Choice條件」一節下所載之Full Choice完成之先決條件 |
| 「Full Choice代價」 | 指 | Full Choice協議項下買方就Full Choice出售事項應付予賣方之代價金額1,641,600,000港元 |
| 「Full Choice按金」 | 指 | 於Full Choice協議日期支付之人民幣282,000,000元（相當於約331,765,000港元）按金 |
| 「Full Choice出售事項」 | 指 | 賣方根據Full Choice協議向買方出售Full Choice股份 |
| 「Full Choice集團」 | 指 | Full Choice、Foo Chow、Sky Talent、賢輝、天安登雲、太平洋（福州）及物業管理公司 |
| 「Full Choice貸款轉讓」 | 指 | 將由賣方、買方及Full Choice訂立之轉讓契據，據此，賣方須向買方或其代名人轉讓Full Choice股東貸款 |
| 「Full Choice最後截止日期」 | 指 | Full Choice協議日期起計三(3)個月後當日（或由賣方與買方可以書面形式議定之其他日期） |
| 「Full Choice股份」 | 指 | 根據Full Choice協議，賣方將向買方出售之一(1)股已發行股份，即Full Choice全部已發行股本 |
| 「Full Choice股東貸款」 | 指 | 於Full Choice完成當日（包括該日）Full Choice結欠賣方之未償還貸款，於最後實際可行日期，未償還貸款相當於458,797,761.87港元 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「香港公認會計準則」 | 指 | 香港公認會計準則 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「賢輝」 | 指 | 賢輝發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，Foo Chow擁有其68.395%股東大會投票權 |
| 「啟泰」 | 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，並為Foo Chow全部已發行股本50%之實益擁有人 |
| 「啟泰貸款協議」 | 指 | Ace Mission (作為貸款人)、啟泰 (作為借款人) 與歐先生 (作為擔保人) 訂立日期為二零一四年十月十日貸款本金額為450,000,000港元之貸款協議 (經不時補充、修訂及另行生效) |
| 「地塊」 | 指 | 位於中國福州市晉安區面積為1,631,931.8平方米之一幅地塊 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年八月十六日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「該等貸款人」 | 指 | 與天安登雲訂立貸款安排並作為貸款人向其授出貸款之若干本公司附屬公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「貸款人應收貸款」 | 指 | 天安登雲結欠該等貸款人之未償還貸款，於最後實際可行日期，未償還貸款相當於約人民幣222,870,000元 (相當於約262,200,000港元) |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「主板」 | 指 | 由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板並與之並行操作 |
| 「歐先生」 | 指 | 歐啟錦先生，啟泰貸款協議項下之擔保人 |
| 「太平洋（福州）」 | 指 | 太平洋（福州）高爾夫俱樂部有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由天安登雲及賢輝分別擁有其75%及25%股權之直接共同擁有附屬公司 |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率 |
| 「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 |
| 「物業管理公司」 | 指 | 福州登雲高爾夫物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股權由天安登雲直接持有，為地塊之物業管理公司 |
| 「買方」 | 指 | 陽光城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及該等協議項下之買方 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例（香港法律第571章） |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股份抵押(Foo Chow)」 | 指 | 啟泰（作為抵押人）與Ace Mission（作為貸款人）就Foo Chow全部已發行股本50%訂立日期為二零一四年十二月四日之股份抵押 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「股份抵押 (啟泰)」 | 指 | 歐先生 (作為抵押人) 與Ace Mission (作為貸款人) 就啟泰全部已發行股本訂立日期為二零一四年十月十日之股份抵押 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「Sky Talent」 | 指 | Sky Talent Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Foo Chow之全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「天安登雲」 | 指 | 天安登雲 (福建) 房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股權由賢輝直接持有 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣 |
| 「賣方」 | 指 | Turbo Rich Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，並為Ace Mission及Full Choice全部已發行股本之實益擁有人以及該等協議項下之賣方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

* 僅供識別

就本通函而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.85元之匯率換算，美元兌港元已按1.00美元兌7.75港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣及美元。該等匯率 (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等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

出售附屬公司
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年七月十一日之公佈，內容有關該等出售事項。

董事會函件

作為本公司變現其投資獲利的良機，於二零一六年七月八日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立Full Choice協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買Full Choice股份，Full Choice代價為1,641,600,000港元。根據Full Choice出售事項將予出售的主要資產為地塊，其中包括一幅發展住宅及配套商業物業（包括一個高爾夫俱樂部）的地塊。

作為本公司變現其投資獲利的良機，於二零一六年七月八日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立Ace Mission協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買Ace Mission股份，Ace Mission代價為771,300,000港元。根據Ace Mission出售事項將予出售的主要資產為啟泰貸款協議項下應收啟泰之應收貸款。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）(i)該等協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)上市規則規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

Full Choice協議

日期

二零一六年七月八日

訂約方

(1) 賣方： Turbo Rich Holdings Limited

(2) 買方： 陽光城控股集團有限公司

於最後實際可行日期，根據買方提供之資料及確認，以及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有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Full Choice協議，賣方同意出售而買方同意購買Full Choice股份，作價為Full Choice代價。

Full Choice代價

根據Full Choice協議，Full Choice代價1,641,600,000港元須按下列方式支付：

- (i) 於簽署Full Choice協議後，買方應透過向賣方書面指定之中國境內銀行賬戶轉賬人民幣282,000,000元（相當於約331,765,000港元）向賣方支付人民幣282,000,000元（相當於約331,765,000港元）之按金（即Full Choice按金）；及
- (ii) 於Full Choice完成後，買方應透過向賣方書面指定之香港銀行賬戶轉賬1,641,600,000港元向賣方支付Full Choice代價之全部金額。

視乎於Full Choice完成前達成下文「Full Choice條件」一節項下第(v)條所載Full Choice條件，於Full Choice完成時賣方收到Full Choice代價之全部金額後一(1)個營業日內，賣方應向買方退還Full Choice按金（免息）。倘下文「Full Choice條件」一節項下第(v)條所載Full Choice條件未能於Full Choice完成前由買方達成，買方應承諾其將於Full Choice完成日期起三(3)星期內達成下文「Full Choice條件」一節項下第(v)條所載Full Choice條件。Full Choice按金將僅於下文「Full Choice條件」一節項下第(v)條所載Full Choice條件達成後於達成當日向買方退還（免息），否則Full Choice按金將用於償還貸款人應收貸款。如Full Choice按金不足以償還貸款人應收貸款，買方應於其後隨即全數償還仍未償還之貸款人應收貸款。

Full Choice代價乃由賣方與買方經公平磋商，並經考慮地塊之市場價值後釐定。董事認為，Full Choice代價乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

於Full Choice完成後，買方將負責Full Choice集團來自未償還應繳稅項、應付承建商／服務供應商之未償還合約款項、訴訟事項、銀行貸款及其他事項產生之全部負債。與地塊之市值相比，估計該等負債對Full Choice集團的影響將極微。因此，賣方於釐定Full Choice代價時並無計及Full Choice集團之負債總額。

地塊包括登雲山莊及登雲高爾夫俱樂部。根據獨立估值師編製之估值報告，地塊之市值為3,300,000,000港元，而市值的全部金額來自登雲山莊的部分。經考慮本集

團於地塊之34.1975%實際權益，本集團於地塊之權益價值為1,128,517,500港元。由於登雲高爾夫俱樂部部分之正式土地使用權尚未歸屬予本集團，故物業估值師並無賦予該部分任何商業價值。倘已取得正式合法業權及所需之一切相關許可，而所有土地出讓金（如有）已悉數支付，據物業估值師估計，登雲高爾夫俱樂部部分之市值將約為730,000,000港元，本集團應佔價值約249,641,750港元。

經計及本集團於地塊之權益價值1,128,517,500港元及本集團應佔登雲高爾夫俱樂部部分之估計價值約249,641,750港元，並假設將取得正式土地使用權，本集團應佔其於地塊之權益之總市值將約為1,378,159,250港元，賣方於釐定Full Choice代價時已計及有關金額。買方願意支付地塊市值之溢價以根據出售事項收購資產。

於最後實際可行日期，賣方已收妥買方支付之Full Choice按金人民幣282,000,000元（相當於約331,765,000港元）。

Full Choice條件

Full Choice完成須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方之保證於Full Choice協議日期及Full Choice完成時在任何重大方面仍屬真實準確且無誤導成份，猶如於Full Choice協議日期至Full Choice完成期間任何時間作出；
- (ii) 賣方及買方於Full Choice完成時或之前已正式履行並遵守Full Choice協議規定其將予履行並遵守之一切責任、承諾及契諾；
- (iii) 取得並持有進行Full Choice協議項下擬進行之交易所需之一切相關政府或監管機構、機關或組織、或任何其他第三方（包括賣方、買方或本公司（如需）之銀行、貸款人及／或股東及／或中國相關監管機構（如需）之所有必要授權；
- (iv) Full Choice結欠賣方之Full Choice股東貸款（包括未償還本金額連同於Full Choice完成日期應計之所有利息（及違約利息（如有））項下之全數利益及好處已透過簽立Full Choice貸款轉讓而轉讓予買方或其代名人；

- (v) 買方已代表天安登雲向該等貸款人全數償還或結付貸款人應收貸款項下未償還本金及利息（及違約利息（如有））；
- (vi) 本公司已根據上市規則之規定取得其股東對Full Choice協議及其項下擬進行交易之批准（如適用）；及
- (vii) 本公司已就出售Full Choice股份及其項下擬進行之其他交易遵守上市規則所有規定，且獲聯交所信納。

賣方可絕對全權酌情豁免上述任何Full Choice條件（惟上述第(i)、(iv)、(vi)及(vii)所載Full Choice條件不可予以豁免）。

倘上述任何Full Choice條件於Full Choice最後截止日期或之前未獲達成（或由賣方豁免），則賣方及買方毋須進行至Full Choice完成且賣方將會於買方書面要求後十(10)個營業日內以現金方式退還全額Full Choice按金（免息）予買方。屆時Full Choice協議將告終止，惟有關因先前違反Full Choice協議所產生之申索除外。

於最後實際可行日期，概無任何Full Choice條件已獲達成或豁免。

Full Choice完成

Full Choice完成將於最後一項Full Choice條件已獲達成（或獲豁免除外）日期後起計第三個營業日下午二時正及與Ace Mission完成同時（或賣方與買方可以書面形式議定之其他日期及時間）發生。

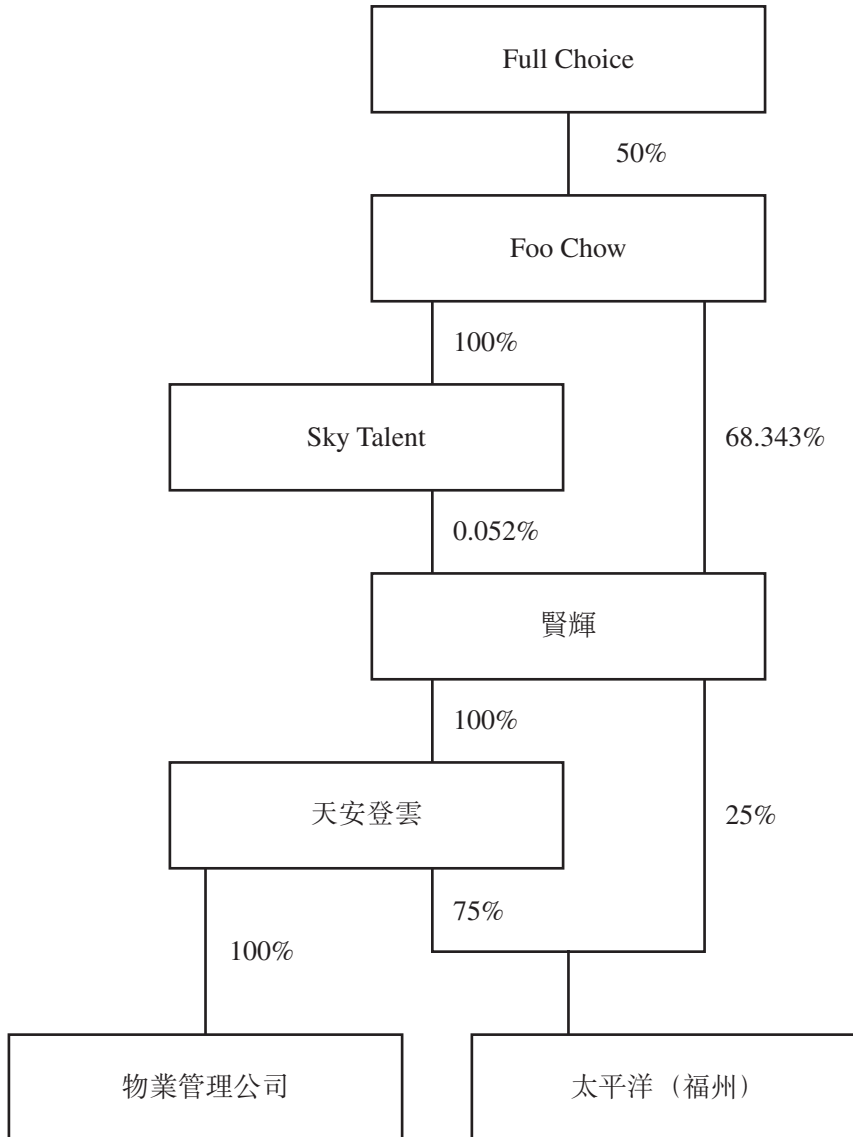
倘賣方或買方（儘管已盡所有合理努力）未能於指定Full Choice完成日期或之前遵守任何彼等各自於Full Choice完成或任何Full Choice協議條文項下之責任，則無違約一方可：

- (i) 延遲Full Choice完成至不遲於上述日期後第28日當日；或
- (ii) 於切實可行（惟僅於另一方未有遵守其於Full Choice協議項下之責任且無損該方之權利）之情況下落實Full Choice完成；或
- (iii) 終止Full Choice協議。

於Full Choice完成後，本集團將不再持有Full Choice之任何權益，而Full Choice將不再為本公司之附屬公司。

有關Full Choice集團之資料

以下載列Full Choice集團之股權架構：



根據Full Choice出售事項將予出售之主要資產於本公司財務報表中呈列為合營企業。

(1) Full Choice

Full Choice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，並為賣方之全資附屬公司。

(2) Foo Chow

Foo Chow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，分別由Full Choice及啟泰直接擁有50%及50%股權。

(3) Sky Talent

Sky Talent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，並為Foo Chow之全資附屬公司。

(4) 賢輝

賢輝為一間於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，由Foo Chow擁有其68.395%股東大會投票權（包括68.343%股東大會直接投票權及透過Sky Talent持有之0.052%股東大會間接投票權）。

(5) 天安登雲

天安登雲為一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股權由賢輝直接持有。

天安登雲之主要業務為建設及經營高爾夫俱樂部以及配套商業及住宅物業。天安登雲擁有總面積合共1,631,931.8平方米之地塊之土地使用權，全部位於中國福州市晉安區。地塊計劃發展為配備高爾夫俱樂部之商業及住宅綜合項目。

地塊包括登雲山莊及登雲高爾夫俱樂部。

登雲山莊佔地面積642,769.5平方米，計劃分階段發展為綜合低密度住宅發展項目。總樓面面積12,403平方米之登雲山莊第一期之工程已經竣工，而剩餘地盤現為空置，且尚未取得經批准之建築方案。

登雲高爾夫俱樂部佔地面積約989,162.3平方米，包括一個18洞高爾夫俱樂部。高爾夫俱樂部於二零一零年開始重建並已竣工。高爾夫俱樂部目前尚未營運，並將計劃興建練習場、會所及其他配套設施。

(6) 太平洋（福州）

太平洋（福州）為一間於中國註冊成立之有限公司，分別由賢輝及天安登雲直接擁有其25%及75%股權。

太平洋（福州）之主要業務包括經營高爾夫俱樂部。

(7) 物業管理公司

物業管理公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股權由天安登雲直接持有。物業管理公司為地塊之物業管理公司，其主要業務包括物業管理及高爾夫俱樂部管理。

以下載列Full Choice集團於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------|--------------|----------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | 1,901 | – |
| 除稅前溢利／(虧損) 淨額 | 902,834 | (53,727) |
| 除稅後溢利／(虧損) 淨額 | 773,872 | (53,727) |

於二零一六年七月七日，Full Choice集團之未經審核虧損淨額約為169,791,000港元。Full Choice集團於二零一四年錄得之純利大部分為於二零一四年十二月完成出售於Foo Chow之50%股權所得收益約964,557,000港元（除稅前），有關出售的詳情於本公司日期為二零一四年十月十日之公佈及日期為二零一四年十一月六日之通函中披露。Full Choice集團於二零一五年錄得之虧損為其應佔就地塊已付之土地使用稅及年內產生之相關開支。

Full Choice之主要資產成分為於Foo Chow之50%股權及透過Foo Chow及其附屬公司所持於地塊之34.1975%（包括透過Sky Talent持有之0.026%）實際權益。Foo Chow之主要資產成分為透過其附屬公司於地塊所持之68.395%實際權益。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

Ace Mission自二零一四年十月九日至二零一六年七月五日（為Full Choice向賣方出售其於Ace Mission全部權益之日期）為Full Choice之直接全資附屬公司。因此，上述有關Full Choice集團之財務資料已將Ace Mission之財務業績綜合計算。

Full Choice出售事項之財務影響

預計本公司將因Full Choice出售事項而確認估計收益（即Full Choice代價加上Full Choice集團之虧損淨額及其他成本）約1,581,004,000港元。Full Choice出售事項產生之所得款項將用作本集團一般營運資金。於最後實際可行日期，就利用Full Choice出售事項產生之所得款項而言，本集團尚未落實任何重大投資機會，亦無與第三方訂立任何具約束力的協議。

本集團將繼續尋求穩定及具盈利的投資機會，尤其是可帶來增長的租金流及相應的資本增值之中國一線城市發展物業。與此同時，本集團將進一步投資於發展數碼城及城市更新項目。

緊隨Full Choice完成後及未計及其他因素，本集團之總資產將因Full Choice出售事項之收益而有所增加，而本集團之總負債將會扣除Full Choice應佔之負債。

進行Full Choice出售事項之理由及益處

由於住宅物業業務過往可為本集團帶來可觀回報，故本集團投資於地塊。

本集團之長遠企業策略包括保留若干發展物業作投資，相信該等物業將提供增長的租金流及相應的資本增值；以及聚焦發展數碼城及城市更新項目，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

本公司認為，Full Choice出售事項乃本公司變現其投資之良機，尤其是鑒於(i) Full Choice出售事項將帶來盈利；及(ii)地塊經過多年投資帶來令董事會滿意之資本增值。此外，經參照中國政府近年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Full Choice出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及提高其現金流，董事認為，儘管本集團並無即時資金需要，現時是進行Full Choice出售事項之適當時機。此外，本集團欲透過Full Choice出售事項調整其土地儲備之質素，以專注於可帶來增長的租金流及相應的資本增值之中國一線城市物業發展業務，同時亦發展數碼城及城市更新項目。

中國政府對地產業界實施限制和法規導致物業市場之未來狀況以及本集團於地塊發展項目之經營業績出現不確定因素。董事認為，Full Choice出售事項可透過變現本集團未來溢利及現金流消除地塊所帶來之不確定因素。董事亦認為，緩減上述中國物業市場風險及與發展Full Choice出售事項下地塊相關之財務成本對本集團有利。

經考慮Full Choice出售事項之性質及益處後，董事認為，Full Choice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。

Ace Mission協議

日期

二零一六年七月八日

訂約方

- (1) 賣方： Turbo Rich Holdings Limited
- (2) 買方： 陽光城控股集團有限公司

將予出售之資產

根據Ace Mission協議，賣方同意出售而買方同意購買Ace Mission股份，作價為Ace Mission代價。

Ace Mission代價

根據Ace Mission協議，Ace Mission代價771,300,000港元須按下列方式支付：

- (i) 於簽署Ace Mission協議後，買方應透過向賣方書面指定之銀行賬戶轉賬人民幣50,850,000元（相當於約59,824,000港元）向賣方支付人民幣50,850,000元（相當於約59,824,000港元）之按金（即Ace Mission按金）；及
- (ii) 於Ace Mission完成後，買方應透過向賣方書面指定之銀行賬戶轉賬771,300,000港元向賣方支付Ace Mission代價之全部金額。

賣方於Ace Mission完成後收到Ace Mission代價之全部金額後一(1)個營業日內，賣方應向買方退還Ace Mission按金（免息）。

Ace Mission代價乃由賣方與買方經公平磋商，並經考慮啟泰於啟泰貸款協議項下結欠Ace Mission之貸款金額及相關應收利息，以及啟泰貸款協議附帶之相關擔保之潛在利益，包括根據啟泰貸款協議在啟泰違約時，Ace Mission於債權證、股份抵押(Foo Chow)及股份抵押(啟泰)之權利後釐定。董事認為，Ace Mission代價乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

於最後實際可行日期，賣方已收妥買方支付之Ace Mission按金人民幣50,850,000元（相當於約59,824,000港元）。

Ace Mission條件

Ace Mission完成須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方之保證於Ace Mission協議日期及Ace Mission完成時在任何重大方面仍屬真實準確且無誤導成份，猶如於Ace Mission協議日期至Ace Mission完成期間任何時間作出；
- (ii) 賣方及買方於Ace Mission完成時或之前已正式履行並遵守Ace Mission協議規定其將予履行並遵守之一切責任、承諾及契諾；
- (iii) 取得並持有進行Ace Mission協議項下擬進行之交易所需之一切相關政府或監管機構、機關或組織、或任何其他第三方（包括賣方、買方或本公司（如需）之銀行、貸款人及／或股東及／或中國相關監管機構（如需））之所有必要授權；
- (iv) Ace Mission結欠賣方之Ace Mission股東貸款（包括未償還本金額連同於Ace Mission完成日期應計之所有利息（及違約利息（如有）））項下之全數利益及好處已透過簽立Ace Mission貸款轉讓而轉讓予買方或其代名人；
- (v) 本公司已根據上市規則之規定取得其股東對Ace Mission協議及其項下擬進行交易之批准（如適用）；及
- (vi) 本公司已就出售Ace Mission股份及其項下擬進行之其他交易遵守上市規則所有規定，且獲聯交所信納。

賣方可絕對全權酌情豁免上述任何Ace Mission條件（惟上述第(i)、(iv)、(v)及(vi)所載Ace Mission條件不可予以豁免）。

倘上述任何Ace Mission條件於Ace Mission最後截止日期或之前未獲達成（或由賣方豁免），則賣方及買方毋須進行至Ace Mission完成且賣方將會於買方書面要求後十(10)個營業日內以現金方式退還全額Ace Mission按金（免息）予買方。屆時Ace Mission協議將告終止，惟有關因先前違反Ace Mission協議所產生之申索除外。

於最後實際可行日期，概無任何Ace Mission條件已獲達成或豁免。

Ace Mission完成

倘所有Ace Mission條件已獲達成（或由賣方豁免），Ace Mission完成應於Full Choice完成之相同時間及相同地點（或賣方與買方可以書面形式議定之其他地點）同時發生。

倘賣方或買方（儘管已盡所有合理努力）未能於指定Ace Mission完成日期或之前遵守任何彼等各自於Ace Mission完成或任何Ace Mission協議條文項下之責任，則無違約一方可：

- (i) 延遲Ace Mission完成至不遲於上述日期後第28日當日；或
- (ii) 於切實可行（惟僅於另一方未有遵守其於Ace Mission協議項下之責任且無損該方之權利）之情況下落實Ace Mission完成；或
- (iii) 終止Ace Mission協議。

於Ace Mission完成後，本集團將不再持有Ace Mission之任何權益，而Ace Mission將不再為本公司之附屬公司。

有關Ace Mission之資料

Ace Mission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，並為賣方之全資附屬公司。

Ace Mission除現有一項啟泰貸款協議項下應收啟泰之應收貸款外，概無經營任何業務。啟泰貸款協議項下之貸款以債權證、股份抵押(Foo Chow)及股份抵押（啟泰）作抵押。

董事會函件

以下載列Ace Mission於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五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 | |
|---------|--------------|--------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | - | - |
| 除稅前虧損淨額 | - | 25,076 |
| 除稅後虧損淨額 | - | 25,076 |

於二零一六年七月七日，Ace Mission之未經審核虧損約為36,245,000港元，此乃源自啟泰貸款協議項下貸款產生的匯兌虧損。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

Ace Mission出售事項之財務影響

預計本公司將因Ace Mission出售事項而確認估計收益（即Ace Mission代價加上Ace Mission之累計虧損）約807,545,000港元。Ace Mission出售事項產生之所得款項將用作本集團一般營運資金。倘Full Choice出售事項及Ace Mission出售事項均付諸實行，本集團確認的估計收益總額將約為2,388,549,000港元。於最後實際可行日期，就利用Ace Mission出售事項產生之所得款項而言，本集團尚未落實任何重大投資機會，亦無與第三方訂立任何具約束力的協議。

本集團將繼續尋求穩定及具盈利的投資機會，尤其是可帶來增長的租金流及相應的資本增值之中國一線城市發展物業。與此同時，本集團將進一步投資於發展數碼城及城市更新項目。

緊隨Ace Mission完成後及未計及其他因素，本集團之總資產將因Ace Mission出售事項之收益而有所增加，而本集團之總負債將維持不變。

進行Ace Mission出售事項之理由及益處

本公司認為，Ace Mission出售事項為本公司實現其投資之良機，尤其是鑒於Ace Mission出售事項將帶來收益。此外，經參照現時之市況以及Ace Mission出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及可提高其現金流量，董事認為，現時是進行Ace Mission出售事項之適當時機。

經考慮Ace Mission出售事項之性質及益處後，董事認為，Ace Mission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：在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理。

(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

買方為一間於中國註冊成立之有限公司。

買方之主要業務包括產業及物業投資、投資管理及諮詢以及貿易。

該等出售事項之上市規則涵義

由於本公司之相關百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項構成本公司之主要交易。該等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。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就該等協議之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年九月八日（星期四）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至2號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39及40頁。將向股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情通過（其中包括）該等協議及其項下擬進行之交易。

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的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上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183號合和中心22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（公眾假期之任何部份不得計算在內）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

董事會認為該等協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理且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股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之交易。

由於**Full Choice**完成及**Ace Mission**完成分別須待**Full Choice**條件及**Ace Mission**條件獲達成後方可作實，因而可能會或可能不會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務須謹慎行事。

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

二零一六年八月十九日

本集團之負債

於二零一六年六月三十日（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6,449百萬港元，包括有抵押銀行貸款約5,130百萬港元、其他有抵押貸款約1百萬港元、無抵押銀行貸款約172百萬港元、自若干非控股股東之無抵押貸款約466百萬港元、自合營企業之無抵押貸款約180百萬港元、自聯營公司之無抵押貸款約7百萬港元及其他無抵押貸款約493百萬港元。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、已竣工物業存貨及投資物業。

一間合營企業及附屬公司之待發展物業產生或然負債。由本集團一間50%擁有之合營企業持有而賬面值為約3百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用權證。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。由本集團一間附屬公司持有而賬面值為約39百萬港元之另一項待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由附屬公司持有之土地分階段進行發展，除最後一部份土地正待取得當地機關的規劃許可外，超過一半的土地發展已告完成。此外，由本集團另一間附屬公司持有而賬面值為約499百萬港元之待發展物業已被當地機關定為閒置土地。土地發展第一階段之工程正在進行中。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，本集團就貸予物業買家及合營企業之銀行貸款所作出之擔保錄得或然負債合共約1,513百萬港元。一間合營企業之合作夥伴所提出之訴訟亦產生一筆約33百萬港元之索償。該訴訟之進一步詳情載於本通函附錄三「訴訟」一節。

於二零一六年六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、承兌負債或承兌信託、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、銀行信貸及其他內部資源後，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。

本集團財務及業務前景

中國大部份城市之房地產價格自二零一四年向下調整後，內地機關已有不同措施，以支持房地產市場。措施包括銀行連續減息及降低準備金率，以及不同層級之政府放寬或取消房屋限制政策。一線城市之住宅物業市場價格已大幅上升，但郊區地方及二三線城市現時正在改善當中。本集團對改善中之市場情緒感到滿意，並對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

本集團之業務目標如下：

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. 在必要時調整產品和價格及建設的速度，以利於產品在現時困難的環境中出售。
3. 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，相信該等物業將提供增長的租金流入及相應的資本增值。
2. 集中力量發展數碼城及城市更新項目，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就本公司於中華人民共和國福州市所持物業權益於二零一六年六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。



Norton Appraisals

註冊專業測量師、估值師及物業顧問

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：中國福建省福州市晉安區登雲路388號登雲高爾夫俱樂部及登雲山莊

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二零一六年六月三十日（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、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益，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北京盈科（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。

吾等已於二零一六年七月九日由高級估值經理潘毅先生（彼擁有雷丁大學投資學碩士學位）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。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及樓面面積乃屬正確，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、地盤及樓面面積、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（二零一二年版）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港元列值。估值時所採納之滙率為估值日期適用之滙率約1港元兌人民幣0.85元。

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 *MHKIS, RPS (G.P.)*
謹啟

二零一六年八月十九日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值證書

本集團持作投資之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 六月三十日 現況下之資本值 |
|---|---|---|--|
| 中國福建省 福州市晉安區 登雲路388號 登雲高爾夫俱樂部及 登雲山莊 | 登雲高爾夫俱樂部及登雲山莊為大型獨立渡假村發展項目，並指定建於面積約1,631,931.8平方米之地盤上。 登雲高爾夫俱樂部佔地面積約989,162.3平方米，包括一個18洞高爾夫俱樂部、練習場及配套設施。 登雲山莊佔地面積642,769.5平方米，擬分階段發展為綜合低密度住宅發展項目。登雲山莊內作不同用途之概約可發展樓面面積概述如下： | 登雲高爾夫俱樂部目前空置。 總樓面面積12,403平方米之登雲山莊第一期之工程已經竣工，而登雲山莊剩餘擬建樓面面積為715,320平方米之地盤現為空置及於截至估值日期並無已獲批之施工計劃。 | 3,300,000,000港元 (貴集團應佔 34.1975%權益： 1,128,517,500港元) |
| | 用途 | 概約獲許可 之可發展 樓面面積 (平方米) | |
| | 公寓 | 587,667 | |
| | 配套商業 | 104,348 | |
| | 管理辦公室 | 2,246 | |
| | 學校 | 28,672 | |
| | 公共設施 | 4,790 | |
| | 總計： | <u>727,723</u> | |
| | 登雲山莊已獲授土地使用權，由一九九二年四月三日起至二零六二年四月二日止，為期70年。 | | |

附註：

第一節：業權文件

1. 根據福州市國土資源局及 貴公司擁有34.1975%股權之外商獨資企業天安登雲（福建）房地產開發有限公司（「外商獨資企業」）訂立之國有土地使用權出讓合同第【榕地合(1989)字5號】及補充合同第【補7號－2014】，發展項目之部份土地使用權（地盤面積642,769.5平方米）已授予外商獨資企業作住宅用途，而其餘地盤面積989,162.3平方米之土地已劃撥予外商獨資企業作綠化及配套設施用途。
2. 根據日期為二零一四年一月二十九日之國有土地使用權證第【33831900023號】，登雲高爾夫俱樂部及登雲山莊地盤面積合共1,631,931.8平方米，其中989,162.3平方米劃撥為綠化及配套設施用途，其餘地盤面積642,769.5平方米（登雲山莊發展地盤）之土地使用權已授予外商獨資企業，作為住宅用途，年期至二零六二年四月二日止。
3. 據 貴集團告知，登雲山莊之部份範圍（總樓面面積4,573平方米）於估值日期已作預售。進行估值時，吾等已計及上述預售部份。
4. 吾等進行估值時，由於 貴公司於估值日期並未獲賦予登雲高爾夫俱樂部部份之正式土地使用權，因此吾等並無就登雲高爾夫俱樂部部份賦予任何商業價值。為作參考之用，假設已取得正式合法業權及所需之所有相關許可及已悉數支付所有土地出讓金（如有），則吾等認為部份高爾夫俱樂部及配套商業現況之市價約為730,000,000港元。
5. 為作參考之用，總樓面面積為12,403平方米之登雲山莊第一期按其現況於估值日期之參考市價為約210,000,000港元。
6. 根據於二零一五年七月十五日登記之按揭第【榕房建FZ第1500095及1500096號】，發展項目第一期（天安登雲山莊DH1）抵押予東亞銀行（中國）有限公司廈門分行，以取得總額不多於人民幣70,000,000元之款項。

第二節：公司背景

7. 根據日期為二零一五年三月四日之營業執照第91350100611304871A號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為52,500,000美元，經營期由一九九零年五月三十一日起至二零六零年五月三十日屆滿，業務範圍乃興建及經營高爾夫俱樂部、配套別墅及商業／住宅樓宇。

第三節：物業狀況

8. 根據日期為二零一三年一月二十三日之建設工程規劃許可證第建字第350101201310011號，外商獨資企業已獲准發展總樓面面積12,402.58平方米之登雲山莊第一期（天安登雲山莊DH1）。
9. 根據日期為二零一三年六月十九日之建築工程施工許可證第350005201303050101號，總樓面面積12,402.58平方米之登雲山莊第一期之建築工程已獲許可。

第四節：其他

10. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 外商獨資企業管有登雲山莊之正式合法業權；
 - (b) 待上述附註6之按揭獲解除後，在遵守相關國有土地使用權證所載之條款及條件下，登雲山莊之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；
 - (c) 登雲高爾夫俱樂部發展地盤之地盤面積為989,162.3平方米，已劃撥予外商獨資企業作綠化及配套設施用途；及
 - (d) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整企業權力及法律行為能力以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，就彼等所知及所信，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 | 佔已發行 股份總數 概約百分比 | 權益性質 |
|------|------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 李成輝 | 本公司 | 955,107,096 (附註1) | 63.38% | 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。彼等合共擁有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股份總數約73.91%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74.99%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55.92%權益之附屬公司新鴻基有限公司（「新鴻基」）於股份中擁有權益（以抵押品持有人身份持有其權益）。
- (2) 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955,107,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約63.38%。就該等955,107,096股股份而言，當中733,269,096股由聯合地產之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而另外221,838,000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；及
- (b) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之執行董事，而楊麗琛女士則為聯合集團之獨立非執行董事。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已發行股份總數中擁有約74.99%權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於955,107,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約63.38%。就該等955,107,096股股份而言，當中733,269,096股由聯合集團之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而另外221,838,000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。

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，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（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或持有股權而持有競爭性權益，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二零一五年十二月三十一日（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

一間合營企業之合作夥伴向本集團合營企業提出法律訴訟，要求根據合營企業之合作備忘錄，以有爭議之售價約32,941,000港元將合營企業開發之部份物業售予該合作夥伴。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並取得法律意見，認為此項索償之最終結果將對本集團之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重大合約（即本集團進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約）：

- (a) 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）與深圳天安駿業投資發展有限公司（「天安駿業」，一間由天安（深圳）持有其50%股權之合營企業）訂立日期為二零一四年九月五日之股東貸款協議，據此，天安（深圳）同意向天安駿業提供金額為人民幣40,000,000元（相當於約47,059,000港元）之股東貸款；
- (b) 天安（深圳）（作為擔保人）與一間銀行訂立日期為二零一四年九月五日之擔保契據，據此，天安（深圳）同意擔保天安駿業就該銀行向天安駿業提供金額最高為人民幣300,000,000元（相當於約352,941,000港元）之基本額度授信之還款責任，擔保金額最高為人民幣150,000,000元（相當於約176,471,000港元），自提取日期起計為期十二個月；
- (c) Full Choice、ACE Result Limited（「ACE Result」，本公司之間接全資附屬公司）、啟泰與歐先生訂立日期為二零一四年十月十日之安排契約，內容有關（其中包括）終止ACE Result、啟泰與歐先生就出售All Happy International Limited（「All Happy」，本公司當時之間接全資附屬公司）之50%權益及其結欠ACE Result之50%股東貸款而訂立日期為二零一三年五月九日之買賣協議；
- (d) 啟泰貸款協議；
- (e) 天安（深圳）及天安駿業訂立日期為二零一五年六月十一日之股東貸款協議，據此，天安（深圳）同意向天安駿業提供金額為人民幣200,000,000元（相當於約235,294,000港元）之股東貸款；

- (f) ACE Result (作為賣方) 與權溢投資有限公司 (作為買方) 訂立日期為二零一五年六月二十四日之買賣協議，內容有關買賣兩股已發行股份 (相當於 All Happy 全部已發行股本) 及 All Happy 結欠 ACE Result 之股東貸款，總代價為人民幣 3,200,000,000 元 (相當於約 3,764,706,000 港元)；
- (g) 大連天安國際大廈有限公司 (「大連天安」，本公司之間接全資附屬公司) 與大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司 (「大連亞聯財」) 訂立日期為二零一五年六月二十六日之租賃合同，據此，大連天安同意向大連亞聯財租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業，為期十三個月，代價為人民幣 232,107.98 元 (相當於約 273,000 港元)；
- (h) 天安 (深圳) 與深圳市駿業雲谷投資發展有限公司訂立日期為二零一五年六月二十九日之備忘錄，據此，彼等各自同意就天安駿業向中國境內銀行及／或財務機構已取得或將會取得之貸款，提供上限最多為人民幣 3,000,000,000 元 (相當於約 3,529,412,000 港元) 之擔保；
- (i) Autobest Holdings Limited (「Autobest」，本公司之直接全資附屬公司) (作為賣方) 與買方訂立日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥控股有限公司 (現稱「同方康泰產業集團有限公司」) (股份代號：1312) (「聯合水泥」) 之 352,995,000 股股份，代價為 211,797,000 港元；
- (j) Autobest (作為賣方) 與買方訂立日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥之 133,011,000 股股份，代價為 79,806,600 港元；
- (k) Autobest (作為賣方) 與買方訂立日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥之 113,994,000 股股份，代價為 68,396,400 港元；
- (l) Autobest (作為賣方) 與買方訂立日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥之 100,000,000 股股份，代價為 60,000,000 港元；
- (m) Autobest (作為賣方) 與買方訂立日期為二零一六年一月二十一日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥之 100,000,000 股股份，代價為 60,000,000 港元；

- (n) 正景發展有限公司（「正景」，本公司之間接全資附屬公司）（作為貸款人）與借款人訂立日期為二零一六年二月二十六日之貸款協議，據此，正景同意向借款人提供金額為275,000,000港元之貸款（「正景貸款協議」）；
- (o) 正景（作為貸款人）與借款人訂立日期為二零一六年四月七日之正景貸款協議之第一份補充協議，據此，正景同意向借款人提供金額為10,000,000港元之額外貸款；
- (p) 新鴻基、Boneast Assets Limited（「Boneast」）（作為賣方）、Shine Star Properties Limited（「Shine Star」，本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）及Hing Yip Holdings Limited（興業控股有限公司*）（「興業」）（作為目標公司）訂立日期為二零一六年五月六日之買賣協議，內容有關(i)買賣興業全部已發行股本；及(ii)轉讓興業結欠新鴻基之股東貸款，代價為人民幣23,106,600元（相當於約27,184,000港元）；
- (q) 新鴻基、Boneast（作為賣方）、Shine Star（作為買方）及Sing Hing Investment Limited（誠興投資有限公司*）（「誠興」）（作為目標公司）訂立日期為二零一六年五月六日之買賣協議，內容有關(i)買賣誠興全部已發行股本；及(ii)轉讓誠興結欠新鴻基之股東貸款，代價為人民幣61,179,300元（相當於約71,976,000港元）；
- (r) AP Pearl Limited（「AP Pearl」，本公司之間接全資附屬公司）、Lanwa International Limited（「Lanwa」）及廖暢先生（「廖先生」）訂立日期為二零一六年五月十九日之和解契約，內容有關（其中包括）終止AP Pearl（作為賣方）、Lanwa（作為買方）及廖先生（作為擔保人）就買賣Green Village Limited之全部已發行股本及其結欠AP Pearl之所有股東貸款而訂立日期為二零一一年三月二十三日之買賣協議；
- (s) Best Advantage Limited（「Best Advantage」，本公司之間接全資附屬公司）、Lanwa及廖先生訂立日期為二零一六年五月十九日之和解契約，內容有關（其中包括）終止Best Advantage（作為賣方）、Lanwa（作為買方）及廖先生（作為擔保人）就買賣Best Diversity Limited之全部已發行股本及其結欠Best Advantage之所有股東貸款而訂立日期為二零一二年六月十二日之買賣協議；
- (t) Oasis Star Limited（本公司之間接全資附屬公司）根據擔保中期票據發行計劃項下將予發行第一批本金額為361,639,000美元之票據之條款及條件認購本金額為15百萬美元（相當於約116.25百萬港元）之票據而提交日期為二零一六年五月二十日之申請表，根據擔保中期票據計劃，Sun Hung Kai & Co.

(BVI) Limited可不時發行本金總額不超過20億美元（相當於約155億港元）之中期票據，並由新鴻基作出無條件及不可撤回之擔保；

- (u) 大連天安與大連亞聯財訂立日期均為二零一六年五月三十日之四份租賃合同，據此，大連天安同意向大連亞聯財租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之四項物業，為期兩年，代價分別為人民幣576,074.88元、人民幣780,619.92元、人民幣5,093,744.16元及人民幣383,452.08元（分別相當於約678,000港元、918,000港元、5,993,000港元及451,000港元）；
- (v) 興業（本公司之間接全資附屬公司）與新鴻基投資服務有限公司上海代表處（「新鴻基投資服務」）訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同，據此，興業同意向新鴻基投資服務租賃位於中國上海市天安中心之物業，為期七個月，代價為人民幣91,215.60元（相當於約107,000港元）；
- (w) 該等協議；
- (x) 正景（作為貸款人）與借款人訂立日期為二零一六年七月二十八日之正景貸款協議之第二份補充協議，據此，正景同意向借款人提供金額為500,000,000港元之額外貸款；
- (y) Beauty Pearl Holdings Limited（「Beauty Pearl」）（作為賣方）與Sino Trader Investments Limited（「Sino Trader」，本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）訂立日期為二零一六年七月二十九日之買賣協議，內容有關買賣60股股份，佔Noble-Link Worldwide Inc.（「Noble-Link」）全部已發行股本之60%及Noble-Link結欠Beauty Pearl之股東貸款之60%，總代價為人民幣480,000,000元（相當於約564,706,000港元）；及
- (z) Beauty Pearl、Sino Trader與Noble-Link就管理Noble-Link業務而訂立日期為二零一六年七月二十九日之合營企業協議。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自二零一五年十二月三十一日（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並無任何重大不利變動。

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 |
| 北京盈科（上海）律師事務所 | 中國法律顧問 |

上述專家各自之函件、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。上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所示形式及涵義，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北京盈科（上海）律師事務所各自：

- (a) 並無於二零一五年十二月三十一日（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) 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183號合和中心22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) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本通函附錄二所載由普敦國際評估有限公司就地塊發出之估值報告全文；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述普敦國際評估有限公司及北京盈科（上海）律師事務所之同意書；及
- (f) 本通函。



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」）謹訂於二零一六年九月八日（星期四）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1至2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、追認及確認本公司之間接全資附屬公司Turbo Rich Holdings Limited（作為賣方）與陽光城控股集團有限公司（作為買方）就買賣Full Choice Resources Limited（「Full Choice」）一股已發行股份（即Full Choice全部已發行股本）而訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議（「Full Choice協議」）（註有「A」字樣之Full Choice協議副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，以及當中附帶或有關之所有其他事宜；
- (b) 批准、追認及確認本公司之間接全資附屬公司Turbo Rich Holdings Limited（作為賣方）與陽光城控股集團有限公司（作為買方）就買賣Ace Mission Investments Limited（「Ace Mission」）一股已發行股份（即Ace Mission全部已發行股本）而訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議（「Ace Mission協議」）（註有「B」字樣之Ace Mission協議副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，以及當中附帶或有關之所有其他事宜；及
- (c) 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Full Choice協議及Ace Mission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

股東特別大會通告

司利益之情況下，對Full Choice協議及Ace Mission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，二零一六年八月十九日

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：

1. 載於本大會通告之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。本公司將會根據上市規則在聯交所及本公司之網站內公佈投票表決結果。
2. 凡有權出席大會並於會上發言及投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席並代為發言，及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。
3. 隨函附奉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。
4. 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（公眾假期之任何部份不得計算在內）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。
5. 如屬任何股份之聯名登記持有人，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於首之聯名持有人方有權就該等股份投票。
6. 為釐定可出席大會及於會上投票的權利，本公司將由二零一六年九月六日（星期二）至二零一六年九月八日（星期四）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間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，須於二零一六年九月五日（星期一）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。