
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

收購丹楓股份 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20頁。

本公司謹訂於二零一六年十一月十六日（星期三）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86至88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。

二零一六年十月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言.....	6
買賣協議.....	7
可能之有條件強制性現金要約	11
有關丹楓集團之資料.....	13
收購事項及要約之財務影響	16
進行收購事項及要約之理由及益處	16
有關本公司、要約人及賣方之資料.....	18
收購事項及要約之上市規則涵義	19
股東特別大會.....	19
推薦意見.....	20
其他資料.....	20
附錄一 — 本集團之財務資料	21
附錄二 — 丹楓集團之財務資料	24
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	30
附錄四 — 估值報告	43
附錄五 — 一般資料	76
股東特別大會通告	86

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:

「收購事項」	指	要約人根據買賣協議收購銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司,於香港註冊成立之有限公司,其股份於主板上市(股份代號:56),為本公司之主要股東
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「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(股份代號:28)
「完成」	指	完成買賣協議項下擬進行之銷售股份買賣
「綜合文件」	指	要約人及丹楓將按照收購守則聯合寄發有關要約之綜合要約及回應文件,載有(其中包括)要約之詳細條款
「條件」	指	本通函「董事會函件—買賣協議—先決條件」一節所概述之完成之先決條件,各為一項「條件」
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買賣銷售股份應付之代價,即1,245,455,664.75港元

釋 義

「丹楓」	指	丹楓控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：271）
「丹楓董事會」	指	丹楓不時之董事會
「丹楓集團」	指	丹楓及其附屬公司
「丹楓獨立股東」	指	丹楓股份持有人（賣方、要約人及與彼等各自一致行動人士除外）
「丹楓股份」	指	丹楓之已發行股份
「丹楓股東」	指	丹楓股份持有人
「按金」	指	124,545,566.48港元之按金，即代價之10%，可根據買賣協議所載條款退還或沒收
「DFIL」	指	Dan Form International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有2,926,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約0.24%）之丹楓股東
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年十一月十六日（星期三）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4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）買賣協議、要約及其項下擬進行之交易
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、抵押、留置權、押貨預支、產權負擔或其他任何類別之抵押安排，或任何選擇權、衡平權、索償、反向權益或任何類別之其他第三方權利，或任何其權利附屬於該第三方任何權利之安排，或任何抵銷之合約權利（包括設立或促使設立，或允許或容受設立或存續之任何協議或承擔）

釋 義

「經擴大集團」	指	本集團及丹楓集團
「託管代理」	指	要約人之律師
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事之任何代表
「融資」	指	新鴻基投資服務有限公司就要約授予要約人之1,500,000,000港元貸款融資
「FIL」	指	Fabulous Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有424,666,969股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約34.18%）之丹楓控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計實務準則」	指	香港公認會計實務準則
「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
「聯合公佈」	指	本公司、要約人及丹楓就收購事項及要約刊發日期為二零一六年九月二十二日之聯合公佈
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月二十五日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年一月十六日（或由賣方與要約人可能以書面形式協定之有關較後日期）
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板並與之並行運作

釋 義

「戴先生」	指	戴小明先生，丹楓之主席、行政總裁兼執行董事及為持有25,300,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約2.04%）之丹楓股東
「要約」	指	由禹銘代表要約人就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外）以要約價提出之可能有條件強制性現金要約
「要約期」	指	自二零一六年九月二十二日（即聯合公佈日期）起至要約結束日期止
「要約價」	指	每股要約股份2.75港元
「要約股份」	指	要約所涉及之最多785,742,976股丹楓股份
「要約人」或「Autobest」	指	Autobest Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為買賣協議項下銷售股份之買方及要約之要約人
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、要約人與本公司於二零一六年九月十九日就有條件買賣銷售股份訂立之協議

釋 義

「銷售股份」	指	於完成前，根據買賣協議由賣方合法及實益擁有之452,892,969股丹楓股份，相當於於最後實際可行日期丹楓全部已發行股份約36.45%，且各為一股「銷售股份」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	買賣協議項下之賣方，即FIL、DFIL以及戴先生
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司及根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
「%」	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

收購丹楓股份 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零一六年九月二十二日之聯合公佈。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)有關收購事項及要約之進一步詳情；(ii)本集團及丹楓集團之財務資料；及(iii)股東特別大會通告。

董事會函件

買賣協議

日期

二零一六年九月十九日（交易時段後）

訂約方

- (1) 賣方（作為賣方）；
- (2) 要約人（作為買方）；及
- (3) 本公司（作為要約人之擔保人）

經董事會作出合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及彼等各自之最終實益擁有人以及丹楓各自為獨立於要約人、本公司及彼等各自之關連人士且與彼等概無關連之第三方，且並非與任何彼等一致行動之人士。

銷售股份及代價

根據買賣協議之條款，要約人已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份（即452,892,969股丹楓股份），不附帶所有產權負擔及連同於完成時或完成後所附帶或產生之一切權利及利益。於最後實際可行日期，銷售股份佔丹楓全部已發行股份約36.45%。

銷售股份之代價為1,245,455,664.75港元，相等於每股銷售股份2.75港元，須由要約人按以下方式支付：

- (i) 於買賣協議日期後之營業日，按金124,545,566.48港元（相等於代價之10%）已由要約人支付予託管賬戶，按金將於完成後發放予戴先生（而要約人及賣方同意共同指示託管代理如此行事）並用作代價之部份付款；及
- (ii) 於完成時，1,120,910,098.27港元（即代價之餘額）將以銀行本票支付予戴先生，而要約人及賣方將共同指示託管代理向戴先生發放按金連同其所有應計利息。

董事會函件

代價乃要約人與賣方經考慮(i)丹楓之財務狀況；及(ii)丹楓股份於聯交所之現行市價後經公平磋商釐定。

收購事項下每股銷售股份2.75港元，較：

- (i) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約15.06%；
- (ii) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後五個交易日之平均收市價每股約2.156港元溢價約27.55%；
- (iii) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後十個交易日之平均收市價每股約2.082港元溢價約32.08%；
- (iv) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後三十個交易日之平均收市價每股約1.912港元溢價約43.83%；及
- (v) 於二零一六年六月三十日之丹楓股東應佔丹楓集團每股丹楓股份未經審核資產淨值約4.04港元折讓約31.93%。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 賣方及丹楓已就完成買賣協議中擬進行之交易從任何政府機關、監管機構或其他第三方取得所須任何類別之一切核准、授權、同意、執照、證書、許可、批准、協定或其他許可，並仍具十足效力及作用；
- (ii) 要約人及本公司已就完成買賣協議中擬進行之交易從任何政府機關或監管機構取得所須任何類別之一切核准、授權、同意、執照、證書、許可、批准、協定或其他許可，並仍具十足效力及作用；

董事會函件

- (iii) 已根據上市規則就買賣協議、要約及其項下擬進行之交易取得股東之批准，並仍具十足效力及作用；
- (iv) 概無任何對丹楓或賣方具約束力之適用法律禁止、限制或施加條件或限制，或可合理預期將禁止、限制或施加條件或限制完成買賣協議中擬進行之任何交易；
- (v) 截至完成，概無於任何具司法管轄權之法院、審裁處或仲裁人或任何政府機關正在進行、尚未了結或確實面臨威脅之真正法律、行政或仲裁行動、訟案、投訴、檢控、聆訊、禁制令、查詢、調查或法律程序，乃尋求禁止、限制買賣協議中擬進行之任何交易、對其施加任何條件或限制或以其他方式提出反對；
- (vi) 所有賣方之擔保於所有方面仍屬真實及正確且無誤導成份，而賣方已遵守買賣協議項下之所有契諾；
- (vii) 丹楓股份之上市並無被撤回，丹楓股份於完成日期之前持續在聯交所交易（不超過十個連續交易日或要約人可能書面同意之其他期間之任何暫停買賣或因有關買賣協議項下擬進行之交易之暫停買賣除外），而聯交所及證監會均未有表明，任何彼等將因買賣協議項下擬進行之交易所相關或產生之理由而反對有關持續上市；及
- (viii) 聯交所及證監會表示其就已發佈有關買賣協議項下擬進行之交易之聯合公佈及有關聯合公佈於聯交所網站登載概無其他意見。

所有條件均不可獲要約人或賣方豁免（惟可由要約人豁免之條件(v)及(vi)除外）。

董事會函件

倘條件(條件(iii)除外)未能於最後截止日期或之前獲達成(或獲豁免),則賣方將指示託管代理以現金向要約人退還按金連同其應計利息。倘條件(iii)未能於最後截止日期或之前獲達成,則賣方將有權自按金中沒收30,000,000港元之金額(連同其所有應計利息)並將向要約人退還一筆相等於按金減30,000,000港元之金額(連同其所有應計利息)。買賣協議(其中明確規定終止後仍有效之若干條文除外)將告終止及其後不再具有任何效力。

條件(i)指賣方及丹楓就買賣協議項下擬進行之交易(包括要約)將自聯交所及證監會取得之核准及/或同意。

條件(ii)指要約人及本公司就買賣協議項下擬進行之交易(包括要約)將自聯交所及/或證監會取得之核准及/或同意,特別是有關本公司於股東特別大會前刊發之本通函及將予刊發之所有相關公佈。

除上文所述者外,於最後實際可行日期,賣方、丹楓、要約人及本公司各自並無注意到須自聯交所及/或證監會取得任何核准及/或同意。

於最後實際可行日期,除上述條件(viii)外,概無條件已獲達成或獲豁免。

完成

完成將於自所有條件獲達成起計五個營業日內(或賣方與要約人可能書面協定之有關其他日期及時間)進行。

保證

本公司無條件及不可撤回地向賣方保證要約人妥為及按時履行及遵守其於買賣協議項下或根據買賣協議之所有有關責任、承擔、承諾、擔保、彌償保證及契諾,並同意就賣方可能因要約人違反其任何有關責任、承擔、擔保、承諾、彌償保證或契諾而蒙受或產生之所有損失(包括法律費用及開支)向賣方作出彌償。

董事會函件

建議更改丹楓董事會組成

根據買賣協議，賣方將促使(i)委任要約人提名之新董事加入丹楓董事會及佔多數成員，自緊隨寄發綜合文件當日後之日期或根據收購守則所准許之其他日期起生效；及(ii)有關現任丹楓董事辭任，自收購守則准許之最早時間（即緊隨要約之首個截止日期後之日或要約成為或宣佈為無條件之日（以較後者為準））起生效。丹楓董事會之任何有關變動將遵照收購守則及上市規則進行，並將於適當時候作出進一步公佈。

可能之有條件強制性現金要約

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有合共3,789,000股丹楓股份，相當於丹楓全部已發行股份約0.3%。於完成後及假設要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期至完成日期之期間內將不會收購任何丹楓股份，要約人及其一致行動人士將擁有合共456,681,969股丹楓股份，相當於丹楓全部已發行股份約36.75%。

因此，待完成後並在其規限下，要約人將須根據收購守則規則26.1就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）作出有條件強制性現金要約。

要約人之意向為禹銘將於完成時或之前按以下基準，遵照收購守則代表要約人作出要約：

每股要約股份.....現金2.75港元

每股要約股份之要約價2.75港元相等於要約人根據買賣協議支付之每股銷售股份之購買價，乃由要約人與賣方經公平磋商後達致。

要約代價

於最後實際可行日期，已發行丹楓股份為1,242,424,945股，且並無任何未行使購股權、認股權證、衍生工具或賦予其持有人任何權利以認購、兌換或轉換為丹楓股份之可換股證券。

董事會函件

根據每股要約股份之要約價2.75港元計算，丹楓全部已發行股份之價值為3,416,668,598.75港元。要約將向丹楓獨立股東作出。由於要約人及其一致行動人士將於緊隨完成後持有合共456,681,969股丹楓股份（乃基於假設要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期至完成日期之期間內將不會收購任何丹楓股份），故要約將涉及785,742,976股丹楓股份。倘要約獲丹楓獨立股東全面接納，要約人根據要約應付總金額將為2,160,793,184港元。

要約之條件

要約須待完成後及要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。

要約價

每股要約股份之要約價2.75港元，較：

- (i) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約15.06%；
- (ii) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後五個交易日之平均收市價每股約2.156港元溢價約27.55%；
- (iii) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後十個交易日之平均收市價每股約2.082港元溢價約32.08%；
- (iv) 丹楓股份於緊接聯合公佈刊發前最後三十個交易日之平均收市價每股約1.912港元溢價約43.83%；及
- (v) 於二零一六年六月三十日之丹楓股東應佔丹楓集團每股丹楓股份未經審核資產淨值約4.04港元折讓約31.93%。

董事會函件

確認財務資源

要約人擬以本集團之內部資源及融資撥付要約所需資金。禹銘已就要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源以應付要約獲全面接納。

有關丹楓集團之資料

丹楓為於香港註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市。丹楓集團主要從事物業投資、物業租賃及物業管理業務。

以下載列丹楓集團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各年之經審核綜合業績及丹楓集團截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績概要，乃分別摘錄自丹楓截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及丹楓截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (未經審核) (千港元)	二零一六年 (未經審核) (千港元)
收入	49,745	50,759	25,755	28,070
除稅前溢利／(虧損)	254,635	208,569	129,039	(8,609)
除稅後溢利／(虧損)	247,203	195,718	122,439	(10,546)

根據丹楓集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報，自截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前／後溢利減少乃主要由於其聯營公司所持投資物業之公允價值減少及出售投資物業之虧損所致。根據丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告，截至二零一六年六月三十日止六個月之除稅後虧損乃主要由於丹楓集團所持有之投資物業公允價值收益大幅減少以及聯營公司投資物業之公允價值虧損令應佔聯營公司業績減少所致。

董事會函件

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
總資產	5,204,157	5,398,618	5,464,781
總負債	161,141	178,960	449,668
資產淨值	5,043,016	5,219,658	5,015,113

根據丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告，丹楓集團於二零一六年六月三十日之未經審核資產淨值乃由獨立專業合資格測量師經考慮（其中包括）丹楓集團及其聯營公司之投資物業價值後達致。經計及本通函附錄四所載之獨立物業估值師普敦國際評估有限公司編製之估值報告，有關估值並無對丹楓之資產淨值產生重大不利影響。

以下為丹楓集團之主要聯營公司：

公司名稱	丹楓集團 所持股權	
	之概約百分比	主要業務活動
Zeta Estates Limited	33.33%	於香港進行物業投資
建唐置業有限公司	50%	於香港進行物業投資

上述聯營公司所持之主要物業如下：

Zeta Estates Limited

- 1 香港白筆山道18號紅山半島第一期D區棕櫚徑1號及69號屋
- 2 香港白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、113、115、121及123號屋，及松柏徑108、110及134號屋

董事會函件

- 3 香港白筆山道18號紅山半島第三期B區棕櫚徑129、131、137、139、145、147及153號屋，及松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、97、101、140、142、148、150、158、164、166、172、174及178號屋
- 4 香港白筆山道18號紅山半島第四期1、3、6、7、10座之若干住宅單位及停車位
- 5 香港利興街10號港灣工貿中心及利樂街2號海灣工貿中心之多個工業單位及停車位

建唐置業有限公司

- 1 香港皇后大道東58-64號帝后商業中心地庫；地下A、B、C、D及F室；一樓；2樓C及D室；3樓A、B及C室；5樓B及C室；7至8樓A、B及C室；9樓A及C室；10樓C室；11樓A、B及C室；16樓A室；19樓A及B室；21樓A及B室
- 2 九龍草園街4號華順工業大廈地下低層整層；地下A及B室；1樓D及E室；3樓A、B及G室；4樓E室及E平台以及G室；5樓B、C、E、G及P室；6樓C、F及G室；8樓A、C、D、G及H室以及屋頂；地下低層L14及L15號貨車停車位；1樓P4及P5號私人停車位、L2、L3、L7、L12、L13號貨車停車位及C15號貨櫃車停車位

於丹楓集團之聯營公司之權益佔丹楓集團於二零一六年六月三十日之未經審核資產總值之57.79%。

董事會函件

收購事項及要約之財務影響

丹楓將於完成後成為本公司之聯營公司，及倘要約成為無條件，則成為本公司之附屬公司。

資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所闡述，假設完成及所有丹楓獨立股東於二零一六年六月三十日落實及悉數接納要約，則經擴大集團於二零一六年六月三十日之資產淨值將按備考基準變為約33,654,639,000港元，而經擴大集團於二零一六年六月三十日之總負債將按備考基準變為約14,948,488,000港元。

盈利

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利約513,150,000港元。假設完成及所有丹楓獨立股東於二零一六年六月三十日落實及悉數接納要約，則議價購買收益約1,663,508,000港元將按備考基準於本集團損益確認。經考慮確認有關收購事項及要約之估計開支約5,500,000港元之影響後，經擴大集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核純利將為約2,171,158,000港元。

進行收購事項及要約之理由及益處

要約人就丹楓集團之意向

丹楓將於完成後成為本公司之聯營公司，及倘要約成為無條件，則成為本公司之附屬公司。董事會認為，收購事項及要約乃擴展本集團之物業投資組合之良機，及其代價乃丹楓於二零一六年六月三十日之每股未經審核資產淨值折讓約31.93%，並預期將為股東帶來長期回報。

要約人擬繼續經營丹楓集團之現有核心業務，其專注於物業租賃及物業管理。於最後實際可行日期，要約人並無計劃向丹楓集團注入任何資產或業務，或促使丹楓集團收購或出售任何資產。

董事會函件

於緊隨要約截止後，要約人將檢討丹楓集團之財務狀況及營運，以制定丹楓集團之長遠策略，並開拓其他物業投資機會以加強其未來發展及鞏固其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未物色到有關投資或業務機會。

要約人有意於要約截止後使丹楓之英文名稱及中文名稱於實際可行情況下儘快獲得更改。於丹楓之股東特別大會上將提呈一項特別決議案，以令有關名稱更改適時生效。儘管如此，要約人尚未為丹楓釐定建議新名稱。

要約人無意終止聘用丹楓集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動（除上文「建議更改丹楓董事會組成」一節所詳述之建議更改丹楓董事會組成外），或出售或重新分配不屬於丹楓集團日常及一般業務過程中之丹楓集團資產。

根據買賣協議，考慮到賣方同意向要約人出售銷售股份，要約人向代表丹楓各現有僱員之戴先生承諾將促使丹楓於完成後留聘彼等一年，除非根據香港法例第57章僱傭條例即時解僱乃屬合理則另作別論。倘丹楓於此期間內並非因即時解僱而終止僱用丹楓現有僱員，則要約人將向丹楓相關現有僱員支付一筆終止金額，數額相等於相關僱員受僱至完成後一年之日期止而原應賺取之金額。於二零一六年九月二十九日，要約人、本公司及賣方已訂立附函以從買賣協議中完全刪除該條款。

維持丹楓之上市地位

要約人無意將丹楓集團私有化，並擬維持丹楓股份於聯交所之上市地位。要約人及將獲委任之丹楓董事會新董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保於任何時間丹楓全部已發行股份不少於25%將繼續由公眾人士持有。倘本公司出售丹楓之任何權益以恢復公眾持股量，則本公司將（如必要）遵守上市規則第14章。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾人士所持已發行丹楓股份低於適用於丹楓之最低規定持股百分比（即25%），或倘若聯交所相信：

- (i) 丹楓股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

董事會函件

(ii) 公眾人士所持之丹楓股份不足以維持有序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停買賣丹楓股份。

鑑於上文所述，董事會認為，買賣協議及要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立買賣協議及要約符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司、要約人及賣方之資料

(1) 本公司

本公司為於香港註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理業務。

(2) 要約人

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司。要約人之主要業務活動為投資控股。

(3) 賣方

FIL為於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有424,666,969股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約34.18%）之丹楓股東。FIL由Fathom Limited及Value Plus Holdings Limited持有。Fathom Limited及Value Plus Holdings Limited分別由DFIL全資擁有。FIL之主要業務活動為投資控股。

DFIL為於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有2,926,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約0.24%）之丹楓股東。戴先生透過其於Harlesden Limited之100%權益間接擁有DFIL 95%權益。DFIL之餘下5%權益由David Ho Yuk Wa先生擁有。David Ho Yuk Wa先生為丹楓之獨立第三方及並非與戴先生一致行動。DFIL之主要業務活動為投資控股。

戴先生為丹楓主席、行政總裁兼執行董事及為直接持有25,300,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份之約2.04%）之丹楓股東。

董事會函件

收購事項及要約之上市規則涵義

要約人為本公司之全資附屬公司。由於收購事項及要約之其中一個適用百分比率合共超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項及要約共同構成本公司之一項主要交易及須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東及任何彼等各自緊密聯繫人於銷售股份中擁有任何重大權益，亦無須就批准買賣協議、要約及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

誠如聯合地產所知會，聯合地產（為本公司已發行股份總數約48.66%之擁有人）向賣方承諾，將以其所有股份投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十一月十六日（星期三）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4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第86至88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）買賣協議、要約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。

董事會函件

推薦意見

董事會認為買賣協議、要約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，以批准買賣協議、要約及其項下擬進行之交易。

要約僅為可能作出。完成須待本通函「先決條件」一節所概述之條件獲達成及／或獲豁免（視情況而定）後，方可作實，且要約僅於完成發生後方會作出。因此，完成未必一定會進行，要約亦未必一定會作出。本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事，而倘彼等對彼等之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

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
勞景祐
謹啟

二零一六年十月二十八日

本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料載列於刊登在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.tiananchina.com/>) 之本公司相關年報及中期報告。請亦參閱以下相關年報及中期報告之快速鏈接：

- 刊發於二零一六年九月九日之本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告 (第4至42頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0909/LTN20160909590_c.pdf

- 刊發於二零一六年四月十五日之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報 (第76至223頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0415/LTN20160415469_c.pdf

- 刊發於二零一五年四月十七日之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報 (第76至227頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0417/LTN20150417898_c.pdf

- 刊發於二零一四年四月十五日之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報 (第75至219頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415792_c.pdf

本集團之負債

於二零一六年八月三十一日 (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6.144百萬港元，包括有抵押銀行貸款約5,415百萬港元、無抵押銀行貸款約172百萬港元、合營企業之無抵押貸款約180百萬港元及其他無抵押貸款約377百萬港元。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497百萬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1,442百萬港元。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五「訴訟」一節。

於二零一六年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間負債及日常業務過程中之一般應付款項外，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、銀行信貸及其他內部資源及根據假設收購及作出要約已完成後，董事認為，在無不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金以應付其目前需求，由本通函刊發日期起計最少未來十二個月之資金所需。

本集團財務及業務前景

中國大部份城市的房地產價格自二零一四年向下調整後，大陸政府推出不同的措施支持房地產市場。當中包括銀行連續減息及降低準備金率，以及不同層級的政府放寬或取消房屋限制政策。一線城市的住宅物業市場價格已大幅上升，而郊區地方及二三線城市亦已有所改善。於本年推行的二孩政策將進一步引發對改善型房屋的強烈需求。本集團對已改善的市場情緒感到滿意，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，相信該等物業投資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。

丹楓集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合財務資料

丹楓集團截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合財務資料及隨附之財務報表附註分別披露於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第27至86頁、本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第27至82頁、本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第34至86頁及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第3至29頁，全部刊發在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及公司網站(<http://www.danform.com.hk>)。

丹楓集團之管理層討論及分析

以下之管理層討論及分析摘錄自丹楓集團之截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之年報及丹楓集團之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。為免生疑問，本附錄二內提及之「本公司」及「本集團」分別指「丹楓」及「丹楓集團」。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

香港業務

房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為98%，而該物業獲得良好之租金收入。本集團由聯營公司持有位於紅山半島（擁有33.33%）的住宅物業平均租用率約為30%，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入減少是因為於二零一二年五月開始本集團及其他聯營人士已停止將紅山半島之住宅物業出租而轉為出售。由於政府實行各種限制於買家購買住宅物業，截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售一住宅單位。由二零一三年四月開始本集團及其他聯營人士開始重新出租紅山半島物業，同時亦會將該等物業出售。集團期望於二零一四年紅山半島物業平均租用率有所回升。本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有33.33%）平均租用率約為87%，而該物業之出租情況繼續改善。

北京業務**王府井項目****丹耀大廈（擁有85%）**

二零一三年上半年，北京丹耀房地產有限公司破產管理人與北京市房地局簽署了土地出讓合同的補充協定，並按協定規定補交了土地出讓金約人民幣21,700,000元（約27,468,000港元）。截止二零一三年十二月三十一日，北京市房地局已發出地價款核實函，丹耀破產管理人已提交文件，申請辦理餘下的丹耀大廈房產向收購方過戶和補交地價後的新土地證。丹耀清盤的最後完成時間，將視上述各項手續辦理完成的時間而定。

西單項目（擁有29.4%）

根據二零一三年北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）董事會決定，敬遠將帳面可使用資金的50%計人民幣33,580,000元（約42,506,000港元）用於等比例償還所有債權人部份債務。據此，於二零一三年五月本集團之全資附屬公司敬安投資有限公司收到人民幣9,834,000元（約12,448,000港元）還款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度**香港業務****房地產**

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為99%，而該物業獲得良好之租金收入。本集團由聯營公司持有位於紅山半島（擁有33.33%）的住宅物業平均租用率約為30%，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入與上年度一樣。由二零一五年開始，本集團及其聯營公司重新展開銷售紅山半島117個住宅單位，截至本報告日，53個住宅單位及75個車位已售出，其售價約為1,491,017,000港元，其中本集團

約佔497,006,000港元。若出售該53個住宅單位及75個車位如期完成，集團期望扣除應支付所得稅及銷售費用後，應可取得出售淨約352,874,000港元。本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有33.33%）平均租用率約為90%，而該物業之出租情況繼續改善。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

至二零一四年底，因稅務政策變化，歷史遺留問題複雜，又由於丹耀大廈破產案的法院合議庭人員變更，導致丹耀大廈破產案的土地增值稅清算工作未能完成，無法辦理丹耀大廈房產相關土地證過戶給收購方的手續。有關人仕經過多次溝通，新一屆合議庭已完全瞭解了北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產清算工作的大概情況和目前清算工作丹耀面臨的困難和障礙。破產管理人正通過法院與有關政府部門協商溝通、解決問題。在對應的土地使用證轉移登記至收購方名下後，收購方將支付收購交易的尾款。

西單項目（擁有29.4%）

於二零一四年度工作總結，按照北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）董事會決定，終止清算事宜尚未獲得政府有關部門批准，仍在繼續進行中。於二零一五年度工作前瞻，敬遠公司所負責開發建設之項目已全部完成，將繼續爭取儘快完成提前終止清算事宜。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

香港業務

房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為98%，而該物業獲得良好之租金收入。

本集團由聯營公司持有位於紅山半島（擁有33.33%）的住宅物業，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入與比上年度下降。由於由二零一五年開始，本集團及其聯營公司重新展開銷售紅山半島住宅物業，截至本報告日，89個公寓、123個車位及2個公寓洋房已售出，其售價約為2,795,952,000港元，其中本集團（未扣除所得稅及費用）約佔931,984,000港元。截至二零一五年十二月三十一日，55個公寓及80車位已出售完成，其售價為1,622,171,000港元，其中本集團（未扣除所得稅及費用）約佔540,724,000港元。若餘下已出售之34個公寓、43個車位及2個公寓洋房如期完成，集團約佔（未扣除所得稅及費用）382,733,000港元。集團期望扣除應支付所得稅及費用後應可取得出售淨額約271,741,000港元。

本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有33.33%）平均租用率約為90%，而該物業之出租情況繼續改善。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

於二零一五年十二月二十八日，在北京第二中級人民法院召開了丹耀大廈破產案第七次債權人會議，表決通過了破產管理人提交的「北京丹耀房地產有限公司破產財產第二次分配方案」。根據該分配方案，本集團此次將獲得分配13,563,000元人民幣（約16,146,000港元）。丹耀大廈清盤，還須很長時間方能將所有資產收回並變成轉讓款。清盤的結束及下一次債權清償分配的時間，現難以預計。

西單項目（擁有29.4%）

鑒於北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）於多年前已完成西單項目，各股東及董事會一致同意，提前終止合資經營並進行清算，並向西城區國資委提出了對敬遠進行結業清算的申請。敬遠已做好清算準備，一經獲得西城區國資委的批准，敬遠即提前終止合資經營，並進入清算。

截至二零一六年六月三十日止六個月

香港業務

房地產

截至二零一六年六月三十日，本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為99%，而該物業獲得良好之租金收入。

由二零一五年開始，本集團及其聯營公司重新展開銷售紅山半島住宅物業，截至本報告日，扣除55個公寓及80個車位於截至二零一五年十二月三十一日已出售完成之外，47個公寓、58個車位及2個公寓洋房已售出，其售價約為1,530,335,000港元，其中本集團（未扣除所得稅及費用）約佔510,112,000港元。截至二零一六年六月三十日六個月內，32個公寓及41個車位已出售完成，其售價為930,048,000港元，其中本集團（未扣除所得稅及費用）約佔310,016,000港元。若餘下已出售之15個公寓、17個車位及2個公寓洋房如期完成，集團約佔（未扣除所得稅及費用）200,096,000港元。集團期望扣除應支付所得稅及費用後應可取得出售淨額約142,068,000港元。

本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有33.33%）平均租用率約為89%，而租金收入良好。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

二零一五年十二月二十八日，丹耀大廈第七次債權人會議通過了丹耀破產管理人製作的「北京丹耀房地產有限公司破產財產第二次分配方案」。根據該方案，二零一六年五月五日，本集團取得了受償款人民幣13,563,000元（約16,146,000港元）。

丹耀大廈項目破產管理人正在與北京市國土資源局交涉，最終解決丹耀大廈回遷安置面積的劃撥土地使用權問題。

西單項目（擁有29.4%）

二零一六年上半年度工作總結，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）根據三方股東及公司董事會意見，向北京市西城區國資委申請之「提前終止經營並進行清算」事宜，截止目前尚未取得實質性進展，仍在繼續辦理中。二零一六年下半年度工作前瞻，繼續爭取北京市西城區國資委批准敬遠申請事項，儘快進行敬遠提前終止及清算工作。

丹楓集團管理層討論與分析之補充資料

摘錄自丹楓集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之年報

有關丹耀房地產有限公司（丹楓集團之一間前成員公司）之清盤，下文一段乃摘錄自丹楓集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之年報綜合現金流量表附註30(b)，以為股東提供資料。為避免生疑，下段所提述之所有「本公司」及「本集團」分別指「丹楓」及「丹楓集團」。

「於二零零三年二月，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所開發之物業提出索償，要求丹耀退還其購房款及支付違約金，其理由包括丹耀未能於該物業之商品房買賣合同規定之時間內取得房產證書。一審裁決中判買方勝訴，因此，本集團已就該索償作出全數撥備（附註28），同時丹耀對該裁決提出上訴。為保障丹耀所有債權人（包括本集團）之權益獲得合法及公正處置，本公司已申請丹耀清盤，及獲北京市第二中級人民法院（「法院」）接納考慮，丹耀之營運隨後在法院監管下進行，而本集團繼續維持及控制其日常運作。於二零零七年六月十四日，法院批准丹耀清盤，故本集團不能再控制丹耀。因此，本集團停止綜合丹耀之財務報表。」

有關丹耀清盤潛在影響之董事會評估

由於丹楓集團之財務報表已不再綜合丹耀，故董事會認為，丹耀清盤不會對收購事項及要約造成重大不利影響。

經擴大集團於收購事項及要約完成後之未經審核備考財務資料

A. 有關收購丹楓普通股之本集團之未經審核備考財務資料

以下為作說明用途之天安中國投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表，其乃按下文所載之附註基準編製，旨在說明本集團建議收購丹楓控股有限公司（「丹楓」）普通股之影響，猶如收購事項已於二零一六年六月三十日進行（「經擴大集團之未經審核備考財務資料」）。根據收購守則第26.1條，本集團須於收購丹楓之452,892,969股普通股（「收購事項」）完成後，就丹楓之全部已發行普通股（本集團及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外（「丹楓獨立股東」））作出有條件強制性現金要約（「要約」）。經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，其所採用基準與本集團之會計政策及呈列方式一致。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載於本集團於二零一六年九月九日刊發之中期報告）、丹楓及其附屬公司（「丹楓集團」）於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載於丹楓集團於二零一六年九月十三日刊發之中期報告）編製，當中已計及隨附附註所述之未經審核備考調整之影響，其乃(i)直接與交易有關；及(ii)有事實支持。

要約之接納程度屬不確定且可能出現眾多結果。為簡單起見，經擴大集團之未經審核備考財務資料已就兩種有可能會計之處理予以編製以涵蓋下列兩種極端情形：

- (1) 第一種情形（情形1）假設收購事項已完成，而要約並未獲任何丹楓獨立股東接納。因此，經擴大集團將採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」（「香港會計準則第28號」）將丹楓入賬為一間聯營公司；及

- (2) 第二種情形(情形2) 假設收購事項已完成,且要約已獲所有丹楓獨立股東悉數接納。因此,經擴大集團將採用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(「香港財務報告準則第10號」)及應用香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港會計準則第3號」)將丹楓集團綜合入賬。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製以僅供說明用途,及為根據若干假設、估計、不確定性及現時可用資料編製。因此,經擴大集團之未經審核備考財務資料可能無法真實反映收購事項或收購事項及要約已於二零一六年六月三十日完成之情況下之本集團之財務狀況,亦不擬預測本集團之未來營運財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告內所載之本集團過往財務資料、丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

情況1

經擴大集團於完成收購事項後之未經審核備考綜合資產及負債表

	於二零一六年六月三十日			經擴大集團 千港元
	本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
非流動資產				
物業、廠房及設備	254,114	–	–	254,114
收購物業、廠房及設備之按金	22	–	–	22
投資物業	9,983,300	–	–	9,983,300
待發展物業	3,012,740	–	–	3,012,740
收購待發展物業之按金	171,116	–	–	171,116
土地使用權之預付租賃款	41,504	–	–	41,504
其他資產—物業權益	18,909	–	–	18,909
於聯營公司之權益	429,213	1,851,844	–	2,281,057
於合營企業之權益	1,935,755	–	–	1,935,755
應收貸款	523,128	–	–	523,128
可供出售投資	394,408	–	–	394,408
遞延稅項資產	78,388	–	–	78,388
	16,842,597	1,851,844	–	18,694,441
流動資產				
物業存貨				
—發展中	4,758,983	–	–	4,758,983
—已竣工	3,247,695	–	–	3,247,695
其他存貨	337	–	–	337
聯營公司欠款	2,563	–	–	2,563
合營企業欠款	961,281	–	–	961,281
非控股股東欠款	18,824	–	–	18,824
應收貸款	626,293	–	–	626,293
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	335,001	–	–	335,001
土地使用權之預付租賃款	897	–	–	897
持作買賣投資	86,829	–	–	86,829
預繳稅項	42,966	–	–	42,966
用作抵押之銀行存款	300,129	–	–	300,129
銀行結存及現金	3,309,882	(1,245,456)	–	2,064,426
	13,691,680	(1,245,456)	–	12,446,224
分類為待售資產	888,079	–	–	888,079
	14,579,759	(1,245,456)	–	13,334,303

	於二零一六年六月三十日			經擴大集團 千港元
	本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	備考調整 千港元 (附註2) 千港元 (附註3)		
流動負債				
貿易及其他應付賬款	3,499,229	–	5,500	3,504,729
預售按金	1,558,906	–	–	1,558,906
稅項負債	788,334	–	–	788,334
付息借款	2,321,005	–	–	2,321,005
免息借款	180,074	–	–	180,074
	8,347,548	–	5,500	8,353,048
分類為待售資產之相關負債	810,119	–	–	810,119
	9,157,667	–	5,500	9,163,167
非流動負債				
付息借款	3,024,315	–	–	3,024,315
一名租戶之遞延租金收入	46,537	–	–	46,537
租戶之租金按金	31,277	–	–	31,277
遞延稅項負債	2,114,417	–	–	2,114,417
	5,216,546	–	–	5,216,546
資產(負債)淨額	17,048,143	606,388	(5,500)	17,649,031

附註：

- (1) 該等金額摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止期間之最近期刊發簡明綜合財務報表。
- (2) 於完成收購事項後，本集團將於丹楓集團（本集團對其有重大影響）擁有約36.45%之權益。根據香港會計準則第28號，丹楓將透過使用權益會計法入賬列作經擴大集團之聯營公司。

就編製經擴大集團之本未經審核備考財務資料而言，乃假定收購事項已完成，而要約並未獲任何丹楓獨立股東接納。

該調整指就收購事項之已付代價及確認於丹楓之約36.45%股權為聯營公司，連同其可識別資產及負債淨額於二零一六年六月三十日按公允價值重新計量。

丹楓集團之可識別資產及負債乃根據本公司管理層估計之估值按彼等之公允價值計量。丹楓集團之可識別資產淨值計算如下：

	千港元
丹楓集團於二零一六年六月三十日之資產淨值	5,015,113
下列項目之公允價值調整：	
—物業、廠房及設備	13,173
—土地使用權之預付租賃款	64,211
對公允價值重新計量之遞延稅項影響 (附註1)	<u>(12,320)</u>
可識別資產淨值之公允價值	5,080,177
本集團分佔丹楓之股權 (附註2)	36.45%
本集團分佔之可識別資產淨值之公允價值	<u><u>1,851,844</u></u>

附註：

1. 就編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司管理層認為，位於香港之投資物業將透過使用收回。
2. 本集團分佔丹楓之股權指丹楓於二零一六年六月三十日之1,242,424,945股全部已發行股份中之452,892,969股。

根據買賣協議，就收購丹楓約36.45%股權之現金代價為1,245,456,000港元，其乃根據452,892,969股丹楓已發行股份按每股價格2.75港元計算。

	千港元
收購事項之代價	1,245,456
減：所收購丹楓集團可識別資產淨值之公允價值	(1,851,844)
所收購可識別資產淨值之公允價值超出代價部分，即於收購事項 完成後將於本公司股東應佔損益中確認之備考收益	(606,388)

經按香港財務報表準則第3號規定重新評估後，所收購丹楓集團之可識別資產淨值之公允價值超出代價部分之金額606,388,000港元將於損益臨時確認為議價購買之備考收益。

由於收購事項實際完成日期丹楓集團之可識別資產及負債之公允價值與編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用之公允價值可能存在較大差異，故丹楓集團之可識別資產及負債以及就收購事項將予確認之收購丹楓之36.45%股權之議價購買之實際收益之實際金額可能與上文所呈列之金額存在重大差異。於收購事項實際完成日期，本集團將重新評估本集團是否已正確識別所收購之全部丹楓集團資產及所承擔之全部丹楓集團負債，並將確認於該審閱中所識別之任何額外資產及負債，並按其公允價值計量所識別資產及負債。

- (3) 該調整指確認有關收購事項之估計開支。本集團將承擔之估計開支約5,500,000港元包括代理費、法律費、印刷成本、會計師費用及其他相關開支。
- (4) 於收購事項完成當日將對丹楓集團之可識別資產、負債及或然負債進行正式估值，而其公允價值或會與於編製本未經審核備考綜合資產及負債表時所採用者不同。

情況2

經擴大集團於完成收購事項及要約後之未經審核備考綜合資產及負債表

	於二零一六年六月三十日				經擴大集團 千港元
	本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	丹楓集團 千港元 (附註2) (未經審核)	備考調整 千港元 (附註3) 千港元 (附註4)		
非流動資產					
物業、廠房及設備	254,114	85,240	13,173	-	352,527
收購物業、廠房及設備之按金	22	-	-	-	22
投資物業	9,983,300	1,038,750	-	-	11,022,050
待發展物業	3,012,740	-	-	-	3,012,740
收購待發展物業之按金	171,116	-	-	-	171,116
土地使用權之預付租賃款	41,504	24,267	64,211	-	129,982
其他資產－物業權益	18,909	-	-	-	18,909
於聯營公司之權益	429,213	3,158,109	-	-	3,587,322
於合營企業之權益	1,935,755	-	-	-	1,935,755
應收貸款	523,128	-	-	-	523,128
可供出售投資	394,408	45,526	-	-	439,934
遞延稅項資產	78,388	-	-	-	78,388
	16,842,597	4,351,892	77,384	-	21,271,873
流動資產					
物業存貨					
－發展中	4,758,983	-	-	-	4,758,983
－已竣工	3,247,695	-	-	-	3,247,695
其他存貨	337	-	-	-	337
聯營公司欠款	2,563	-	-	-	2,563
合營企業欠款	961,281	-	-	-	961,281
非控股股東欠款	18,824	-	-	-	18,824
應收貸款	626,293	-	-	-	626,293
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	335,001	8,818	-	-	343,819
土地使用權之預付租賃款	897	-	-	-	897
持作買賣投資	86,829	-	-	-	86,829
預繳稅項	42,966	-	-	-	42,966
用作抵押之銀行存款	300,129	-	-	-	300,129
銀行結存及現金	3,309,882	1,104,071	(3,309,882)	-	1,104,071
	13,691,680	1,112,889	(3,309,882)	-	11,494,687
分類為待售資產	888,079	-	-	-	888,079
	14,579,759	1,112,889	(3,309,882)	-	12,382,766

	於二零一六年六月三十日				經擴大集團 千港元
	本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	丹楓集團 千港元 (附註2) (未經審核)	備考調整		
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
流動負債					
貿易及其他應付賬款	3,499,229	214,706	–	5,500	3,719,435
預售按金	1,558,906	–	–	–	1,558,906
稅項負債	788,334	772	–	–	789,106
付息借款	2,321,005	–	106,787	–	2,427,792
免息借款	180,074	98,655	–	–	278,729
	8,347,548	314,133	106,787	5,500	8,773,968
分類為待售資產之相關負債	810,119	–	–	–	810,119
	9,157,667	314,133	106,787	5,500	9,584,087
非流動負債					
付息借款	3,024,315	–	–	–	3,024,315
一名租戶之遞延租金收入	46,537	–	–	–	46,537
租戶之租金按金	31,277	–	–	–	31,277
遞延稅項負債	2,114,417	135,535	12,320	–	2,262,272
	5,216,546	135,535	12,320	–	5,364,401
資產(負債)淨額	17,048,143	5,015,113	(3,351,604)	(5,500)	18,706,151

附註：

- (1) 該等金額摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止期間之最近期刊發簡明綜合財務報表。
- (2) 該等金額摘錄自本通函附錄二所載丹楓集團截至二零一六年六月三十日止期間之最近期刊發簡明綜合財務報表。
- (3) 該調整指就收購事項及要約支付之代價、對丹楓集團於二零一六年六月三十日之可識別資產及負債之公允價值重新計量及確認收購丹楓之100%股權之議價購買之收益。

於要約獲接納後，丹楓將成為本公司之全資附屬公司。就本經擴大集團之未經審核備考財務資料而言及根據香港財務報告準則第3號，收購丹楓乃以業務合併入賬，其要求丹楓集團之被收購資產及被承擔負債按其於收購日期之公允價值進行計量。丹楓集團之可識別資產及負債乃以其於二零一六年六月三十日基於本公司管理層估計之估值計算之公允價值按收購會計法入賬。丹楓集團之可識別資產淨值之計算如下：

	千港元
丹楓集團於二零一六年六月三十日之資產淨值	5,015,113
下列項目之公允價值調整：	
—物業、廠房及設備	13,173
—土地使用權之預付租賃款	64,211
對公允價值重新計量之遞延稅項影響 (附註)	(12,320)
	5,080,177
可識別資產淨值之公允價值	5,080,177

附註：就編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司管理層認為，位於香港之投資物業將透過使用收回。

收購丹楓全部股權之代價為3,416,669,000港元，其乃根據丹楓於二零一六年六月三十日丹楓之1,242,424,945股全部已發行股份按每股2.75港元之價格計算，其中3,309,882,000港元（即本集團於二零一六年六月三十日之最多銀行結存及現金）將以現金結付，而餘額106,787,000港元將以「確認財務資源」分節所載之本集團可供使用之新借款撥付資金。

千港元

收購事項及要約之代價	3,416,669
減：所收購丹楓集團之可識別資產淨值之公允價值	<u>(5,080,177)</u>
所收購資產淨值之公允價值超出代價部分，即於收購事項及要約 完成後將於本公司股東應佔損益中確認之備考收益	<u><u>(1,663,508)</u></u>

經按香港財務報表準則第3號規定重新評估後，所收購丹楓集團之可識別資產淨值之公允價值超出代價部分之金額1,663,508,000港元將於損益內臨時確認為議價購買之備考收益。

由於收購事項及要約實際完成日期丹楓集團之可識別資產及負債之公允價值與編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用之公允價值可能存在較大差異，故丹楓集團之可識別資產及負債以及就收購事項及要約將予確認之收購丹楓100%股權之議價購買實際收益之實際金額可能與上文所呈列之金額存在重大差異。於收購事項及要約實際完成日期，本集團將重新評估本集團是否已正確識別所收購之全部丹楓集團資產及所承擔之全部丹楓集團負債，並將確認於該審閱中所識別之任何額外資產及負債，並按其公允價值計量所識別資產及負債。

倘本集團維持丹楓股份之上市地位，則丹楓不少於25%之已發行股份將由公眾人士持有及1,253,778,000港元之非控股權益，為丹楓集團可識別資產淨值之公允價值之25%。

- (4) 該調整指確認有關收購事項之估計開支。本集團將承擔之估計開支約5,500,000港元包括代理費、法律費、印刷成本、會計師費用及其他相關開支。
- (5) 於收購事項完成當日將對丹楓集團之可識別資產、負債及或然負債進行正式估值，而其公允價值或會與於編製本未經審核備考綜合資產及負債表時所採用者不同。

B. 有關本集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函。

**有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致天安中國投資有限公司列位董事**

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就編製天安中國投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，該等資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一六年十月二十八日刊發的通函（「通函」）附錄三第30至39頁所載於二零一六年六月三十日的未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的基準的適用準則於通函附錄三第30及31頁載述。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購丹楓控股有限公司已發行股份（「建議交易」）對 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議交易已於二零一六年六月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日（即刊發審閱總結之日）止六個月的簡明綜合財務報表。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等的委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就於編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作之過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定作說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證該事件或交易於二零一六年六月三十日之實際結果將與呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出之合理核證委聘報告涉及執程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之了解、已就其編製有關未經審核備考財務資料之事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年十月二十八日



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

吾等之參考編號：NAL/PW/OP/R16218

敬啟者：

吾等遵照天安中國投資有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「天安集團」）指示，對丹楓控股有限公司及其附屬公司（以下統稱「丹楓集團」）所持位於香港特別行政區（下稱「香港」）及中華人民共和國（下稱「中國」）之物業（更多詳情載於隨附之估值概要）（下稱「該等物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察以及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一六年九月三十日（下稱「估值日」）之價值之意見，以供刊發文件之用。

吾等之估值乃按「市值」基準對該等物業價值發表之意見，而吾等對市值之定義為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅逼之情況下進行之公平交易中交易物業而應取得之估計金額」。

吾等在對該等物業進行估值時，假設擁有人對該等物業具有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於土地使用年期內使用該等物業，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設擁有人在公開市場將該等物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

於吾等的估值過程中，吾等就位於中國之該等物業各自的業權倚賴天安集團及其有關中國法律的法律顧問北京盈科（上海）律師事務所（「中國法律顧問」）提供的意見。

對於香港及中國持有作投資用途之第一及第三類物業權益進行估值時，吾等採用投資法，並計及現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平，或在適用情況下，採用直接比較法，並參照可於有關市場獲得之可資比較銷售憑證。

對於香港及中國持有作自用之第二及第四類物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，並參照可於有關市場獲得之可資比較交易。

吾等已於二零一六年九月二十八日委派高級估值經理潘毅先生（彼擁有雷丁大學投資學碩士學位）視察中國各項物業，及於二零一六年十月六日委派王明坤先生（彼為本次估值之負責人）視察位於香港之各項物業之外部情況，並將在可能情況下視察各項物業之內部情況。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積準確性，惟假設吾等獲提供之文件及正式地盤平面圖所示之面積為準。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據天安集團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天安集團所提供之資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況及建築面積等事項及辨別該等物業之所有其他相關事項之意見。

吾等並無理由懷疑天安集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲天安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，且吾等並無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等之估值已遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則中第5章及第12項應用指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之所有規定。

除另有說明者外，吾等之估值所載之所有金額均以港元列示。吾等之估值所採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.86元，與估值日之通行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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，註冊專業測量師(G.P.)
謹啟

二零一六年十月二十八日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾25年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值 (港元)	丹楓集團 應佔之權益	於二零一六年 九月三十日 丹楓集團 應佔現況下 的市值 (港元)
第一類 – 於香港持有作投資之物業權益			
1 香港白筆山道18號紅山半島第一期D區 棕櫚徑1號及69號屋	157,400,000	1/3	52,466,667
2 香港白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑 60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、 113、115、121及123號屋，及松柏徑108、110及 134號屋	1,435,000,000	1/3	478,333,333
3 香港白筆山道18號紅山半島第三期B區棕櫚徑 129、131、137、139、145、147及153號屋，及 松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、 97、101、140、142、148、150、158、164、166、 172、174及178號屋	2,528,000,000	1/3	842,666,667
4 香港白筆山道18號紅山半島第四期1、3、6、 7、10座之若干住宅單位及停車位	814,000,000	1/3	271,333,333
5 香港皇后大道東58-64號帝后商業中心地庫； 地下A、B、C、D及F室；1樓；2樓C及D室； 3樓A、B及C室；5樓B及C室；7至8樓A、B及 C室；9樓A及C室；10樓C室；11樓A、B及 C室；16樓A室；19樓A及B室；21樓A及B室	369,000,000	50%	184,500,000
6 香港夏慤道16號遠東金融中心地下低層A、B室 及儲物室；地下C1、C2、C3及D室；地下上層 A1、A3、A4、A5、A6、B、C、D1、D2、D3及E 室；2樓平台；天台；及地下低層11個停車位	1,205,000,000	5%	60,250,000

物業	於二零一六年	丹楓集團 應佔之權益	於二零一六年
	九月三十日 現況下的市值 (港元)		九月三十日 丹楓集團 應佔現況下 的市值 (港元)
7 香港利興街10號港灣工貿中心及利樂街2號 海灣工貿中心之多個工業單位及停車位	5,123,000,000	1/3	1,707,666,667
8 香港海怡路22號海怡半島22座(美華閣) 5樓F室	10,190,000	100%	10,190,000
9 九龍加速威老道100號港晶中心整個地庫 (商舖1-65號及咖啡店), 地下低層整層, 地下 1-5、10-49、50-57、59-66號商舖, 1樓1B、2-7、 10-22、24、25、29-44、48及56號商舖, 2樓及3 樓整層, 4樓(車庫)連同入口及 由地下層通往車庫之車輛升降機槽(包括 其內之車輛升降機)及地下兩個停車位以及預 留區域(包括天台及外牆)	<i>A部份</i> 1,180,000,000	80%	<i>A部份</i> 944,000,000
	<i>B部份</i> 208,500,000	40%	<i>B部份</i> 83,400,000
	<i>C部份</i> 30,900,000	100%	<i>C部份</i> 30,900,000
10 九龍草園街4號華順工業大廈地下低層整層; 地下A及B室; 1樓D及E室; 3樓A、B及 G室; 4樓E室及E平台以及G室; 5樓B、C、E、 G及P室; 6樓C、F及G室; 8樓A、C、D、G及H室 以及天台; 地下低層L14及L15號貨車停車位; 1樓P4及P5號私人停車位、 L2、L3、L7、L12、L13號貨車 停車位及C15號貨櫃車停車位	359,000,000	50%	179,500,000
11 九龍宏光道1號億京中心A座33樓D及E室	57,000,000	100%	57,000,000
12 九龍科發道2號懿薈21樓B室及3樓C56號 停車位	35,800,000	100%	35,800,000
13 新界屯門屯利街1號華都花園2樓95及97號 停車位	1,500,000	50%	750,000
第一類總計:	13,514,290,000		4,938,756,667

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值 (港元)	丹楓集團 應佔之權益	於二零一六年 九月三十日 丹楓集團 應佔現況下 的市值 (港元)
第二類－於香港持有作業主自用之物業權益			
14 香港利興街10號港灣工貿中心9樓13號車間	4,950,000	100%	4,950,000
15 新界將軍澳唐賢街9號天晉1座45樓C室 (包含天台)以及R151及R152號停車位	44,800,000	100%	44,800,000
16 九龍宏光道1號億京中心A座33樓A、B及C室 以及2樓P24及P57號停車位	91,000,000	100%	91,000,000
第二類總計：	140,750,000		140,750,000
第三類－於中國持有作投資之物業權益			
17 中國北京東城區王府井大街王府井世紀廣場 7樓B712室	3,730,000	100%	3,730,000
第三類總計：	3,730,000		3,730,000
第四類－於中國持有作業主自用之物業權益			
18 中國北京朝陽區建國門外大街四號銀泰中心 A座15樓1802及1809室	22,000,000	100%	22,000,000
19 中國北京東城區王府井大街王府井世紀廣場 9樓B902室	無商業價值	100%	無商業價值
20 中國北京東城區王府井大街王府井世紀廣場 5樓A505室	9,500,000	100%	9,500,000
21 中國深圳南山區西麗高爾夫球場聚寧山莊 (1區)1棟B102室	16,230,000	100%	16,230,000
第四類總計：	47,730,000		47,730,000
總計：	13,706,500,000		5,130,966,667

估值證書

第一類－於香港持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
1 香港白筆山道18 號紅山半島第一期 D區棕櫚徑1號及 69號屋	該物業包括一個於一九九零年落成之大型住宅發展項目(名為紅山半島)第一期之2間雙拼別墅。	該物業現為空置。	157,400,000
鄉郊建屋地段 第1050號A段之 9,100份中之120份	該物業之總面積約為11,001平方呎(1,022.01平方米)。面積分佈如下：		(丹楓集團 應佔1/3權益： 52,466,667)
		建築面積 (平方呎)	
	房屋面積	5,859	
	花園	1,493	
	平台	1,617	
	車棚/入口	<u>2,032</u>	
		<u><u>11,001</u></u>	
	該地段根據賣地條件第11461號持有，年期自一九八一年一月二日起為期75年，可再續期75年。		
	該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

根據日期為二零零五年七月十六日之契約備忘錄第05080401760011號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司Zeta Estates Limited。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)															
2 香港白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、113、115、121及123號屋，及松柏徑108、110及134號屋	<p>該物業包括一個於一九九一年落成之大型住宅發展項目(名為紅山半島)第二期之17間雙拼別墅。</p> <p>該物業之總面積約為95,818平方呎(8,901.72平方米)。面積分佈如下：</p>	<p>松柏徑110號屋根據租約出租，租期自二零一五年十二月八日至二零一七年十二月七日，為期兩年，月租133,000港元。</p> <p>餘下16間房屋現為空置。</p>	<p>1,435,000,000</p> <p>(丹楓集團應佔1/3權益：478,333,333)</p>															
鄉郊建屋地段第1050號B段餘段之2,620份中之1,020份	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>房屋面積</th> <th>53,133</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園</td> <td>25,251</td> <td></td> </tr> <tr> <td>平台</td> <td>8,146</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車棚／入口</td> <td>9,288</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">95,818</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(平方呎)</p>		房屋面積	53,133	花園	25,251		平台	8,146		車棚／入口	9,288				95,818		
	房屋面積	53,133																
花園	25,251																	
平台	8,146																	
車棚／入口	9,288																	
		95,818																
	<p>該地段根據賣地條件第11461號持有，年期自一九八一年一月二日起為期75年，可再續期75年。</p> <p>該地段之應付地租為每年1,000港元。</p>																	

附註：

根據日期為一九九一年十二月三十一日之契約備忘錄第UB5157011號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司Zeta Estates Limited。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			九月三十日 現況下之市值 (港元)
3 香港白筆山道18號紅山半島第三期B區棕欄徑129、131、137、139、145、147及153號屋，及松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、97、101、140、142、148、150、158、164、166、172、174及178號屋	該物業包括一個於一九九一年落成之大型住宅發展項目(名為紅山半島)第三期28間雙拼別墅。 該物業之總建築面積約為160,123平方呎(14,875.79平方米)。面積分佈如下：	145號屋根據租約出租，租期自二零一五年八月十五日至二零一七年八月十四日，為期兩年，月租132,000港元。 餘下27間房屋現為空置。	2,528,000,000 (丹楓集團 應佔1/3權益： 842,666,667)
鄉郊建屋地段第1050號C段之3,580份中之1,680份	房屋面積 庭院及花園 平台 車棚／入口	81,604 34,166 30,156 14,197	
		<u>160,123</u>	
	該地段根據賣地條件第11461號持有，年期自一九八一年一月二日起為期75年，可再續期75年。		
	該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- i) 根據日期為一九九二年十一月十二日之契約備忘錄第UB5497333號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- ii) 根據日期為二零一五年十月二十六日之契約備忘錄第15111800460121號，166號屋須受以耀森有限公司為受益人以代價102,241,300港元訂立之買賣契約所規限。於估值過程中，吾等已計及所述之買賣協議。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			九月三十日 現況下之市值 (港元)
4 香港白筆山道18 號紅山半島第四期 1、3、6、7、10座 之若干住宅單位及 停車位	該物業包括一個於一九九二年落成之大型住宅發展項目(名為紅山半島)第四期之27個住宅單位及143個停車位。	除一個停車位(其根據租約出租,租期於二零一六年十一月屆滿,為期兩年,月租2,000港元)外,該物業現為空置。	814,000,000
鄉郊建屋地段 第1050號餘段之 5,000份中之411份	該等住宅單位之總銷售面積約為31,514平方呎(2,927.72平方米)。 該地段根據賣地條件第11461號持有,年期自一九八一年一月二日起為期75年,可再續期75年。 該地段之應付地租為每年1,000港元。		(丹楓集團 應佔1/3權益: 271,333,333)

附註:

- i) 該物業包括該發展項目1座1層及6層A室、16層B室, 3座4層、7層及14至16層A室、4層、7至9層及15層B室, 6座4至7層及10層A室、5層、7層及9層B室, 7座6層、8層及10層A室, 10座4至5層A室、3層B室。
- ii) 該物業包括該發展項目1層第4、34、37至40、57至59、61至62、65、70、74、76至77、81、105至106、108、115、117、120、134至139、172、212至217、234、257、260及263至264號停車位以及2層第1至6、9至15、28至44、58至67、71至78、83至87、108至109、118至119、124至127、141、143至144、146至147、174、180至189、211至228、247至249及269至272號停車位。

iii) 根據日期為二零一四年七月十八日之契約備忘錄第14072902300058號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司Zeta Estates Limited。

iv) 於估值過程中，吾等已計及須受買賣協議規限之下列有關單位：

樓座	單位	日期	代價 (港元)
1座	1層A室	二零一六年九月十九日	33,191,700
1座	6層A室	二零一六年七月七日	36,403,100
3座	4層A室	二零一六年九月三十日	21,146,300
3座	7層A室	二零一六年六月八日	21,703,600
3座	9層B室	二零一六年八月九日	22,308,700
3座	14層A室	二零一六年八月四日	22,766,400
3座	15層A室	二零一六年七月二十二日	22,867,000
3座	15層B室	二零一六年七月十七日	21,073,600
3座	16層A室	二零一六年八月十六日	22,967,500
6座	5層B室	二零一六年七月二日	20,072,000
6座	9層B室	二零一六年九月二十八日	20,898,300
7座	6層A室	二零一六年六月二十七日	32,418,000
7座	8層A室	二零一六年七月十八日	33,022,200
7座	10層A室	二零一六年七月十九日	33,490,400
10座	3層B室	二零一六年六月十五日	19,131,600
10座	5層A室	二零一六年七月二十二日	21,474,800

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			九月三十日 現況下之市值 (港元)
5 香港皇后大道東 58-64號帝后商業 中心地庫；地下 A、B、C、D及 F室；1樓； 2樓C及D室； 3樓A、B及C室； 5樓B及C室； 7至8樓A、B及 C室；9樓A及 C室；10樓C室；11 樓A、B及C室；16 樓A室； 19樓A及B室； 21樓A及B室	該物業包括一幢於一九八二年落成之22層高商業樓宇之地庫、地下之多個商用單位以及多個樓層之多個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為27,457平方呎(2,550.81平方米)。面積分佈如下： 地庫、地下及1層 之單位 高層之單位	除該物業中總建築面積約1,811平方呎(168.25平方米)之一部分現為空置外，該物業根據多份租約出租，租期主要為期二至三年，最遲租約於二零一九年三月十四日屆滿，月租合共約754,000港元。	369,000,000 (丹楓集團 應佔50%權益： 184,500,000)
內地段第2243號 餘段之228份中之 118份	該地段按政府租契持有，年期自一八四四年七月九日起，為期999年。 該地段之應付地租為每年30港元。	建築面積 (平方呎) 8,712 18,745 <u>27,457</u>	

附註：

根據日期為一九七八年十一月十六日之契約備忘錄第UB1630112號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司建唐置業有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
6 香港夏慤道16號 遠東金融中心 地下低層A、B室及 儲物室；地下C1、 C2、C3及D室； 地下上層A1、 A3、A4、A5、 A6、B、C、D1、 D2、D3及E室； 2樓平台；天台； 及地下低層11個 停車位	該物業包括一幢於一九八二年落成之51層高辦公大樓多個樓層之多個儲物室及商業單位、2層之平台區域、天台及11個停車位。 該物業之總建築面積(不包括停車位、平台及儲物室)約為52,409平方呎(4,868.91平方米)。 該物業之平台面積約為19,700平方呎(1,830.19平方米)。	該物業根據多份租約出租，租期主要為期一至三年，最遲租約於二零二零年三月三十日屆滿，月租合共約3,775,000港元。	1,205,000,000 (丹楓集團 應佔5%權益： 60,250,000)
內地段第8466號 之13,200份中之 2,027份	該地段根據賣地條件第11418號持有，年期自一九八零年七月二十三日起為期75年，可再續期75年。 該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

根據賣地條件第IL8466之11418號，該物業之登記業主為丹楓集團之關連公司Green Palm Estates Limited。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			九月三十日 現況下之市值 (港元)
7 香港利興街10號 港灣工貿中心及 利樂街2號 海灣工貿中心之 多個工業單位及 停車位 鴨脷洲內地段 第116號之236,843 份中之159,060份	該物業包括位於兩幢於一九九一年落成之24層高工業樓宇不同樓層之692個工業單位及133個停車位。 該物業之建築面積(不包括停車位)概約如下：	除該物業中總建築面積169,022平方呎(15,702.53平方米)之一部分現為空置外，該物業根據不同租約出租，租期主要為期兩年，最遲租約於二零一九年三月三十一日屆滿，月租合共約7,955,000港元。	5,123,000,000 (丹楓集團應佔 $\frac{1}{3}$ 權益：1,707,666,667)
	港灣工貿中心 工業單位 天台	242,931 23,195	部分停車位根據多份租約出租，租期一年，月租合共約346,700港元。
	海灣工貿中心 工業單位 天台	704,152 37,554	
	該地段根據換地條件第11820號持有，年期自一九八零年十月一日起為期75年，可再續期75年。		
	該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- i) 根據鴨脷洲內地段第116號之換地條件第11820號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司 Zeta Estates Limited。

ii) 該物業包括以下單位：

港灣工貿中心

樓層	單位
1層	第P1至P30及L1至L29號停車位
2層	1至12
3層	5、6、8、9、11
4至6層	1至12
7層	2、9、10至14、16至19
8層	7
9層	2、10至12、14、16至20
10層	11至14、16至19
11層	7、9至11、13至14、16至19
12層	5、16
13層	5、11、14、19
14層	5、7、16至18
16層	5
17層	16
20層	16
21層	16、21
22層	7、16、21
23層	1至3、5至21

海灣工貿中心

樓層	單位
地下	P1至P3及L1至L7號停車位
1層	P1至P34、L1至L30
2層	1至10、12至32
3層	16至26
4至11層	1至26
12至13層	1至27
14層	6至27
15層	8至15、17、19至27
16至23層	1至27

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
8 香港海怡路22號 海怡半島22座 (美華閣)5樓F室 鴨脷洲內地段 第121號餘段之 168,000份中之 20份	該物業包括一個於一九九四年落成之大型住宅發展項目之一幢37層高住宅樓宇5層之一個住宅單位。 該物業之建築面積約為1,100平方呎(102.19平方米)。 該地段根據換地條件第UB11998號持有,年期自一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日屆滿。 該地段之應付地租為每年該地段不時之應課差餉租值之3%。	該物業現為空置。	10,190,000 (丹楓集團 應佔100%權益: 10,190,000)

附註:

根據日期為一九九五年二月二十八日之契約備忘錄第UB625615號,該物業之登記業主為丹楓集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。

				於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)										
物業	概況及年期	佔用詳情												
9	九龍加連威老道 100號港晶中心 整個地庫 (商舖1-65號及咖啡店)，地下低層 整層，地下1-5、 10-49、50-57、 59-66號 商舖，1樓1B、 2-7、10-22、24、 25、29-44、 48及56號商舖， 2樓及3樓整層， 4樓(車庫)連同 入口及由地下層 通往車庫之 車輛升降機槽 (包括其內之車輛 升降機)及地下2 個停車位以及預留 區域(包括天台及 外牆)	該物業包括一幢於一九八二年落成之14層高商業樓宇內多個樓層之多個商舖、4層之車庫連同多個附屬區域、預留區域以及外牆。 該物業之總建築面積(不包括停車位及預留區域)約為147,544平方呎(13,707.17平方米)。面積分佈如下： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">建築面積</td> </tr> <tr> <td>A部分</td> <td style="text-align: center;">138,663</td> </tr> <tr> <td>B部分</td> <td style="text-align: center;">8,881</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><hr style="width: 100%;"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">147,544</td> </tr> </table> (有關A、B及C部分之詳細闡述，見下文附註(1))		建築面積	A部分	138,663	B部分	8,881		<hr style="width: 100%;"/>		147,544	除該物業中總建築面積約522平方呎(48.49平方米)之一部分現為空置外，餘下部分根據不同租約出租，租期主要為期二至九年，最遲租約於二零二二年三月三十一日屆滿，月租合共約3,950,000港元。	A部分 1,180,000,000 (丹楓集團 應佔80%權益： 944,000,000) B部分 208,500,000 (丹楓集團 應佔40%權益： 83,400,000) C部分 30,900,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 30,900,000) (見下文附註(i))
	建築面積													
A部分	138,663													
B部分	8,881													
	<hr style="width: 100%;"/>													
	147,544													
	九龍內地段第 10600號之3,100份 中之1,755份	該地段根據賣地條件第11281號持有，年期自一九七八年十二月十一日起為期75年，可再續期75年。 該地段之應付地租為每年1,000港元。												

附註：

i) 各部分之明細如下：

部分	丹楓集團應佔股權	單位
A	80%	全部地庫及地下低層；地下1至5、10至49、59至66號舖； 1層1B、2至7、10至22、24至25、29至32、43至44、48 及56號舖；2層及3層全層；及預留區域（包括天台及外 牆）
B	40%	地下50至57號舖及1層33至42號舖
C	100%	4樓（車庫）層連同入口及由地下層通往車庫之車輛升降 機槽（包括其內之車輛升降機）及地下2個停車位

ii) 根據日期為一九八四年五月二日之契約備忘錄第UB2593966號及日期為二零零五年一月十二日之契約備忘錄第UB9474542號，1層7號舖之登記業主為立大投資有限公司（80%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及祐福行有限公司（20%權益）（以分權共有形式）。

iii) 根據日期為一九八四年五月二日之契約備忘錄第UB2593966號及日期為二零零五年一月十二日之契約備忘錄第UB9474544號，1層10號舖之登記業主為雅威投資有限公司（80%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及祐福行有限公司（20%權益）（以分權共有形式）。

iv) 根據日期為一九八四年五月二日之契約備忘錄第UB2593966號及日期為二零零五年一月十二日之契約備忘錄第UB9474546號，1層11號舖之登記業主為嘉安投資有限公司（80%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及祐福行有限公司（20%權益）（以分權共有形式）。

v) 根據日期為一九八四年五月二日之契約備忘錄第UB2593966號及日期為二零零五年一月十二日之契約備忘錄第UB9474548號，1層12號舖之登記業主為威雅投資有限公司（80%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及祐福行有限公司（20%權益）（以分權共有形式）。

- vi) 根據日期為一九八八年九月三十日之契約備忘錄第UB3867852號，地庫及地下低層、地下1至5、10至49、59至66號舖、1層1B、2至6、13至22、24、25、29至32、43、44、48及56號舖、2層及3層以及預留區域（包括天台及外牆）之登記業主為夏紀有限公司（80%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及祐福行有限公司（20%權益）（以分權共有形式）。
- vii) 根據日期為一九八八年九月三十日之契約備忘錄第UB3867851號及賣地條件第KIL10600之11281號，地下50至57號舖及1層33至42號舖之登記業主為夏紀有限公司（40%權益）（其為丹楓集團之全資附屬公司）及Rococo Estate Limited（60%權益）（以分權共有形式）。
- viii) 根據日期為一九八八年九月三十日之契約備忘錄第UB3867849號及賣地條件第KIL10600之11281號，4樓（車庫）層連同入口及由地下層通往車庫之車輛升降機槽（包括其內之車輛升降機）及地下2個停車位之登記業主為夏紀有限公司（丹楓集團之全資附屬公司）。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
物業	概況及年期	佔用詳情	
10 九龍草園街4號 華順工業大廈 地下低層整層； 地下A及B室； 1樓D及E室； 3樓A、B及 G室；4樓E室及E 平台以及G室；5 樓B、C、E、G及P 室；6樓C、F及G 室；8樓A、C、D、G 及H室以及屋頂、 地下低層 L14及L15號 貨車停車位；1樓 P4及P5號私人 停車位、L2、 L3、L7、L12、L13 號貨車 停車位及C15號貨 櫃車停車位 油塘內地段 第29號之 1,653份中之 786 ⁷ / ₂₀	該物業包括一幢於一九七九年落成之10層高工業樓宇多個樓層之 多個工業單位、貨車停車位、貨 櫃車停車位及私人停車位。 多個工業單位之總建築面積(不 包括停車位)約為134,236平方呎 (12,470.83平方米)。 該地段根據賣地條件第10916號 持有，年期自一八九八年七月一 日起為期99年，並已按法定權利 再續期至二零四七年六月三十 日。 該地段之應付地租為每年該地段 不時之應課差餉租值之3%。	除該物業中總建築 面積約1,800平方呎 (167.22平方米)之一 部分現為空置外，該 物業根據不同租約出 租，租期一至三年，最 遲租約於二零一八年 三月三十一日屆滿， 月租約929,000港元。 停車位根據不同租 約出租，月租合共約 22,800港元。	359,000,000 (丹楓集團 應佔50%權益： 179,500,000)

附註：

根據日期為一九七八年十月三十一日之契約備忘錄第UB1610837號，該物業之登記業主為丹楓集團之聯營公司建唐置業有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
11 九龍宏光道1號 億京中心A座 33樓D及E室	該物業包括一幢於二零零九年落成之30層高商業樓宇33層之2個辦公室單位。	該物業根據租約出租，租期自二零一五年六月十六日至二零一八年六月十五日，為期三年，月租108,500港元。	57,000,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 57,000,000)
新九龍內地段 第5925號餘段之 若干份數	該物業之總建築面積約為5,425平方呎(503.99平方米)。 該地段根據賣地條件第11579號持有，年期自一八七八年七月一日起為期99年，並已按法定權利再續期至二零四七年六月三十日。 該地段之應付地租為每年該地段不時之應課差餉租值之3%。		

附註：

根據日期為二零零九年十月二十日之契約備忘錄第09111701090011號，丹楓集團之全資附屬公司天權發展有限公司為33層全層之登記業主。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
12 九龍科發道2號 懿薈21樓B室及 3樓C56號停車位	該物業包括一幢於二零一零年落成之29層高住宅樓宇21層之一個住宅單位及3層之一個停車位。	該物業根據租約出租，租期自二零一六年五月一日至二零一八年四月三十日，為期兩年，月租66,000港元。	35,800,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 35,800,000)
九龍內地段 第4022號餘段 88,108份中之 1,888份	該住宅單位之建築面積約為2,342平方呎(217.58平方米)。 該地段根據賣地條件第UB3807號持有，年期自一八三八年六月二十日起為期75年，可再續期75年，並已按法定權利再續期至二零四七年六月三十日。 該地段之應付地租為每年210港元。		

附註：

根據日期為二零一一年五月十三日之契約備忘錄第11060200490064號，該物業之登記業主為丹楓集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
13 新界屯門屯利街 1號華都花園2樓 95及97號停車位	該物業包括一個於一九八二年落成之住宅發展項目(名為華都花園)第2層之2個停車位。	該物業根據按月租約出租,月租合共2,600港元。	1,500,000 (丹楓集團 應佔50%權益: 750,000)
屯門市地段 第194號之 10,100份中之2份	該地段根據新批地契第2344號持有,年期為99年,並已按法定權利再續期至二零四七年六月三十日。	該地段之應付地租為每年該地段不時之應課差餉租值之3%。	

附註:

- i) 根據日期為一九八八年九月三十日之契約備忘錄第TM349887號及日期為二零零一年六月二十八日之契約備忘錄第TM1001473號,該物業之登記業主為亞證地產策劃管理有限公司(前稱為Terrian Limited)(佔 $\frac{1}{2}$ 權益)(其為丹楓集團之全資附屬公司)及Bevercourt Limited(佔 $\frac{1}{2}$ 權益)(以分權共有形式)。
- ii) 根據日期為一九九零年一月三日之公司更改名稱註冊證書第05083000480483號, Terrian Limited 將其名稱更改為亞證地產策劃管理有限公司。

第二類－於香港持作業主自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
14 香港利興街10號 港灣工貿中心9樓 13號車間	該物業包括一幢於一九九一年落成之24層高工業樓宇9層之一個工業單位。	該物業現為業主自用。	4,950,000
鴨脷洲內地段 第116號之 236,843份中之 162份	該物業之建築面積約為1,010平方呎 (93.83平方米)。 該地段根據換地條件第11820號持有，年期自一九八零年十月一日起為期75年，可再續期75年。 該地段之應付地租為每年1,000港元。		(丹楓集團 應佔100%權益： 4,950,000)

附註：

根據日期為一九九五年六月九日之契約備忘錄第UB6325377號，該物業之登記業主為丹楓集團之全資附屬公司敦文企業有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
15 新界將軍澳唐賢街 9號天晉1座45樓 C室(包含天台) 以及R151及 R152號停車位 將軍澳市地段 第72號之 5,008,804份中之 1,968份	<p data-bbox="507 455 858 604">該物業包括一個於二零一二年落成之大型住宅發展項目之38層高住宅樓宇45層之一個住宅單位及兩個停車位。</p> <p data-bbox="507 655 858 804">該住宅單位之建築面積約為2,276平方呎(211.45平方米)。天台之總面積約為570平方呎(52.95平方米)。</p> <p data-bbox="507 855 858 961">該物業根據新批地契第20379號持有，年期自二零零七年五月十八日起為期50年。</p> <p data-bbox="507 1012 858 1164">在新批地契第1號一般條件規限下，該地段之應付地租為相當於該地段不時之應課差餉租值之3%之金額。</p>	該物業現為業主自用。	44,800,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 44,800,000)

附註：

根據日期為二零一三年一月二十二日之契約備忘錄第13021501470054號，該物業之登記業主為丹楓集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
16 九龍宏光道1號 億京中心A座33樓 A、B及C室以及 2樓P24及P57號 停車位 新九龍內地段 第5925號餘段之 若干份數	該物業包括一幢於二零零九年落成之30層高商業樓宇33樓之3個辦公室單位及2樓之2個停車位。 該物業之總建築面積(不包括停車位)約為8,426平方呎(782.79平方米)。 該地段根據賣地條件第11579號持有,年期自一八七八年七月一日起為期99年,並已按法定權利再續期至二零四七年六月三十日。 該地段之應付地租為每年該地段不時之應課差餉租值之3%。	該物業現為業主自用。	91,000,000 (丹楓集團 應佔100%權益: 91,000,000)

附註:

根據日期為二零零九年十月二十日之契約備忘錄第09111701090011號及日期為二零一零年八月十二日之契約備忘錄第10082000250089號,丹楓集團之全資附屬公司天權發展有限公司為33層全層及2層第P24及P57號停車位之登記業主。

第三類－於中國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 九月三十日 現況下之市值 (港元)
17 中國北京東城區 王府井大街 王府井世紀廣場 7樓B712室	王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括在於一九九六年落成之4層高綜合購物中心(擁有車庫)上建立之一幢5層高公寓大樓及一幢5層高辦公大樓。 該物業包括該發展項目之公寓大樓7樓之一個住宅單位。該物業之建築面積約為560平方呎(52.03平方米)。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年十二月二十四日屆滿，為期70年，作住宅用途。	該物業根據租約出租，租期於二零一七年二月二十八日屆滿，為期一年，月租人民幣7,000元。	3,730,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 3,730,000)

附註：

- i) 根據北京市建設委員會發出之房地產權證(京房權證市東涉外字第0310498號)，該物業(總建築面積為52.03平方米)之擁有權已歸屬於龍東投資有限公司(「ODIL」，其為丹楓集團之全資附屬公司)。
- ii) 根據北京市人民政府發出之土地使用權證(京市東涉外國用(2007出)第6014214號)，該物業之土地使用權已授予ODIL，作住宅用途。
- iii) 根據日期為二零零六年七月二十一日之公司註冊證書第110248號，ODIL於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。
- iv) 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) ODIL管有該物業之妥當合法業權；
 - (b) ODIL有權按轉讓、按揭或出租方式轉讓該物業之土地使用權。

第四類－於中國持作業主自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
18 中國北京朝陽區 建國門外大街4號 銀泰中心A座15樓 1802及1809室	銀泰中心包括於二零零八年落成 之一幢63層高住宅樓宇及兩幢42 層高辦公大樓。 該物業包括A座15樓之兩個住宅 單位。該物業之總建築面積約為 2,913平方呎 (270.6平方米)。 該物業已獲授土地使用權，年期 自二零零四年八月三十一日起至 二零七四年八月三十日止，為期 70年，作住宅用途。	該物業現為業主自 用。	22,000,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 22,000,000)

附註：

- i) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出之日期為二零一一年七月九日之房地產權證(京房權証朝字第1016660號)，建國門外大街2號A座15層之1802室(總建築面積為137.4平方米)之擁有權已歸屬於萬利海外有限公司(「MLOL」，其為丹楓集團之全資附屬公司)。
- ii) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出之日期為二零一一年七月九日之房地產權證(京房權証朝字第1016661號)，建國門外大街2號A座15層之1809室(總建築面積為133.2平方米)之擁有權已歸屬於MLOL。
- iii) 根據日期為二零一一年二月二十八日之公司註冊證書第167149號，MLOL於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。

- iv) 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) MLOL管有該物業之妥當合法業權；
 - (b) MLOL有權按轉讓、按揭或出租方式轉讓該物業之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
19 中國北京東城區 王府井大街 王府井世紀廣場 9樓B902室	王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括在於一九九六年落成之4層高綜合購物中心(有車庫)上建立之一幢5層高公寓大樓及一幢5層高辦公大樓。	該物業現為業主自用。	無商業價值 (丹楓集團 應佔100%權益： 無商業價值)
	該物業包括該發展項目之公寓大樓9樓之一個住宅單位。該物業之建築面積約為970平方呎(90.1平方米)。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零六三年十二月二十四日屆滿，為期70年，作住宅用途。		

附註：

- i) 根據世紀實業有限公司(「LAIL」)與朗欣投資有限公司(「LIL」，其為丹楓集團之全資附屬公司)訂立之日期為一九九七年六月十八日之買賣協議，LIL同意以代價280,752美元購買該物業。
- ii) 據丹楓集團告知，買賣協議之代價已由LIL悉數支付，而因LAIL從未擁有該物業之法定業權，故買賣協議項下之交易尚未完成，及LIL未能取得該物業之法定業權。
- iii) 於估值過程中，吾等認為該物業並無商業價值，原因為於估值日期該物業之法定業權並未轉讓予LIL。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
20 中國北京東城區 王府井大街 王府井世紀廣場 5樓A505室	王府井世紀廣場(「該發展項目」)包括在於一九九六年落成之4層高綜合購物中心(擁有車庫)上建立之一幢5層高公寓大樓及一幢5層高辦公大樓。	該物業現為業主自用。	9,500,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 9,500,000)
	該物業包括該發展項目之辦公大樓5樓之一個辦公室單位。該物業之建築面積約為2,226平方呎(206.76平方米)。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零四三年十二月二十四日屆滿，為期40年，作辦公室用途。		

附註：

- i) 根據北京市建設委員會發出之房地產權證(京房權證市東涉外字第0310497號)，該物業(總建築面積為206.76平方米)之擁有權已歸屬於榮陽房地產有限公司(「WPL」，其為丹楓集團之全資附屬公司)。
- ii) 根據北京市人民政府發出之土地使用權證(京市東涉外國用(2007出)第6014213號)，該物業之土地使用權已授予WPL，作辦公室用途。
- iii) 根據日期為二零零六年八月四日之公司註冊證書第109165號，WPL於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。

- iv) 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) WPL管有該物業之妥當合法業權；
 - (b) WPL有權按轉讓、按揭或出租方式轉讓該物業之土地使用權。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 (港元)
21 中國深圳南山區 西麗高爾夫球場 聚寧山莊(1區) 1棟B102室	聚寧山莊(1區)包括約於二零零 零年落成之一個住宅發展項目， 擁有多個住宅單位、停車位及配 套設施(「該發展項目」)。	該物業現為業主自 用。	16,230,000 (丹楓集團 應佔100%權益： 16,230,000)
	該物業包括聚寧山莊(1區)之公 寓大樓1座之一個住宅單位。該 物業之建築面積約為1,844.52平 方呎(172.87平方米)。		
	該發展項目已獲授土地使用權， 年期於二零七一年三月十三日屆 滿，為期70年，作住宅用途。		

附註：

- i) 根據房地產權證(深房地字第4000562827號)，該物業(總建築面積為172.87平方米)之擁有權已歸屬於深圳隆運諮詢服務有限公司(「SZLY」，其為丹楓集團之全資附屬公司)。此外，該物業僅可出售予深圳西麗高爾夫球場會員。
- ii) 根據日期為二零一六年七月六日之營業執照第91440300597753207L號，SZLY已於二零一二年七月二十四日成立為有限責任公司。
- iii) 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) SZLY管有該物業之妥當合法業權；
 - (b) SZLY有權按轉讓、按揭或出租方式轉讓該物業之土地使用權。

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	951,020,096 (附註1)	63.11%	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：

- 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74.49%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；及(ii)擁有56.08%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）。
- 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951,020,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約63.11%。就該等951,020,096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217,751,000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951,020,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約63.11%。就該等951,020,096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217,751,000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. 董事在競爭業務中之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，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) 李成輝先生為亞太資源有限公司（「亞太資源」）之董事，該公司透過其附屬公司部份從事借貸業務；
- (c) 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
- (d) 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、新鴻基及亞太資源各自之主要股東。聯合集團、聯合地產及新鴻基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。亞太資源透過其附屬公司部份從事借貸業務。

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若干部份物業出售予該合作夥伴。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（即於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；
- (b) ACE Result Limited（「ACE Result」，本公司之間接全資附屬公司）（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 International Limited（「All Happy」，本公司當時之間接全資附屬公司）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）；
- (c) 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）；

- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) 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」);
- (k) 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;

- (l) 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);
- (m) 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);
- (n) 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;
- (o) 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;
- (p) 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;

- (q) 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）；
- (r) 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）；
- (s) Turbo Rich Holdings Limited（「Turbo Rich」，本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）與陽光城控股集團有限公司（「陽光城」）（作為買方）訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議，內容有關買賣Ace Mission Investments Limited之全部已發行股本，代價為771,300,000港元；
- (t) Turbo Rich（作為賣方）與陽光城（作為買方）訂立日期為二零一六年七月八日之買賣協議，內容有關買賣Full Choice Resources Limited之全部已發行股本，代價為1,641,600,000港元；
- (u) 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；
- (v) 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）；
- (w) 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；

- (x) Silvery Horizon Holdings Limited (「Silvery Horizon」, 本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方)、Leaderich Global Limited (「Leaderich」) (作為買方)、邁世集團有限公司 (作為擔保人)、國城信安資產管理有限公司及大連建和建設工程有限公司 (作為買方指定方) 訂立日期為二零一六年九月十三日之第二份補充協議, 以修訂Silvery Horizon及Leaderich訂立日期為二零一四年一月六日有關買賣Silver Forest Holdings Limited (「Silver Forest」) 之全部已發行股本及其結欠Silvery Horizon之股東貸款, 總代價為人民幣360,000,000元 (相當於約423,529,411港元) 之買賣協議之若干條款及條件;
- (y) Silvery Horizon、Leaderich、大連經濟技術開發區金馬大廈企業有限公司及上海凱隆置業有限公司訂立日期為二零一六年九月十三日之終止協議, 據此, 訂約方同意終止訂立日期為二零一四年一月六日有關建設搬遷公寓之回遷房安置協議; 及
- (z) 買賣協議。

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
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
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，德勤•關黃陳方會計師行、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擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

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) 由普敦國際評估有限公司發出之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述德勤•關黃陳方會計師行、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；
- (f) 本公司日期為二零一六年八月十九日之通函；及
- (g) 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」)謹訂於二零一六年十一月十六日(星期三)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Fabulous Investments Limited、Dan Form International Limited及戴小明先生(共同作為賣方)、Autobest Holdings Limited(「要約人」，本公司之全資附屬公司，作為買方)及本公司(作為擔保人)就買賣丹楓控股有限公司(「丹楓」)之452,892,969股已發行股份(相當於丹楓全部已發行股份約36.45%)而訂立日期為二零一六年九月十九日之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣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) 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，以及辦理彼酌情認為使買賣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，對買賣協議之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改；

股東特別大會通告

- (c) 批准待買賣協議項下擬進行之交易完成後並在其規限下，禹銘投資管理有限公司將根據香港公司收購及合併守則代表要約人作出要約以收購丹楓之全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外，即最多785,742,976股丹楓已發行股份）（「要約股份」），要約總代價不超過2,160,793,184港元（按每股要約股份2.75港元之要約價計算）；及
- (d) 授權本公司任何一名董事在彼認為就完成要約及與此有關事宜屬適當或合宜之情況下，代表本公司簽署所有其他文件及協議以及採取一切有關行動或事宜。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零一六年十月二十八日

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快交回。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。

股東特別大會通告

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，猶如彼為唯一有權投票者；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十一月十四日（星期一）至二零一六年十一月十六日（星期三）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，須於二零一六年十一月十一日（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。