
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)

持續關連交易

重訂行政服務及管理服務分攤協議

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

Beijing Securities

Beijing Securities Limited

北京證券有限公司

本公司董事會函件載於本通函第4至11頁，本公司獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)之函件(包含其就有關交易之推薦意見)載於本通函第12頁，北京證券有限公司之意見函件(包含其向獨立董事委員會及本公司獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第13至24頁。

本公司謹訂於二零一七年五月二十四日(星期三)上午十時二十分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)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30及31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之指定舉行時間四十八小時前(即二零一七年五月二十二日(星期一)上午十時二十分(香港時間)或之前)或其任何續會(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。

二零一七年四月十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	4
重訂行政服務及管理服務分攤協議.....	5
每年上限金額釐定基準.....	6
進行交易之理由及裨益.....	7
為日後的合規所採取的措施.....	7
上市規則之涵義.....	9
有關本公司及聯合集團之資料.....	10
股東特別大會.....	10
推薦意見.....	11
其他資料.....	11
獨立董事委員會函件.....	12
獨立財務顧問意見函件.....	13
附錄 一 一般資料.....	25
股東特別大會通告.....	30

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：

「行政服務」	指	重訂行政服務及管理服務分攤協議所訂明的公司秘書服務、提供註冊辦事處地址、水電供應服務、電話(包括國際長途電話服務)及互聯網、影印、郵遞、速遞、送遞及有關本集團日常行政及營運之其他配套服務
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：373)，透過其於聯合地產中的權益為本公司的主要股東
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：56)，為本公司的主要股東及聯合集團的非全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：28)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「丹楓」	指	丹楓控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：271)，為本公司的附屬公司
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年五月二十四日(星期三)上午十時二十分(或緊隨於同日及同一地點上午十時正舉行之本公司股東週年大會結束後)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，以考慮並酌情批准重訂行政服務及管理服務分攤協議及每年上限金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事(即鄭鑄輝先生、金惠志先生及魏華生先生)組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	北京證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則無須就批准重訂行政服務及管理服務分攤協議及據此擬進行之交易之股東特別大會上放棄投票之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月十二日，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
「主板」	指	聯交所主板，由聯交所營運(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作

釋 義

「管理服務」	指	重訂行政服務及管理服務分攤協議內所訂明管理人員向本集團提供之管理、顧問、策略、內部審核、管理資訊系統顧問及業務建議服務
「管理人員」	指	聯合集團之高級管理層及選定的僱員
「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，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
「重訂行政服務及管理服務分攤協議」	指	本公司與聯合集團於二零一七年二月七日就分攤行政服務及管理服務而訂立截至二零一九年十二月三十一日止為期三年之協議
「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	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「行政服務及管理服務分攤協議」	指	本公司與聯合集團於二零一四年一月二十八日就分攤行政服務及管理服務而訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「補充行政服務及管理服務分攤協議」	指	本公司與聯合集團於二零一七年二月七日就修訂行政服務及管理服務分攤協議之條款而訂立之協議
「該交易」	指	本公司與聯合集團就分攤管理服務而訂立之重訂行政服務及管理服務分攤協議及據此擬進行之交易
「%」	指	百分比



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

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：

持續關連交易

重訂行政服務及管理服務分攤協議 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年二月七日之公佈，內容有關(其中包括)本公司與聯合集團訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議。據該重訂行政服務及管理服務分攤協議擬進行之交易構成本公司一項持續關連交易。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)重訂行政服務及管理服務分攤協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

重訂行政服務及管理服務分攤協議

由於行政服務及管理服務分攤協議已於二零一六年十二月三十一日屆滿，於二零一七年二月七日，本公司與聯合集團訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議，據此，各訂約方同意重訂及延長行政服務及管理服務分攤協議(經補充行政服務及管理服務分攤協議補充)年期，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年。

重訂行政服務及管理服務分攤協議之主要條款如下：

- | | | |
|-------------|---|--|
| 日期 | : | 二零一七年二月七日 |
| 訂約方 | : | 本公司及聯合集團 |
| 有效期 | : | 由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止三年 |
| 交易性質 | : | 待獨立股東於股東特別大會批准，本公司同意就聯合集團向本集團提供行政服務及管理服務所產生之成本償付聯合集團。 |
| 有關分攤管理服務之條款 | : | 本集團同意根據向本集團提供管理服務之管理人員成員之薪酬之指定百分比，償付聯合集團實際產生之部分服務成本，並將由本集團按季度付款。提供管理服務之管理人員各成員間之有關百分比均有所不同，將參照現時估計管理人員個別成員就本集團事務所投放之時間，相對彼等作為聯合集團全職僱員所投放於聯合集團事務上之時間百分比而釐定。 |
| 每年上限金額 | : | 截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年，該交易下管理服務之每年上限金額分別為85,000,000港元、94,000,000港元及103,000,000港元。 |

每年上限金額釐定基準

由於重訂行政服務及管理服務分攤協議下的管理人員絕大部份均為行政服務及管理服務分攤協議下的管理人員，現時對相關時間百分比所作估計乃經參考彼等在行政服務及管理服務分攤協議年期內，在本集團業務所投放的實際時間而釐定。

在簽訂重訂行政服務及管理服務分攤協議前，於截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團就管理人員所提供之管理服務支付及應付予聯合集團之費用分別約為21,480,000港元、24,120,000港元及33,927,000港元。本集團過往支付之服務費用反映其對管理人員所提供管理服務之實際需求水平。

在釐定每年上限金額時，除計及上述本集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年支付及應付之服務費用外，董事亦已考慮到本集團之現有經營規模、本集團之預期增長(僅就釐定每年上限金額而言)，以及為本集團提供管理服務之管理人員之預計薪酬增幅。

董事會預計，管理服務的需求於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度會因以下因素而與日俱增：

- (i) 於二零一六年十二月，本公司收購丹楓之控股權益，故丹楓成為本公司之附屬公司。丹楓及其附屬公司之主要業務為於香港從事物業投資、物業租賃及物業管理。丹楓成為本公司附屬公司前，本集團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。故此，預期本公司需要額外之管理服務(如增加管理人員之數目及／或管理人員在經營丹楓主要業務時所投放之時間)。再者，更新丹楓之資訊科技系統，以及結合和調整丹楓與本集團之業務將增加本集團對管理服務之需求。
- (ii) 本集團在上海擁有兩項物業開發項目，總樓面面積約648,000平方米，用以開發住宅及商業大樓。有關項目在未來數年進入主要施工階段。因此，董事會預期未來五年內對富有經驗的管理人員有切實需求。

- (iii) 本集團於二零一六年總應佔已登記銷售(包括來自合營企業的銷售及發展中物業的預售)為365,100平方米，而二零一五年則為154,200平方米。董事會預期，鑒於本集團持有的若干項目竣工，出售的面積將顯著增加。本集團須為該等項目投放更多資源(包括人力資源)，以改善對本公司的銷售表現。
- (iv) 本集團在澳洲擁有之聯營公司在當地經營房地產業務。由於本集團已經參與該聯營公司的業務經營及因應該聯營公司在二零一七年的發展，董事會預期該聯營公司可能需要額外管理人員履行管理職責。該聯營公司計劃沿澳洲東岸，於市中心及市區拓展其住宅項目。

進行該交易之理由及裨益

由於聯合集團及本集團均可享有分攤行政服務及管理服務所帶來之規模經濟，從而將成本效益及管理效率最大化，故董事認為，行政服務及管理服務分攤之安排將對本集團有利。此外，由於管理人員之成員將在對本集團履行管理服務時投放彼等部分時間於本集團的事務上，故董事(不包括獨立非執行董事，而三名獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、金惠志先生及魏華生先生所提供之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，就管理服務收取本集團費用乃屬合理，從而可分攤聯合集團就此所承擔之成本。

董事(不包括獨立非執行董事，而三名獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、金惠志先生及魏華生先生所提供之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為重訂行政服務及管理服務分攤協議條款乃經公平磋商後訂立，並反映一般商業條款，而該等條款(包括管理服務之每年上限金額)對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

為日後的合規所採取的措施

誠如本公司日期為二零一七年二月七日之公佈所披露，根據向本集團提供管理服務的管理人員薪酬之指定百分比，聯合集團實際產生之成本為33,927,000港元，超出本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度根據行政服務及管理服務協議應付予聯合集團之協定費用27,120,000港元，故本公司訂立補充行政服務及管理服務分攤協議。

董事會函件

為防止超出年度上限金額並根據重訂行政服務及管理服務分攤協議監控定價條款，本集團已採取下列措施：

- (i) 將定期向任何一名董事(並非管理人員之一)提供聯合集團實際產生之成本作審閱。倘該名董事察覺聯合集團實際產生之成本將有可能超出議定費用，彼應考慮減少管理人員人數及/或管理人員向本集團提供管理服務所投放之時間；
- (ii) 任何一名董事(並非管理人員之一)會定期將支付予個別管理人員之費用與(a)市場上現有薪酬報告中類似職務之薪金水平；(b)就董事而言，支付予本公司直接聘用之其他董事之當前薪酬水平；及/或(c)就董事而言，支付予香港其他上市公司(其於市值及/或收益等方面與本公司可資比較)董事之當前薪酬水平作比較。倘支付予若干個別管理人員之費用超出市場水平，有關董事應通知本集團人力資源部門，從市場上聘請所須及合適之人員；及
- (iii) 各管理人員須向聯合集團提交聲明，確認彼等各自參與本集團事務實際所投放的時間與其以聯合集團全職僱員身份參與聯合集團事務所投放之時間相比的實際百分比，與先前重訂行政服務及管理服務分攤協議簽訂時所估計的大致相同。倘彼等參與本集團事務實際所投放之時間與估計有差異，有關管理人員須就該等差異通知聯合集團。每季結束後，聯合集團將就所提供的管理服務向本集團發出發票，連同(a)管理人員各自參與本集團事務實際所投放之時間之實際百分比之聲明；及(b)實際與估計參與本集團事務所投放時間之差異(如有)之詳情。倘全體管理人員實際參與本集團事務合共所投放之時間，超出全體管理人員估計參與本集團事務合共所投放之時間，任何一名董事(並非管理人員)須考慮於未來季度減少管理人員人數及/或管理人員向本集團提供管理服務所投放之時間。

上市規則之涵義

(i) 管理服務

於最後實際可行日期，本公司由聯合地產持有約48.66%權益，而聯合地產則由聯合集團持有約74.99%權益。鑒於聯合集團為聯合地產(為本公司的主要股東)的聯繫人，故根據上市規則，聯合集團被視為本公司的關連人士。因此，該交易構成本公司根據上市規則之持續關連交易。

鑒於根據重訂行政服務及管理服務分攤協議，本集團就管理服務應付聯合集團的費用按上市規則第14.07條所載之一個或多個相關適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故根據上市規則，據有關協議擬進行之交易及每年上限金額須遵守申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准之規定。

李成輝先生(為本公司主席及非執行董事，亦為聯合集團之行政總裁兼執行董事、並為向本集團提供管理服務之管理人員之成員，也為全權信託Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust(連同彼之個人權益)，合共擁有聯合集團已發行股份總數約74.52%權益，而聯合集團直接及間接合共擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%權益，而聯合地產間接持有本公司已發行股份總數約48.66%)被視為於該交易中擁有利益，故已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

勞景祐先生(為本公司執行董事，亦為聯合集團之執行董事及向本集團提供管理服務之管理人員之成員)被視為於該交易中擁有利益，故已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

楊麗琛女士(為本公司獨立非執行董事，亦為聯合集團之獨立非執行董事)將不會擔任獨立董事委員會成員，惟董事會並無視彼為於該交易中擁有重大利益。

除上述者外，概無董事於該交易中擁有任何重大利益，並須就批准該交易之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.36條，由於聯合集團於該交易中擁有重大利益，故聯合地產(聯合集團之聯繫人)將於股東特別大會就該交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，聯合地產持有733,269,096股股份，佔全部已發行股份約48.66%。除上述披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所信及所悉，概無股東及其任何各自之緊密聯繫人於該交易中擁有任何重大利益且須就批准該交易之普通決議案放棄投票。

(ii) 行政服務

根據上市規則第14A.98條，(i)有關本公司與聯合集團之分攤行政服務的交易乃按成本為基準；及(ii)相關成本可資識別，並以公平對等的基準分配予涉及的訂約各方，本公司與聯合集團之分攤行政服務獲全面豁免上市規則第14A章下對關連交易的規定。

(iii) 由二零一七年一月一日至二零一七年二月七日期間所提供的管理服務

由二零一七年一月一日至二零一七年二月七日期間本集團向聯合集團支付由管理服務產生的實際交易金額為零。由於上市規則第14.07條所列載的相關百分比概無超過0.1%，在所述期內本集團向聯合集團支付的管理服務的交易可獲全面豁免，且無須遵守上市規則第14A章下的任何披露責任。

有關本公司及聯合集團之資料

(a) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，由聯合地產擁有約48.66%之權益。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要經營範圍包括：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，以及在香港之物業投資及物業管理。

(b) 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合地產之主要股東，其股份於主板上市。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、長者護理服務、提供財務融資以及上市及非上市證券投資。

聯合集團約74.52%權益由Lee and Lee Trust控制(包括李成輝先生之個人權益)，Lee and Lee Trust乃全權信託，而李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為其信託人。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年五月二十四日(星期三)上午十時二十分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)假座香港灣

董事會函件

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30及31頁。將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准(其中包括)重訂行政服務及管理服務分攤協議及據此擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實守信的原則做出決定，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之指定舉行時間四十八小時前(即二零一七年五月二十二日(星期一)上午十時二十分(香港時間)或之前)或其任何續會(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(不包括獨立非執行董事，而三名獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、金惠志先生及魏華生先生所提供之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為該交易符合本公司及股東之最佳利益，故其建議股東於股東特別大會就批准交易之普通決議案投贊成票。

其他資料

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問意見函件；及(iii)本通函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

二零一七年四月十九日



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)

敬啟者：

持續關連交易

重訂行政服務及管理服務分攤協議

吾等謹此提述本公司日期為二零一七年四月十九日致全體股東之通函(「通函」)，本函件屬其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就重訂行政服務及管理服務分攤協議之條款以及每年上限金額(詳情載於通函「董事會函件」)是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及重訂行政服務及管理服務分攤協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。北京證券有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問意見函件所述之主要因素、理由及意見，吾等認為重訂行政服務及管理服務分攤協議之條款以及每年上限金額乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦相信重訂行政服務及管理服務分攤協議以及每年上限金額符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會就批准重訂行政服務及管理服務分攤協議以及每年上限金額提呈之普通決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表
天安中國投資有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
鄭鑄輝、金惠志及魏華生
謹啟

二零一七年四月十九日

以下為北京證券有限公司致獨立董事委員會和獨立股東之意見函件全文，以供本通函刊載。

Beijing Securities
Beijing Securities Limited
北京證券有限公司

北京證券有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

持續關連交易

重訂行政服務及管理服務分攤協議

緒言

茲提述吾等就據重訂行政服務及管理服務分攤協議擬進行之持續關連交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，詳情載列於 貴公司日期為二零一七年四月十九日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)中，本函件構成其中的一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零一七年二月七日， 貴公司宣佈由於行政服務及管理服務分攤協議已於二零一六年十二月三十一日屆滿，因此 貴公司與聯合集團訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議，據此，各訂約方同意重訂及延長行政服務及管理服務分攤協議(經補充行政服務及管理服務分攤協議補充)年期，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年。

獨立財務顧問意見函件

於最後實際可行日期，貴公司由聯合地產持有約48.66%權益，而聯合地產則由聯合集團持有約74.99%權益。鑒於聯合集團為聯合地產(為貴公司的主要股東)的聯繫人，故根據上市規則，聯合集團被視為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成貴公司之持續關連交易。此外，鑒於根據重訂行政服務及管理服務分攤協議，貴集團就管理服務應付聯合集團的費用按上市規則第14.07條所載之一個或多個相關適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故根據上市規則，據有關協議擬進行之交易及相關每年上限金額須遵守申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准之規定。

董事會現時由五名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會經已成立，以就據重訂行政服務及管理服務分攤協議擬進行之交易向獨立股東提供意見，成員包括三名獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生及魏華生先生。楊麗琛女士(貴公司獨立非執行董事兼聯合集團獨立非執行董事)儘管不被董事會視為於該交易中擁有重大權益，彼將不會擔任獨立董事委員會成員。吾等已獲貴公司委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，且有關委任已經獨立董事委員會批准。

北京證券有限公司與董事、最高行政人員或主要股東及/或其各自的任何聯繫人並無關連，因此被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就本委任應向吾等支付的一般專業費用以外，不存在北京證券有限公司將據此向貴公司或董事、最高行政人員或主要股東及/或其各自的任何聯繫人收取任何費用或利益的安排。

吾等的職責為就(i)重訂行政服務及管理服務分攤協議的條款是否於日常及一般業務中按一般商業條款訂立，及重訂行政服務及管理服務分攤協議及相關每年上限金額對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准重訂行政服務及管理服務分攤協議及相關每年上限金額之相關決議案進行投票向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

吾等之意見基準

制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已倚賴於通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明以及董事、貴公司及其管理層向吾等提供的資料及聲明。

吾等已假設，董事已提供的所有資料及聲明(由彼等單獨及全部負責)於作出之時直至最後實際可行日期均屬真實準確；倘吾等之意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，將儘快告知股東。吾等亦已假設董事於通函中作出的信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑已隱瞞任何重大事實或資料或懷疑通函中載有的資料及事實的真實性、準確性及完整性或已向吾等提供的 貴公司、其管理層及／或董事所表述意見的合理性。吾等認為，吾等已就此採取足夠及必要的措施以形成合理的基準及對吾等意見的知情觀點。

董事就通函中所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

制定吾等就重訂行政服務及管理服務分攤協議的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該交易之背景及理由

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，由聯合地產擁有約48.66%之權益。 貴公司之主要業務為投資控股。 貴集團主要經營範圍包括：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，以及在香港之物業投資及物業管理。

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合地產之主要股東，其股份於主板上市。聯合集團約74.52%權益由Lee and Lee Trust控制(包括李成輝先生之個人權益)，Lee and Lee Trust乃全權信託，李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為其信託人。聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、長者護理服務、提供財務融資以及上市及非上市證券投資。

誠如與 貴公司討論，行政服務及管理服務分攤協議已於二零一六年十二月三十一日屆滿。於二零一七年二月七日， 貴公司與聯合集團訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議，據此，各訂約方同意重訂及延長行政服務及管理服務分攤協議(經補充行政服務及管理服務分攤協議補充)年期，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年。誠如與 貴公司的進一步討論，吾等了解到訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議有以下益處。聯合集團向 貴集團提供行政服務及管理服務已有多年(即自二零零五年開始)。基於該長期合作關係，聯合集團能夠迅速及以具備成本效益的方式提供行政服務及管理服務。吾等亦獲悉 貴集團滿意聯合集團所提供的行政服務及管理服務。此外，分攤行政服務及管理服務的安排令 貴集團受惠，原因在於聯合集團與 貴集團皆可享受分攤行政服務及管理服務所帶來的規模經濟，據此提高成本效益及管理效率。另外，由於管理人員成員在替 貴集團履行管理服務的過程中，會將部分時間投放在 貴集團的事務上，因此就管理服務向 貴集團徵收費用實屬合理，以分擔聯合集團在此方面所承受的成本。

有鑑於此，吾等認為訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 重訂行政服務及管理服務分攤協議的主要條款

下表載列重訂行政服務及管理服務分攤協議的主要條款：

日期：	二零一七年二月七日
訂約方：	貴公司及聯合集團
有效期：	由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止三年
交易性質：	待獨立股東於股東特別大會批准， 貴公司同意就聯合集團向 貴集團提供行政服務及管理服務所產生之成本償付聯合集團。

有關分攤管理服務
之條款：

貴集團同意根據向 貴集團提供管理服務之管理人員成員之薪酬之指定百分比，償付聯合集團實際產生之部分服務成本，並將由 貴集團按季度付款。提供管理服務之管理人員各成員間之該等百分比均有所不同，將參照現時估計管理人員個別成員就 貴集團事務所付出之時間，相對彼等作為聯合集團全職僱員所投放於聯合集團事務上之時間百分比而釐定。

吾等已審閱重訂行政服務及管理服務分攤協議並與 貴公司討論其主要條款。吾等明白重訂行政服務及管理服務分攤協議乃重訂於二零一六年十二月三十一日已屆滿之行政服務及管理服務分攤協議。

吾等與管理層之討論及吾等審閱重訂行政服務及管理服務分攤協議以及行政服務及管理服務分攤協議之主要條款時，吾等注意到重訂行政服務及管理服務分攤協議之條款與行政服務及管理服務分攤協議之條款相若。此外，向 貴集團提供管理服務之管理人員之薪酬百分比乃／將基於各管理人員為 貴集團事務貢獻之實際時間而定。再者， 貴公司將就聯合集團向 貴集團提供管理服務所產生之成本按成本基準償付聯合集團，根據吾等對香港其他上市公司刊發之公佈之審閱，成本基準為香港上市集團及其關連人士之間分攤行政及管理服務所採用之機制。就供參考而言，吾等已審閱有關行政及管理相關服務的持續關連交易公佈，其由其他香港上市公司於訂立重訂行政服務及管理服務分攤協議前三個月期間（「審閱期間」）內發出，而吾等認為其與該交易屬

獨立財務顧問意見函件

相似(統稱為「可資比較交易」)。吾等認為，審閱期間屬合理時間範圍，因該段時間提供有關香港上市公司進行與該交易類似之持續關連交易之新近參考。吾等已辨別六項可資比較交易，並認為有關交易之清單資料詳盡及屬公平、充足及具代表性之樣本，闡明新近與該交易類似的持續關連交易的市場慣例。下表為可資比較交易之詳情。

公佈日期	行政及 管理服務使用者	行政及 管理服務提供者	交易性質	條款	成本基準 (是/否)
二零一六年 十二月二十九日	中國廣核新能源 控股有限公司 (股份代號：1811)	中廣核能源開發 有限責任公司 (該公司的控股 股東)	提供經營及管理服務，可能包括 資產及股權管理、開發電網連接 計劃及策略、發展定價策略、燃 料採購、設備採購、設備維護及 檢修、資本及其他財務管理、提 供會計及內部審核管理服務、提 供技術培訓、項目規劃及預算、 預算管理、成本管理、績效目標 管理及設立激勵計劃等	按成本加成基準 釐定，即百分比	是(附註)
二零一六年 十二月三十日	雲頂香港有限公司 (股份代號：678)	Genting Management and Consultancy Services Sdn Bhd (該公司董事的 聯繫人)	提供秘書服務及配套服務；股份 登記服務及配套服務；及投資者 服務及配套服務	基於直接及間接成 本總額釐定，並包 括按成本總額某百 分比計算的公平提 價	是(附註)
二零一六年 十二月三十日	大新銀行集團有限公司 (股份代號：2356)	大新金融集團有限 公司(該公司的 主要股東)	提供電腦及行政服務	按收回成本基準 收取	是

獨立財務顧問意見函件

公佈日期	行政及 管理服務使用者	行政及 管理服務提供者	交易性質	條款	成本基準 (是/否)
二零一七年 一月二十六日	澳門博彩控股有限公司 (股份代號: 880)	澳門旅遊娛樂股份 有限公司 (該公司的控股股東)	提供管理及營運服務	根據有關服務的實際成本收取費用。實際成本將根據提供酒店管理及營運的相關管理所耗的員工成本及相對時間來計算	是
二零一七年 二月七日	新鴻基有限公司 (股份代號: 86)	聯合集團有限公司 (該公司的主要股東)	提供行政服務, 包括公司秘書服務、提供註冊辦事處地址、水電供應服務、電話(包括國際長途電話服務)及互聯網、影印、郵遞、速遞、送遞及有關日常行政及管理服務之其他配套服務(包括管理、諮詢、策略、內部審核、管理資訊系統諮詢及業務建議服務)	就提供行政及管理服務所產生之成本償付	是

獨立財務顧問意見函件

公佈日期	行政及管理服務使用者	行政及管理服務提供者	交易性質	條款	成本基準 (是/否)
二零一七年 二月七日	亞太資源有限公司 (股份代號: 1104)	聯合集團有限公司 (該公司的主要股東)	提供行政服務, 包括公司秘書服務、提供註冊辦事處地址、水電供應服務、電話(包括國際長途電話服務)及互聯網、影印、郵遞、速遞、送遞及有關日常行政及管理服務之其他配套服務(包括管理、諮詢、策略、內部審核、管理資訊系統諮詢及業務建議服務)	就提供行政及管理服務所產生之成本償付	是

附註：該兩項可資比較交易乃使用「成本法」加利潤百分比。

此外，吾等自 貴公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「財務報告」)注意到，根據行政服務及管理服務分攤協議擬進行之持續關連交易已根據上市規則第14A章進行年度審閱，而獨立非執行董事已審閱及確認根據行政服務及管理服務分攤協議擬進行之持續關連交易乃(其中包括)按一般商業條款或(倘並無足夠可資比較交易以判斷其是否按一般商業條款)按對 貴集團而言並不遜於獨立第三方所提供之條款訂立。另外，財務報告亦證實， 貴公司之核數師已根據上市規則第14A章向 貴公司發出有關行政服務及管理服務分攤協議下持續關連交易之相關函件。再者，根據上市規則，重訂行政服務及管理服務分攤協議將繼續由獨立非執行董事每年審閱一次，有關詳情須載於 貴公司其後刊發之年報及 貴公司核數師之年度確認書，根據重訂行政服務及管理服務分攤協議擬進行之持續關連交易將根據其條款進行及不得超過每年上限金額。

綜上所述，吾等認為重訂行政服務及管理服務分攤協議之條款乃按一般商業條款訂立，目前就獨立股東而言實屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 內部監控程序

吾等已與 貴公司討論 貴集團進行重訂行政服務及管理服務分攤協議下擬進行之持續關連交易時之內部監控程序，並知悉 貴集團將採取以下內部監控程序：

- (a) 將定期向任何一名董事(並非管理人員之一)提供聯合集團實際產生之成本作審閱。倘該名董事察覺聯合集團實際產生之成本將有可能超出議定費用，彼應考慮減少管理人員人數及/或管理人員向 貴集團提供管理服務所投放之時間；
- (b) 任何一名董事(並非管理人員之一)會定期將支付予個別管理人員之費用與(a)市場上現有薪酬報告中類似職務之薪金水平；(b)就董事而言，支付予 貴公司直接聘用之其他董事之當前薪酬水平；及/或(c)就董事而言，支付予香港其他上市公司(其於市值及/或收益等方面與 貴公司可資比較)董事之當前薪酬水平作比較。倘支付予若干個別管理人員之費用超出市場水平，有關董事應通知 貴集團人力資源部門，從市場上聘請所須及合適之人員；及
- (c) 各管理人員須向聯合集團提交聲明，確認彼等各自參與 貴集團事務實際所投放的時間與其以聯合集團全職僱員身份參與聯合集團事務所投放之時間相比的實際百分比，與先前重訂行政服務及管理服務分攤協議簽訂時所估計的大致相同。倘彼等參與 貴集團事務實際所投放之時間與估計有差異，有關管理人員須就該等差異通知聯合集團。每季結束後，聯合集團將就所提供的管理服務向 貴集團發出發票，連同(a)管理人員各自參與 貴集團事務實際所投放之時間之實際百分比之聲明；及(b)實際與估計參與 貴集團事務所投放時間之差異(如有)之詳情。倘全體管理人員實際參與 貴集團事務合共所投放之時間，超出全體管理人員估計參與 貴集團事務合共所投放之時間，任何一名董事(並非管理人員)須考慮於未來季度減少管理人員人數及/或管理人員向 貴集團提供管理服務所投放之時間。

經與 貴公司磋商及鑑於上述內部監控程序使董事可評估有關個別管理人員之工資或薪酬水平，以及監察及調整管理人員於提供管理服務予 貴集團

獨立財務顧問意見函件

所付出之時間，並要求各管理人員確認彼等各自參與 貴集團事務所付出的時間實際百分比，與先前所估計者相若，且已審閱二零一四年至二零一五年管理人員的每季聲明及所產生成本，其與當時估計由管理人員所產生成本一致，而彼等於二零一六年年度所產生的實際成本超出估計者時已通知 貴集團，吾等認為 貴公司採納之內部監控程序屬充份及有效，可確保重訂行政服務及管理服務分攤協議項下擬進行之交易將按一般商業條款進行。

4. 過往數字及每年上限金額

下表列載截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年聯合集團管理人員提供之管理服務。 貴集團所支付之過往服務費用反映管理人員提供之管理服務要求之實際水平。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
過往數字	21,480	24,120	33,927
每年上限金額	21,480	24,120	33,927
			(附註)

附註：截至二零一六年十二月三十一日止年度之每年上限金額已按 貴公司日期為二零一七年二月七日之公佈所載予以修訂。

下表列載截至二零一九年十二月三十一日止三個年度重訂行政服務及管理服務分攤協議下管理服務之每年上限金額：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
每年上限金額	85,000	94,000	103,000

於釐定管理服務之每年上限金額時，吾等明白 貴公司已考慮截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年 貴集團已付及應付過往費用以及 貴集團之預期增長及參與提供管理服務予 貴集團之管理人員之薪酬及時間預期增長。 貴集團主要從事在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資、物業管理及以及在香港之物業投資及物業管理。誠如與 貴公司所討論者，經吾等審閱 貴公司的公佈(包括 貴公司日期為二零一七年三月十七

日的年度業績公佈)後，吾等注意到 貴集團二零一六年之總應佔已登記銷售(包括來自合營企業的銷售及發展中物業的預售)為365,100平方米，較去年同期154,200平方米增加約137%。另外，還有多個新項目正在發展中，例如 貴集團位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目「天安雲谷」。天安雲谷的第一期的銷售及租賃經已開始，而天安雲谷的第二期總樓面面積約582,600平方米亦正在建設中，預計將於二零一八年落成。其他項目包括上海兩個物業發展項目，總樓面面積約648,000平方米，用作發展住宅及商用樓宇，並將於未來五年內進入主要施工階段。另外，誠如 貴公司日期為二零一六年十一月十六日的公佈所載， 貴集團已完成收購丹楓控股有限公司(「丹楓」)。於最後實際可行日期， 貴集團持有丹楓全部已發行股份約90.65%。丹楓於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號271，主要從事物業投資、物業租賃及物業管理業務，截至二零一六年十二月三十一日止年度的除稅後溢利約為61,800,000港元，而於二零一六年十二月三十一日的資產淨值約為5,090,300,000港元。二零一六年結束前收購丹楓令 貴集團的營運擴大，亦預期會增加 貴集團於二零一七年對聯合集團所提供的管理服務的需求。吾等認為上述因素(即總應佔已登記銷售額增加；新的發展中項目；及收購丹楓)預期於未來三年增加聯合集團提供管理服務的需求，因此，每年上限金額較過往增加，原因是：(i) 貴集團將需要為現時多項已竣工或預售物業項目取得額外資源，包括人力資源，以及額外制訂策略及安排顧問，以順利於市場上出售，為 貴集團銷售及增長作出貢獻；(ii)發展中的新項目因應整體管理、統籌及監管新項目及／或各項目增加，而增加對管理服務的需要，以及提供業務意見的需要，確保新項目未來將能滿足市場方向及需求；及(iii)完成收購丹楓後， 貴集團將需要額外管理服務，將丹楓整合至 貴集團，例如更新資訊系統的需要、管理及調整丹楓的業務方向與 貴集團一致，以及內部審核所需等。由於 貴集團對管理服務的需求增加，預計個別管理人員成員於二零一七年將提供的人力及估計參與管理之時間將有所增加，亦估計於二零一八年及二零一九年將分別有約10%的溫和增長。有見及此，吾等認為管理服務的每年上限金額對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為重訂行政服務及管理服務分攤協議之條款乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，而重訂行政服務及管理服務分攤協議及相關每年上限金額就獨立股東而言實屬公平合理且符合貴公司及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會就批准重訂行政服務及管理服務分攤協議及相關每年上限金額之決議案投贊成票。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會就重訂行政服務及管理服務分攤協議及相關每年上限金額之決議案投贊成票。

此 致

天安中國投資有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
北京證券有限公司
董事
李德光
謹啟

二零一七年四月十九日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料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	945,210,096 (附註1及2)	62.73%	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。Lee and Lee Trust控制聯合集團有限公司(「聯合集團」)已發行股份總數約74.52%(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56.58%權益之附屬公司新鴻基有限公司(「新鴻基」)(以抵押品持有人身份持有其權益)，而於股份中擁有權益。
- (2) 有關權益包括由新鴻基之全資附屬公司Shipshape Investments Limited之兩間全資附屬公司Itso Limited(「Itso」)及Scienter Investments Limited(「Scienter Investments」)以抵押品持有人身份分別持有之124,732,000股股份及87,209,000股股份，故新鴻基被視作擁有Itso及Scienter Investments所持有之股份之權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

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

- (a) 李成輝先生為聯合地產之執行董事。就證券及期貨條例而言，聯合地產透過其附屬公司被視為於945,210,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約62.73%。就該等945,210,096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211,941,000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945,210,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約62.73%。就該等945,210,096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211,941,000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) 李成輝先生為丹楓之非執行董事，李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為執行董事，而楊麗琛女士則為獨立非執行董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業投資及物業管理之業務；
- (b) 李成輝先生為聯合地產之執行董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資及物業管理之業務；

- (c) 李成輝先生為亞太資源有限公司(「亞太資源」)之非執行董事，而鄭鑄輝先生則為獨立非執行董事，該公司透過其附屬公司部份從事借貸之業務；
- (d) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之執行董事，而楊麗琛女士則為獨立非執行董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資及物業管理之業務。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
- (e) 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、亞太資源及丹楓各自之主要股東。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、物業發展與投資及物業管理之業務。亞太資源透過其附屬公司部份從事借貸之業務。丹楓透過其若干附屬公司部分從事物業投資及物業管理之業務。

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. 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。

7. 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
北京證券有限公司	一間獲准進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，以供載入本通函內。上述專家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，上述專家：

- (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(不論是否可依法執行)。

8. 一般資料

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 本公司之公司秘書為容綺媚女士，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。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 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) 重訂行政服務及管理服務分攤協議；
- (b) 補充行政服務及管理服務分攤協議；
- (c) 行政服務及管理服務分攤協議；及
- (d) 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」)謹訂於二零一七年五月二十四日(星期三)上午十時二十分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束後)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、追認及確認本公司與聯合集團有限公司就分攤行政服務及管理服務以及截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年管理服務之建議每年上限金額而訂立日期為二零一七年二月七日之協議(「協議」)(註有「A」字樣的協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，及據此擬進行之交易，以及當中附帶或有關之所有其他事宜；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽訂協議及一切有關其他文件以及採取一切相關行動或事情，並在彼認為就協議項下擬進行之相關事宜屬適當或合宜的情況下，對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，二零一七年四月十九日

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

股東特別大會通告

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。如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，須於大會之指定舉行時間四十八小時前(即二零一七年五月二十二日(星期一)上午十時二十分(香港時間)或之前)或其任何續會(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. 如屬任何本公司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。
6. 為釐定可出席大會及於會上投票的資格，本公司將由二零一七年五月十九日(星期五)至二零一七年五月二十四日(星期三)(包括首尾兩天)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，須於二零一七年五月十八日(星期四)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。