
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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

有關於目標公司之可能投資之 可能主要交易授權 及 股東特別大會通告

本公司董事會函件載於本通函第5至16頁。

本公司謹訂於二零一八年九月十四日（星期五）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3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38及39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。

二零一八年八月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	5
可能投資之背景.....	6
有關可能投資之招標之主要條款.....	6
進行可能投資之理由及益處.....	8
有關現有股權持有人、目標公司及都城怡園項目之資料.....	9
可能投資之財務影響.....	11
目標公司之管理層討論及分析.....	11
上市規則之涵義.....	13
豁免嚴格遵守上市規則.....	13
股東特別大會.....	15
推薦意見.....	16
其他資料.....	16
附錄一 — 本集團之財務資料.....	17
附錄二 — 物業估值報告.....	20
附錄三 — 一般資料.....	30
股東特別大會通告.....	38

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：

「投標人」	指	一間於中國成立之有限公司，並為本公司於提交參與招標的申請時將予提名或指定之本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業之日子
「增資協議」	指	倘投標人於招標上成功競標，現有股權持有人與投標人根據招標文件就可能投資將訂立之增資協議
「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，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成增資協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「都城怡園項目」	指	位於該地塊之物業發展項目，即象嶼都城怡園
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年九月十四日(星期五)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3號宴會廳召開之股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准可能投資以及授予建議授權及其項下擬進行之交易

釋 義

「現有股權持有人」	指	上海象嶼置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於招標文件日期持有目標公司全部股權，並為廈門象嶼集團有限公司（一間於中國登記及註冊成立之國有企業）之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	一幅位於中國蘇州昆山市花橋鎮集善路西側之地塊，佔地面積約101,000平方米，用作商業及住宅綜合用途
「最後實際可行日期」	指	二零一八年八月二十三日，即本通函付印前確定其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	由聯交所營運之股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「最高注資額」	指	人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬元），即投標人根據股東將於股東特別大會上批准之建議授權就可能投資將予投入之最高注資額
「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

釋 義

「可能投資」	指	倘投標人於招標上成功競標，投標人通過招標以注資方式於目標公司之可能投資
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「建議授權」	指	建議由股東於股東特別大會上就可能投資預先授予董事之權力
「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
「目標公司」	指	蘇州象嶼地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為現有股權持有人之直接全資附屬公司，其主要資產包括位於該地塊之都城怡園項目
「招標」	指	就以注資方式投資目標公司而進行之公開招標
「招標文件」	指	廈門產權交易中心於二零一八年七月三十日就招標發佈之招標文件
「估值師」	指	普敦國際評估有限公司，本公司為評估都城怡園項目之估值而委聘之獨立物業估值師
「廈門產權交易中心」	指	廈門產權交易中心

釋 義

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

就本通函而言，人民幣及英鎊兌港元或港元兌人民幣及英鎊，已分別按人民幣0.86元兌1.00港元及1.00英鎊兌10.30港元之匯率換算。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或任何其他匯率兌換、或曾作兌換之聲明。

* 僅供識別



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

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

有關於目標公司之可能投資之
可能主要交易授權
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年八月一日之公佈。

於二零一八年八月一日，董事會宣佈謹此尋求股東授權本公司(透過投標人(本公司將予提名或指定的全資附屬公司))就以注資方式投資目標公司於招標上競標，最高注資額不超過人民幣1,322.0百萬元(相當於約1,537.2百萬港元)。目標公司的主要資產包括位於該地塊之都城怡園項目。

倘投標人成功中標，其將須隨即無條件進行可能投資，而無法根據上市規則第14章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事謹此尋求股東於股東特別大會上預先批准授予建議授權。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)可能投資的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)都城怡園項目的估值報告；及(iv)將予召開及舉行以考慮並酌情批准可能投資以及授予董事建議授權之股東特別大會通告。

可能投資之背景

於二零一八年七月三十日，目標公司(透過廈門產權交易中心)宣佈就其50%股權進行公開招標。根據招標文件，目標公司於可能投資前的註冊資本為人民幣400.0百萬元，全部由現有股權持有人注資。

倘投標人於招標上成功競標，目標公司的註冊資本將增加人民幣400.0百萬元，而投標人將以於招標上提交的相關競標價金額向目標公司的註冊資本及資本公積注資。於完成後，投標人及現有股權持有人將分別持有目標公司之50%及50%股權。因此，目標公司將成為本公司的合營企業，且其財務業績將以權益會計法計入本公司的綜合財務報表。

根據招標文件，成功投標人將予作出的注資將由目標公司主要用於建設及開發都城怡園項目以及提升目標公司的管理系統。

有關可能投資之招標之主要條款

招標日期

招標將於自二零一八年七月三十日起至二零一八年九月二十一日(包含首尾兩日)期間舉行，為期40個營業日。倘於首次招標期間，現有股權持有人並無接獲任何符合條件的標書，則招標期可按10個營業日為一個週期延長。

訂約方

投標人： 投標人（本公司全資附屬公司）

現有股權持有人： 現有股權持有人

招標程序

於招標申請期限屆滿時，若參加投標出價不低於約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）的意向投標人超過一家且符合條件的，現有股權持有人將成立三人標書評議小組，負責根據招標文件所載的評議標準評核接獲的標書，為授予合約遴選最佳投標人。若參加投標出價不低於約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）的意向投標人只有一家且符合條件的，則由其中標，不再組織詳細評議。

根據招標文件，現有股權持有人於評審接獲的標書時將採用計分制，並將考慮（其中包括）投標人的競標價以及管理及運營能力。競標成功的意向投標人將須於中標後5個營業日內訂立增資協議。

投標的最高注資額

根據招標文件，目標公司擬透過招標增資約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）。

潛在投標人將須於提交參與招標的申請時向廈門產權交易中心繳納保證金人民幣30.0百萬元（相當於約34.9百萬港元）。潛在投標人亦將就招標負責承擔廈門產權交易中心的費用、開支或佣金。

本集團擬於上述規定的期限前提交參與招標的所需文件並繳納保證金。倘建議授權未獲股東於股東特別大會上授出，本集團將不會提交參與招標的申請或繳納保證金。倘投標人中標，投標人應自收到廈門產權交易中心發出的成交通知書當日起5個營業日內與現有股權持有人訂立增資協議，並向目標公司的指定銀行賬戶支付對目標公

司的首批注資額（金額不少於投標價的70%）。對目標公司的餘下注資額應於投標人自收到廈門產權交易中心發出的成交通知書當日起20個營業日內支付。

根據將獲股東授出的建議授權，可能投資的最高注資額為人民幣1,322.0百萬元（相當於約1,537.2百萬港元），其乃經考慮下列各項後釐定：(i)經估值師評估的都城怡園項目的市值（其進一步詳情載於本通函附錄二）；(ii)目標公司擬透過招標增資的金額約人民幣1,301.3百萬元（相當於約1,513.1百萬港元）；及(iii)本集團對中國蘇州物業市場的看法。最高注資額為經估值師評估的都城怡園項目的50%市值（約人民幣1,778.0百萬元（相當於約2,067.4百萬港元））折讓約25.6%。

股東謹請注意，投標人就招標將提交的最終投標價在任何情況下均不會高於最高注資額。基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為建議授權（包括最高注資額）屬公平合理。

目前預期投標人將以投標人內部資源及銀行融資撥付可能投資。

參與招標的先決條件

本集團須滿足參與招標的下列準則：

- (a) 可能投資及建議授權獲股東於股東特別大會上批准及授出；
- (b) 於上述規定期間內完成參與招標的申請；及
- (c) 於提交參與招標的申請時全額繳納保證金人民幣30.0百萬元。

進行可能投資之理由及益處

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、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。

就此而言，本集團已確認都城怡園項目，並認為可能投資乃本集團進一步加強彼於中國的物業開發業務之良機，從而為股東帶來最大回報及提升其價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為可能投資之條款屬公平合理，且可能投資符合本公司及股東之整體利益。

有關現有股權持有人、目標公司及都城怡園項目之資料

(1) 現有股權持有人

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，現有股權持有人為廈門象嶼集團有限公司（一間於中國登記及註冊成立之國有企業）之附屬公司，且現有股權持有人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且與彼等並無關連。於招標文件日期，現有股權持有人持有目標公司的全部股權。

(2) 目標公司

根據招標文件，目標公司於二零一四年三月十三日在中國成立為有限公司，並為現有股權持有人之直接全資附屬公司。目標公司目前的註冊資本為人民幣400.0百萬元，主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司的主要資產為位於中國蘇州昆山市花橋鎮集善路西側（即該地塊）的都城怡園項目，佔地面積約101,000平方米，用作商業及住宅綜合用途。

(3) 都城怡園項目

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，都城怡園項目的發展包括兩期工程。第一期主要包括住宅及商業大樓，而第二期主要包括住宅大樓。第一期發展於二零一七年竣工，而第一期逾半數的住宅單位銷售於同年確認。於招標文件日期，第二期仍在建設中。都城怡園項目剩餘可銷售總樓面面積約184,000平方米，主要包括(i)第

董事會函件

一期剩餘未售住宅單位及第二期將建設的所有住宅單位的可銷售總樓面面積約181,800平方米；及(ii)第一期所有商業大樓的可銷售總樓面面積約2,200平方米。

下表載列摘錄自招標文件有關目標公司根據中國會計準則編製分別於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度或於該等日期（視情況而定）之經審核財務資料：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度／於該日 人民幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度／於該日 人民幣千元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度／於該日 人民幣千元
收入	964,920	-	-
除稅前溢利／（虧損）淨額	249,010	(11,810)	(940)
除稅後溢利／（虧損）淨額	186,710	(8,540)	(940)
總資產	1,568,790	1,748,610	1,028,250
總負債	992,020	1,358,540	629,650
資產淨值	576,770	390,070	398,600

下表載列摘錄自招標文件有關目標公司根據中國會計準則編製於截至二零一八年四月十二日（即編製目標公司最新財務報表之截止日期）止期間或於該日（視情況而定）之財務資料：

	截至二零一八年 四月十二日 止期間／於該日 人民幣千元
收入	16,430
除稅前溢利淨額	4,780
除稅後溢利淨額	3,580
總資產	1,421,880
總負債	1,000,630
資產淨值	421,250

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，招標應按照「企業國有資產交易監督管理辦法」進行，以及廈門產權交易中心於批准發佈及刊發招標文件前已相應審

閱當中所載有關目標公司及招標的資料。因此，且經考慮目標公司的現時核數師為一間國際知名的會計師事務所，董事認為，摘錄自招標文件有關目標公司的財務資料及以上所披露者對於股東及潛在投資者就考慮並酌情批准可能投資及授予董事建議授權而言屬公平合理。

可能投資之財務影響

於投標人在招標上中標以及訂立及完成增資協議後，目標公司將成為本公司的合營企業，且其財務業績將以權益會計法計入本公司的綜合財務報表。

考慮到將以投標人內部資源及銀行融資撥付可能投資的代價，董事會認為，倘可能投資得以落實，將不會對本集團的盈利以及資產及負債產生任何重大影響。

目標公司之管理層討論及分析

根據招標文件及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司於二零一五年一月一日至二零一八年四月十二日止期間（「有關期間」）之管理層討論及分析載列如下：

收入

目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度（「二零一五財政年度」）及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度（「二零一六財政年度」）並無錄得收入，主要乃由於(i)都城怡園項目的第一期於二零一五財政年度及二零一六財政年度仍在建設中，於二零一五年十一月方開始預售；及(ii)第二期僅於二零一六年九月開始施工，且部份住宅單位於二零一七年十二月方開始預售。

目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度（「二零一七財政年度」）的收入大幅增至約人民幣964.9百萬元，主要乃由於第一期發展於二零一七年竣工，且第一期逾半數的住宅單位銷售於同年確認。

目標公司於截至二零一八年四月十二日止期間（「追加期間」）繼續錄得收入約人民幣16.4百萬元，主要乃由於第一期剩餘住宅單位的銷售繼續為目標公司帶來收入。

期內溢利／虧損

於有關期間，目標公司於二零一五財政年度及二零一六財政年度錄得虧損淨額，主要乃由於(i)都城怡園項目仍在建設中，於二零一五財政年度及二零一六財政年度並無收入確認；及(ii)於二零一六年就第一期住宅單位預售產生巨額銷售開支。

目標公司於二零一七財政年度及追加期間錄得純利，主要乃由於自第一期住宅單位銷售確認可觀收入。

資本架構及財政資源

於有關期間，目標公司的註冊資本為人民幣400.0百萬元，其營運資金由此撥付。

於二零一八年四月十二日，目標公司的未償還銀行借款約人民幣432百萬元。

資產抵押

於二零一八年四月十二日，目標公司將都城怡園項目抵押予中國的一間持牌銀行，以獲得銀行借款。

或有負債

於二零一八年四月十二日，目標公司並無任何或有負債。

外匯風險及對沖

由於目標公司主要在中國經營業務且其大部份交易、資產及負債均以人民幣計算，故目標公司的業務不會面臨重大外匯風險。因此，於有關期間，目標公司並無以任何金融工具用作對沖用途。

未來計劃

目標公司將繼續主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理，並擬繼續將位於中國蘇州昆山市花橋鎮集善路西側（即該地塊）的都城怡園項目開發為商業及住宅物業，作轉售及／或租賃用途。於完成後，目標公司將由其股權持有人提供財務支持以履行財務責任。

上市規則之涵義

由於可能投資（包括最高注資額）之相關百分比率超過25%但低於100%，故倘可能投資得以落實，將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

倘投標人成功中標，其將須隨即無條件進行可能投資，而無法根據上市規則第14章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事謹此尋求股東於股東特別大會上預先批准授予建議授權。

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可能投資以及建議授權及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且無股東須於股東特別大會上就可能投資及建議授權的決議案放棄投票。

由於可能投資未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

豁免嚴格遵守上市規則

根據上市規則第14.67(6)(a)條，本公司須（其中包括）於本通函內載入一份有關目標公司根據上市規則第4章編製之會計師報告。該報告所涵蓋之賬目須與截至本通函刊發前不超過六個月止財政期間有關，而編製該報告所載目標公司之財務資料所採用之會計政策須與編製本公司財務資料所採用者大致相同。有關資料包括目標公司的公開可得資料及非公開資料。

然而，僅作為招標的潛在投標人之一，投標人尚無於目標公司擁有任何權益，並無足夠權限進入目標公司的財務系統以使本公司核數師能夠根據香港財務報告準則就編製目標公司的會計師報告而對目標公司的財務報表進行審核，亦無權獲取上市規則規定須於本通函中提供的有關目標公司的若干重大保密非公開資料。

董事會函件

儘管本公司試圖說服及要求現有股權持有人及目標公司協助本公司核數師根據香港財務報告準則編製目標公司之會計師報告，但其無法就此取得現有股權持有人及／或目標公司的全面和及時配合，原因是(i)投標人僅為招標的潛在投標人之一，且其尚未向目標公司提交參與招標的申請；及(ii)目標公司為一間中國國有企業の間接附屬公司，彼在向第三方提供保密或非公開資料時須遵守嚴格規定。鑒於上述情況，尤其是提交參與招標申請的初步截止日期為二零一八年九月二十一日，而本通函必須於二零一八年八月底前派發，本公司預期在派發本通函前，不會就編製工作獲得現有股權持有人及目標公司的全面和及時配合。

由於本公司無權獲得目標公司的非公開資料，故本通函無法載入以下資料：

- (a) 根據香港財務報告準則編製的目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至本通函日期前不超過六個月止追加期間的會計師報告；及
- (b) 已按照相同會計基準與目標公司資產及負債合併的本集團資產及負債的備考報表。

為向股東提供資料以評估目標公司，本公司已於本通函中載入以下資料作為替代披露：

- (i) 根據中國會計準則編製的目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度或於該等日期（視情況而定）的經審核財務資料（誠如招標文件中所公佈）；及
- (ii) 根據中國會計準則編製的目標公司於截至二零一八年四月十二日（即編製目標公司最新財務報表之截止日期）止期間或於該日（視情況而定）的財務資料（誠如招標文件中所公佈）。

本公司自招標文件獲悉，(i)目標公司管理主體的構成將由現有股權持有人及中標人共同釐定；及(ii)中標人有權提名至少一名財務人員參與目標公司的資本管理。本公司亦將確保，倘投標人於招標上成功競標，全面獲取目標公司之賬簿及記錄的權利將於現有股權持有人與投標人訂立的正式合營企業協議中列示及／或於目標公司之組織章程文件中訂明。因此，本公司預期，其可於投標人於招標上成功競標及完成可能

投資後全面獲取目標公司的所有非公開財務資料，以全面遵守上市規則第14.66條及第14.67條之披露規定。就此而言，本公司擬分別於本通函中載入目前可獲得的資料以部份遵守上市規則，並於補充通函中按上市規則第14.67A(2)及(3)條所載方式延後公佈其餘資料。

聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條及第14.67(6)(a)(ii)條。

本公司將於(i)完成後；或(ii)本公司已全面獲取目標公司之賬簿及記錄後（以較早者為準）60日內刊發補充通函，以遵守上市規則第14.66條及第14.67條有關目標公司及本集團於可能投資完成後的披露規定。

補充通函將包含以下資料：

- (a) 將根據香港財務報告準則編製的目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至補充通函日期前不超過六個月止追加期間的會計師報告；
- (b) 已按照相同會計基準與目標公司資產及負債合併的本集團資產及負債的備考報表；及
- (c) 本通函先前所披露資料的任何重大變動。

倘本公司需要更多時間編製補充通函，本公司將向聯交所申請延遲寄發補充通函，並將就此發出公佈。股東及潛在投資者謹請注意，寄發補充通函不會影響於股東特別大會上獲得股東批准、股東特別大會日期及可能投資的實行。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年九月十四日（星期五）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3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38及39頁。將向股東提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准可能投資及授予董事建議授權。

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。

董事會函件

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

經考慮本通函所載原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，可能投資及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，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。

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

二零一八年八月二十八日

1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函內以比較表格之形式載述或提述截至二零一七年十二月三十一日止最近三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料、最近期刊發之經審核資產負債表連同本集團最近一個財政年度之年度賬目附註。本集團之財務資料於以下文件內披露，有關文件已刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiananchina.com>)：

- 刊發於二零一八年四月十七日之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第92至243頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0417/LTN201804171063.pdf>
- 刊發於二零一七年四月十八日之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（第89至247頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0418/LTN20170418779.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/LTN20160415468.pdf>

2. 本集團之負債

於二零一八年六月三十日（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，本集團尚有未償還借款合同共約4,752百萬港元，包括有抵押銀行貸款約4,364百萬港元、自聯營公司之無抵押貸款約5百萬港元、自合營企業之無抵押貸款約256百萬港元及其他無抵押貸款約127百萬港元。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。

合營企業及附屬公司之待發展物業產生或有負債。由本集團之合營企業持有而賬面值約89百萬港元的兩項待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該等由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除了部份土地作為整個項目餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發。由本集團一間附屬公司持有的另一項賬面值約35百萬港元的待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。由該附屬公司持有的該塊土地分階段進行發展，除了最後的部份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，由本集團另一間合營企業持有，賬面值約761百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。一期發展之建造工程正在進行中。本集團現正積極防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關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，並認為閒置土地被充公不會發生。根據董事之意見，由以上的事件引起經濟損失的可能性不高。

此外，本集團就授予物業買家、合營企業的銀行信貸及就發展工程向公用服務供應以及政府機關所作出之擔保錄得或有負債合共約1,609百萬港元。

除上文所述或本文另有披露者及集團內公司間負債以及一般應付款項外，於二零一八年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務證券、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、重大租購承擔、按揭或押記（不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）。

除上文所披露者外，董事已確認自二零一八年六月三十日以來本集團之債務及或有負債並無重大變動。

3. 營運資金

經考慮本集團現時可得之財政資源（包括內部所得現金流量、可獲得的信貸融資、銀行結餘及現金以及可能投資的現金流量影響），董事經審慎周詳查詢後認為，倘無不可預見情況，本集團的營運資金足以滿足本通函日期起計至少12個月的現時需求。

4. 本集團財務及業務前景

本集團之主要業務市場為中國內地，監管機構實施不同的政策以控制高企的房屋需求及冷卻過熱的房地產市場。而香港，土地供應短缺導致破記錄的土地價格。本集團預期全球市場利率會持續上升，而中國和美國之間的貿易戰未必於二零一八年下半年得以緩和。這兩個因素可能對房地產市場有不利影響。然而，本集團對中國內地及香港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目標公司於中國所持物業於二零一八年六月三十日之市值意見發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心18樓F室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對天安中國投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）將予收購之位於中華人民共和國（下稱「中國」）之物業權益（下稱「該等物業」）（其他詳情載於隨附之估值概要）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等物業於二零一八年六月三十日（下稱「估值日」）之市值意見。

估值基準

吾等之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會之定義，市值為經過適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願之公平交易情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易之估計金額。

市值乃理解為在不考慮買賣（或交易）成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計之資產或負債價值。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估值準則（二零一七年版），並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效之國際估值準則（二零一七年版）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進行。

估值方法

估值乃按市場法，經參考可比較物業的銷售憑證進行，並就任何差異作出調整。吾等假設該等物業（如適用）將根據向吾等提供的發展方案建成，且已就方案取得相關批文。吾等亦已計及開發成本，包括充分反映有關該等物業開發風險的建設成本、財務成本、專業費用及開發商溢利。「竣工後資本值」指吾等對假設發展項目於估值日已竣工的總售價的意見。

業權文件

吾等已獲提供有關該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或查證吾等獲提供之副本未顯示之任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問北京盈科（上海）律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜提供之資料。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴集團及中國法律顧問就中國的該等物業之業權所提供之資料。吾等亦已接納就識別該等物業、佔用詳情、法定通告、地役權、年限、面積、地盤圖則及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充分之資料以達致知情意見。吾等認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業佔地面積之準確性，惟假設提供予吾等之文件及圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

視察及結構狀況

吾等已對該等物業進行實地考察。於二零一八年八月十一日由吾等之董事王明坤進行實地考察。然而，吾等並無進行實地調查以確定地表狀況及設施等是否適合用於發展。吾等在假設該等方面均令人滿意之情況下編製估值。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售該等物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營，或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣

除非另有說明，本報告內所載所有貨幣數字均以人民幣（「人民幣」）為單位。

茲隨附估值概要及估值報告。

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
MCIREA, MHKIS, RPS(G.P.)
謹啟

二零一八年八月二十八日

附註：王明坤先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。王先生於中國及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾27年經驗。王先生對現時的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及理解。

估值概要

物業	於二零一八年 六月三十日 之市值 (人民幣)	貴集團於 收購後之 應佔權益	貴集團於 二零一八年 六月三十日 之應佔市值 (人民幣)
貴集團將就投資收購之物業權益			
1. 中國江蘇省昆山市花橋鎮遠國路 88號都城怡園一期未出售部份	1,098,000,000	50%	549,000,000
2. 中國江蘇省昆山市花橋鎮遠國路 88號都城怡園二期	2,458,000,000	50%	1,229,000,000
總計：	3,556,000,000		1,778,000,000

估值報告

貴集團將就投資收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值												
1. 中國江蘇省昆山市花橋鎮遠國路88號都城怡園一期未出售部份	<p>都城怡園(「發展項目」)包括一個綜合住宅／商業發展項目，總建築面積約為325,614平方米，將分兩期進行開發。發展項目位於花橋經濟開發區，該開發區擬被發展為一個設有酒店、商業、展覽中心及住宅等附屬設施的綜合製造／物流／金融中心。</p> <p>發展項目第一期包括於二零一七年落成之七幢高層住宅樓宇及一幢三層高商業樓宇，總建築面積為146,831.99平方米。</p> <p>該物業包括發展項目一期未出售部份，總建築面積為78,654.59平方米。建築面積分佈詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(562個單位)</td> <td>45,463.93</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,160.39</td> </tr> <tr> <td>公共服務／社區</td> <td>6,102.31</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>24,927.96</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>78,654.59</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，各自年期分別將於二零五四年六月二十九日及二零八四年六月二十九日到期。年度土地使用費為每平方米人民幣5元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅(562個單位)	45,463.93	商業	2,160.39	公共服務／社區	6,102.31	地下停車場	24,927.96	總計：	<u>78,654.59</u>	該物業目前空置。	人民幣 1,098,000,000元 (貴集團 應佔50%權益： 人民幣 549,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)														
住宅(562個單位)	45,463.93														
商業	2,160.39														
公共服務／社區	6,102.31														
地下停車場	24,927.96														
總計：	<u>78,654.59</u>														

附註：

- (i) 根據昆山市國土資源局（「該局」）與上海象嶼置業有限公司（「上海象嶼」）於二零一三年十二月二十日簽訂之授出國有土地使用權合約（「土地出讓合同」）第3205832013CR0236號，該局同意授出佔地100,959.9平方米之發展項目土地使用權。土地出讓合同包括以下主要條件：
- (a) 佔地 : 100,959.9平方米
- (b) 用途 : 商業／住宅
- (c) 土地使用年期 : 40年（商業用途）
70年（住宅用途）
- (d) 地積比率 : 上蓋結構：2.0－2.5
下層結構：0.5－1.5
- (e) 綠化率 : 不低於40%
- (f) 配套商業建築面積 : 不超過3,000平方米
- (ii) 根據該局、上海象嶼與蘇州象嶼地產有限公司（「蘇州象嶼」）就土地出讓合同簽訂日期為二零一四年四月二日的修訂協議，各方均同意將土地出讓合同所述發展項目之土地使用權受讓人變更為蘇州象嶼，但其中所述所有條件均保持不變。
- (iii) 根據統一社會信用號碼為91320583094142324U的營業執照，蘇州象嶼以註冊資本人民幣400,000,000元成立，營運期為二零一四年三月十三日至二零四四年三月十二日。
- (iv) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用證第昆國用(2015) DW120號，發展項目之土地使用權已授予蘇州象嶼，各自年期分別將於二零五四年六月二十九日（商業用途）及二零八四年六月二十九日（住宅用途）到期。
- (v) 根據昆山市規劃局頒發的14份建設工程規劃許可證，發展項目各部份的建築工程已獲批准並列示如下：

編號	建設部份 (樓宇編號)	總建築面積 (平方米)	已涵蓋 地下停車場 (平方米)	已涵蓋 地下儲藏室 (平方米)	其他 (平方米)
2014-391	第8幢	25,821.12	1,031.69	763.02	169.39
2014-392	第10幢	15,447.22	684.50	518.23	28.75
2014-393	第11幢	15,447.22	684.50	518.23	28.75
2014-394	第12幢	11,837.15	—	—	613.91
2014-395	第13幢	13,280.63	523.43	380.64	84.54
2014-396	第14幢	24,540.74	1,004.03	707.83	153.92
2014-397	第15幢	13,551.82	517.83	—	854.48
2014-422	第16幢	4,854.78	—	—	2,627.34
2014-398	第20幢	—	—	—	185.84
2014-399	第21幢	—	—	—	155.80
2014-400	第22幢	—	—	—	191.36
2014-401	第23幢	—	—	—	338.56
2014-402	垃圾房	—	—	—	53.90
2014-403	地庫一層	21,029.16	—	—	—

- (vi) 根據昆山市住房局頒發的4份預售許可證，總建築面積148,906.71平方米獲准預售。有關證書詳情概述如下：

證書編號	日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)	用途	地下儲藏室 (平方米)
2015-235	二零一五年十一月十六日	18、19	34,873.10	住宅	707.83
2016-106	二零一六年三月二十五日	11、15、16	37,769.10	住宅	886.97
2016-135	二零一六年五月十二日	12、13	38,111.68	住宅	1,268.80
2018-057	二零一八年六月二十七日	20	2,160.39	商業	-

- (vii) 據告知，該物業的總建築面積39,741.80平方米（490個住宅單位）於估值日已預售。在估值過程中，吾等已考慮上述預售單位。

- (viii) 根據昆山市規劃局頒發之日期為二零一四年十月十七日的建設用地規劃許可證第GJY2014-032號，批准開發佔地100,959.9平方米之發展項目主體場地，作商業／住宅用途。

- (ix) 於估值過程中，吾等已識別並分析該地區與該物業特徵類似之多項相關銷售憑證。所選擇的可資比較物業為該物業同一開發區域內的住宅單位，以及毗鄰該物業區域的其他新竣工或將予竣工的發展項目，其裝飾、發展規模及設施與該物業類似。該等銷售憑證的單價介乎人民幣20,000元每平方米至人民幣25,000元每平方米。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、大小、樓齡、設施及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業於估值日的假設單價。

- (x) 貴集團已向吾等提供中國法律顧問之意見，其中包括以下內容：

- (a) 蘇州象嶼已取得該物業之正式合法業權；
- (b) 蘇州象嶼擁有該物業之正式土地使用權並可佔用、使用有關土地使用權或將其轉讓予第三方；
- (c) 蘇州象嶼已正式成立；及
- (d) 蘇州象嶼已取得開發該物業所需的所有相關牌照／許可。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值												
2. 中國江蘇省昆山市花橋鎮遠國路88號都城怡園二期	<p>都城怡園(「發展項目」)包括一個綜合住宅／商業發展項目，總建築面積約為325,614平方米，將分兩期進行開發。發展項目位於花橋經濟開發區，該開發區擬被發展為一個設有酒店、商業、展覽中心及住宅等附屬設施的綜合製造／物流／金融中心。</p> <p>發展項目二期包括八幢高層住宅樓宇，總建築面積為178,782.04平方米。</p> <p>建築面積分佈詳情載列如下：</p> <table border="1" data-bbox="552 761 935 1098"> <thead> <tr> <th data-bbox="552 761 596 787">用途</th> <th data-bbox="847 761 935 832">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="552 868 596 893">住宅</td> <td data-bbox="836 868 935 893">136,316.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 902 639 927">公共服務</td> <td data-bbox="858 902 935 927">1,319.39</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 936 660 961">地下儲藏室</td> <td data-bbox="858 936 935 961">4,958.84</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 970 660 995">地下停車場</td> <td data-bbox="842 970 935 995">36,187.23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 1055 608 1081">總計：</td> <td data-bbox="836 1055 935 1098"><u>178,782.04</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別將於二零五四年六月二十九日及二零八四年六月二十九日到期。年度土地使用費為每平方米人民幣5元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	136,316.58	公共服務	1,319.39	地下儲藏室	4,958.84	地下停車場	36,187.23	總計：	<u>178,782.04</u>	<p>該物業正在建設中，預計將於二零一八年年底前完工。</p>	<p>人民幣 2,458,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔50%權益： 人民幣 1,229,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
住宅	136,316.58														
公共服務	1,319.39														
地下儲藏室	4,958.84														
地下停車場	36,187.23														
總計：	<u>178,782.04</u>														

附註：

- (i) 根據昆山市國土資源局（「該局」）與上海象嶼於二零一三年十二月二十日簽訂之土地出讓合同第3205832013CR0236號，該局同意將佔地100,959.9平方米之發展項目土地使用權授予上海象嶼。土地出讓合同包括以下主要條件：
- (a) 佔地 : 100,959.9平方米
- (b) 用途 : 商業／住宅
- (c) 土地使用年期 : 40年（商業用途）
70年（住宅用途）
- (d) 地積比率 : 上蓋結構：2.0－2.5
下層結構：0.5－1.5
- (e) 綠化率 : 不低於40%
- (f) 配套商業建築面積 : 不超過3,000平方米
- (ii) 根據該局、上海象嶼與蘇州象嶼就土地出讓合同簽訂日期為二零一四年四月二日的修訂協議，各方均同意將土地出讓合同所述發展項目之土地使用權受讓人變更為蘇州象嶼，但其中所述所有條件均保持不變。
- (iii) 根據統一社會信用號碼為91320583094142324U的營業執照，蘇州象嶼以註冊資本人民幣400,000,000元成立，營運期為二零一四年三月十三日至二零四四年三月十二日。
- (iv) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用證第昆國用(2015) DW120號，發展項目之土地使用權已授予蘇州象嶼，各自年期分別將於二零五四年六月二十九日（商業用途）及二零八四年六月二十九日（住宅用途）到期。
- (v) 根據昆山市規劃局頒發的13份建設工程規劃許可證，發展項目各部份的建築工程已獲批准並列示如下：

編號	建設部份 (樓宇編號)	總建築面積 (平方米)	已涵蓋 地下停車場 (平方米)	已涵蓋 地下儲藏室 (平方米)	其他 (平方米)
2015-068	第1幢	19,429.28	957.89	700.10	56.09
2015-069	第2幢	29,106.16	1,381.07	1,056.79	83.98
2015-070	第3幢	24,555.62	1,025.32	701.42	153.92
2015-071	第4幢	20,423.06	993.97	715.79	56.09
2015-072	第5幢	10,713.50	502.85	367.49	28.04
2015-073	第6幢	15,447.22	684.50	518.23	28.75
2015-074	第7幢	15,447.22	684.50	518.23	28.75
2015-075	第9幢	13,280.63	523.43	380.64	84.54
2015-077	第17幢	181.12	—	—	—
2015-078	第18幢	340.03	—	—	—
2015-079	第19幢	181.12	—	—	—
2015-080	警衛室	6.88	—	—	—
2015-081	地庫	29,514.43	—	—	—

- (vi) 根據昆山市規劃局頒發之日期為二零一四年十月十七日的建設用地規劃許可證第GJY2014-032號，批准開發佔地100,959.9平方米之發展項目主體場地，作商業／住宅用途。
- (vii) 根據昆山市住房局頒發之日期為二零一七年十一月二十七日的預售許可證第2017-181號，總建築面積33,128.79平方米（包括1,166.83平方米地下儲藏室）獲准預售。
- (viii) 據告知，該物業的總建築面積25,312.51平方米（364個住宅單位）於估值日已預售。在估值過程中，吾等已考慮上述預售單位。

- (ix) 據 貴集團告知，於估值日已投入的估計總建築成本約人民幣331,040,000元及完成發展項目二期的未付建築成本約人民幣223,950,000元。在估值過程中，吾等已考慮上述建築成本。
- (x) 發展項目二期於估值日之「竣工後資本值」約人民幣2,998,000,000元。
- (xi) 於估值過程中，吾等已識別並分析該地區與該物業特徵類似之多項相關銷售憑證。所選擇的可資比較物業為該物業同一開發區域內的住宅單位，以及毗鄰該物業區域的其他新竣工或將予竣工的發展項目，其裝飾、發展規模及設施與該物業類似。該等銷售憑證的單價介乎人民幣20,000元每平方米至人民幣25,000元每平方米。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、大小、樓齡、設施及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業於估值日的假設單價。
- (xii) 貴集團已向吾等提供中國法律顧問之意見，其中包括以下內容：
- (a) 蘇州象嶼已取得該物業之正式合法業權；
 - (b) 蘇州象嶼擁有該物業之正式土地使用權並可佔用、使用有關土地使用權或將其轉讓予第三方；
 - (c) 蘇州象嶼已正式成立；
 - (d) 蘇州象嶼已取得開發該物業所需的所有相關牌照／許可；及
 - (e) 該物業的主體場地已以中國民生銀行股份有限公司（蘇州分行）（「中國民生銀行股份有限公司」）為受益人作抵押，代價為人民幣432,000,000元。中國民生銀行股份有限公司已批准蘇州象嶼預售該物業。

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，並無誤導或虛假成分，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

除下文所披露者外，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、相關股份及債權證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	擁有股份及 相關股份之數目	佔有關已發行	
			股份總數之 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	798,269,096 (附註1)	52.97%	其他權益
	亞證地產有限公司 (「亞證地產」)	938,826,898 (附註2)	75.64%	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)
	亞證地產	6,232	0.001%	個人權益 (以實益擁有人身份持有)

附註：

- (1) 李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託) 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74.95% (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57.29%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(以抵押權益持有人身份持有)。
- (2) 基於李成輝先生於本公司之權益，彼被視作擁有亞證地產(為本公司之非全資附屬公司而因此為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))之股份權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

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

- (a) 李成輝先生為聯合地產之執行董事。就證券及期貨條例而言，聯合地產透過其附屬公司被視為於798,269,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約52.97%。就該等798,269,096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65,000,000股則由聯合地產之間接附屬公司以抵押權益持有人之身份持有；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798,269,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約52.97%。就該等798,269,096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65,000,000股則由聯合集團之間接附屬公司以抵押權益持有人之身份持有。

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. 董事在構成競爭業務中之利益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事（並非獨立非執行董事）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權益：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為亞證地產之董事，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、亞太資源及亞證地產各自之主要股東。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。亞證地產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。

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，彼等仍會履行其受信責任，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. 董事在合約及資產中之權益

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二零一七年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日）(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

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程訂立之合約）：

- (a) 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Silver Forest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；
- (b) 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；
- (c) Fabulous Investments Limited（「FIL」）、Dan Form International Limited（「DFIL」）及戴小明先生（連同FIL及DFIL統稱「丹楓賣方」）（作為賣方）、Autobest Holdings Limited（「Autobest」，本公司當時之全資附屬公司）（作為買方）及本公司（作為Autobest之擔保人）訂立日期為二零一六年九月十九日之買賣協議，據此，丹楓賣方有條件同意出售，而Autobest有條件同意收購丹楓控股有限公司（現稱「亞證地產有限公司」）（股份代號：271）的452,892,969股股份，總代價為1,245,455,664.75港元；

- (d) Best Advantage Limited (「Best Advantage」，本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方) 與森隆地產有限公司 (「森隆」) (作為買方) 訂立日期為二零一六年十二月十日之買賣協議，據此，Best Advantage同意出售及森隆同意購買Great Title Holdings Limited之一股已發行股份 (相當於其全部已發行股本)，代價為450,800,000港元；
- (e) Hing Yip Holdings Limited (興業控股有限公司*) (「興業」，本公司之間接全資附屬公司) (作為出租人) 與新鴻基投資服務有限公司上海代表處 (「新鴻基投資服務」) (作為承租人) 訂立日期為二零一六年十二月二十八日之租賃協議，據此，興業同意將位於中國上海天安中心之物業租賃予新鴻基投資服務，為期六個月，月租為人民幣11,595.60元 (相當於約13,500港元)；
- (f) 聯合集團與本公司訂立日期為二零一七年二月七日之補充行政服務及管理服務分攤協議，據此，聯合集團及本公司同意修訂聯合集團及本公司訂立日期為二零一四年一月二十八日有關行政服務及管理服務分攤之協議之若干條款及條件；
- (g) 聯合集團與本公司訂立日期為二零一七年二月七日之行政服務及管理服務分攤協議，內容有關聯合集團向本集團 (不包括亞證地產集團) 提供行政服務及管理服務及本集團償付聯合集團之有關成本，為期三年，就管理服務而言，截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限金額分別為85,000,000港元、94,000,000港元及103,000,000港元；
- (h) FREP (South Place) Limited (「FREP」) (作為賣方) 與Best Perspective Asian Real Estate Fund Limited (「Best Perspective」，本公司之間接全資附屬公司) (作為買方) 訂立日期為二零一七年三月二十九日之買賣協議，據此，FREP同意出售及Best Perspective同意購買於英國之一處永久業權物業，代價為67,000,000英鎊 (相當於約690,100,000港元)；
- (i) AP Administration Limited (「AP Administration」，聯合地產之全資附屬公司) (作為業主) 與本公司 (作為租戶) 訂立日期為二零一七年三月三十一日之分租協議，據此，AP Administration同意將一所物業分租予本公司，租期由二零一七年四月一日至二零一九年三月三十一日止，(i)二零一七年四月一日至二零一七年五月三十一日之月租為24,500港元；及(ii)二零一七年六月一日至二零一九年三月三十一日之月租為28,200港元；

- (j) 聯合集團（作為業主）與本公司（作為租戶）訂立日期為二零一七年三月三十一日之分租協議，據此，聯合集團同意將一所物業分租予本公司，租期由二零一七年四月一日至二零一九年三月三十一日止，月租為181,600港元；
- (k) AP Administration（作為業主）與亞證地產（作為租戶）訂立日期為二零一七年三月三十一日之分租協議，據此，AP Administration同意將一所物業分租予亞證地產，租期由二零一七年六月一日至二零一九年三月三十一日止，月租為103,000港元；及
- (l) 應威（深圳）投資諮詢有限公司（「應威（深圳）」，本公司之間接全資附屬公司）與香河明鴻房地產開發有限公司（「香河明鴻」，本公司間接擁有50%權益之合營企業）訂立日期為二零一八年五月二十九日之第二份股東貸款協議，以修訂應威（深圳）與香河明鴻訂立日期為二零一七年九月二十一日之第一份股東貸款協議之若干條款及條件，據此，應威（深圳）同意向香河明鴻提供一筆金額為人民幣200,000,000元（相當於約232,558,000港元）的股東貸款。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自二零一七年十二月三十一日（即本集團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

以下為本通函內提及或提供本通函內所載意見或建議之專家資格：

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

上述各專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃本通函之日期，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，上述專家各自：

- (a) 並無於二零一七年十二月三十一日（即本集團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）。

10. 一般事項

- (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。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中、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) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本通函附錄二所載由普敦國際評估有限公司所編製有關都城怡園項目之估值報告全文；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 招標文件；及
- (g) 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」)謹訂於二零一八年九月十四日(星期五)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3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) 批准及確認透過本公司將予提名或指定的全資附屬公司參與及於公開招標(「招標」)中進行競標，以注資的形式投資蘇州象嶼地產有限公司(「可能投資」)，最高注資額不超過人民幣1,322.0百萬元；及
- (b) 授予本公司董事一項特別授權，以行使本公司一切權力以進行招標及(倘於招標上成功競標)著手完成可能投資，並代表本公司簽署、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任何或所有與招標有關之交易生效所必要、權宜或合宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事宜。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零一八年八月二十八日

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

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。所委任之代表無須為本公司股東。
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，猶如彼為唯一有權投票者；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資格，本公司將由二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十四日（星期五）（包括首尾兩天）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，須於二零一八年九月十日（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。