
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，應諮詢閣下之持牌證券商、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證券，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、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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)

須予披露交易 及 關連交易

出售一間間接全資附屬公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



御泰融資(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至第17頁，而載有有關交易之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第18頁及第19頁。御泰融資(香港)有限公司函件則載於本通函第20頁至第30頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零零八年一月三十日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳V號套房舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，有關通告載於本通函第46頁及第47頁。本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之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28號金鐘匯中心26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交回。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年一月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 協議	8
3. 買賣銷售股份及期權股份之理由及利益	12
4. 協議之財務影響	13
5. 上市規則之影響	13
6. Asia Coast 財務業績概要	14
7. 有關本公司、Asia Coast、CBI、中國公司、Lead Step 及方挺之資料	14
8. 要求以投票方式表決之程序	16
9. 股東特別大會	17
10. 推薦建議	17
11. 其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
御泰融資建議函件	20
附錄一 – 物業估值	31
附錄二 – 一般資料	37
股東特別大會通告	46

釋 義

除文義另有所指外，本通函（股東特別大會通告及隨附之代表委任表格除外）內之詞彙具有以下涵義：

「額外收費」	指	協議所述之 230,000,000 港元，可予調整；
「額外收費付款期」	指	生效日期後兩(2)個月期間；
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，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，並為本公司之主要股東；
「協議」	指	天安中國酒店（賣方）、本公司（賣方擔保人）、Lead Step（買方）及方挺（買方擔保人）於二零零七年十二月三日就買賣銷售股份及期權股份訂立之買賣協議；
「Asia Coast」	指	Asia Coast Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「結餘」	指	協議所述之期權價減額外收費，可予調整；
「董事會」	指	董事會；
「認購期權」	指	天安中國酒店根據協議授予 Lead Step 之期權，可要求天安中國酒店向 Lead Step 按期權價出售期權股份；
「認購期權期間」	指	完成日期起至生效日期後九(9)個月屆滿當日止之期間；

釋 義

「CBI」	指	CBI投資有限公司，一間根據香港法律成立之有限公司，並為本公司之間接附屬公司；
「CBI 湖濱」	指	CBI 湖濱建設有限公司，一間於一九九三年二月十八日在香港註冊成立之有限公司；
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，其證券在聯交所主板上市；
「完成」	指	完成買賣銷售股份；
「完成日期」	指	完成當日，將為協議所載之條件達成後5個營業日內；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	協議簽訂日期；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年一月三十日召開之股東特別大會及其任何續會，藉以讓獨立股東考慮並酌情以投票表決方式批准(其中包括)協議條款及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第46頁及第47頁；
「經延長額外收費付款期」	指	額外收費付款期屆滿後三(3)個月之期間；
「經延長認購期權期間」	指	認購期權期間屆滿日起至認購期權期間屆滿後三(3)個月屆滿當日止之期間；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「香港公認會計準則」	指	香港公認之會計準則；
「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	由全體獨立非執行董事鄭鑄輝先生、魏華生先生、徐溯經先生及楊麗琛女士組成之獨立董事委員會，就協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」 或「御泰融資」	指	御泰融資（香港）有限公司，獲准進行證券及期貨條例訂明之第6類受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須放棄投票之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「Lead Step」	指	Lead Step Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由方挺全資實益擁有；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「期權價」	指	協議所述之560,000,000港元，可予調整；
「期權股份」	指	11,878,788股每股面值1.00美元之繳足股份，佔Asia Coast已發行股本約84.85%；
「訂約方」	指	協議任何訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國；

釋 義

「中國公司」	指	肇慶高爾夫發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之中外合作經營企業；
「認沽期權」	指	Lead Step 授予天安中國酒店之期權，可要求 Lead Step 向天安中國酒店按期權價購入期權股份；
「認沽期權期間」	指	於(i)認購期權期間；或(ii)經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿（以較早者為準）後7日之期間；倘Lead Step 未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期內支付額外收費，則為額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）屆滿後7日之期間；
「凱境」	指	凱境有限公司，一間於二零零零年十二月十一日在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股份」	指	2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%；
「銷售股份認購期權」	指	Lead Step 授予天安中國酒店之期權，可要求 Lead Step 於完成後之銷售股份認購期權期間將銷售股份按銷售股份認購期權價售回天安中國酒店；
「銷售股份認購期權期間」	指	完成起至認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿後第7日止之期間；
「銷售股份認購期權價」	指	拾港元（10.00港元）；
「抵押文件」	指	Lead Step（出押人）與天安中國酒店（承押人）就用作押記之銷售股份訂立之股份押記；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之股份，「股」指任何該等股份；
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券在聯交所主板上市，並為本公司之主要股東及聯合集團之間接非全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	上市規則所賦予之涵義；
「天安中國酒店」	指	天安中國酒店房地產投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司；及
「%」	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：

李成偉 (董事總經理)

黃清海 (副董事總經理)

馬申

勞景祐

李志剛

Yasushi Ichikawa

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

Yuki Oshima

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

魏華生

徐溯經

楊麗琛

敬啟者：

須予披露交易
及
關連交易

出售一間間接全資附屬公司

1. 緒言

本公司於二零零七年十二月十日宣佈，天安中國酒店（賣方）與Lead Step（買方）於二零零七年十二月三日就以下事宜訂立協議：

- (a) 買賣銷售股份（2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%）；及

- (b) 買賣期權股份 (11,878,788 股每股面值 1.00 美元之股份，佔 Asia Coast 已發行股本約 84.85%)。

根據協議：天安中國酒店同意向 Lead Step 授出認購期權，以按期權價買賣期權股份 (11,878,788 股每股面值 1.00 美元之股份，佔 Asia Coast 已發行股本約 84.85%)；及 (ii) Lead Step 同意，倘：(a) Lead Step 未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期 (視乎情況而定) 屆滿前支付額外收費；或 (b) Lead Step 已於認購期權期間或經延長認購期權期間 (視乎情況而定) 屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或 (c) Lead Step 已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘；則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費 (如已支付) 及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求 Lead Step 無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

Lead Step 亦已同意向天安中國酒店授出銷售股份認購期權，並已同意將銷售股份押記予天安中國酒店，作為行使銷售股份認購期權之抵押。

由於方挺為 Lead Step 全部股本之實益擁有人，亦為 CBI 及中國公司 (兩者均為本公司之間接附屬公司) 之董事，故協議所涉交易構成本公司之關連交易。因此，方挺為本公司之關連人士。

由於買賣銷售股份及期權股份之資產比率及代價比率均高於 2.5%，且總代價超過 10,000,000 港元，因此根據上市規則第 14A.32 條，按照協議買賣銷售股份及期權股份須遵守上市規則所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第 14.06(2) 條，由於所計算的代價比率介乎 5% 至 25%，故該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

Lead Step 就銷售股份應付天安中國酒店之總代價為 100,000,000 港元，已於協議日期後當日支付。

本公司已成立獨立董事委員會，就協議條款向獨立股東提供意見。御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關協議之進一步詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會就協議條款提供之推薦建議，以及御泰融資就協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及
- (c) 向股東提早就考慮並酌情通過（其中包括）協議條款而召開之股東特別大會之通告。

經作出所有合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，概無任何股東須就於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

2. 協議

日期

二零零七年十二月三日

訂約方

- (a) 賣方 : 天安中國酒店
- (b) 賣方擔保人 : 本公司
- (c) 買方 : Lead Step
- (d) 買方擔保人 : 方挺

擬出售之權益

- (a) 銷售股份；及
- (b) 期權股份。

於完成及買賣期權股份完成後，Asia Coast全部股本將被出售，且Asia Coast、CBI、中國公司及彼等之附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

銷售股份

(a) 代價

Lead Step應付天安中國酒店之銷售股份代價為100,000,000港元，已於生效日期後當日全數支付。代價乃天安中國酒店與Lead Step經公平磋商後釐定，並已參照銷售股份之相關資產市值。

(b) 買賣銷售股份之條件

買賣銷售股份須獲獨立股東於股東特別大會上根據上市規則規定之方式並在完全符合上市規則之情況下，以投票表決方式批准協議條款，方可作實。

協議將於完成日期完成。

認購期權

(a) 認購期權

根據協議，天安中國酒店同意向Lead Step授出認購期權。Lead Step可於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）內按期權價行使認購期權。

(b) 期權價

期權價560,000,000港元（可予調整）將以額外收費230,000,000港元（可予調整）及結餘330,000,000港元（可予調整）支付。期權價乃天安中國酒店與Lead Step經公平磋商後釐定，並已參照期權股份之相關資產市值。

(i) 額外收費

Lead Step可於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）支付額外收費。倘Lead Step於額外收費付款期內支付額外收費，則Lead Step僅須支付額外收費減去利息（相等於實際付款日起至額外收費付款期屆滿日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息）之金額。

倘Lead Step將支付額外收費的時間由額外收費付款期屆滿日押後至經延長額外收費付款期內任何時間，則Lead Step須支付額外收費連同利息（相等於額外收費付款期屆滿日後當日起至實際付款日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息）之金額。

(ii) 結餘

倘Lead Step於認購期權期間內行使認購期權，並於認購期權期間內支付結餘，則Lead Step僅須支付結餘減去利息（相等於實際付款日起至認購期權期間屆滿日止期間結餘按年利率8厘計算之利息）之金額。

倘Lead Step延長認購期權期間，並於經延長認購期權期間內行使認購期權及支付結餘，則Lead Step須支付結餘連同利息（相等於認購期權期間屆滿日起至實際付款日止期間結餘按年利率8厘計算之利息）之金額。

年利率8厘乃參照現時香港最優惠利率而釐定，且各訂約方同意利率屬公平合理。

(iii) 進一步調整

儘管Asia Coast持有CBI已發行股本之99.86%，但在計算期權價時，乃假設Asia Coast持有CBI之全部已發行股本。CBI餘下之0.14%已發行股本目前由Che Yee Fun, Helen及Chan Chin Hung, Anders持有。據董事所知、所信及所悉，Che Yee Fun, Helen及Chan Chin Hung, Anders除了身為CBI之股東外，為本公司之獨立第三方。

倘天安中國酒店未能在認購期權期間結束前收購CBI已發行股本之0.14%，則期權價須根據銷售股份及期權股份之代價總額按比例調低924,000港元。

(c) 買賣期權股份之條件及完成

根據認購期權買賣期權股份須待(i)獨立股東於股東特別大會上根據上市規則規定之方式並在完全符合上市規則之情況下，以投票表決方式批准協議條款；及(ii)完成買賣銷售股份後，方告完成。

本公司將根據上市規則第14A.69(2)及(3)條、第14.74(2)及14.77條於適當時候刊發公佈。

認沽期權

根據協議，Lead Step已同意向天安中國酒店授出認沽期權，以按期權價向Lead Step出售期權股份。

根據協議，倘：

- (a) Lead Step未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費；

- (b) Lead Step已於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或
- (c) Lead Step已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘，

則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費（如已支付）及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求Lead Step無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

銷售股份認購期權

根據協議，Lead Step已同意按銷售股份認購期權價向天安中國酒店授出銷售股份認購期權，並已同意將銷售股份押記予天安中國酒店，作為行使銷售股份認購期權之抵押。

抵押文件乃Lead Step（出押人）與天安中國酒店（承押人）就押記銷售股份以天安中國酒店信納之方式及內容訂立之股份押記。股份押記尚未備妥，且將於完成日期訂立。

買賣Asia Coast全部已發行股本之代價

於各訂約方行使認購期權或認沽期權（視乎情況而定）時，買賣Asia Coast全部已發行股本（即銷售股份及期權股份）之總代價為660,000,000港元，惟可予調整。

假設：

- (a) Lead Step於經延長額外收費付款期屆滿日支付額外收費；
- (b) Lead Step於經延長認購期權期間屆滿日支付結餘；及
- (c) 天安中國酒店出售CBI全部已發行股本，且期權價因此並無調整，

則Lead Step應付天安中國酒店之最高代價為671,200,000港元。

代價之基準

銷售股份及期權股份之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業包括三幅毗鄰土地（「土地」），總地盤面積約為3,400,000平方米，計劃發展為高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅及住宅公寓。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，發展項目之餘下地塊為空置。

土地之市值乃參照普敦國際評估有限公司（具有15年中國土地估值經驗之獨立專業估值師）於二零零七年十一月三十日作出的估值而釐定。

估值乃基於相關資產之市值而作出。根據該報告，「市值」的定義為乃自願買家與自願賣家就一項物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。根據估值，相關資產的市值為602,500,000港元。代價相當於相關資產之市值加溢價。

協議之條件及完成

協議須於生效日期起計三個月內獲獨立股東於股東特別大會上批准後，方告完成。

於協議完成後，Asia Coast、CBI、中國公司及彼等之附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

於二零零六年十二月三日前，Asia Coast為CBI已發行股本52.98%之實益擁有人。由二零零六年十二月三日至生效日期期間，Asia Coast向多名CBI當時之少數股東收購CBI已發行股本合共46.88%，總成本約為15,800,000港元。收購CBI已發行股本99.86%之最初總成本約為147,000,000港元。

3. 買賣銷售股份及期權股份之理由及利益

經參照現行市況後，董事認為目前乃出售Asia Coast權益之合適時機。

經考慮出售銷售股份及期權股份之性質及帶來的利益後，董事認為買賣銷售股份及期權股份之條款公平合理，符合股東之整體利益。

4. 協議之財務影響

由於 Asia Coast 之全部已發行股本將以溢價出售，故該等交易估計將帶來收益約 457,000,000 港元，而此估計金額乃代價減去 Asia Coast 之資產淨值及 Asia Coast 所欠貸款約 16,000,000 港元（將由天安中國酒店於完成日期前償還或結清）。該等交易帶來之收益將直接導致本集團之盈利及淨資產增加。由於 Asia Coast 之部份負債已轉撥予 Lead Step，因此本集團之整體負債將有所減少。

出售銷售股份及期權股份之所得款項將用作本集團之內部營運資金。

5. 上市規則之影響

由於方挺為 Lead Step 全部股本之實益擁有人，亦為 CBI 及中國公司（兩者均為本公司之間接附屬公司）之董事，故協議所涉交易構成本公司之關連交易。因此，方挺為本公司之關連人士。由於方挺擁有本公司所出售權益之全部權益，故在買賣 Asia Coast 全部股本完成時，彼將成為上述權益之最終實益擁有人。

由於買賣銷售股份及期權股份之資產比率及代價比率均高於 2.5%，且總代價超過 10,000,000 港元，因此根據上市規則第 14A.32 條，根據協議買賣銷售股份及期權股份須遵守上市規則所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第 14.06(2) 條，由於所計算的代價比率介乎 5% 至 25%，故該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

於最後實際可行日期，經作出所有合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東須根據上市規則第 14A.18 條，於股東特別大會上就有關協議之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就協議是否公平合理向獨立股東提供意見。一名獨立財務顧問亦已獲委任，就協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

6. Asia Coast財務業績概要

Asia Coast截至二零零七年十月三十一日止十個月及截至二零零五年十二月三十一日與截至二零零六年十二月三十一日止兩個會計期間之未經審核綜合業績概述如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零七年 十月三十一日止 十個月 千港元
收益	18,332	21,274	19,569
除稅前虧損	(22,771)	(32,600)	(8,513)
除稅後虧損	(22,486)	(32,308)	
除稅後溢利			2,776

就二零零七年之賬目而言，由於中國稅務政策有所變動，利得稅率將由33%減至25%，於二零零八年一月一日生效，因此帶來稅項抵免而產生除稅後溢利。新稅務政策對未來稅率之影響導致過往估計之未來稅率大幅減少。Asia Coast基於是項估計重新計算遞延稅項負債賬目，遞延稅項負債因而減少。除稅前虧損與除稅後溢利之差額為11,289,000港元。有關調整乃根據香港公認會計準則作出。

Asia Coast於二零零七年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為187,000,000港元。

7. 有關本公司、Asia Coast、CBI、中國公司、Lead Step及方挺之資料

(a) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

(b) Asia Coast

Asia Coast為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

Asia Coast之主要業務為投資控股。Asia Coast之直接附屬公司為CBI。Asia Coast之間接附屬公司為中國公司及凱境。凱境為中國公司之代理，為有意到訪中國廣東省高要市肇慶高爾夫渡假村之人士提供服務（交通及住宿安排），且並無其他業務活動。

除於CBI、中國公司、凱境及CBI湖濱（一間沒有業務活動及並無擁有任何資產之公司）之股權外，Asia Coast並無其他資產。

(c) CBI

CBI為一間於香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，Asia Coast持有CBI已發行股本約99.86%。

CBI之主要業務為投資控股。CBI之直接附屬公司為中國公司及凱境。

除於中國公司、凱境及CBI湖濱之股權外，CBI並無其他資產。

(d) 中國公司

中國公司為一間根據中國法律註冊成立及有效存在之中外合作經營企業，於最後實際可行日期，CBI持有中國公司88%權益。

中國公司之主要業務為建造及開發土地、銷售將於土地上發展之物業及銷售肇慶高爾夫渡假村之相關高爾夫球場會籍、會所、別墅及相關設施。

中國公司之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業包括三幅毗鄰土地，總地盤面積約為3,400,000平方米，計劃發展為高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅及住宅公寓。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，發展項目之餘下地塊為空置。

除肇慶高爾夫渡假村及其相關物業外，中國公司並無其他資產。肇慶高爾夫渡假村於一九九五年開始營運。肇慶高爾夫渡假村截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損為人民幣2,179,000元。於最後實際可行日期，CBI持有中國公司之88%權益。中國公司餘下之12%權益由肇慶市七星發展公司持有。

(e) Lead Step

Lead Step為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由方挺全資實益擁有。

(f) 方挺

方挺為CBI及中國公司之董事。根據第14A.59(5)條，方挺及其聯繫人士並無於股份中擁有任何權益。

8. 要求以投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第75條，於任何股東大會上提呈表決之任何決議案，除非於宣佈以舉手方式表決之結果當時或之前或於撤回另一以投票表決之要求時下列人士要求以投票表決，否則均須以舉手方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席並於當時有權於會上投票之股東（或倘股東為公司，其正式授權代表）或受委代表；或
- (iii) 一名或多名親身出席之股東（或倘股東為公司，其正式授權代表）或受委代表，彼或彼等代表全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一；或
- (iv) 一名或多名親身出席之股東（或倘股東為公司，其正式授權代表）或受委代表，彼等須持有獲賦予權利於會上投票之股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

9. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第46頁及第47頁。本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准(其中包括)協議條款。根據上市規則，獨立股東將在股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將就投票表決之結果刊發公佈。

於最後實際可行日期，經作出所有合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東須根據上市規則第14A.18條，於股東特別大會上就有關協議之決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之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28號金鐘匯中心26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交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

10. 推薦建議

董事會認為協議條款公平及合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之普通決議案，批准根據協議擬進行之交易。

11. 其他資料

敬請閣下垂注本通函所載之獨立董事委員會函件及御泰融資函件。如獨立董事委員會函件所述，獨立董事委員會認為訂立協議符合本公司及股東之利益，並認同御泰融資之意見，認為協議條款就獨立股東而言乃屬公平及合理，因此建議獨立股東投票贊成批准根據協議擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位股東 台照

及列位認股權證持有人 參照

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成輝
謹啟

二零零八年一月九日



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)

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈22樓

敬啟者：

須予披露交易

及

關連交易

出售一間間接全資附屬公司

吾等謹此提述天安中國投資有限公司於二零零八年一月九日刊發之通函（「通函」），而本函件乃通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立於協議各訂約方之獨立非執行董事，吾等獲委任成立本獨立董事委員會，就協議條款對股東整體而言是否公平合理向閣下提供吾等之意見。

御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，就協議條款是否公平合理向本獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注通函第6頁至第17頁所載之董事會函件，以及通函第20頁至第30頁所載之御泰融資建議函件，兩者均提供協議之詳情。經考慮御泰融資提供之意見及達致其意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為協議條款合乎本公司及股東之整體利益，並且協議條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議條款之普通決議案。

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、魏華生

徐溯經及楊麗琛

謹啟

二零零八年一月九日

以下為御泰融資就協議致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，乃為載入本通函而編撰。



御泰融資（香港）有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈34樓

敬啟者：

須予披露交易
及
關連交易

出售一間間接全資附屬公司

緒言

吾等提述受聘作為獨立財務顧問，以就協議條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。協議條款詳情載於二零零八年一月九日向股東寄發之通函（「通函」），而本函件乃通函一部份。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零七年十二月三日，貴公司之直接全資附屬公司天安中國酒店（賣方）與Lead Step（買方）、貴公司（賣方擔保人）及方挺（買方擔保人）訂立有條件協議；據此，天安中國酒店同意出售及Lead Step同意購買銷售股份（2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%）。

根據協議：(i) 天安中國酒店同意向Lead Step授出認購期權，以按期權價買賣期權股份（11,878,788股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast已發行股本約84.85%）；及(ii) Lead Step同意，倘：(a) Lead Step未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費；或(b) Lead Step已於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或(c) Lead Step已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘；則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費（如已支付）及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求Lead Step無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

由於方挺為Lead Step全部股本之實益擁有人，亦為CBI及中國公司（兩者均為貴公司之間接附屬公司）之董事，故方挺為 貴公司之關連人士，而協議所涉交易構成 貴公司之關連交易。

由於買賣銷售股份及期權股份之資產比率及代價比率均高於2.5%，且總代價超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A.32條，按照協議買賣銷售股份及期權股份須遵守上市規則所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。根據上市規則第14.06(2)條，由於所計算的代價比率介乎5%至25%，故該等交易亦構成 貴公司之須予披露交易。

由鄭鑄輝先生、魏華生先生、徐溯經先生及楊麗琛女士組成之獨立董事委員會已成立，就協議條款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向獨立股東提供意見。

達成吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等並無理由認為吾等於達致意見時所依賴之任何資料及陳述為失實、不準確或有所誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供之資料及陳述失實、不準確或有所誤導。吾等已假設通函所載或所引述之所有資料、陳述及意見（由 貴公司及董事提供，彼等對此個別及共同負責）於作出時為真實及準確，且於通函日期仍為如此。

各董事共同及個別對通函所載資料之準確性負全責。董事已確認，就彼等於作出一切合理查詢後所知，於通函內表述之意見乃經適當及審慎考慮後達致，並無遺漏其他事實或聲明而導致通函（包括本函件）內之任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情之意見，並有理由相信可依賴載於通函內之資料，且為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團及Lead Step及彼等各自之聯屬公司之業務狀況、財政狀況、前景及彼等各自經營業務之市場進行任何深入調查。

吾等並無對協議之有關法律事宜及程序事宜進行任何研究、調查或核實。吾等進一步假設協議生效及實施所需之所有重大之政府、規管或其他同意、權利、豁免、授權、許可、結算及批准均已取得或將會取得且不會遭撤回，且對 貴集團、貴集團之資產及負債、或貴集團來自協議之預期獲利並無構成任何不利影響。

吾等之意見乃建基於最後實際可行日期存在之財政、經濟（包括匯率及利率）、市場、規管及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之事實、資料、陳述及意見。吾等之意見並無以任何形式應對 貴公司訂立協議之決定。吾等並無承諾或責任向任何人士知會可影響吾等於本函件所表達之意見而吾等於最後實際可行日期後可能知悉或獲悉之任何事實或事宜變動。

背景資料

Asia Coast

按董事會函件（「函件」）所述，Asia Coast為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。Asia Coast之主要業務為投資控股。Asia Coast之直接附屬公司為CBI。Asia Coast之間接附屬公司為中國公司及凱境。除於CBI、中國公司、凱境及CBI 湖濱之股權外，Asia Coast並無其他資產。

CBI

CBI為一間於香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，Asia Coast持有CBI已發行股本約99.86%。CBI之主要業務為投資控股。CBI之直接附屬公司為中國公司及凱境。

除於中國公司、凱境及CBI湖濱之股權外，CBI並無其他資產。

中國公司

中國公司為一間根據中國法律註冊成立及有效存在之中外合作經營企業。於最後實際可行日期，CBI持有中國公司88%權益。中國公司之主要業務為建造及開發土地、銷售將於土地上發展之物業及銷售肇慶高爾夫渡假村之相關高爾夫球場會籍、會所、別墅及相關設施。

董事表示，銷售股份及期權股份之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業為土地，包括總地盤面積約為3,400,000平方米之三幅毗鄰土地，計劃發展為高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同別墅及住宅公寓。第一期發展佔地約1,500,000平方米之18洞高爾夫球場已在營運，發展項目餘下約1,900,000平方米之地塊為空置。

除肇慶高爾夫渡假村及其相關物業外，中國公司並無其他資產。肇慶高爾夫渡假村於一九九五年開始營運。肇慶高爾夫渡假村截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損為人民幣2,179,000元。於最後實際可行日期，CBI持有中國公司之88%權益。中國公司餘下之12%權益由肇慶市七星發展公司持有。

凱境及CBI湖濱

凱境為中國公司之代理，為有意到訪中國廣東省高要市肇慶高爾夫渡假村之人士提供服務（交通及住宿安排），且並無其他業務活動。

董事表示，截至最後實際可行日期，CBI湖濱並無任何業務活動。

御泰融資建議函件

以下是摘錄自函件Asia Coast截至二零零七年十月三十一日止十個月及截至二零零五年十二月三十一日與截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合業績概要，乃根據香港公認會計準則編製：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零七年 十月三十一日 止十個月 千港元
收益	18,332	21,274	19,569
除稅前虧損	(22,771)	(32,600)	(8,513)
除稅後虧損	(22,486)	(32,308)	—
除稅後溢利	—	—	2,776

Asia Coast於二零零七年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為187,000,000港元。按函件所述，Asia Coast於二零零六年十二月三十一日前為CBI已發行股本52.98%之實益擁有人。於二零零六年十二月三十一日至生效日期期間，Asia Coast向CBI當時多名少數股東收購CBI已發行股本合共46.88%，總成本約為15,800,000港元。收購CBI已發行股本99.86%之最初總成本約為147,000,000港元。

董事表示，就二零零七年之賬目而言，由於中國稅務政策有所變動，利得稅率將由33%減至25%，於二零零八年一月一日生效，因此帶來稅項抵免而產生除稅後溢利。新稅務政策對未來稅率之影響導致過往估計之未來稅率大幅減少。Asia Coast基於是項估計重新計算遞延稅項負債賬目，遞延稅項負債因而減少。除稅前虧損與除稅後溢利之差額為11,290,000港元。有關調整乃根據香港公認會計準則作出。

所考慮之主要因素及理由

吾等就協議達致意見並向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時所考慮之主要因素及理由如下：

訂立協議之理由

貴公司之主要業務為投資控股。貴集團之主要業務為在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

按函件所述，經參照現行市況後，董事認為目前乃出售 Asia Coast 權益之合適時機。由於 Asia Coast 之全部已發行股本將以溢價出售，故該等交易估計將帶來收益約 457,000,000 港元，而此估計金額乃代價減去 Asia Coast 之資產淨值約 187,000,000 港元及 Asia Coast 所欠貸款約 16,000,000 港元（將由天安中國酒店於完成日期前償還或結清）。出售所得款項將用作 貴集團之內部營運資金。

鑒於出售銷售股份及期權股份之性質及帶來的利益，董事認為買賣銷售股份及期權股份之條款公平合理，符合股東之整體利益。

經考慮：(i) 如上文所示，Asia Coast 於截至二零零七年十月三十一日止十個月及截至二零零五年十二月三十一日與截至二零零六年十二月三十一日止過去兩個財政年度均錄得淨經營虧損；(ii) Asia Coast 部份負債將於完成時轉撥予 Lead Step，因此 貴集團之負債將有所減少；及 (iii) 日後須作出大量資本投資，以發展土地約 1,900,000 平方米之空置範圍，使 Asia Coast 可持續經營，吾等認為出售銷售股份及期權股份為 貴集團提供精簡業務之良機，尤其可 (a) 透過出售非核心項目獲取現金，並在完成時因有關出售獲得收益；及 (b) 分配資源，並集中經營其核心項目／業務，從而對 貴公司有利。因此吾等認為訂立協議在商業上屬合理，並贊同董事之意見，認為協議符合 貴公司及股東之整體利益。

協議主要條款

銷售股份

(a) 銷售股份

銷售股份 (2,121,212 股) 每股面值 1.00 美元，佔 Asia Coast 已發行股本約 15.15%。

(b) 代價

Lead Step 應付天安中國酒店之總代價為 100,000,000 港元，已於協議訂立日期後當日支付。代價乃天安中國酒店與 Lead Step 經公平磋商後釐定，並已參照銷售股份之相關資產市值。

(c) 條件

買賣銷售股份須獲獨立股東於生效日期後三個月內在股東特別大會上批准後，方可作實。

認購期權

(a) 認購期權

根據協議，天安中國酒店同意向Lead Step授出認購期權。Lead Step可於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）內行使認購期權。期權股份（11,878,788股）每股面值1.00美元，佔Asia Coast已發行股本約84.85%。

(b) 期權價

期權價560,000,000港元（可予調整）將以額外收費230,000,000港元（可予調整）及結餘330,000,000港元（可予調整）支付。期權價乃天安中國酒店與Lead Step經公平磋商後釐定，並已參照期權股份之相關資產市值。

(i) 額外收費

Lead Step可於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）支付額外收費。倘Lead Step於額外收費付款期內支付額外收費，則Lead Step僅須支付額外收費減去利息（相等於實際付款日起至額外收費付款期屆滿日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息）之金額（「額外收費折讓」）。

倘Lead Step將支付額外收費的時間由額外收費付款期屆滿日押後至經延長額外收費付款期內任何時間，則Lead Step須支付額外收費連同利息（相等於額外收費付款期屆滿日後當日起至實際付款日止期間額外收費按年利率8厘計算之利息）之金額。

(ii) 結餘

倘Lead Step於認購期權期間內行使認購期權，並於認購期權期間內支付結餘，則Lead Step僅須支付結餘減去利息（相等於實際付款日起至認購期權期間屆滿日止期間結餘按年利率8厘計算之利息）之金額（「結餘折讓」）。

倘Lead Step延長認購期權期間，並於經延長認購期權期間內行使認購期權及支付結餘，則Lead Step須支付結餘連同利息（相等於認購期權期間屆滿日起至實際付款日止期間結餘按年利率8厘計算之利息）之金額。

(iii) 進一步調整

儘管 Asia Coast 持有 CBI 已發行股本之 99.86%，但在計算期權價時，乃假設 Asia Coast 持有 CBI 之全部已發行股本。CBI 餘下之 0.14% 已發行股本目前由 Che Yee Fun, Helen 及 Chan Chin Hung, Anders 持有。據董事所知、所信及所悉，Che Yee Fun, Helen 及 Chan Chin Hung, Anders 除了身為 CBI 之股東外，為貴公司之獨立第三方。

倘天安中國酒店未能在認購期間結束前收購 CBI 已發行股本之 0.14%，則期權價須根據銷售股份及期權股份之代價總額按比例減少 924,000 港元。

(c) 條件

根據認購期權買賣期權股份須待 (i) 獨立股東於股東特別大會上批准；及 (ii) 完成買賣銷售股份後，方告完成。

認沽期權

根據協議，Lead Step 已同意向天安中國酒店授出認沽期權，以按期權價向 Lead Step 出售期權股份。倘：

- (a) Lead Step 未能於額外收費付款期或經延長額外收費付款期（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費；
- (b) Lead Step 已於認購期權期間或經延長認購期權期間（視乎情況而定）屆滿前支付額外收費但未能行使認購期權；或
- (c) Lead Step 已支付額外收費及行使認購期權但未能支付結餘；

則天安中國酒店可全權酌情行使認沽期權或解除協議；在此情況下，天安中國酒店須不計利息退還額外收費（如已支付）及行使銷售股份認購期權，並行使其根據抵押文件享有之權利，要求 Lead Step 無條件及不可撤回地將銷售股份按銷售股份認購期權價售回及轉讓予天安中國酒店。

銷售股份認購期權

根據協議，Lead Step 已同意按銷售股份認購期權價向天安中國酒店授出銷售股份認購期權，並已同意將銷售股份押記予天安中國酒店，作為行使銷售股份認購期權之抵押。

抵押文件乃Lead Step (出押人) 與天安中國酒店 (承押人) 就押記銷售股份以天安中國酒店信納之方式及內容訂立之股份押記。

吾等之意見

銷售股份及認購期權

按函件所述，銷售股份及期權股份之僅有相關資產為中國廣東省肇慶高要市肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業為土地。

根據本通函附錄一所載普敦國際評估有限公司 (「估值師」) (具有15年中國土地估值經驗之獨立專業估值師) 所作之估值 (「估值」)，土地於二零零七年十一月三十日根據直接比較法之市值為602,500,000港元 (「市值」)。按該估值報告所述，估值乃估值師對該物業「市值」之意見，而市值之定義乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。與估值師作出討論後，估值師表示：(i) 上述市值之定義乃摘自香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則 (二零零五年第一版)；(ii) 估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則 (二零零五年第一版) 與上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定而編製；及(iii) 直接比較法乃市場常用之物業估值法，故吾等信納估值之基準。

根據估值，佔Asia Coast已發行股本15.15%之銷售股份之市值約為91,280,000港元。鑒於銷售股份之代價較市值高出約9.65%，故吾等認為銷售股份之代價屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

按函件所述，於各訂約方行使認購期權或認沽期權 (視乎情況而定) 時，買賣Asia Coast全部已發行股本之總代價為660,000,000港元，惟可予調整。

假設：

- (a) Lead Step於經延長額外收費付款期屆滿日支付額外收費；
- (b) Lead Step於經延長認購期權期間屆滿日支付結餘；及

(c) 天安中國酒店出售CBI全部已發行股本，且期權價因此並無調整；

則Lead Step應付天安中國酒店之最高代價約為671,200,000港元（「最高代價」）。

假設：

(a) Lead Step於額外收費付款期首天支付額外收費；

(b) Lead Step於認購期權期間首天支付結餘；及

(c) 天安中國酒店未能在認購期間結束前收購CBI已發行股本餘下之0.14%而導致期權價須如上所述減少924,000港元；

則Lead Step應付天安中國酒店之最低代價約為636,210,000港元（「最低代價」）。

董事表示，額外收費折讓及結餘折讓之利率8厘乃參照協議日期之香港最優惠利率而釐定，且各訂約方同意該利率屬公平合理。吾等注意到香港上海滙豐銀行有限公司於二零零七年十二月三日所報之最優惠利率為7厘。然而，鑒於最高代價及最低代價均高於市值，且額外收費折讓與結餘折讓或會鼓勵Lead Step提早付清款項，從而更有效率地完成交易，故吾等認為額外收費折讓及結餘折讓屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。此外，對於視出售銷售股份及期權股份為出售Asia Coast全部股本權益之單一交易，吾等認為以下為一般商業條款：(i)代價分三期支付，其中銷售股份之代價為訂金，餘額其後分兩期支付；及(ii)倘天安中國酒店未能於認購期權完成前收購CBI餘下之0.14%已發行股本，則期權價將按比例減少，即按銷售股份及期權股份之總代價調低0.14%。因此，吾等認為銷售股份及認購期權之條款公平合理。

認沽期權及銷售股份認購期權

鑒於(i)倘「認沽期權」分節所述根據認沽期權應進行之事項未能達成，貴公司可全權酌情行使認沽期權，並行使銷售股份認購期權，以最低價格10.00港元向Lead

御泰融資建議函件

Step 購回銷售股份；及(ii)額外收費並無產生任何利息，故吾等認為認沽期權及銷售股份認購期權不會對 貴公司構成不利影響，且對獨立股東而言屬公平合理。

結論

鑒於(i)銷售股份及期權股份之總代價高於市值；(ii)最高代價及最低代價均高於市值；(iii)倘「認沽期權」分節所述根據認沽期權應進行之事項未能達成， 貴公司可全權酌情行使認沽期權，並行使銷售股份認購期權，以最低價格向Lead Step購回銷售股份；(iv)出售銷售股份及期權股份可使 貴集團改善流動資金狀況，估計可帶來收益約457,000,000港元，故吾等認為協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述背景資料與主要因素及理由後，吾等認為協議條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，因此吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上就協議及據此擬進行之交易而提呈之有關決議案。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
御泰融資(香港)有限公司
董事
林柏森
謹啟

二零零八年一月九日

以下為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就位於中國之物業權益於二零零七年十一月三十日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：中華人民共和國（「中國」）廣東省肇慶高要市迴龍鎮肇慶高爾夫渡假村

吾等根據天安中國投資有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對標題所示之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零零七年十一月三十日（下稱「估值日」）之價值之意見，供擬備公開文件之用。

估值基礎

吾等所作估值為吾等對該物業「市價」之意見，而據吾等所下定義，市價乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

在評估物業權益時，吾等已假設於整個所授予之土地使用期內，擁有人就該物業權益（可自由轉讓）具有有效及可予執行之業權，並有權自由及不受干預地使用該物業權益，惟須先付訖土地使用費及規定之地價／應付收購代價已全部付清。

估值方法

為物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法，假設有關物業權益可按分層基準以現狀交吉出售，並參考在有關市場可取得之同類銷售憑證。

估值假設

吾等在估值時乃假設業主在公開市場將該物業出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該物業權益之價值。

此外，並無計及任何關於或影響出售該物業之購買選擇或優先購買權；而吾等之估值亦假設並無任何形式之強逼出售情況。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之任何繁苛產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等並未對該物業之業權或其任何負債進行調查。然而，吾等假設已經以象徵式土地使用年費批授具特定年期之該物業可轉讓土地使用權，及已全數支付任何應付之地價。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東國政律師事務所（「中國法律顧問」）就截至估值日期之該物業業權提供之意見。

限制情況

吾等已視察該物業之外部，於可行之情況下亦視察該物業之內部。於視察之過程中，吾等並無發現任何重大損壞。然而，吾等並無進行結構測量。吾等無法匯報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無就該物業進行實地量度，以查證其地盤及樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲提供之文件及平面圖所列示之地盤及樓面面積均為正確。隨附之估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況以及有否存在提供有關設施或適當條件等以供未來發展。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供予吾等之資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、地盤及樓面面積及所有其他在識別該等物業時之有關事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已遵照香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引及第5章所載之規定編製估值報告。

備註

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有貨幣金額均以港元列值。估值採用之兌換率為1港元兌人民幣0.95元，即估值日當時有效之概約兌換率。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
天安中國投資有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零八年一月九日

附註： 王明坤先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾十五年經驗。

估值證書

貴集團於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之資本值
中國 廣東省 肇慶 高要市 迴龍鎮 肇慶高爾夫渡假村	肇慶高爾夫渡假村（「發展項目」）擬分為三期發展，將由一個9洞高爾夫球場、一個18洞高爾夫球場、一間會所、一間高爾夫酒店及配套會所設施，連同1,900個別墅及住宅公寓單位所組成。第一期及第二A期之發展約於一九九五年落成。	第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運。發展項目第二A期之部份住宅單位（總建築面積為9,940平方米）已售出，而餘下單位（總建築面積為1,098平方米）為空置。	602,500,000 港元 (見下文附註11) (本集團應佔之87.88%權益： 529,477,000 港元)
	該物業包括三幅毗鄰土地，組成一個總地盤面積約為3,416,771.6平方米之不規則形狀地盤。	發展項目之餘下地塊為空置，且在截至吾等進行視察當日，尚未進行任何發展。	
	發展項目之別墅及公寓部份之可發展建築面積總計約為500,000平方米。		
	該物業之土地使用權乃根據二十份國有土地使用權證批授，乃用作住宅及商業服務用途。		

附註：

1. 根據20份國有土地使用權證，該物業之土地使用權部份（總地盤面積為2,833,191.4平方米）已授予肇慶高爾夫發展有限公司（「合營公司」）。證書訂明之主要條件概述如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
(2004)060052	二零零四年九月二十二日	住宅	31,843.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060054	二零零四年九月二十二日	住宅	176,853.3	二零六二年十二月十九日
(2004)060055	二零零四年九月二十二日	住宅	268,653.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060056	二零零四年九月二十二日	住宅	108,674.6	二零六二年十二月十九日
(2004)060057	二零零四年十二月十五日	住宅	66,666.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060058	二零零四年九月二十二日	住宅	7,267.8	二零六二年十二月十九日
(2004)060059	二零零四年十二月十五日	住宅	32,318.1	二零六二年十二月十九日
(2004)060060	二零零四年十二月十五日	住宅	105,400.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060061	二零零四年九月二十二日	住宅	14,985.9	二零六二年十二月十九日
(2004)060062	二零零四年九月二十二日	住宅	61,104.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060064	二零零四年九月二十二日	住宅	133,333.3	二零六二年十二月十九日
(2004)060065	二零零四年十二月十五日	住宅	13,333.4	二零六二年十二月十九日
(2004)060066	二零零四年十二月十五日	住宅	69,808.7	二零六二年十二月十九日
(2004)060067	二零零四年十二月十五日	商業服務	32,073.6	二零三五年八月三十日
(2004)060068	二零零四年十二月十五日	商業服務	56,762.3	二零三五年八月三十日
(2004)060069	二零零四年十二月十五日	商業服務	473,862.2	二零三三年三月二十七日
(2004)060071	二零零四年十二月十五日	商業服務	413,671.5	二零三三年三月二十七日
(2004)060072	二零零四年十二月十五日	商業服務	352,847.4	二零三五年八月三十日
(2006)060020	二零零六年五月十六日	商業服務	375,519.7	二零三三年三月二十七日
(2004)060081	二零零四年十二月十五日	住宅	38,210.7	二零六五年十一月二十日

2. 根據5份於一九九九年十月二十八日發出之房地產權證，該物業部份範圍之土地使用權歸屬於合營公司，年期由一九九二年十二月二十日起至二零六二年十二月十九日止，為期70年，作住宅用途。有關主要詳情如下：

單位	房地產權證編號	建築面積 (平方米)
A2房第61座	粵房地証字第1923467號	97.43
B1房第61座	粵房地証字第1923462號	89.63
A2房第62座	粵房地証字第1923465號	97.43
A3房第62座	粵房地証字第1923464號	90.06
B2房第62座	粵房地証字第1923463號	90.06
合計：		<u>464.61</u>

3. 貴集團表示，目前正為該物業部份範圍申請兩份國有土地使用權證，有關部份之總地盤面積為583,580.2平方米，其中510,246.9平方米作商業服務用途（「地皮一」），而73,333.3平方米作住宅用途（「地皮二」）。於估值過程中，吾等已考慮上述部份之價值。
4. 根據肇慶市北嶺建設發展公司（現為肇慶市七星發展公司）（「甲方」）與CBI投資有限公司（「乙方」）於一九九二年五月二十六日訂立之合作經營企業協議（「合營協議」），已成立合營公司以發展該物業。合營協議訂明之主要條件概述如下：
- (i) 甲方須付出該物業的土地使用權，而所有土地及發展成本將由乙方承擔；
 - (ii) 甲乙雙方分別擁有合營公司12%及88%之權益；
 - (iii) 甲方同意乙方可於5年內另行收購該物業毗鄰之5,000畝（3,333,350平方米）土地，代價將基於合營協議訂明之地價計算，而地價每年增加5%。甲方擁有之合營公司權益將增至不少於20%；及
5. 貴集團表示，貴集團擁有乙方99.86%股本權益。
6. 根據於二零零一年六月二十六日發出之營業執照企作粵肇總字第000564號，合營公司已成立，經營期由一九九二年九月九日起至二零六二年九月八日止，為期70年。業務範圍為建造及銷售高爾夫球場、會所與配套設施、別墅及住宅／商業樓宇。
7. 根據於一九九三年七月十八日發出之外銷證書商房外証字第038號，肇慶高爾夫渡假村總建築面積為500,000平方米之商品房已獲准於香港及海外銷售。
8. 根據於一九九三年十二月八日發出之預售證高預售字第004號，肇慶高爾夫渡假村總建築面積為11,000平方米及14,000平方米之部份已獲准分別於當地及海外預售。
9. 根據六份日期均為一九九七年九月一日之建設工程規劃許可證第00T345至00T350號（包括首尾兩個編號），肇慶高爾夫渡假村之10幢單層房屋、1幢兩層房屋及2幢三層公寓大樓（總建築面積為5,854平方米）之建造工程已獲准動工。
10. 根據合共十三份竣工證明，肇慶高爾夫渡假村總建築面積分別為8,243.60平方米及1,083平方米之翠雅山莊及高爾夫維修工場已完工。
11. 貴集團表示，總建築面積9,940平方米已經出售。於估值過程中，吾等已扣除上述部份。

12. 貴集團之中國法律顧問之意見指：

- (i) 就地皮一償還按揭貸款人民幣3,590,000元及為建於地皮二之已售住宅單位辦妥核實手續後，合營公司可根據所發出之國有土地使用權證取得地皮一及地皮二之土地使用權，分別作商業服務及住宅用途，且上述申請並無任何可預見之法律阻礙；
- (ii) 根據有關房地產權證及國有土地使用權證，合營公司管有該物業之適當法定業權，並有權轉讓土地使用權之餘下年期而毋須額外支付地價或向政府繳付其他繁苛款項；
- (iii) 該物業之土地使用權可藉出讓、抵押或出租自由轉讓；及
- (iv) 合營公司已正式註冊成立，並全權擁有企業權力及法律權力進行合營公司之營業執照所述之指定業務。

13. 吾等按以下假設編製估值報告：

- (i) 合營公司管有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業連同其土地使用權之餘下年期而毋須額外支付地價或向政府繳付其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他配套公用服務費用均已全數償付；
- (iii) 發展項目之設計及建造均遵從地方規劃法規並已獲有關政府當局審批；及
- (iv) 該物業可完整地或按分層基準自由出售予當地及海外買家。

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之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，就彼等所知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

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	權益性質	持有股份及 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比
李成輝	其他權益	625,863,841 (附註1及3)	41.41%
馬申	個人權益 (作為實益擁有人持有)	72,975 (附註2及3)	0.005%

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（「LL Trust」）之信託人。彼等透過LL Trust合共持有聯合集團已發行股本約42.60%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之股份及相關股份之權益。有關權益包括持有(i) 536,454,722股股份；及(ii) 89,409,119份本公司之認股權證（「認股權證」）而產生之本公司89,409,119股相關股份之權益。
- 有關權益包括持有(i) 62,550股股份；及(ii) 10,425份認股權證而產生之本公司10,425股相關股份之權益。
- 認股權證賦予其持有人權利，可於二零零八年一月二日至二零一零年一月二日（包括首尾兩天在內）之期間任何時間內按初步認購價每股股份10港元（可予調整）認購繳足股款之股份。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

除上文所披露者外，董事或本公司候任董事（如有）概無於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司之董事或最高行政人員以外，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益。

(a) 本公司根據證券及期貨條例第 336 條規定而存置之登記冊所記錄之股份及相關股份權益

股東名稱	持有股份及相關股份數目				權益總額 佔有關已發行 股本之百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益	權益總額	
新鴻基	625,863,841 (附註 1)	–	–	625,863,841	41.41%
聯合地產 (香港) 有限公司 (「聯合地產」)	–	625,863,841 (附註 2)	–	625,863,841 (附註 3)	41.41%
聯合集團	–	625,863,841 (附註 4)	–	625,863,841 (附註 3)	41.41%
LL Trust	–	625,863,841 (附註 5)	–	625,863,841 (附註 3)	41.41%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	–	–	349,396,800 (作為投資 管理人持有)	349,396,800	23.12%
John Zwaanstra	–	349,396,800 (附註 6)	–	349,396,800 (附註 7)	23.12%
Penta Asia Fund, Ltd. (「Penta Asia」)	–	125,306,400 (附註 8)	–	125,306,400 (附註 9)	8.29%

股東名稱	持有股份及相關股份數目			權益總額	權益總額 佔有關已發行 股本之百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益		
Todd Zwaanstra	-	125,306,400 (附註8)	-	125,306,400 (附註9)	8.29%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」)	-	-	-	125,306,400 (附註10)	8.29%
高盛集團有限公司 (「高盛」)	-	157,959,800	-	157,959,800 (附註11)	10.45%
ORIX Corporation	122,500,00	-	-	122,500,00 (附註12)	8.11%

附註：

- 有關權益包括持有(i) 536,454,722股股份；及(ii) 89,409,119份認股權證而產生之本公司89,409,119股相關股份之權益。
- 聯合地產分別透過其直接及間接全資附屬公司AP Jade Limited及AP Emerald Limited持有新鴻基已發行股本約58.29%權益，故被視作擁有新鴻基所持有之股份及相關股份之權益。
- 此數字指新鴻基持有之同一批536,454,722股股份及89,409,119份認股權證而產生之本公司89,409,119股相關股份之相同權益。
- 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約73.85%權益，故被視作擁有聯合地產所持有之股份及相關股份之權益。
- 董事李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約42.60%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之股份及相關股份之權益。
- 此數字指Penta持有之同一批300,869,400股股份及48,527,400份認股權證而產生之本公司48,527,400股相關股份之相同權益。
- John Zwaanstra先生透過其於Penta之100%權益而被視作擁有該等股份及相關股份之權益。John Zwaanstra先生亦透過彼控制Penta Asia及Mercurius逾三分之一之投票權而被視作擁有Penta Asia及Mercurius所持有之股份及相關股份之權益。
- 此為Penta及John Zwaanstra先生部份重複之權益，並包括(i) 107,794,200股股份；及(ii) 17,512,200份認股權證而產生之本公司17,512,200股相關股份之權益。

9. 該等權益由Penta Asia之一間全資附屬公司Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」) 所持有。由於Todd Zwaanstra先生作為Mercurius Partners Trust (「Mercurius Trust」, 為一項全權信託) 之信託人而控制Penta Asia逾三分之一之投票權, 故Todd Zwaanstra先生被視作擁有Penta Master所持有之股份及相關股份之權益。
10. Mercurius為Mercurius Trust之成立人, 因此, 被視作擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Trust所持有之股份及相關股份之權益。
11. 高盛透過其多家聯屬公司(包括Sky (Delaware) LLC、Sky (Cayman) Ltd.及Elevatech Limited) 被視為於最後實際可行日期擁有(i)104,208,400股股份; (ii)相當於36,400,000股股份之本公司非上市以現金結算之衍生工具; 及(iii) 17,351,400份認股權證而產生之本公司17,351,400股相關股份之經濟權益。
12. 有關權益包括持有(i)105,000,000股股份; 及(ii)17,500,000份認股權證而產生之本公司17,500,000股相關股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期, 根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所載, 並無淡倉記錄。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

於香港註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
天安(廣州)投資有限公司	China Century Oriental Hotel & Tourism Holdings (BVI) Co. Ltd.	3,500	35%

於英屬處女群島註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
Strait Investments (Shanghai) Limited	Fabulous Assets Limited	1,985	19.85%

於中國註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
大連天安房地產 開發有限公司	大連德泰控股有限公司	不適用	40%
廣州市天穗房地產 開發建設有限公司	廣州市建築置業公司	不適用	10%
江門市天安房地產 開發建設有限公司	深圳市旭濤貿易有限公司	不適用	40%
上海天洋房地產 有限公司	上海聯洋集團有限公司	不適用	20%
武漢長福房地產 開發有限公司	武漢長福新型建築材料 房屋聯合開發公司	不適用	10%
中國公司	肇慶市七星發展公司	不適用	12%

4. 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。

5. 董事於競爭性業務之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，按上市規則之規定，概無董事（並非獨立非執行董事）或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被視為於本集團任何競爭性業務中擁有利益：

- (a) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務；

- (b) 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事經營借貸之業務；
- (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經營借貸之業務。勞景祐先生及李志剛先生均為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事經營借貸之業務；及
- (d) 李成輝先生為LL Trust之信託人之一，該信託被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基之主要股東。該等公司透過其附屬公司部份從事經營借貸及在香港從事物業發展之業務。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，而上述各董事亦未能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營業務。

除上文所披露者外，自本公司最近期刊發之經審核賬目結算日以來，概無任何與本集團任何成員公司任何資本之發行或銷售有關之佣金、折扣、經紀費或其他特別條款授出；而於截至最後實際可行日期為止，董事或候任董事、發起人或名列於本通函之專家亦概無收取任何該等款項或利益。

6. 訴訟

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 先前購入深圳一項物業之香港中旅置業有限公司（「中旅」），向本公司之全資附屬公司天安（深圳）實業發展有限公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款約53,398,000港元及賠償。賬面值為38,264,000港元之已竣工物業存貨現由法院保管持有。本集團已提出上訴，而最高法院已下令重審此案件。中旅提出另一項法律訴訟，要求索回同一個商場另一層及地庫停車場之已付樓款以及賠償合共約63,978,000港元。於最後實際可行日期，兩宗案件尚待審理。最近，雙方達成有條件和解協議。本公司管理層在取得中國執業律師之法律意見後認為，倘和解協議未能完成，本集團對於有關索償仍具有強而有力之抗辯理據，故無需要作出撥備。

- (b) 一間銀行向本公司一間全資附屬公司（作為授予若干物業買家按揭貸款之擔保人）提出訴訟，要求償還物業買家欠付之按揭貸款約5,021,000港元。根據法律意見，本集團已對此等索償進行評估及認為無需要作出撥備。目前正商談訴訟雙方之和解事宜。
- (c) 中國建築第五工程局及北京市華人時代貿易有限公司控告本公司之附屬公司江門市天安房地產開發建設有限公司及北京南湖花園公寓有限公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約3,439,000港元。待發展物業賬面值約97,469,000港元現由法院保管持有。此等案件正於中國法院審理中。本集團已對此等索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此等索償之最終結果將對本集團之財務狀況並無重大影響。
- (d) 一名分判商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約25,847,000港元。有關仲裁仍在進行，但本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零零六年十二月三十一日（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有任何重大不利變動。

8. 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二零零六年十二月三十一日（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。

9. 專家及同意書

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
普敦國際評估有限公司	獨立專業估值師
御泰融資	根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，亦為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

於最後實際可行日期，普敦國際評估有限公司及御泰融資：

- (a) 並無於二零零六年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表結算日）後本集團任何成員公司購入或出售或租用或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或具有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

普敦國際評估有限公司及御泰融資就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載彼等之報告或函件（視乎情況而定）及提述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司之非執行董事鄭慕智先生乃胡百全律師事務所之資深合夥人，該律師事務所一直就協議向本公司提供意見並收取一般專業費用。因此，鄭慕智先生已就批准訂立協議之董事會決議案放棄投票權。除上文所披露者外，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28號金鐘匯中心26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) 根據上市規則第3.24條委任之本公司合資格會計師為杜燦生先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。
- (f) 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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 協議；
- (c) 普敦國際評估有限公司就肇慶高爾夫渡假村發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述由普敦國際評估有限公司及御泰融資發出之同意書；
- (e) 獨立董事委員會於二零零八年一月九日發出之函件，全文載於本通函第18頁及第19頁；及
- (f) 本通函。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

茲通告天安中國投資有限公司（「本公司」）謹訂於二零零八年一月三十日（星期三）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳V號套房舉行股東特別大會（「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、追認及確認天安中國酒店房地產投資有限公司（賣方）、Lead Step Holdings Limited（買方）、天安中國投資有限公司（「本公司」，賣方擔保人）及方挺先生（買方擔保人）於二零零七年十二月三日訂立之有條件買賣協議（「協議」），內容包括(i)買賣2,121,212股每股面值1.00美元之股份（「銷售股份」），佔Asia Coast Investments Limited（「Asia Coast」）已發行股本約15.15%；(ii)買賣11,878,788股每股面值1.00美元之股份（「期權股份」），佔Asia Coast已發行股本約84.85%，而買賣銷售股份及期權股份之代價合共為660,000,000.00港元（可予調整）；及(iii)根據協議（註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）擬進行之所有其他交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司（其中包括）簽署、執行、完成及交付，或授權簽署、執行、完成及交付所有有關文件及契據，並採取或授權採取彼酌情認為使協議條款生效及執行協議條款所必需、適當或合宜之一切行動、事項及事件。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零零八年一月九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道 138 號

聯合鹿島大廈 22 樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派超過一位代表代其出席及於投票方式表決時投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉於大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快依照代表委任表格上印備之指示將其填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下填妥並交回代表委任表格後仍出席大會，則閣下之代表委任表格將被視為經已撤銷。
3. 代表委任表格連同經簽署之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，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之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 28 號金鐘匯中心 26 樓），方為有效。
4. 如為本公司股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就聯名持有之股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。