
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5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27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九月五日(星期五)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38頁及第39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。

二零零八年八月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 協議	8
3. 有關本公司、天安鴻基、方挺先生、國威及廣州天安之資料	11
4. 廣州天安之財務資料概要	13
5. 出售廣州天安全部註冊資本之理由及益處	14
6. 上市規則對協議之影響	15
7. 要求以投票方式表決之程序	16
8. 股東特別大會	16
9. 推薦建議	17
10. 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 一般資料	28
股東特別大會通告	38

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：

「協議」	指	本公司、天安鴻基、方挺先生及國威於二零零八年七月八日就有條件買賣於廣州天安之全部股權而訂立之合同；
「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，並為本公司之間接附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「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	根據協議完成買賣於廣州天安之全部股權；
「先決條件」	指	獨立股東於二零零八年九月三十日或之前批准協議及其項下擬進行之交易；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「合作協議」	指	本公司、國威及康順於二零零零年八月就項目簽訂之協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年九月五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38頁及第39頁；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州天安」	指	天安（廣州）投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立並有效存續之外商獨資企業，並為本公司直接全資附屬公司；
「國威」	指	國威國際商企合作投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立並有效存續之公司，按照國威取代契約已不再為合作協議之訂約方；
「國威取代契約」	指	本公司、國威及天安鴻基於二零零八年七月八日訂立之契約，內容有關以天安鴻基取代國威作為合作協議其中一個訂約方；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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	根據上市規則於股東特別大會上毋須就批准協議項下擬進行之交易放棄投票之股東；

釋 義

「康順」	指	康順發展有限公司，為中國法人，其於合作協議之權益乃由天安鴻基根據康順取代協議及國威取代契約取代；
「康順取代協議」	指	國威與康順於二零零三年十一月訂立之協議，據此，國威有權享有康順於合作協議下之所有權利，並承擔康順於合作協議下之所有責任，而康順不再為合作協議其中一個訂約方；
「土地」	指	一幅位於佛山市南海區松崗鎮鴻基大道（南府國用(2003)第特100173號；南府國用(2003)第特100172號；南府國用(2001)第特100024號）面積約529,698.2平方米之土地，總樓面面積約180,100平方米作項目發展之用；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年七月三十一日，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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及澳門；
「項目」	指	根據合作協議將土地發展為住宅之發展項目，由南海市地名委員會批准定名為天安鴻基花園（南地【2000】05號）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天安鴻基」	指	天安鴻基集團有限公司，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)
宋增彬 (副主席)
鄭慕智

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

出售一間全資附屬公司

1. 緒言

本公司於二零零八年七月十六日宣佈，本公司（作為賣方）與天安鴻基（作為買方）、方挺先生（作為買方擔保人）及國威訂立日期為二零零八年七月八日之有條件協議，據此，本公司同意出售而天安鴻基同意購買廣州天安之全部股權，即本公司於項目之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益及未支付金額人民幣79,564,000元），總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），包括根據合作

董事會函件

協議（經康順取代協議及國威取代契約補充）尚未支付之人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）以及廣州天安之繳足註冊資本人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）。

預計協議項下擬進行之交易將使本公司錄得約人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）之收益，此金額將反映於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合利潤表內。該項交易將為本公司帶來所得款項人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），並將作為本集團營運資金之用。預計收益乃以總代價人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）減本公司根據合作協議於二零零零年八月項目開工前收購土地成本及相關發展成本之未收回部份約人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）之差額。來自該交易之收益將直接令本集團之盈利及資產增加相同金額，本集團之負債則不會受協議項下擬進行之交易所影響。此項一次性收益將於本公司之財務報表（將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報中披露）中確認為從一物業發展項目所取得之收益。

由於收益比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

由於方挺先生為天安鴻基之唯一實益擁有人並持有國威之90%股權，彼亦為Asia Coast（本公司一間間接非全資附屬公司，本公司擁有其全部已發行股本約84.85%）之董事及主要股東，故協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，方挺先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.17條，由於有關百分比之計算高於2.5%但低於25%且總代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准規定。本公司將根據上市規則第14A.52條召開股東特別大會，以股數投票方式批准協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東或彼等之聯繫人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第14A.18條於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以考慮協議之條款並向獨立股東作出推薦意見。御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，以就協議項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

(a) 合作協議

於二零零零年八月，本公司與國威及康順訂立合作協議，據此，國威及康順同意為項目提供資金，而本公司同意將土地使用之權利轉給項目，並允許國威及康順以廣州天安之名義進行有關發展項目。

(b) 康順取代協議

於二零零三年十一月，國威及康順訂立康順取代協議，據此，國威及康順同意由康順取代協議日期起：

- (i) 康順不得為項目之發展方；及
- (ii) 國威有權享有康順於合作協議項下之所有權利，並承擔康順於合作協議項下之所有責任，而康順不得享有合作協議項下之任何權利或承擔任何責任。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，康順為獨立於本公司及其關連人士之第三方，除本通函所披露關係外，康順與本公司並無其他關係。

(c) 國威取代契約

於二零零八年七月八日，本公司、國威及天安鴻基訂立國威取代契約，據此，本公司、國威及天安鴻基同意由國威取代契約日期起：

- (i) 天安鴻基有權享有國威於合作協議項下之所有權利；
- (ii) 天安鴻基須承擔國威於合作協議項下之所有責任；
- (iii) 國威不得享有合作協議項下之任何權利或承擔任何責任；及
- (iv) 合作協議須按照國威取代契約詮釋。

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) 向股東提呈就考慮並酌情通過（其中包括）協議條款而召開之股東特別大會之通告。

2. 協議

日期

二零零八年七月八日

訂約方

- (a) 賣方 : 本公司
- (b) 買方 : 天安鴻基
- (c) 買方擔保人 : 方挺先生
- (d) 協議確認方 : 國威

出售廣州天安之全部股權

根據協議，本公司同意出售而天安鴻基同意購買廣州天安之全部股權，即本公司於項目之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益）。

由於項目第一期及第二期已完工並售予最終物業買家，故廣州天安持有之唯一資產為土地之餘下部份。然而，(i)由於本公司於二零零零年八月實際上已將全部土地使用之權利轉給項目，且(ii)本公司因只佔項目之少數權益（反映在本公司僅有權分享項目所產生利潤之30%），對項目以至項目應佔之資產及負債並無管理、財務及營運控制權，故自項目於二零零零年展開以來，廣州天安之財務報表並無併入本公司之財務報表處理。因此，根據合作協議，本公司於項目之唯一權益乃有權分享項目所產生利潤之30%，惟未支付金額除外。

土地之面積約為 529,700 平方米，位於佛山市南海區松崗鎮鴻基大道，總樓面面積約為 180,000 平方米作項目發展之用。土地之獲許可用途為住宅用途，而土地之租賃期將於二零六三年屆滿。

項目涉及將土地發展為住宅發展項目，預期將於第四期建築工程結束時完成。項目第一期及第二期已發展為別墅、公寓及全面之配套設施，總樓面面積約為 102,600 平方米，並已售予最終物業買家。第三期現正施工，將興建 158 幢別墅，擬訂之樓面面積約為 54,700 平方米，其餘部分空置。第三期預期於二零零八年第四季落成。

根據合作協議（經康順取代協議及國威取代契約補充），作為本公司同意轉讓土地使用之權利給項目之代價，天安鴻基同意將項目產生所有利潤之 30% 分派予本公司並依據項目進展支付人民幣 140,000,000 元（相等於約 159,091,000 港元），全部金額將於項目完成時清償。於最後實際可行日期，人民幣 140,000,000 元中之人民幣 79,564,000 元（相等於約 90,414,000 港元）（「未支付金額」）尚未支付。

其後出售廣州天安之股權將不會有任何限制。

代價

根據協議，協議項下擬進行之交易之總代價為人民幣 150,000,000 元（相等於約 170,455,000 港元）（根據下列公式可予調整），包括廣州天安之繳足註冊資本人民幣 70,436,000 元（相等於約 80,041,000 港元）以及根據合作協議尚未支付之人民幣 79,564,000 元（相等於約 90,414,000 港元）。由於項目仍然在建中，支付總代價表示天安鴻基根據合作協議提早償還未支付金額。總代價乃由本公司與天安鴻基參照根據合作協議尚未支付之實際金額及廣州天安之繳足註冊資本之實際金額後按公平原則磋商釐定。

董事會函件

首期按金人民幣15,000,000元（相等於約17,045,000港元）（「首期按金」）已由天安鴻基於協議簽署日期起三日內以現金支付予本公司。總代價餘額人民幣135,000,000元（相等於約153,410,000港元）（「餘額」）將於二零零八年十二月三十一日或之前以現金支付。

倘天安鴻基於二零零八年十二月三十一日之前支付餘額，天安鴻基可根據協議獲減免餘額，減免額按下列公式計算：

$$\text{餘額獲減免之金額} = \frac{\text{人民幣 } 135,000,000 \text{ 元} \times 5\% \text{ (按一年 } 365 \text{ 天計算)} \times \text{餘額實際付款日期與二零零八年十二月三十一日之間的天數 (不包括付款日期)}}{365}$$

該5%乃由本公司與天安鴻基參考中國人民銀行公佈由二零零七年十二月二十一日起生效之人民幣基準利率後磋商釐定。

先決條件

完成須待獨立股東於二零零八年九月三十日或之前或本公司與天安鴻基書面協定之較後日期於股東特別大會批准協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

完成

待先決條件達成後，完成將於天安鴻基支付餘額（於任何情況下均不得遲於二零零八年十二月三十一日）後作實。

完成後，廣州天安將不再為本公司附屬公司，而本公司將不得享有合作協議項下之任何權利及權益或承擔任何責任（包括有權分享項目所產生利潤之30%權益）。自項目於二零零零年八月展開以來，廣州天安之財務報表並無併入本公司之財務報表處理，於完成後亦不會併入財務報表處理。

完成後，天安鴻基將成為廣州天安、其資產、權利及物業之唯一實益擁有人。

完成後，倘天安鴻基未能於90天內或本公司與天安鴻基書面協定之較後日期從中國有關政府部門獲得以其名義或其代名人名義轉讓及登記廣州天安全部股權之批准（其本身並無過失），則協議應終止，及本公司應將首期按金及餘額退還予天安鴻基，而天安鴻基應將本公司根據合作協議享有之任何利潤退還予本公司。

終止

協議在下列情況下可被終止：

- (a) 倘天安鴻基未能根據協議向本公司支付餘額，則本公司可終止協議。在此情況下，本公司可：
 - (i) 以書面通知終止協議並沒收首期按金作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。
- (b) 倘本公司由於達成先決條件以外之理由而未能達成其完成責任，則天安鴻基可終止協議。在此情況下，天安鴻基可：
 - (i) 以書面通知終止協議，而本公司須向天安鴻基退還首期按金連同相等於首期按金之款項作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。

倘先決條件未能於二零零八年九月三十日或之前或本公司與天安鴻基可能協定之較後日期達成，則協議應終止，而本公司應將首期按金退還予天安鴻基。

3. 有關本公司、天安鴻基、方挺先生、國威及廣州天安之資料

(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) 天安鴻基

天安鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，天安鴻基為本公司關連人士。除本通函所披露關係外，天安鴻基與本公司並無其他關係。

天安鴻基之主要業務為投資控股。

(c) 方挺先生

方挺先生現為天安鴻基之唯一實益擁有人及董事，並為國威90%股權之實益擁有人。

(d) 國威

國威為一間根據中國法律註冊成立並有效存續之公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，國威為本公司關連人士。除本通函所披露關係外，國威與本公司並無其他關係。

國威之主要業務為在中國從事物業發展、下游石油產業及交通運輸。

(e) 廣州天安

廣州天安為一間根據中國法律註冊成立並有效存續之外商獨資企業。廣州天安為本公司之直接全資附屬公司。

廣州天安之主要業務為在中國從事物業發展。

4. 廣州天安之財務資料概要

廣州天安截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績概述如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
收入	168,388	285,338
除稅前溢利	8,419	96,680
除稅後溢利	5,641	64,304

廣州天安於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值，即土地之經審核資產淨值約為人民幣216,522,000元。

上述概要乃根據中國有關會計常規編製。

由於協議項下擬進行之交易之實際及最終銷售標的乃本公司享有項目產生之30%利潤權益，故上述概要僅供參考。

廣州天安為本公司之全資附屬公司僅由於本公司擁有廣州天安100%權益。然而，從會計角度，廣州天安自二零零零年八月合作協議開始以來並非本公司之附屬公司，原因為廣州天安之財務報表自二零零零年八月以來並未合併計入本公司之財務報表內。

廣州天安之財務報表並無合併計入本公司之財務報表，原因為本公司對項目並無管理、財務及營運控制權（「控制權」）。

本公司對項目並無控制權乃由於天安鴻基獨力負責項目之融資，相比之下，本公司負責提供土地並就此將獲支付代價人民幣140,000,000元及根據合作協議獲項目產生之30%利潤，反映其於項目之少數權益，因此，天安鴻基擁有項目之控制權。

由於本公司對項目並無控制權，因此對項目之資產及負債亦無控制權。由於項目為廣州天安根據合作協議唯一可以從事之業務，廣州天安之資產及負債相等於項目之資產及負債。因此，由於本公司並無項目之控制權及其資產及負債之控制權，故對廣州天安之資產及負債亦無控制權。

因此，廣州天安之財務報表並無合併計入本公司之財務報表內。根據合作協議，本公司僅分佔項目產生之部分利潤。根據合作協議，只有分派予本公司之項目之利潤會於本公司之財務報表確認，本公司不會承擔項目之任何虧損。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司應佔項目第一期產生之利潤為23,068,000港元，已根據本公司之會計政策於本公司之經審核財務報表確認為其他收入。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於項目第二期之建設工程尚在進行中，故並無確認任何利潤。本公司對項目所產生利潤之處理方式乃根據香港公認會計準則進行。

收購土地之成本及其發展成本已於本公司之經審核資產負債表列作應收分期付款。於最後實際可行日期，收購土地成本及相關發展成本之未收回部份為人民幣79,564,000元。

5. 出售廣州天安全部註冊資本之理由及益處

由於天安鴻基單獨負責項目之融資，而相比之下，本公司僅負責將土地使用之權利轉給項目，而作為轉讓之代價，本公司將根據合作協議獲支付人民幣140,000,000元及項目所產生利潤之30%，故本公司對項目並無管理、財務及營運控制權，並於項目中擁有少數權益（反映在本公司僅有權分享項目所產生利潤之30%）。此外，由於天安鴻基支付總代價構成提早償還未支付金額及提早變現項目所產生利潤之30%，故董事認為，出售於廣州天安之全部股權將容許本公司可於較早時間調配其資源往其管理之其他項目。因此，董事認為現時適合出售於廣州天安之全部股權。雖然本集團已就若干項目進行初步磋商，但本集團尚未達成任何具約束力及最終協議，因此於最後實際可行日期並無急切需要動用協議產生之所得款項。

預計協議項下擬進行之交易將使本公司錄得約人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）之收益，此金額將反映於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合利潤表內。該項交易將為本公司帶來所得款項人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元），並將作為本集團營運資金之用。預計收益乃以總代價人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）減本公司根據合作協議於二零零零年八月項目開工前收購土地成本及相關發展成本之未收回部份約人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）之差額。來自該交易之收益將直接令本集團之盈利及資產增加相同

金額，本集團之負債則不會受協議項下擬進行之交易所影響。此項一次性收益將於本公司之財務報表（將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報中披露）中確認為從一物業發展項目所取得之收益。

董事亦已考慮出售本公司分佔項目所產生30%利潤之權益之估計收益，基於該地區現時不確定之物業市況、可供發展之剩餘樓面面積、售價及建築成本，董事認為協議之條款屬公平合理及符合股東整體之利益。經考慮出售於廣州天安之全部股權之性質及所帶來之益處，董事認為協議之條款屬公平合理，符合股東整體利益。

6. 上市規則對協議之影響

由於收益比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

由於方挺先生為天安鴻基之唯一實益擁有人並持有國威之90%股權，彼亦為Asia Coast（本公司一間間接非全資附屬公司，本公司擁有其全部已發行股本約84.85%）之董事及主要股東，故協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。因此，方挺先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.17條，由於有關百分比之計算高於2.5%但低於25%且總代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准規定。本公司將根據上市規則第14A.52條召開股東特別大會，以股數投票方式批准協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東或彼等之聯繫人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第14A.18條於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以考慮協議之條款並向獨立股東作出推薦意見。御泰融資已獲委任為獨立財務顧問，以就協議項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 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。

8. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第38頁及第39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，概無股東或彼等之聯系人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第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。

9. 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。

10. 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，認為協議條款就全體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協議條款之普通決議案。

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

二零零八年八月六日



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八月六日刊發之通函（「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。

敬請閣下垂注通函第5頁至第17頁所載之董事會函件，以及通函第20頁至第27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

獨立董事委員會函件

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，並且協議條款乃按一般商業條款訂立，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

二零零八年八月六日

御泰融資建議函件

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八月六日向股東及認股權證持有人寄發之通函（「通函」），而本函件乃通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年七月八日，貴公司（作為賣方）與天安鴻基（作為買方）、方挺先生（作為買方擔保人）及國威訂立有條件協議，據此，貴公司同意出售而天安鴻基同意購買廣州天安之全部股權，即貴公司於項目之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益及未支付金額人民幣79,564,000元），總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）。

由於收益比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下擬進行之交易構成貴公司之須予披露交易。

誠如董事會函件（「該函件」）所述，方挺先生(i)為天安鴻基之唯一實益擁有人並持有國威之90%股權；及(ii)為Asia Coast（貴公司一間間接非全資附屬公司，而貴公司擁有其全部已發行股本約84.85%）之董事及主要股東。因此，方挺先生為貴公司之關連人士，而協議項下擬進行之交易亦構成貴公司之關連交易。根據上市規則第14A.17條，協議項下擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及獨立股東批准規定。貴公司將根據上市規則第14A.52條召開股東特別大會，以股數投票方式批准協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東或彼等之聯繫人士於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須根據上市規則第14A.18條於股東特別大會上放棄投票。

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(i)是否為一般商業條款；(ii)對獨立股東而言是否公平合理；以及(iii)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，吾等並無獨立核實獲提供之資料，亦無對貴集團及其各自之聯營公司之業務狀況、財政狀況、前景或彼等各自經營業務之市場進行任何深入調查。

吾等並無對協議之所有法律事宜及程序事宜之有效性進行任何研究、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。

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：

訂立協議之背景及理由

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。

廣州天安為 貴公司之直接全資附屬公司，乃一間根據中國法律註冊成立並有效存續之外商獨資企業。廣州天安主要從事中國物業發展。誠如該函件所述，項目為廣州天安根據合作協議唯一可以從事之業務，故廣州天安之資產及負債相等於項目之資產及負債。

誠如該函件所述， 貴公司對項目並無控制權乃由於天安鴻基獨力負責項目之融資，而 貴公司負責提供土地並就此將獲支付代價人民幣 140,000,000 元及根據合作協議獲項目產生之 30% 利潤。

御泰融資建議函件

下文載列廣州天安根據中國有關會計準則編製截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績，有關業績乃摘錄自該函件。

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
收入	168,388	285,338
除稅前溢利	8,419	96,680
除稅後溢利	5,641	64,304

廣州天安於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值，即土地之經審核資產淨值約為人民幣216,522,000元。吾等獲 貴公司告知，由於 貴公司對項目並無控制權，因此廣州天安之財務報表自二零零零年八月以來並無合併計入 貴公司之財務報表內。

吾等獲 貴公司告知，鑒於：(i) 貴公司對項目並無控制權，並僅於項目中擁有少數權益（反映在 貴公司僅有權分享項目所產生利潤之30%）；及(ii)天安鴻基支付總代價構成提早償還未支付金額及提早變現項目所產生利潤之30%，故董事認為，出售於廣州天安之全部股權將容許 貴公司可於較早時間調配其資源往其管理之其他項目。因此，董事認為現時適合出售於廣州天安之全部股權。

董事亦已考慮出售 貴公司分佔項目所產生30%利潤之權益之估計收益（有關收益及其計算方法之詳情已載列於該函件），基於該地區現時不確定之物業市況、可供發展之剩餘樓面面積、售價及建築成本，董事認為協議之條款屬公平合理及符合股東整體之利益。

經考慮出售於廣州天安之全部股權之性質及所帶來之益處，董事認為協議之條款屬公平合理，符合股東整體利益。

鑒於：

- (i) 貴集團對項目並無控制權；
- (ii) 不確定整個項目發展之完成時間以及向 貴公司償還未支付金額之時間；
- (iii) 出售廣州天安代表提早償還未支付金額，因而容許 貴集團重新分配資源，並集中經營其核心項目／業務；

- (iv) 吾等獲 貴公司告知， 貴集團將不時物色潛在物業項目，而出售項目將容許 貴集團獲得充裕現金及具備靈活性以於日後投資配合 貴集團主要業務的潛在物業項目。雖然 貴集團已就若干項目進行初步磋商，但 貴集團尚未達成任何具約束力及最終協議，因此於最後實際可行日期並無急切需要動用協議產生之所得款項。誠如該函件所述，此項交易之所得款項將用作 貴集團的一般營運資金；及
- (v) 吾等於互聯網及報章搜尋及翻閱於二零零八年首七個月公佈有關（其中包括）中國物業市場之資料後，注意到中國物業市場出現貸款基準利率之增加、中國規管政策之改變導致中國銀行存款準備金率增加致使銀行收緊一般商業貸款、以及原材料（如中國物業發展所需的水泥）價格上升等不明朗因素。

故吾等認為訂立協議以出售 貴公司並無控制權之項目及重新分配 貴公司資源至核心項目／業務或其他潛在項目在商業上屬合理，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。

協議之主要條款

代價

吾等獲 貴公司告知，根據協議，協議項下擬進行之交易之總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）（根據下列公式可予調整），包括人民幣70,436,000元（相等於約80,041,000港元）（即 貴集團分佔項目所產生利潤之30%之代價及相當於廣州天安之繳足註冊資本）以及未支付金額人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元）。由於項目仍然在建中，支付總代價表示天安鴻基根據合作協議提早償還未支付金額。總代價乃由 貴公司與天安鴻基參照根據合作協議尚未支付之實際金額及 貴集團分佔項目所產生利潤之30%後按公平原則磋商釐定。

為評估協議項下擬進行之交易之代價之公平合理性，吾等已要求 貴公司委任獨立專業估值師評估第三期及第四期之市值（「估值」）。吾等曾與估值師進行討論，確認除不時獲聘就 貴公司物業進行估值外，估值師乃獨立於 貴公司及其關連人士。吾

等亦曾審閱估值師與 貴公司之委聘書，認為其工作範圍就將需提供之意見而言屬適當，且工作範圍並無受到可能不利影響估值師給予之保證程度之限制。吾等並無發現 貴公司或協議之另一方對估值師作出正式及非正式聲明。根據估值，第三期及第四期於二零零八年六月三十日根據直接比較法評定之市值（「市值」）約為725,000,000港元（相等於約人民幣638,000,000元）。此外，按估值所述，估值乃估值師對物業「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」。吾等曾與估值師進行討論，並獲告知：(i) 上述市值之定義乃摘錄自香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）；(ii) 有關估值已根據香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）編製；及(iii) 直接比較法乃普遍之物業估值市場方法。

吾等曾與 貴公司進行討論，並已審閱(i) 一名獨立於 貴公司及其關連人士之估值師按吾等之要求評估之估值；(ii) 廣州天安於二零零八年六月三十日之最近期未經審核管理賬目；及(iii) 貴公司參考估值及有關管理賬目就其分佔項目所產生利潤之30%編製之對賬（「對賬」）。吾等獲 貴公司告知，有關估定價值之對賬包括：(i) 根據廣州天安於二零零八年六月三十日之未經審核管理賬目計算之未分派利潤之30%（已就若干稅務支出作出調整）；及(ii) 透過從市值扣除第三期及第四期截至二零零八年六月三十日之所有項目成本後所得出項目之第三期及第四期之純利之30%（已就若干稅務支出作出調整）。

根據對賬及 貴公司提供之資料，(i) 廣州天安之未分派利潤之30%權益；及(ii) 第三期及第四期之除稅後溢利升值之30%權益合共約人民幣70,420,000元（「估定價值」）。吾等注意到，除未支付金額外，餘下代價人民幣70,436,000元較估定價值溢價約0.02%。經考慮協議代價代表：(i) 償還未支付金額；及(ii) 經扣除未支付金額較估定價值出現輕微溢價，故吾等認為協議代價乃公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

御泰融資建議函件

此外，誠如該函件所述，根據協議，倘天安鴻基於二零零八年十二月三十一日之前支付餘額人民幣135,000,000元（相等於約153,410,000港元），天安鴻基可獲減免餘額（「折讓」），減免額按下列公式計算：

$$\text{餘額獲減免之金額} = \frac{\text{人民幣 } 135,000,000 \text{ 元} \times 5\% \text{ (按一年 } 365 \text{ 天計算)} \times \text{餘額實際付款日期至二零零八年十二月三十一日之間的天數 (不包括付款日期)}}{365}$$

吾等獲 貴公司告知，該5%折讓率乃由 貴公司與天安鴻基參考中國人民銀行公佈由二零零七年十二月二十一日起生效之人民幣基準利率後磋商釐定。吾等從中國人民銀行之網站注意到，由二零零七年十二月二十一日起，人民幣儲蓄基準利率及貸款基準利率分別為4.14%及7.47%。

鑒於(i)該5%折讓率乃由 貴公司與天安鴻基參考中國人民銀行公佈由二零零七年十二月二十一日起生效之人民幣基準利率後磋商釐定；(ii)該5%折讓率乃屬於人民幣儲蓄基準利率與貸款基準利率之範圍內；及(iii)折讓或會鼓勵天安鴻基提早付清款項，從而更有效率地完成交易，故吾等認為該5%折讓率可以接受。

終止

誠如該函件所述，協議在下列情況下可被終止：

- (a) 倘天安鴻基未能根據協議向 貴公司支付餘額，則 貴公司可終止協議。在此情況下， 貴公司可：
 - (i) 以書面通知終止協議並沒收首期按金作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。

御泰融資建議函件

- (b) 倘 貴公司由於達成先決條件以外之理由而未能達成其完成責任，則天安鴻基可終止協議。在此情況下，天安鴻基可：
- (i) 以書面通知終止協議，而 貴公司須向天安鴻基退還首期按金連同相等於首期按金之款項作為清償損失金；或
 - (ii) 向香港法院申請協議之強制履約。

倘先決條件未能於二零零八年九月三十日或之前或 貴公司與天安鴻基可能協定之較後日期達成，則協議應終止，而 貴公司應將首期按金退還予天安鴻基。

鑒於任何一方未能完成協議而需向對方支付之清償損失金之賠償金額相同（即首期按金），故吾等認為協議之終止條文乃公平合理，並符合 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其項下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

二零零八年八月六日

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	652,602,215 (附註1及3)	42.77%
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合共持有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股本約43.64%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)563,193,096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	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		
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	652,602,215 (附註1)	-	-	652,602,215	42.77%
聯合地產(香港) 有限公司 (「聯合地產」)	-	652,602,215 (附註2)	-	652,602,215 (附註3)	42.77%
聯合集團	-	652,602,215 (附註4)	-	652,602,215 (附註3)	42.77%
Lee and Lee Trust (「LL Trust」)	-	652,602,215 (附註5)	-	652,602,215 (附註3)	42.77%

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	
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	–	–	396,646,876 (作為投資 管理人持有)	396,646,876	26.00%
John Zwaanstra	–	396,646,876 (附註6)	–	396,646,876 (附註7)	26.00%
Penta Asia Fund, Ltd. (「Penta Asia」)	–	144,995,775 (附註8)	–	144,995,775 (附註9)	9.50%
Todd Zwaanstra	–	144,995,775 (附註8)	–	144,995,775 (附註9)	9.50%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」)	–	–	–	144,995,775 (附註10)	9.50%
高盛集團有限公司 (「高盛」)	–	157,959,800	–	157,959,800 (附註11)	10.45%
ORIX Corporation	122,500,000	–	–	122,500,000 (附註12)	8.11%
UBS AG	–	188,110	92,064,400	92,252,510 (附註13)	6.11%

附註：

- 有關權益包括持有(i)563,193,096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59.62%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563,193,096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73.77%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。

5. 董事李成輝先生與李淑慧女士及李成焯先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約43.64%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。
6. 此數字指Penta持有之同一批347,795,476股股份及48,851,400份認股權證而產生之本公司48,851,400股相關股份之相同權益。
7. 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。
8. 此為Penta及John Zwaanstra先生部份重複之權益，並包括(i)127,071,918股股份；及(ii)17,923,857份認股權證而產生之本公司17,923,857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。
13. 有關權益包括持有(i)80,177,310股股份；及(ii)12,075,200份認股權證而產生之本公司12,075,200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
賢輝發展有限公司	偉慶有限公司	25,428,948 股 A 股及 295,690,440 股 B 股	25.08%#
	高動投資有限公司	11,738,947 股 A 股及 129,442,871 股 B 股	11.02%#
天安(廣州)投資 有限公司	China Century Oriental Hotel & Tourism Holdings (BVI) Co. Ltd.	3,500	35%

投票權權益

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%
Asia Coast	Lead Step Holdings Limited	2,121,212	15.15%

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%
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%
肇慶高爾夫發展 有限公司	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及在中國內地從事物業投資之業務；

- (b) 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸及在香港從事物業投資及發展之業務；
- (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中國內地從事物業投資之業務。

儘管聯合地產之業務亦包括於香港之物業發展，但李成輝先生、李成偉先生及李志剛先生並不就此被視為與本集團競爭之業務中擁有利益，因為除中國內地外，本集團並無在其他地區從事物業發展。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，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。

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59,466,000港元及賠償。賬面值為42,613,000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71,248,000港元。於最後實際可行日期，兩宗案件尚待審理。於二零零七年十二月，雙方達成有條件和解協議。於二零零八年四月，訂約方同意修訂有條件和解協議，據此中旅同意以總賠償金額約34,091,000港元（已由天安（深圳）實業發展有限公司全面計提及部份支付）就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以中旅之名

義發出標的物業之產權證，並將標的物業移交中旅。預期現由法庭存管之物業將於和解完成後交還本集團。

- (b) 北京清尚建築裝飾工程有限公司與中國建築第五工程局大連公司控告本公司之附屬公司北京南湖花園公寓有限公司及大連天安國際大廈有限公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約34,723,000港元。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。
- (c) 一名分判商控告上海天安中心大廈有限公司（本集團一間附屬公司），要求索償有爭議的未付建築費約28,784,000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。
- (d) 於一九九八年，本公司收購一間於中國持有一幅土地之附屬公司，部份代價乃透過將其於一間共同控制實體之權益出售予賣方之方式支付。該賣方之實益擁有人向本公司提出法律訴訟，本公司就此於二零零八年三月收到法院傳票，由於本公司並無實際將該共同控制實體之權益之法定業權轉讓予賣方，因此買方要求履行轉讓共同控制實體之權益，並索償21,636,000港元之等值人民幣損失另加利息及其他費用（索償金額）。本公司現正調查有關事宜，並擬積極辯護。於現階段，本公司認為，在該等情況下作出任何撥備乃非權宜之舉。此外，董事認為索償金額佔本公司總資產及收益之小部份，故索償將不會對本集團之財務狀況造成重大影響。

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二零零七年十二月三十一日（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二零零七年十二月三十一日（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
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，御泰融資：

- (a) 並無於二零零七年十二月三十一日（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）。

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其報告或函件（視乎情況而定）及提述其名稱，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博士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，鄭慕智博士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) 本附錄「專家及同意書」一段所述由御泰融資發出之同意書；
- (d) 獨立董事委員會於二零零八年八月六日發出之函件，全文載於本通函第18頁及第19頁；及
- (e) 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」）謹訂於二零零八年九月五日（星期五）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、追認及確認本公司（作為賣方）與天安鴻基集團有限公司（作為買方）、方挺先生（作為買方擔保人）及國威國際商企合作投資有限公司於二零零八年七月八日訂立之有條件合同（「協議」），內容包括(i)買賣天安（廣州）投資有限公司之全部股權，總代價為人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）（可予調整）；及(ii)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，二零零八年八月六日

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 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。