
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的內容概不負責，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的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

出售一間間接非全資附屬公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



漢騰亞洲有限公司

天安中國投資有限公司（「本公司」）董事會之函件載於本通函第8至21頁，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22及23頁，漢騰亞洲有限公司之函件（包含其向獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦意見）載於本通函第24至33頁。

本公司謹訂於二零一一年八月一日（星期一）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4號宴會廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開股東特別大會之通告載於本通函第44及45頁。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。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，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年七月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	8
2. 協議	10
3. 出售集團之資料	16
4. Asia Coast之財務資料概要	18
5. 出售事項之財務影響	18
6. 出售事項之理由及益處	19
7. 有關本公司、Lead Step及方先生之資料	19
8. 上市規則對協議之影響	20
9. 股東特別大會	20
10. 推薦意見	21
11. 其他資料	21
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問建議函件	24
附錄一 – 物業估值	34
附錄二 – 一般資料	40
股東特別大會通告	44

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：

「二零零八年股份押記」	指	Lead Step（作為抵押人）與天安中國酒店（作為承押人）於二零零八年二月五日訂立之股份押記，有關就第一份協議項下用作抵押Lead Step行為之押記銷售股份
「協議」	指	Sea Vanguard（作為賣方）、天安中國酒店、本公司、Lead Step（作為買方）及方先生（作為買方之擔保人）就終止第一份協議內有關第二銷售股份之部份，並根據其條款及條件買賣第二銷售股份及股東貸款而訂立日期為二零一一年六月十日之終止及買賣協議
「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，並為本公司之一間間接非全資附屬公司
「Asia Coast股份押記」	指	Lead Step（作為出押人）與Sea Vanguard（作為承押人）就銷售股份及第二銷售股份作押記而將於完成時訂立之股份抵押
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日，惟(i)星期六或(ii)根據公眾假期條例（香港法例第149章）第2節所界定之「公眾假期」，或不時在該條例第3節附表內列作「公眾假期」之任何日子或(iii)在上午九時正至中午十二時正期間，香港懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，並在中午十二時正或之前尚未除去之日除外

釋 義

「認購期權」	指	根據第一份協議，要求天安中國酒店以其授予Lead Step之期權價格出售期權股份予Lead Step之期權
「認購期權期間」	指	自第一份協議完成之日起，至緊接第一份協議簽署日期後之九(9)個月屆滿當日止之期間
「CBI」	指	CBI投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為Asia Coast之一間直接非全資附屬公司
「CBI債券」	指	CBI (作為抵押人) 將於完成時以Sea Vanguard (作為承押人) 為受益人以第一浮動押記之形式抵押其所有業務、物業及／或資產而提供之債券
「CBI股份押記」	指	Asia Coast (作為出押人) 與Sea Vanguard (作為承押人) 將於完成時訂立之股份抵押，抵押由Asia Coast 持有之CBI股份
「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，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議完成買賣第二銷售股份及股東貸款
「完成日期」	指	根據協議完成當日
「先決條件」	指	協議所載之先決條件，其詳情載於本通函「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據協議買賣第二銷售股份及股東貸款之總代價，總額為710,000,000港元

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據第一份協議及協議出售Asia Coast全部已發行股本及股東貸款
「出售集團」	指	Asia Coast、CBI、凱境、RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI、RP Golf BVI、RP Hotel HK、RP Zhaoqing HK、RP Golf HK、中國公司、中國酒店公司及中國房地產公司
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年八月一日（星期一）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4號宴會廳舉行之股東特別大會或其任何續會，旨在考慮及酌情批准（其中包括）協議之條款及其項下擬進行之交易，股東特別大會之通告載於本通函第44及45頁
「經延長認購期權期間」	指	自認購期權期間屆滿開始起，至緊接認購期權期間屆滿後之三(3)個月屆滿當日止之期間
「第一份協議」	指	天安中國酒店（作為賣方）、本公司（作為賣方之擔保人）、Lead Step（作為買方）及方先生（作為Lead Step之擔保人）就銷售股份及期權股份訂立日期為二零零七年十二月三日之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國威投資」	指	東莞市國威投資顧問有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成之獨立董事委員會，其成立旨在就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	漢騰亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	於協議中並無擁有權益之本公司股東，及彼等根據上市規則無須在股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易放棄投票
「最後實際可行日期」	指	二零一一年七月八日，即本通函付印前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，其全部已發行股本由方先生實益擁有
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「方先生」	指	方啟丞先生（前稱方挺先生），Lead Step之全部已發行股份之唯一實益擁有人及第一份協議及協議項下Lead Step之擔保人
「新抵押文件」	指	Asia Coast股份押記、CBI股份押記及CBI債券
「期權價格」	指	總共560,000,000港元，可根據第一份協議所載條款調整

釋 義

「期權股份」	指	第一份協議項下Asia Coast股本中每股面值1.00美元之11,878,788股期權股份，及協議項下之第二銷售股份
「訂約方」	指	協議之訂約方
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定一項交易所屬分類之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「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，其88%股本權益由CBI直接擁有
「中國酒店公司」	指	廣東聚廷峰酒店有限公司，一間根據中國法律註冊成立之中外合作經營企業，其88%股本權益由RP Hotel HK擁有
「中國房地產公司」	指	廣東聚廷峰房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之中外合作經營企業，其88%股本權益由RP Golf HK擁有
「認沽期權」	指	要求Lead Step根據第一份協議按由Lead Step授予天安中國酒店之期權價格自天安中國酒店購買期權股份之期權
「凱境」	指	凱境有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為CBI之一間直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「RP Golf BVI」	指	聚廷峰高爾夫房地產開發(BVI)有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為CBI之一間直接全資附屬公司
「RP Golf HK」	指	聚廷峰高爾夫房地產開發有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為RP Golf BVI之一間直接全資附屬公司
「RP Hotel BVI」	指	聚廷峰酒店(BVI)有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為CBI之一間直接全資附屬公司
「RP Hotel HK」	指	聚廷峰酒店有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為RP Hotel BVI之一間直接全資附屬公司
「RP Zhaoqing BVI」	指	聚廷峰肇慶房地產開發(BVI)有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為CBI之一間直接全資附屬公司
「RP Zhaoqing HK」	指	聚廷峰肇慶房地產開發有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為RP Zhaoqing BVI之一間直接全資附屬公司
「銷售股份」	指	Asia Coast已發行股本中2,121,212股每股面值1.00美元之股份，佔其全部已發行股本約15.15%
「Sea Vanguard」	指	Sea Vanguard Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由天安中國酒店實益擁有
「第二銷售股份」	指	Asia Coast已發行股本中11,878,788股每股面值1.00美元之股份，佔其已發行股本約84.85%

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	出售集團成員公司結欠Sea Vanguard之股東貸款，數額將於完成日期釐定，相當於Sea Vanguard截至完成日期向出售集團作出之全部墊款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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，為本公司之一間直接全資附屬公司及Sea Vanguard之全部已發行股本之唯一實益擁有人
「%」	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：

胡愛民 (副主席)

宋增彬 (副主席)

李成偉 (董事總經理)

黃清海 (副董事總經理)

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：

須予披露交易
及
關連交易

出售一間間接非全資附屬公司

1. 緒言

謹此提述本公司日期為二零零七年十二月十日之公佈，於該公佈內，董事會宣佈，天安中國酒店（作為賣方）與Lead Step（作為買方）於二零零七年十二月三日就買

董事會函件

賣銷售股份及期權股份訂立第一份協議。根據第一份協議，天安中國酒店已同意（其中包括）根據其所載條款及條件向Lead Step出售銷售股份，代價為100,000,000港元，並向Lead Step授出認購期權以按期權價560,000,000港元購買期權股份。

買賣銷售股份於二零零八年二月五日完成，在該情況下，(i) Lead Step成為銷售股份之登記及法定擁有人；及(ii) Lead Step（抵押人）根據二零零八年股份押記將銷售股份押記予天安中國酒店（承押人），以抵押Lead Step在第一份協議項下若干責任獲妥善及準時履行。於最後實際可行日期，天安中國酒店並未行使其於二零零八年股份押記項下之任何權利。

於二零一一年四月六日，天安中國酒店已將期權股份（即第二銷售股份）轉讓予天安中國酒店之一間全資附屬公司Sea Vanguard。

謹此提述本公司日期為二零一一年六月十日之公佈，於該公佈內，董事會進一步宣佈，經協議之訂約方（即Sea Vanguard（賣方）、天安中國酒店、本公司、Lead Step（買方）與方先生（買方擔保人））公平磋商後，訂約方同意終止第一份協議內有關期權股份（即第二銷售股份）之部份，並根據協議之條款及條件買賣第二銷售股份及股東貸款。第一份協議之主要條款已獲同意終止，當中包括條款及條件有關（其中包括）(i) 天安中國酒店向Lead Step授出認購期權以按期權價560,000,000港元（可予調整），在認購期權期間或經延長認購期權期間（視情況而定），購買期權股份之認購期權；及(ii) 由Lead Step授予天安中國酒店之按期權價格560,000,000港元（可予調整）銷售期權股份予Lead Step之認沽期權。於第一份協議日期後及截至最後實際可行日期，除協議外，Sea Vanguard、天安中國酒店、本公司、Lead Step與方先生並未訂立任何其他協議。

由於按單一基準計算或按合併基準計算之相關百分比率均超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下之交易按單一基準計算及根據上市規則第14.22條與第一份協議項下擬進行交易合併計算時構成本公司之須予披露交易。

此外，據董事所知及所悉，方先生因持有Asia Coast超過10%之股權且擔任出售集團成員公司之董事職務而被視為本公司之關連人士，且協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.17條，由於協議項下擬進行之交易並不屬於上市規則第14A.16(1)至(4)條所載之任何類別，其須遵守有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

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之推薦意見，及獨立財務顧問就協議條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；及
- (c) 向股東提呈股東特別大會通告，會議旨在考慮及酌情批准（其中包括）協議之條款及其項下擬進行之交易。

2. 協議

日期

二零一一年六月十日

協議訂約方

- (1) Sea Vanguard，作為賣方；
- (2) 天安中國酒店，作為保證人，亦為第一份協議之賣方；
- (3) 本公司；
- (4) Lead Step，作為買方；及
- (5) 方先生，作為買方之擔保人。

於最後實際可行日期，根據Lead Step及方先生各自提供之資料及確認，以及就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Lead Step為銷售股份之實益擁有人，而方先生為Lead Step之唯一實益擁有人以及Asia Coast、CBI、中國公司、RP Hotel BVI、RP Hotel HK、RP Zhaoqing BVI、RP Zhaoqing HK、RP Golf BVI、RP Golf HK、中國酒店公司及中國房地產公司之董事。因此，方先生因持有Asia Coast超過10%之股權且擔任出售集團成員公司之董事職務而被視為本公司之關連人士。

終止第一份協議

根據協議，訂約方已同意於完成後終止第一份協議內有關期權股份（即第二銷售股份）之部份，及於Lead Step向Sea Vanguard妥善簽立及交付新抵押文件以抵押Lead Step在協議項下若干責任獲妥善及準時履行後解除二零零八年股份押記。

第一份協議之主要條款已獲同意終止，當中包括條款及條件有關（其中包括）(i)天安中國酒店向Lead Step授出認購期權以按期權價560,000,000港元（可予調整），在認購期權期間或經延長認購期權期間（視情況而定），購買期權股份之認購期權；及(ii)由Lead Step授予天安中國酒店之按期權價格560,000,000港元（可予調整）銷售期權股份予Lead Step之認沽期權。

將予出售之資產

根據協議，Sea Vanguard同意出售而Lead Step同意購買第二銷售股份（約佔Asia Coast全部已發行股本之84.85%）及股東貸款。第二銷售股份及股東貸款將於完成日期出售，並不附帶任何產權負擔。

先決條件

完成須待本公司已按上市規則規定獲得（如適用）其股東對協議及其項下擬進行的交易的批准及已遵守其根據上市規則項下有關協議以及其項下擬進行交易之全部責任，及本公司已取得所有相關同意、核准、授權及批准後方可作實。

倘條件並未於二零一一年九月三十日（或訂約方書面協定之其他日期）或之前獲達成，則完成將不會落實。屆時，Sea Vanguard須向Lead Step退還其根據協議已支付之金額，且任何一方不得向任何其他訂約方提出任何索償，惟有關索償乃源自先前違反協議之任何條文則除外。為免生疑，倘條件並未於二零一一年九月三十日或之前獲達成，則在遵守協議之情況下，協議將告無效，而第一份協議內有關期權股份（即第二銷售股份）之部份將不會終止，且第一份協議之條款及條件以及二零零八年股份押記將繼續有效及具十足效力及效用。

代價及付款條款

買賣第二銷售股份及股東貸款之代價為710,000,000港元，應按以下方式予以支付：

- (1) Lead Step已於協議簽立日期向Sea Vanguard支付初始按金款項5,000,000港元或以其他貨幣計值之等值款項；
- (2) Lead Step應於完成日期或之前向Sea Vanguard支付款項195,000,000港元或以其他貨幣計值之等值款項；及

- (3) Lead Step應向Sea Vanguard支付代價剩餘結餘510,000,000港元或以其他貨幣計值之等值款項（「總結餘」）連同其應計利息，付款方式為連續8次季度付款，每次不少於30,000,000港元（應包括截至付款日期之應計利息），而各有關付款應於每個季度最後一日（倘該日並非營業日，則款項將於下個營業日到期）支付，而首次付款將於完成日期後三個月期間之最後一日支付。

根據協議，Lead Step同意於完成日期起至總結餘實際悉數支付之日止期間按每月1%之利率支付未償還總結餘應計之利息（「利息」）。假設Lead Step向Sea Vanguard支付總結餘，方式為連續8次季度付款，而於其有關到期日，首7次季度付款之每筆款項為30,000,000港元（應包括截至付款日期之應計利息）及最後一次季度付款為支付餘額，則Sea Vanguard根據協議而應收之利息最高金額約為111,179,600港元。由於Lead Step僅須自完成日期起至總結餘悉數付清之實際日期止支付利息，倘完成不會發生，將不會有任何應計利息須退還予Lead Step。

根據協議，Lead Step有權於完成後隨時提早償還總結餘，而無論如何利息應累計至總結餘實際支付之日止。

買賣第一份協議項下之銷售股份及協議項下之第二銷售股份之代價乃假設Asia Coast將持有CBI全部已發行股本之100%而計算。於最後實際可行日期，Asia Coast擁有CBI全部已發行股本約99.97%權益。由於Sea Vanguard未能促使於完成時將CBI中非Asia Coast實益擁有之全部股份（不論類別及權利，約佔CBI全部已發行股本之0.03%）轉讓予Asia Coast，Sea Vanguard已同意減少收取198,000港元，並從總結餘之最後付款中抵減。代價抵減金額198,000港元指以下金額總和之0.03% (i)銷售股份之代價，金額為100,000,000港元；及(ii)第一份協議項下之期權股份之期權價格，總額為560,000,000港元。

按本公司日期為二零零七年十二月十日之公佈所披露，根據第一份協議，本集團已同意按代價100,000,000港元出售銷售股份（約佔Asia Coast全部已發行股本之15.15%），並按期權價560,000,000港元向Lead Step授出認購期權以購買期權股份（即第二銷售股份）（約佔Asia Coast全部已發行股本之剩餘84.85%）。協議項下之代價及利率乃由訂約方於公平磋商後按一般商業條款協定，並經參考：(i)第一份協議項下期權股份（即第二銷售股份）之期權價；(ii)Asia Coast之相關資產；(iii)於第一份協議日期起至完成止之股東貸款，金額不超過150,000,000港元，即Sea Vanguard已或應向出售集團成員公司墊付之款項，其部份已或應用於支付中國酒店公司及中國房地產公司之註冊資本；及(iv)中國人民銀行公佈之現有人民幣利率。董事認為代價及利率屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

Asia Coast之相關資產為位於中國廣東省肇慶高要市之肇慶高爾夫渡假村，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，正發展為包括高爾夫球場、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之綜合項目。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，現正建造另外一個9洞高爾夫球場。除以上所述者外，發展項目之餘下地塊為空置。

本集團就土地錄得賬面值約347,680,000港元。如本通函附錄一所載由獨立專業估值師編製之估值報告所示，土地於二零一一年五月三十一日按折舊重置成本法計算之評估值約為834,000,000港元。

擔保及承諾

方先生已同意擔保Lead Step於協議項下之責任獲妥善及準時履行。Lead Step及方先生已同意及向Sea Vanguard承諾，只要Lead Step根據協議應付之代價及利息仍有任何部份尚未償還，彼等(i)不得向任何各方出售、轉讓或以其他方式處置出售集團任何成員公司之任何股份或註冊資本，或授出或設立有關出售集團任何成員公司股份或註冊資本之任何購股權、其他權利、押記、質押、產權負擔或抵押或第三方權益；及(ii)不得向任何各方（出售集團成員公司除外）出售、轉讓或以其他方式處置中國公司、中國房地產公司及／或中國酒店公司之任何相關資產，尤其是土地或其任何部份之任何權益，或授出或設立有關中國公司、中國房地產公司及／或中國酒店公司之任何相關資產之任何購股權、其他權利、押記、質押、產權負擔或抵押或第三方權益，尤其是土地或其任何部份之任何權益；及(iii)不得進行出售集團任何成員公司之董事或法定代表之任何免職、委任或變更，惟取得Sea Vanguard之書面同意除外（就出售集團重組而言該同意不得無理地保留）。

交易抵押

除方先生提供的擔保外，Lead Step於（其中包括）協議項下責任獲妥善及準時履行乃進一步由新抵押文件抵押，而新抵押文件由以下組成：

(1) Asia Coast股份押記

於完成日期，根據Asia Coast股份押記，Lead Step（出押人）將以第一法定抵押之方式將Asia Coast之全部已發行股本抵押、押記及轉讓予Sea Vanguard（承押人）及以第一法定轉讓之方式將有關股東貸款之所有權利、業權、利益、索償及權益抵押、押記及轉讓予Sea Vanguard，作為Lead Step於協議項下之付款責任獲妥善及準時履行以及其他履行及遵守之持續抵押。倘發生Asia Coast股份押記所載之違約事件或可能發生違約事件，Sea Vanguard有權（其中包括）根據其條款將銷售股份及第二銷售股份出售及／或轉讓予其自身。

(2) CBI股份押記

於完成日期，根據CBI股份押記，Asia Coast（出押人）將以第一法定抵押之方式將Asia Coast獲發行或擁有的所有CBI股份抵押、押記及轉讓予Sea Vanguard（承押人），作為Lead Step於協議項下之付款責任獲妥善及準時履行以及其他履行及遵守之持續抵押。倘發生CBI股份押記所載之違約事件或可能發生違約事件，Sea Vanguard有權（其中包括）根據CBI股份押記之條款將CBI標的股份出售及／或轉讓予其自身。

(3) CBI債券

於完成日期，CBI（抵押人）將以第一浮動押記之形式向Sea Vanguard（承押人）抵押其所有業務、物業及／或資產及權利（不論為何種及位於何處、無論當前及將來），作為Lead Step於協議項下之付款責任獲妥善及準時履行以及其他履行及遵守之持續抵押。倘發生CBI債券所載之違約事件，則CBI債券即時可予強制執行。

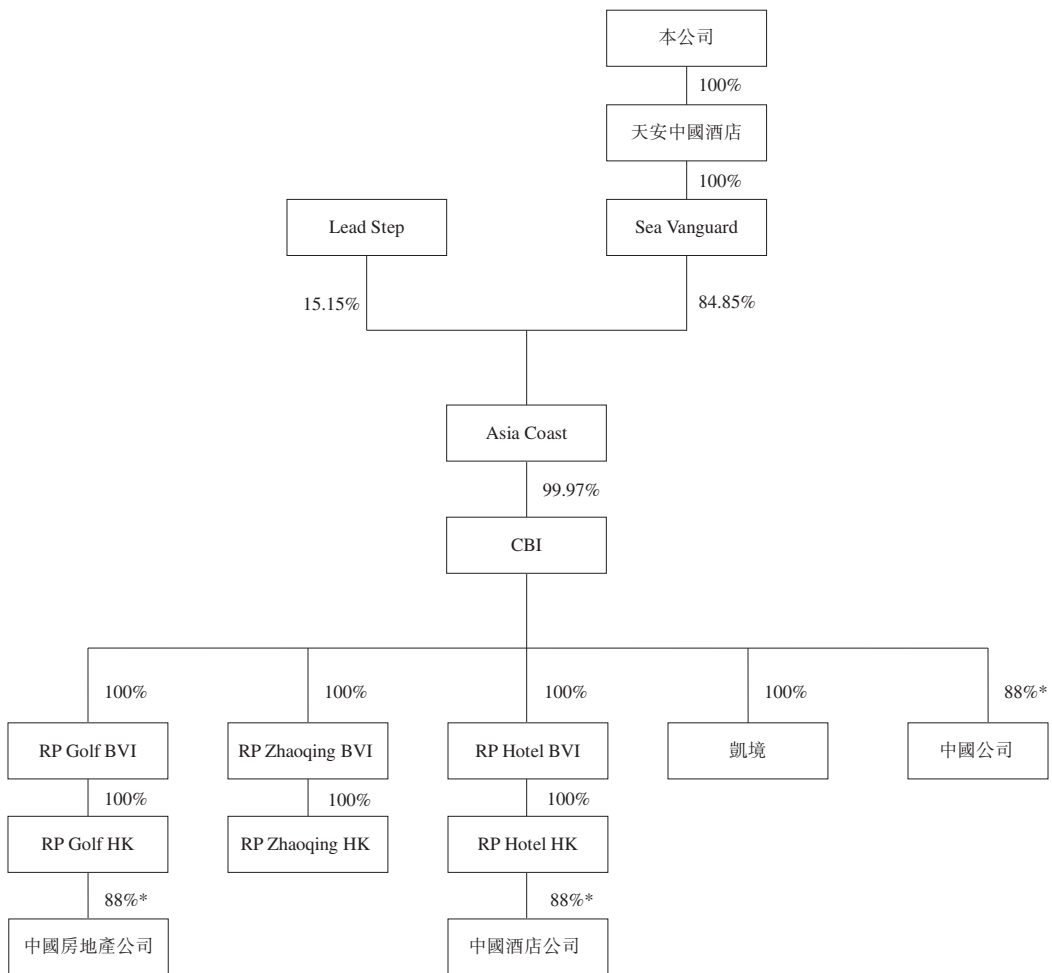
完成

待先決條件獲達成後，買賣第二銷售股份及股東貸款將於先決條件獲達成後十個營業日內完成。完成後，出售集團之所有成員將不再為本公司附屬公司。

以下載列出售集團於最後實際可行日期及於完成時之簡化公司架構：

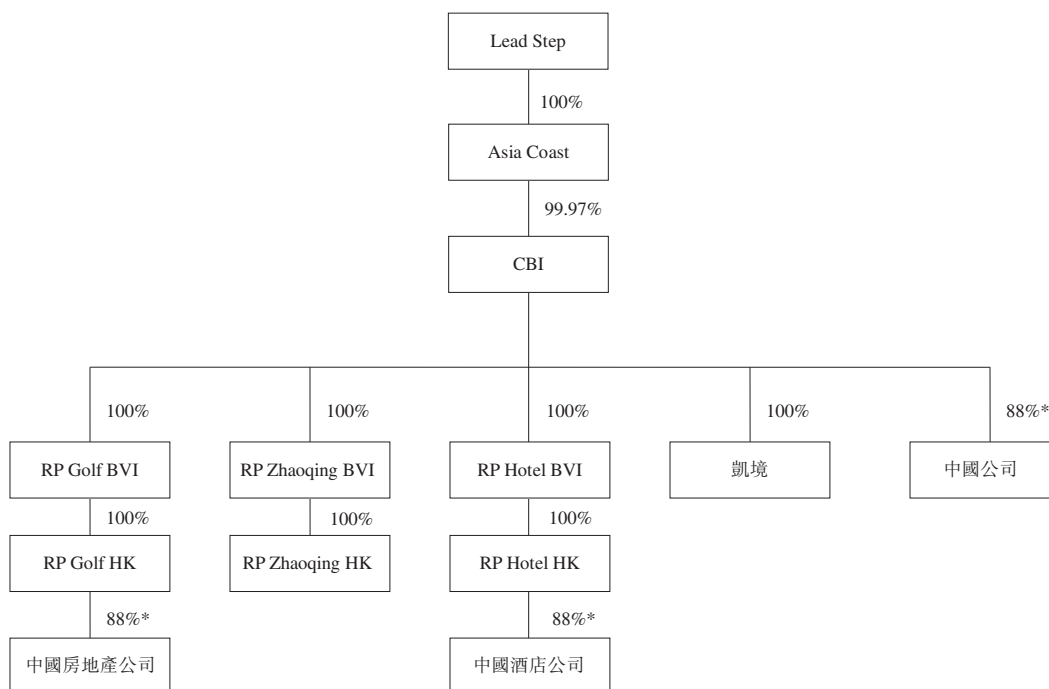
於最後實際可行日期，出售集團之股權結構如下：

圖1



於完成時，出售集團之股權結構如下：

圖2



備註

* 餘下股份權益乃由與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方擁有。

3. 出售集團之資料

Asia Coast

Asia Coast為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期，其分別由Lead Step及Sea Vanguard實益擁有約15.15%及約84.85%。

Asia Coast擁有CBI已發行股本約99.97%權益，CBI則直接持有中國公司之88%股本權益以及凱境、RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI之各自全部已發行股本。RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI分別為RP Hotel HK、RP Zhaoqing HK及RP Golf HK之控股公司。RP Hotel HK及RP Golf HK各自分別擁有中國酒店公司及中國房地產公司股本權益之88%，兩者均為根據中國法律註冊成立之中外合作經營企業。

CBI

CBI為一間根據香港法律註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，Asia Coast擁有CBI全部已發行股本約99.97%權益。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，CBI已發行股本之剩餘0.03%乃由獨立於本公司及其關連人士之第三方持有。CBI之主要業務為投資控股。除其於中國公司、凱境、RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI之直接股權外，CBI並無任何其他資產。

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續之中外合作經營企業。於最後實際可行日期，CBI擁有中國公司88%股本權益。中國公司之餘下12%股本權益乃由國威投資持有。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除其於中國公司、中國酒店公司及中國房地產公司之重大股權外，國威投資乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

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位於中國廣東省肇慶高要市之肇慶高爾夫渡假村，而其僅有相關物業包括土地，及正發展為包括高爾夫球場、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之綜合項目。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，現正建造另外一個9洞高爾夫球場，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，中國公司並無任何其他資產。肇慶高爾夫渡假村於一九九五年開始營運。

凱境

凱境為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，主要業務為中國公司之代理，為有意到訪位於中國廣東省肇慶高要市之肇慶高爾夫渡假村之人士提供服務（交通及住宿安排）。除以上所述者外，凱境並無任何其他業務活動。

出售集團之其他成員

RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI均為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，其各自主要業務為投資控股。除各自於RP Hotel HK、RP Zhaoqing HK及RP Golf HK持有直接股權外，RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI並無任何其他資產。

RP Hotel HK、RP Zhaoqing HK及RP Golf HK均為根據香港法律註冊成立之有限公司，其各自主要業務為投資控股。RP Hotel HK及RP Golf HK各自為投資控股公司，分別持有中國酒店公司及中國房地產公司之88%股本權益。除此之外，RP Hotel HK及RP Golf HK並無任何其他資產。

中國酒店公司及中國房地產公司乃根據中國法律新成立之中外合作經營企業。因此，中國酒店公司及中國房地產公司目前並無任何業務營運或任何資產。

4. Asia Coast之財務資料概要

Asia Coast截至二零零九年十二月三十一日及二零一零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述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元
收益	25,588	22,627
除稅前虧損	(12,822)	(14,629)
除稅後虧損	(12,038)	(13,843)

Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為143,000,000港元。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

5. 出售事項之財務影響

預期根據協議出售第二銷售股份及股東貸款將帶來預估收益約440,000,000港元，為代價710,000,000港元及Sea Vanguard應收之利息最高金額約111,179,600港元減Asia Coast於二零一零年十二月三十一日資產淨值約122,000,000港元之84.85%、由CBI及中國公司結欠之貸款額約13,000,000港元（將由Sea Vanguard於完成日期前償還或償付）、於完成日期股東貸款估計額約164,000,000港元及其他成本（其中包括就潛在中國預扣稅之撥備約82,000,000港元）。出售所得款項將用作本集團之內部營運資金。

預期出售事項亦將帶來預估收益約509,000,000港元，此預估金額為銷售股份、第二銷售股份及股東貸款之總額810,000,000港元，連同Sea Vanguard應收利息上限約111,179,600港元，減Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約143,000,000港元、Sea Vanguard於完成日期前將予償還或結算CBI及中國公司結欠之貸款約13,000,000港元、於完成日期股東貸款估計額約164,000,000港元及其他成本（其中包括就潛在中國預扣稅之撥備約92,000,000港元）。

6. 出售事項之理由及益處

本公司認為出售事項乃本公司實現其部份投資之好機會，尤其代價710,000,000港元較Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之資產淨值之84.85%溢價約5.82倍，而銷售股份、第二銷售股份及股東貸款之總代價合併款額810,000,000港元較Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之資產淨值溢價約5.66倍。此外，經參照現行市況，及出售事項所得款項將加強本集團之財務狀況及提高其現金流量之事實後，董事認為，目前乃出售事項之適當時機。

經考慮出售第二銷售股份及股東貸款之性質及帶來的益處後，董事認為買賣第二銷售股份及股東貸款之條款公平合理，符合股東之整體利益。

7. 有關本公司、Lead Step及方先生之資料

本公司

本公司為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

Lead Step

Lead Step為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由方先生全資實益擁有。Lead Step之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，Lead Step擁有Asia Coast全部已發行股本約15.15%權益。

方先生

方先生為Lead Step之唯一實益擁有人以及Asia Coast、CBI、中國公司、RP Hotel BVI、RP Hotel HK、RP Zhaoqing BVI、RP Zhaoqing HK、RP Golf BVI、RP Golf HK、中國酒店公司及中國房地產公司之董事。

8. 上市規則對協議之影響

由於按單一基準計算或按合併基準計算之相關百分比率均超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下之交易按單一基準計算及根據上市規則第14.22條與第一份協議項下擬進行交易合併計算時構成本公司之須予披露交易。

此外，據董事所知及所悉，方先生因持有Asia Coast超過10%之股權且擔任出售集團成員公司之董事職務而被視為本公司之關連人士，且協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.17條，由於協議項下擬進行之交易並不屬於上市規則第14A.16(1)至(4)條所載之任何類別，其須遵守有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會以就協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議，亦已委任獨立財務顧問就協議項下擬進行之交易之公平及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

9. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第44及45頁。將向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）協議之條款及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會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。

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，概無股東或彼等各自之聯繫人於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等亦毋須根據上市規則第14A.18條，於股東特別大會上就有關協議之決議案放棄投票。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。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，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

10. 推薦意見

董事會認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。故此，董事會推薦所有獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

11. 其他資料

閣下務請垂注本通函內獨立董事委員會及獨立財務顧問之各函件。誠如獨立董事委員會函件所載，獨立董事委員會認為，訂立協議符合本公司及其股東之利益，及認同獨立財務顧問之意見，即協議之條款就股東整體而言乃屬公平合理，故此，推薦獨立股東投票贊成普通決議案，以批准協議之條款及其項下擬進行之交易。

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

二零一一年七月十三日



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

出售一間間接非全資附屬公司

吾等謹此提述天安中國投資有限公司日期為二零一一年七月十三日之通函（「通函」），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，吾等獲委任組成本獨立董事委員會，就協議之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。

漢騰亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就協議之條款是否屬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8至21頁之董事會函件及載於通函第24至33頁之獨立財務顧問建議函件，該等函件均提供協議之詳情。經考慮獨立財務顧問提供之意見及其達成意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為協議之條款符合本公司及股東之整體利益，並且協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議之條款及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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、金惠志

魏華生及楊麗琛

謹啟

二零一一年七月十三日

以下為獨立財務顧問漢騰亞洲有限公司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製。



香港
灣仔
軒尼詩道303號
華創大廈6樓

敬啟者：

須予披露交易
及
關連交易

出售一間間接非全資附屬公司

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 貴公司日期為二零一一年七月十三日之通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」）一節，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。

於二零一一年六月十日， 貴公司之一間間接全資附屬公司Sea Vanguard（作為賣方）、天安中國酒店、 貴公司、Lead Step（作為買方）與方先生（作為買方之擔保人）訂立協議，據此，訂約方已（其中包括）同意終止第一份協議內有關期權股份（即第二銷售股份）之部份，並根據有關條款及條件繼續買賣第二銷售股份及股東貸款（「協議」）。

獨立財務顧問建議函件

由於按單一基準計算或按合併基準計算之相關百分比率均超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，協議項下之交易按單一基準計算及根據上市規則第14.22條與第一份協議項下擬進行交易合併計算時構成 貴公司之須予披露交易。

方先生因持有Asia Coast超過10%之股權且擔任出售集團成員公司之董事職務而被視為 貴公司之關連人士，且協議項下擬進行之交易亦構成 貴公司之關連交易。

由所有獨立非執行董事（即鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士，彼等被認為就協議及其項下擬進行之交易而言屬獨立）組成之獨立董事委員會已經成立，以便就協議條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及其是否符合 貴公司及其股東之整體利益而向獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層所提供之資料與事實及所發表之意見，及吾等已假設通函內所載或所述之資料及陳述於彼等獲編製或作出時一直及將繼續保持真實及準確，直至股東特別大會日期止。吾等亦已假設董事於通函內就彼等所信、所述及所想作出之聲明乃經適當及審慎查詢後並基於誠實意見始行作出。

吾等並無理由相信吾等所依賴以達成意見之任何資料及陳述為失實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等所提供之資料及向吾等作出之陳述失實、不準確或有誤導成份。然而，吾等並無對 貴集團之業務狀況或未來前景進行任何獨立調查，亦無就 貴公司董事及管理層所提供之資料進行任何獨立核查。吾等認為，吾等已採取充分及必要措施形成合理基礎並遵照上市規則第13.80條達致知情意見。

所考慮之主要因素

吾等於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見時已考慮下列主要因素及理由：

1. 協議之主要條款

將予出售之資產

根據協議，Sea Vanguard同意出售而Lead Step同意購買第二銷售股份（約佔Asia Coast全部已發行股本之84.85%）及股東貸款。第二銷售股份及股東貸款將於完成日期出售，並不附帶任何產權負擔。

代價支付

買賣第二銷售股份及股東貸款之代價為710,000,000港元，應按以下方式予以支付：

- (i) Lead Step已於協議簽立日期向Sea Vanguard支付初始按金款項5,000,000港元或以其他貨幣計值之等值款項；
- (ii) Lead Step應於完成日期或之前向Sea Vanguard支付款項195,000,000港元或以其他貨幣計值之等值款項；及
- (iii) Lead Step應向Sea Vanguard支付代價剩餘結餘510,000,000港元（或以其他貨幣計值之等值款項）（「總結餘」）連同其應計利息，付款方式為連續8次季度付款，每次不少於30,000,000港元（應包括截至付款日期之應計利息），而各有關付款應於每個季度最後一日（倘該日並非營業日，則款項將於下個營業日到期）支付，而首次付款將於完成日期後三個月期間之最後一日支付。

買賣第一份協議項下之銷售股份及協議項下之第二銷售股份之代價乃假設Asia Coast將持有CBI全部已發行股本之100%而計算。於最後實際可行日期，Asia Coast擁有CBI全部已發行股本約99.97%權益。由於Sea Vanguard未能促使於完成時將CBI中非Asia Coast實益擁有之全部股份（不論類別及權利，約佔CBI全部已發行股本之0.03%）轉讓予Asia Coast，Sea Vanguard已同意減少收取198,000

港元，並從總結餘之最後付款中抵減。代價抵減金額198,000港元佔以下金額總和之0.03%(i)銷售股份之代價，金額為100,000,000港元；及(ii)第一份協議項下之期權股份之期權價格，金額為560,000,000港元。

代價之基準

如董事會函件所述，協議項下之代價及利率乃由訂約方於公平磋商後按一般商業條款協定，並經參考：(i)第一份協議項下之期權股份（即第二銷售股份）之期權價；(ii)Asia Coast之相關資產；(iii)於第一份協議日期起至完成止之股東貸款，金額不超過150,000,000港元，即Sea Vanguard已或應向出售集團成員公司墊付之款項，其部份已或應用於支付中國酒店公司及中國房地產公司之註冊資本；及(iv)中國人民銀行公佈之現有人民幣利率。董事認為代價屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益。

基於(i)買賣第二銷售股份之代價560,000,000港元乃經公平磋商釐定，並已按第一份協議（其條款已由當時之股東於二零零八年批准）事先協定；(ii)代價710,000,000港元較Asia Coast於二零一零年十二月三十一日資產淨值之84.85%溢價約5.82倍；(iii)最高達150,000,000港元之股東貸款；及(iv)總結餘利息，吾等同意董事之觀點，即代價屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益。

利息

根據協議，Lead Step同意於完成日期起至總結餘實際悉數支付之日止期間按每月1%之利率支付未償還總結餘應計之利息（「利息」）。假設Lead Step向Sea Vanguard支付總結餘，方式為連續8次季度付款，而於其有關到期日，首7次季度付款之每筆款項為30,000,000港元（應包括截至付款日期之應計利息）及最後一次季度付款為支付餘額，則Sea Vanguard根據協議而應收之利息最高金額約為111,170,000港元，及根據協議之最高代價約為821,170,000港元。Lead Step有權於完成後隨時提早償還總結餘，而無論如何利息應累計至總結餘實際支付之日止。由於Lead Step僅須自完成日期起至總結餘悉數付清之實際日期止支付利息，倘完成並無發生，將不會有任何應計利息須退還予Lead Step。

就融資收取1%利息乃 貴集團之慣例。根據中國人民銀行網站(www.pbc.gov.cn)資料，吾等注意到中國人民銀行所報一年期貸款利率為6.31%（「中國人民銀行利率」）， 貴公司收取按年化基準利率之12%乃高於中國人民銀行利率。董事認為代價及利率屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益。吾等同意董事之觀點，即代價及利率屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益。

抵押已出售資產

根據協議，訂約方已同意於完成後終止第一份協議內有關期權股份（即第二銷售股份）之部份，及於Lead Step向Sea Vanguard妥善簽立及交付新抵押文件以抵押Lead Step在協議項下若干責任獲妥善及準時履行後解除二零零八年股份押記。

根據第一份協議，二零零八年股份押記乃由Lead Step（作為抵押人）與天安中國酒店（作為承押人）訂立，以確保Lead Step在第一份協議項下若干責任獲妥善及準時履行。

除方先生提供的擔保外，Lead Step於（其中包括）協議項下責任獲妥善及準時履行乃進一步由新抵押文件抵押，而新抵押文件由(1) Asia Coast股份押記、(2) CBI股份押記及(3) CBI債券所組成。

2. 出售事項之理由

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、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

誠如 貴公司二零一零年年報所述， 貴集團擬出售非核心資產，並已的確出售非核心資產，如 貴集團於天津國際大廈、深圳天安國際大廈之權益，及重組彼等於上海明苑別墅之權益。根據董事會函件，董事認為出售事項乃 貴公司實現其部份投資之良好機會，尤其代價710,000,000港元較Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之資產淨值之84.85%溢價約5.82倍，而銷售股份、第二銷售股份及股東貸款之總代價之合併款額810,000,000港元較Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之資產淨值溢價約5.66倍。此外，董事認為經參照現行市況，及出售事項所得款項將加強 貴集團之財務狀況及提高其現金流量之事實後，董事認為，目前乃出售事項之適當時機。吾等

同意董事之觀點，即出售事項將增強 貴集團之財務狀況及現金流量，且出售事項可為 貴集團帶來良好機遇，以實現其部份投資。吾等亦認為出售事項符合 貴集團出售非核心資產之策略，及使 貴集團得以調配更多資源以專注於核心業務。

3. 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自 貴公司二零一零年年報：

表1：摘錄自 貴集團之經審核綜合財務業績

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元
總收益	1,083,528	1,411,986
稅後淨溢利	1,082,993	1,621,721

由於Asia Coast乃 貴公司之間接非全資附屬公司，Asia Coast之業績乃按權益法計入 貴集團之業績內。

4. 出售集團之財務資料

Asia Coast

Asia Coast為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期，其分別由Lead Step及Sea Vanguard實益擁有約15.15%及約84.85%。Asia Coast擁有CBI已發行股本約99.97%權益，CBI則直接持有中國公司之88%股本權益以及凱境、RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI之各自全部已發行股本。

CBI

CBI為一間根據香港法律註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，Asia Coast擁有CBI全部已發行股本約99.97%權益。CBI之主要業務為投資控股，其於中國公司、凱境、RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI擁有直接股權。

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續之中外合作經營企業。於最後實際可行日期，CBI擁有中國公司88%股本權益。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乃位於中國廣東省肇慶高要市之肇慶高爾夫渡假村，其僅有相關物業包括土地，及正發展為包括高爾夫球場、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之綜合項目。第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運，現正建造另外一個9洞高爾夫球場，發展項目之餘下地塊為空置。

凱境

凱境為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，其主要業務為中國公司之代理，為有意到訪位於中國廣東省肇慶高要市之肇慶高爾夫渡假村之人士提供服務（交通及住宿安排）。

出售集團之其他成員

RP Hotel BVI、RP Zhaoqing BVI及RP Golf BVI均為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，其各自主要業務為投資控股。

Asia Coast之財務資料

下表載列Asia Coast截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料概要，乃摘錄自董事會函件：

表2：摘錄自Asia Coast之未經審核綜合賬目

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元
收益	25,588	22,627
除稅後淨虧損	(12,038)	(13,843)

Asia Coast於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為143,000,000港元。

Asia Coast於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之營業額分別約為22,630,000港元及22,590,000港元，僅佔 貴集團之經審核綜合財務業績之2.36%及1.60%。Asia Coast於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度產生淨虧損分別為13,840,000港元及12,030,000港元。吾等認為出售事項將導致 貴公司利潤增加。

Asia Coast相關資產之估值

貴公司在肇慶項目錄得物業權益之賬面價值為347,680,000港元。 貴集團聘請普敦國際評估有限公司作為獨立專業估值師（「估值師」）評估肇慶項目物業權益之市場價值（「估值」）。估值師估計物業權益價值約為834,000,000港元。

吾等已審閱估值報告，並已與估值師就採納有關估值之方法展開討論。於評估目前作高爾夫球場及鄉村俱樂部經營之物業權益時，估值師採用折舊重置成本法，折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市值之估計，以及在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊（以可見狀況或陳舊現況（無論因自然、功用或經濟原因造成）為證）。於評估該物業餘下之渡假村部分時，估值師採用直接比較法，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而作估值。誠如估值報告所述，估值乃基於市值而作出，而所謂市值，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交易之估計款額」。吾等亦注意到估值乃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）及上市規則第12項應用指引及第5章所載之規定編製。

吾等已與估值師商討，並瞭解彼等的專長，以及確認彼等就此項交易之獨立性。吾等亦與估值師審閱彼等的委聘條款，以及彼等制訂估值報告結論所涉及的工作範疇，而彼等履行工作面對的任何限制並無對估值報告造成不利影響。

鑑於上述及根據上市規則第13.80(2)條，概無任何理由相信估值報告內之任何資料不實或者遺漏重大事實，吾等認為估值報告乃合理編製，屬一般性質及並無不尋常假設，且其基礎乃完整、公平及合理。

5. 出售事項對 貴集團之財務影響

收益

如董事會函件所述，預期根據協議出售第二銷售股份及股東貸款將帶來預估收益約440,000,000港元，為代價710,000,000港元及Sea Vanguard應收之利息最高金額約111,179,600港元減Asia Coast於二零一零年十二月三十一日資產淨值約122,000,000港元之84.85%、由CBI及中國公司結欠之貸款額約13,000,000港元（將由Sea Vanguard於完成日期前償還或償付）、於完成日期股東貸款估計額約164,000,000港元及其他成本（其中包括潛在中國預扣稅款額約82,000,000港元之撥備）。出售所得款項將用作 貴集團之內部營運資金。董事會函件進一步陳述出售事項將產生預估收益約509,000,000港元。吾等獲 貴公司告知，來自出售事項之預估收益約509,000,000港元將於 貴集團之賬目內反映為一次性收益，因此對 貴集團之盈利有正面影響。

淨資產價值

協議完成後，出售集團將從 貴集團之賬目取消合併。出售事項之收益將提升 貴集團淨資產價值及 貴集團之現金流狀況。

營運資金

根據 貴公司二零一零年年報，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團有營運資金（即資產減去流動負債）及銀行結餘及現金（不包括用作抵押之銀行存款）分別約為16,690,810,000港元及2,923,510,000港元（不包括用作抵押之銀行存款）。 貴集團擬動用出售所得款項用作一般營運資金，從而增強 貴集團之營運資金狀況。

資本負債狀況

誠如 貴公司二零一零年年報所呈報，借款總額減銀行及現金結餘及用作抵押之銀行存款為負結餘約284,060,000港元， 貴公司股東應佔權益約為12,592,590,000港元，而資本負債比率即約負2.26%。出售所得款項擬用作 貴集團之一般營運資金，從而增強 貴集團之資本負債狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為協議條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東之利益而言屬公平合理，因此吾等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提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易，而吾等建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

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
漢騰亞洲有限公司
執行董事
徐閔
謹啟

二零一一年七月十三日

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就位於中國之物業權益於二零一一年五月三十一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
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01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」）廣東省肇慶高要市回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二零一一年五月三十一日（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「市值」之意見，而據吾等所下定義，市值乃指「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

於對 貴集團位於中國目前作為高爾夫球場及鄉村俱樂部經營之物業權益進行估值時，經考慮該物業之一般及固有特性，已採用折舊重置成本法（下稱「折舊重置成本法」），折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市值之估計，以及在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊（以可見狀況或陳舊現況（無論因自然、功用或經濟原因造成）為證）；而物業餘下渡假村部分乃採用直接比較法，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（下稱「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0.83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

二零一一年七月十三日

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十九年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之資本值
中國 廣東省 肇慶 高要市 回龍鎮 肇慶高爾夫渡假村	<p>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。</p> <p>該物業包括三幅毗鄰土地,組成一個總地盤面積約為3,398,046.16平方米之不規則形狀地盤。</p> <p>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。</p> <p>該物業之土地使用權乃根據34份國有土地使用權證批授,乃用作住宅及商業服務用途。</p>	<p>第一期發展的18洞高爾夫球場已在營運。於一九九五年竣工之發展項目第二A期之部份住宅單位(總建築面積為10,815平方米)已售出,而餘下單位(總建築面積為776平方米)為空置/業主佔用。</p> <p>用於發展項目第二B期及第三期之餘下地塊目前為空置,於估值日,並未獲得具體發展建議。</p>	<p>834,000,000港元</p> <p>(本集團應佔之87.97%權益: 733,669,800港元)</p>

附註：

第一節：業權文件

- 根據34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3,398,046.16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
高要國用(2010)第060047號	二零一零年十二月五日	商業服務	36,646.60	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060048號	二零一零年十月十五日	住宅	26,246.50	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060049號	二零一零年十二月五日	住宅	35,517.50	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060050號	二零一零年十月十五日	住宅	31,409.40	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060051號	二零一零年十月十五日	住宅	49,135.70	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060052號	二零一零年十月十五日	住宅	145,371.70	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060053號	二零一零年十二月五日	住宅	40,034.90	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060054號	二零一零年十月十五日	住宅	38,210.70	二零六五年十一月二十日
高要國用(2010)第060055號	二零一零年十月十五日	住宅	7,444.90	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060056號	二零一零年十月十五日	住宅	60,401.10	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060057號	二零一零年十月十五日	住宅	16,041.90	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060058號	二零一零年十月十五日	住宅	13,824.50	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060059號	二零一零年十月十五日	住宅	65,551.70	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060060號	二零一零年十月十五日	住宅	7,005.30	二零六二年十二月十九日

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
高要國用(2010)第060061號	二零一零年十月十五日	住宅	49,096.60	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060062號	二零一零年十月十五日	住宅	8,702.80	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060063號	二零一零年十月十五日	住宅	32,707.80	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060064號	二零一零年十月十五日	住宅	91,672.00	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060065號	二零一零年十月十五日	住宅	52,031.60	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060066號	二零一零年十月十五日	住宅	60,468.20	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060067號	二零一零年十月十五日	住宅	72,307.30	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060068號	二零一零年十月十五日	住宅	16,305.10	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060069號	二零一零年十月十五日	住宅	95,728.10	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060070號	二零一零年十月十五日	住宅	19,737.80	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060071號	二零一零年十二月十日	住宅	45,562.50	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060072號	二零一零年十二月十日	住宅	24,635.90	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060073號	二零一零年十二月十日	商業金融	33,333.30	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060074號	二零一零年十二月十日	商業金融	33,333.90	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060075號	二零一零年十二月十日	商業金融	902,983.60	二零三三年三月二十七日
高要國用(2010)第060076號	二零一零年十二月十日	住宅	74,910.20	二零六二年十二月十九日
高要國用(2010)第060088號	二零一零年十二月十日	商業金融	1,119,906.56	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060091號	二零一零年十二月十日	商業金融	11,143.70	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060092號	二零一零年十二月十日	商業金融	48,793.40	二零三五年八月三十日
高要國用(2010)第060097號	二零一零年十二月二十四日	商業金融	31,843.40	二零三五年八月三十日
		總計：	3,398,046.16	

- 根據9份高要市人民政府發出之房地產權證，總建築面積約8,147.94平方米之發展項目之會所及翠雅山莊六個住宅單元之業權已歸屬於合營公司，年期至二零六二年十二月十九日止，作住宅及商業服務用途。
- 根據3份高要市房產管理局發出及於二零一一年一月二十五日登記之房地產權證，總建築面積約224.09平方米之發展項目之翠雅山莊三個住宅單元之業權已歸屬於合營公司，作住宅用途。

第二節： 企業背景

- 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」），已成立合營公司即肇慶高爾夫發展有限公司（「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：
 - 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。
 - 甲乙雙方分別擁有合營公司12%及88%之權益。
 - 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%。

5. 根據廣東省對外貿易經濟合作廳於二零一零年四月二十七日授出之批准，肇慶市七星發展公司所持合營公司之12%權益已同意轉讓予東莞市國威投資顧問有限公司。
6. 根據於二零一零年五月十日發出之營業執照441200400012398號，合營公司已成立，註冊資本為12,000,000美元，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、別墅及住宅／商業樓宇。

第三節：物業狀況

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. 貴集團表示，總建築面積10,815平方米已經出售。於估值過程中，吾等已扣除上述部份。

第四節：其他

10. 貴集團之中國法律顧問之意見指：
 - (i) 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；
 - (ii) 該物業之土地使用權可藉出讓、抵押或出租自由轉讓；及
 - (iii) 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。
11. 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	權益性質	持有股份之數目	佔已發行股本之百分比
李成輝	其他權益	602,789,096 (附註1)	40.00%
馬申	個人權益 (作為實益擁有人持有)	62,550	0.004%

附註：

- 李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為全權信託Lee and Lee Trust之信託人。於最後實際可行日期，彼等透過Lee and Lee Trust合共持有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股本約53.32%權益，故被視作擁有聯合集團透過其擁有72.34%權益之附屬公司聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）所持有之股份之權益。
- 上述所有權益均屬好倉。

除上文披露者外，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份或債券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. 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) 李成輝先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務；
- (b) 李成偉先生為新鴻基有限公司（「新鴻基」）之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資之業務；
- (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借貸、物業發展與投資之業務。勞景祐先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸之業務；
- (d) 李成輝先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務；及
- (e) 黃清海先生為文化中國傳播集團有限公司之董事，該公司連同其附屬公司部份從事水泥分銷之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時候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. 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二零一零年十二月三十一日（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。

6. 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二零一零年十二月三十一日（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。

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
普敦國際評估有限公司	獨立專業估值師
漢騰亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述各專家之函件、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。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，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，普敦國際評估有限公司及漢騰亞洲有限公司：

- (a) 並無於二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）後，與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）。

8. 一般資料

- (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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 第一份協議及協議；
- (c) 由普敦國際評估有限公司編製之物業估值報告，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漢騰亞洲有限公司編製之同意書；
- (e) 獨立董事委員會於二零一一年七月十三日發出之函件，全文載於本通函第22及23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」)謹訂於二零一一年八月一日(星期一)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Sea Vanguard Limited(「Sea Vanguard」)(賣方)、天安中國酒店房地產投資有限公司(保證人)、本公司、Lead Step Holdings Limited(買方)及方啟丞先生(前稱方挺先生)(買方之擔保人)訂立日期為二零一一年六月十日之終止及買賣協議(「該協議」)，就(其中包括)以總代價710,000,000.00港元買賣(i)11,878,788股每股面值1.00美元之股份，佔Asia Coast Investments Limited(「Asia Coast」)已發行股本約84.85%；及(ii)Asia Coast及其附屬公司結欠Sea Vanguard之股東貸款，數額將於該協議完成日期釐定，相當於Sea Vanguard截至該協議完成日期向Asia Coast及其附屬公司作出之全部墊款；及該協議(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)項下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、交付或授權簽署、執行、完成及交付一切有關文件及契據，並採取或授權採取彼酌情認為使該協議條款生效及執行該協議條款所必需、適當或合宜之行動、事項及事件，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對該協議

股東特別大會通告

條款作出或同意作出輕微或性質並非重大之修改（包括但不限於該協議項下之完成時間）。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零一一年七月十三日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席，並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。
2. 隨函附大會之代表委任表格。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速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會並於會上投票。倘閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
3. 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召開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. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表在大會上就此等股份投票，猶如彼有全權投票；惟倘超過一位此等聯名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。