

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：28）

### 主要交易

### 出售一間附屬公司 及 股東特別大會通告

---

本公司董事會函件載於本通函第5至11頁。

本公司謹訂於二零一五年八月七日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第26及27頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前（公眾假期之任何部份不得計算在內）交回。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年七月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言.....	5
協議.....	6
有關目標集團之資料.....	8
出售事項之財務影響.....	9
進行出售事項之理由及益處.....	10
有關本公司、賣方及買方之資料.....	10
出售事項之上市規則含義.....	10
股東特別大會.....	11
推薦意見.....	11
其他資料.....	11
<b>附錄一 — 本集團之財務資料.....</b>	<b>12</b>
<b>附錄二 — 估值報告.....</b>	<b>14</b>
<b>附錄三 — 一般資料.....</b>	<b>18</b>
<b>股東特別大會通告.....</b>	<b>26</b>

---

## 釋 義

---

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

「協議」	指	賣方及買方於二零一五年六月二十四日就買賣銷售股份及出售貸款訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議完成買賣銷售股份及出售貸款
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據協議，買方就出售事項應向賣方支付之總代價人民幣3,200,000,000元 (相等於約4,050,633,000港元)
「按金」	指	必須以人民幣支付、佔代價10%之人民幣320,000,000元 (相等於約405,063,000港元)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據協議，賣方向買方出售銷售股份及出售貸款

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年八月七日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮並酌情通過（其中包括）協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	八幅地塊，各幅地塊之詳情如下：  (i) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積30,227.90平方米，可用於住宅用途；  (ii) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積48,297.10平方米，可用於住宅用途；  (iii) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積16,263.70平方米，可用於住宅用途；  (iv) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積112,123.20平方米，可用於住宅用途；  (v) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積54,425.80平方米，可用於住宅用途；  (vi) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積7,090.40平方米，可用於住宅用途；

---

## 釋 義

---

		(vii) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積44,895.80平方米，可用於商業及辦公室用途；及
		(viii) 一幅位於中國上海松江區之地塊，面積20,392.70平方米，可用於住宅用途。
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月十四日（即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一五年八月二十一日（或賣方與買方可能以書面形式議定之相關其他日期）
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比比率
「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
「買方」	指	權溢投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為協議項下之買方
「信溢」	指	信溢投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，Teamlead及目標公司分別擁有其85%及15%股權
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

---

釋 義

---

「出售貸款」	指	於協議日期目標公司欠付賣方金額為1,173,904,636.54港元之股東貸款
「銷售股份」	指	根據協議，賣方將向買方出售之兩股已發行股份（即目標公司之全部已發行股本）
「上海佘山」	指	上海佘山鄉村俱樂部有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，為信溢之全資附屬公司
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	All Happy International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、Teamlead、信溢及上海佘山
「Teamlead」	指	Teamlead Associates Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「賣方」	指	ACE Result Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，乃目標公司全部已發行股本之實益擁有人及協議項下之賣方
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.79元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

宋增彬 (副主席)

李成偉 (董事總經理)

馬申 (副總裁)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝 (主席)

鄭慕智

李樹賢

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

## 主要交易

### 出售一間附屬公司 及 股東特別大會通告

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年六月二十五日之公佈，內容有關出售事項。

於二零一五年六月二十四日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份；及(ii)賣方同意出售及轉讓而買方同意受讓出售貸款，代價為人民幣3,200,000,000元（相等於約4,050,633,000港元）。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)上市規則規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

### 協議

#### 日期

二零一五年六月二十四日

#### 訂約方

(1) 賣方： ACE Result Limited

(2) 買方： 權溢投資有限公司

於最後實際可行日期，根據買方提供之資料及確認，以及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

#### 將予出售之資產

根據協議，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份；及(ii)賣方同意出售及轉讓而買方同意受讓出售貸款，作價為代價。

#### 代價

根據協議，代價為人民幣3,200,000,000元(相等於約4,050,633,000港元)，須按下列方式支付：

- (i) 於簽署協議後，按金(必須以人民幣支付)為人民幣320,000,000元(相等於約405,063,000港元，佔代價之10%(即按金))，須由買方以現金支付予賣方或其代名人；及
- (ii) 完成後，代價餘款或其等值港元須由買方以現金支付予賣方或其代名人。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並經考慮(i)地塊之市場價值；及(ii)出售貸款。董事認為，代價乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。



---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，賣方已收取人民幣320,000,000元（相等於約405,063,000港元）（即買方之按金）。

### 先決條件

協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方之保證於協議日期及完成時在任何重大方面仍屬真實準確且無誤導成份，猶如於協議日期至完成期間任何時間作出；
- (ii) 賣方及買方於完成時或之前已正式履行並遵守協議規定其將予履行並遵守之一切責任、承諾及契諾；
- (iii) 取得並持有進行協議項下擬進行之交易所需之一切相關政府或監管機構、機關或組織或任何其他第三方（包括賣方、買方或本公司之銀行、貸方及／或股東及／或中國相關監管機構（如需））之所有必要授權；
- (iv) 根據上市規則之規定，賣方及本公司已取得彼等各自之股東對協議及其項下擬進行之批准（如適用）；及
- (v) 賣方及本公司各自己就出售銷售股份及轉讓出售貸款及其項下擬進行之其他交易遵守上市規則所有規定，且獲聯交所信納。

買方及賣方各自可絕對全權酌情豁免上述任何先決條件（惟上述(iv)及(v)所載先決條件不可予以豁免）。

倘上述任何先決條件於截止日期或之前未獲達成或由賣方或買方（視乎情況而定）豁免，則賣方及買方毋須進行完成且賣方將會於買方書面要求後十個營業日內以現金方式退還全額按金（免息）予買方。屆時協議將告停止及終止，惟有關因先前違反協議所產生之申索除外。

於最後實際可行日期，概無任何先決條件已獲達成或豁免。

### 完成

出售事項將於最後一項先決條件已獲達成（或獲豁免除外）當日後起計第三個營業日下午二時正（或賣方與買方可以書面形式議定之其他日期及時間）完成，惟完成日期須至少為協議日期後六個星期且無論如何不得遲於截止日期後起計第三個營業日。

---

## 董事會函件

---

除非買賣銷售股份及轉讓出售貸款於完成時同時完成，否則賣方及買方均毋須完成買賣銷售股份及轉讓出售貸款。

於完成日期，買方將償付賣方於協議日期至完成日期期間就開發地塊而向目標公司作出之任何墊款。

倘賣方或買方（儘管已盡所有合理努力）未能於指定完成當日或之前遵守任何彼等各自於完成或任何協議條文項下之責任，則無違約一方可：

- (i) 延遲完成至不遲於上述日期後第28日之日期；或
- (ii) 在可行範圍內進行完成，但無損無違約一方之權利（該等權利乃因另一方並未遵守其於協議項下之責任）；或
- (iii) 終止協議。

完成後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

### 有關目標集團之資料

目標公司（本公司之間接全資附屬公司）為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，持有Teamlead之100%全部已發行股本及信溢全部已發行股份之15%。信溢分別由Teamlead擁有85%及目標公司擁有15%權益。上海佘山為信溢之直接全資附屬公司。

Teamlead為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。信溢為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。上海佘山為一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要從事開發經營生活休閒度假社區、生態農業、商品住宅，籌建會員制俱樂部等業務，並擁有地塊（合共總面積333,716.60平方米，全部位於中國上海松江區）之土地使用及開發權。地塊計劃開發為一個商業及住宅綜合項目。

## 董事會函件

該地塊毗鄰上海佘山國家旅遊渡假區。首期總建築面積約32,200平方米之低密度高檔別墅已於二零零三年十二月完工，首期所有物業已於二零零三年七月至二零一三年五月出售。由於當地政府已為地塊周邊作規劃調整，因此，物業開發總體規劃亦已作出相應調整。

於最後實際可行日期，該地塊由八幅地塊組成，其中一幅面積20,392.70平方米之地塊已於二零一五年六月獲授予建築許可，並規劃作為住宅用途。餘下七幅地塊現處於設計階段，尚未動工興建。

下文載列目標集團於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	25,632	—
除稅前虧損淨額	6,186	28,418
除稅後虧損淨額	4,034	25,746

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之權益之未經審核虧損淨額約為129,921,000港元。

上述財務資料乃根據香港公認會計準則編製。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之收益產生自出售發展項目首期餘下三幢住宅物業。除此以外，目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生收入，原因為目標集團之發展項目處於設計階段並產生開支。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得之虧損淨額大部份由地塊之攤銷及貸款利息組成。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之權益之未經審核虧損淨額乃由於產生除稅後虧損淨額所致。

### 出售事項之財務影響

預計本公司將確認因出售事項產生之估計收益約2,579,402,000港元，即代價減去出售貸款、目標集團之虧損淨額及其他成本。出售事項產生之所得款項將用作本集團之一般營運資金。

## 進行出售事項之理由及益處

本公司認為，出售事項為本公司變現其投資之良機，尤其是考慮到出售事項將帶來收益。此外，經參照現時之市況以及出售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及提高現金流，董事認為，現時是進行出售事項之適當時機。

經考慮出售事項之性質及益處後，董事認為，協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關本公司、賣方及買方之資料

### (1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括：在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理。

### (2) 賣方

賣方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。

賣方之主要業務為投資控股。

### (3) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

買方之主要業務為投資控股。

## 出售事項之上市規則含義

由於本公司之相關百分比比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。出售事項因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就協議之決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年八月七日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第26及27頁。將向股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情通過（其中包括）協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會之任何表決須以股數投票方式進行。因此，決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈股數投票結果。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前（公眾假期之任何部份不得計算在內）交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 推薦意見

董事會認為協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。故此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

由於完成須待先決條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
勞景祐  
謹啟

二零一五年七月十七日

## 本集團之負債

於二零一五年五月三十一日（即本通函付印前就確定本集團之負債而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團尚有未還借貸合共約6,118百萬港元，包括有抵押銀行貸款約4,520百萬港元、其他有抵押貸款約1百萬港元、無抵押銀行貸款約553百萬港元、自若干非控股股東之無抵押貸款約577百萬港元、自合營企業之無抵押貸款約193百萬港元、自聯營公司之無抵押貸款約7百萬港元及其他無抵押貸款約267百萬港元。本集團之銀行融資及其他貸款以其資產抵押，其中包括物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨及投資物業。

一間合營企業及一間附屬公司之待發展物業產生或然負債。由本集團一間50%擁有之合營企業持有而賬面值為約3百萬港元的部份待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用權證。除了部份土地作為整個項目餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在發展中。由本集團一間附屬公司持有而賬面值為約40百萬港元之另一項待發展物業亦正被當地機關進行閒置土地調查。該塊由附屬公司持有之土地分階段進行發展，除最後一部份土地正待取得當地機關的規劃許可外，超過一半的土地發展已告完成。本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止被分類為閒置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為有關閒置土地被沒收之情況可能不會發生。

此外，本集團就向物業買家、被列為可供出售投資之被投資方以及合營企業授出銀行融資而作出擔保承擔合共約2,280百萬港元之或然負債。另外，一項物業之業主委員會亦作出合共約4百萬港元之索償。該訴訟之進一步詳情載列於本通函附錄三「訴訟」一節。

於二零一五年五月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間負債及日常業務過程中之一般應付款項外，本集團並無其他未償還按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

經考慮其可動用之現有現金及銀行結餘和其他內部資源，同時計及出售事項之影響後，董事認為，在無不可預見之情況下，本集團將具備充足營運資金以應付其目前以及由本通函刊發日期起計最少十二個月之資金所需。

## 本集團財務及業務前景

隨著低落的銷售情緒，中國大部份城市的房地產價格於二零一四年已向下調整。部份地方政府已放寬限制購買房屋數量的政策，以支持房地產市場。在銀行減息及降低準備金率的情況下，物業市場的情緒在近月已有些變化。短期的市場情緒似乎令人鼓舞，但仍未看到明顯的市況改善。然而，本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

本集團之業務目標如下：

1. 繼續透過收購和出售以調整土地儲備質素及出售本集團的產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
2. 在必要時調整產品和價格及建設的速度，以利於產品在現時困難的環境中出售。
3. 適當地增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
4. 審視現行管理及成本結構，從而改善效益及盡可能降低費用。

本集團之長遠企業策略包括：

1. 保留若干發展物業作投資，相信該等物業投資將提供增長的租金流入及相應的資本增值。
2. 集中力量發展數碼城及城市更新項目，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就目標集團所持地塊於二零一五年六月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
告士打道46號  
捷利中心24樓2401-02室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）上海松江區洞涇鎮之發展地盤（06-01號、06-08號、07-01號、07-05號、08-01號、08-06號、08-08號、27-02號及33-02號地段）

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二零一五年六月三十日（下稱「估值日」）之價值之意見，供擬備公開文件之用。

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」。

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

吾等之報告並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、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。

對物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法進行估值，即假設物業權益按現況出售，並參考相關市場可資比較之成交個案而進行估值。



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。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問，北京市中倫（上海）律師事務所（下稱「中國法律顧問」）就截至估值日之該物業業權提供之意見。

吾等已於二零一五年七月六日由高級估值經理潘毅先生（彼擁有雷丁大學投資學碩士學位）視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並未進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設物業在上述方面情況屬良好，亦無任何於施工期間產生之預期以外之成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及平面圖所示之面積乃屬正確。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、地盤及建築面積、於估值日產生之建築費用及所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

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（二零一二年版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定編製估值報告。

除另有說明者外，吾等之估值證書內所有貨幣金額均以人民幣列值。

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

二零一五年七月十七日

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23年經驗。

## 估值證書

## 貴集團持有用作日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之資本值
位於中國上海 松江區洞涇鎮之 發展地盤(06-01號、 06-08號、07-01號、 07-05號、08-01號、 08-06號、08-08號、 27-02號及 33-02號地段)	該物業(位於上海市郊區新住宅開發區) 包括地盤面積約為333,716.6平方米之上海 天安別墅餘下部份(但不包括第一期)(「發 展項目」)及建議建築面積約401,748.21平 方米之地盤作分期發展綜合住宅／商業發 展項目用途。  該物業已獲授土地使用權,作住宅、辦公 室及商業用途之年期分別至二零七五年六 月二十七日、二零五五年六月二十七日及 二零四五年六月二十七日止。	該物業現為 空置。	人民幣 3,100,000,000元  (貴集團應佔之 100%權益:人民幣 3,100,000,000元)

## 附註:

- 根據日期為二零零五年四月二十六日之國有土地使用權出讓合同,上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積165,920平方米之地段第654-1號(即物業之部份)之土地使用權予貴公司之全資附屬公司上海佘山鄉村俱樂部有限公司(稱為「上海佘山」),最高地積比率為0.85,為期70年,作住宅用途。
- 根據日期為二零零五年十一月一日之國有土地使用權出讓合同,上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(即物業之部份)之土地使用權予上海佘山,最高地積比率為0.85,為期70年,作住宅用途。
- 根據日期為二零一三年一月二十五日之上海市國有建設用地使用權出讓合同【滬松規土(2013)第3號】,上海市松江區規劃和土地管理局同意授出地盤面積約333,716.6平方米之物業(即地段第06-01號、第06-08號、第07-01號、第07-05號、第08-01號、第08-06號、第08-08號、第27-02號及第33-02號)之土地使用權予上海佘山,最高建築面積為401,748平方米,作住宅、辦公室及商業用途之年期分別為70年、50年及40年。物業之發展須於二零一三年十二月三十一日前展開,並須於二零一六年十二月三十一日前完成。開發潛力及限制詳情之概況如下:

地段號碼	地塊用途	地盤面積 (平方米)	地積比率	可發展	
				建築面積 (平方米)	樓宇高度 (米)
06-01	住宅	48,297.10	0.85	41,052.54	24
06-08	住宅	7,090.40	0.85	6,026.84	24
07-01	住宅	16,263.70	0.85	13,824.15	30
07-05	住宅	112,123.20	0.85	95,304.72	30
08-01	住宅	54,425.80	0.85	46,261.93	30
08-06	商舖(30%) 辦公室(70%)	21,460.40	2.5	53,651.00	40
08-08	商舖(30%) 辦公室(70%)	23,435.40	2.5	58,588.50	40
27-02	住宅	20,392.70	1.6	32,628.32	30
33-02	住宅	30,227.90	1.8	54,410.22	40
總計:		<u>333,716.60</u>		<u>401,748.22</u>	

4. 根據日期為二零一三年三月二十七日之房地產權證【滬房地松字(2013)第007389號】，已向上海佘山授出地盤面積48,297平方米之物業之地段第06-01號之土地使用權，年期由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
5. 根據日期全為二零一三年三月二十七日之六份房地產權證【滬房地松字(2013)第007392號、第007395號、第007397號至第007399號及第007401號】，已向上海佘山授出總地盤面積240,524平方米之06-08號、07-01號、07-05號、08-01號、27-02號及33-02號地段之物業之土地使用權，年期由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
6. 根據日期為二零一三年三月二十七日之房地產權證【滬房地松字(2013)第007404號】，已向上海佘山授出總地盤面積44,896平方米之物業之08-06號及08-08號地段之土地使用權，作商業及辦公室用途之年期分別至二零四五年六月二十七日止及二零五五年六月二十七日止。
7. 根據日期為二零一四年十二月十五日之營業執照第310000400262018(市局)號，上海佘山經已註冊成立，註冊資本為36,240,000美元，經營期由二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日屆滿。業務範圍包括開發經營生活休閒渡假社區、生態農業、商品住宅及籌建會員制俱樂部等。
8. 根據日期為二零一五年六月二日之建築工程施工許可證第【1402SJ0057 D02】號，地盤面積20,392.70平方米及建築面積45,411平方米之物業之27-02號地段之建築工程已獲批准。
9. 根據日期為二零一四年八月八日之建設工程規劃許可證第【2014 - FA31011720140236】號，上海佘山獲授予批准以發展總建築面積45,411.64平方米(包括地庫面積11,633.56平方米)之物業之27-02號地段。根據 貴公司提供之獲批建築圖則，27-02號地段指定開發為八幢住宅／公共設施樓房，總建築面積37,915.96平方米(包括地庫面積7,495.68平方米)。
10. 根據日期為二零一四年八月八日之建設工程規劃許可證第【2014 - FA31011720140237】號，上海佘山獲授予批准以發展總建築面積71,685.55平方米(包括地庫面積15,181.82平方米)之物業之33-02號地段。根據 貴公司提供之獲批建築圖則，33-02號地段指定開發為十四幢住宅／公共設施樓房，總建築面積71,685.55平方米(包括地庫面積10,332.06平方米)。
11. 該物業位於上海市郊區新住宅開發區。自二零零零年起，若干新住宅物業已於該地區開發，例如佘山寶石別墅、米蘭諾貴都、佘山東郡、佘山九里及華潤佘山九里二期，該等物業之現時市場價格約介乎每平方米人民幣16,000元至每平方米人民幣28,000元。
12. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 上海佘山已取得該物業之合法土地使用權，根據所有權證所載之使用條款，有合法權利開發、銷售、出租、按揭或以其他方式處置該物業；
  - (b) 於估值日，物業之所有地價已獲全數支付，而物業之27-02號及33-02號地段受以交通銀行股份有限公司(上海市西分行)為受益人之按揭所規限；及
  - (c) 上海佘山經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行上海佘山之營業執照所指之業務。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或虛假成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有股份及 相關股份之數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	893,088,096 (附註1)	59.27%	其他權益
馬申	本公司	47,945	0.003%	個人權益 (以實益 擁有人 身份持有)

附註：

- 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。彼等合共擁有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股份總數約70.24%權益（包括李成輝先生之個人權益），故被視作擁有聯合集團於股份中之權益，而聯合集團則被視作透過其附屬公司，包括(i)擁有74.91%權益之附屬公司聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）；及(ii)擁有54.95%權益之附屬公司新鴻基有限公司（「新鴻基」）於股份中擁有權益（以抵押品持有人身份持有其權益）。
- 上述所有權益均屬好倉。

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

- (a) 李成輝先生為聯合地產之執行董事。就證券及期貨條例而言，聯合地產透過其附屬公司被視為於893,088,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約59.27%。就該等893,088,096股股份而言，當中733,269,096股由聯合地產之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而另外159,819,000股則由聯合地產之間接附屬公司以抵押品持有人之身份持有；及
- (b) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之執行董事，而楊麗琛女士則為聯合集團之獨立非執行董事。聯合集團透過其自身及其直接全資附屬公司於聯合地產之已發行股份總數中擁有約74.91%權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於893,088,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約59.27%。就該等893,088,096股股份而言，當中733,269,096股由聯合集團之間接附屬公司以實益擁有人之身份持有，而另外159,819,000股則由聯合集團之間接附屬公司以抵押品持有人之身份持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司之董事或僱員。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予終止之服務合約。

### 4. 董事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）及彼等各自之聯繫人（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；及

- (c) 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。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

## 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 訴訟

一項位於深圳之物業的業主委員會向本集團的一間附屬公司（作為物業發展商）提出法律訴訟，要求索償首期房屋維修基金及利息合共約4,340,000港元及提供空間予物業管理使用。該案件正於中國法院審理中。本集團已對此項索償進行評估及徵求法律意見，認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況無重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，並無任何本集團成員公司涉及尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

除下文披露之交易外，於最後實際可行日期前兩年內，本集團之任何成員公司並無訂立重大合約（即本集團進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約）：

- (a) 天安投資（深圳）有限公司（「天安（深圳）」）（本公司之間接全資附屬公司）（作為擔保人）以中國一間持牌商業銀行為受益人訂立日期為二零一三年十一月八日之擔保契據，據此，天安（深圳）同意就一筆授予深圳天安駿業投資發展有限公司（「天安駿業」）（一間由天安（深圳）持有其50%股權之合營企業）之貸款人民幣1,300,000,000元（相等於約1,645,570,000港元）之還款責任提供擔保；

- (b) Autobest Holdings Limited (本公司之直接全資附屬公司) (作為賣方) 與中國健康管理投資有限公司 (作為買方) 訂立日期為二零一三年十二月七日之買賣協議，內容有關買賣聯合水泥控股有限公司 (股份代號：1312) (「聯合水泥」) (本公司當時之上市附屬公司) 之370,000,000股股份，代價為532,800,000港元；
- (c) Silvery Horizon Holdings Limited (「Silvery Horizon」) (本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方) 與Leaderich Global Limited (「Leaderich」) (作為買方) 訂立日期為二零一四年一月六日之買賣協議，內容有關買賣十股每股面值1.00美元之普通股 (相等於Silver Forest Holdings Limited (「Silver Forest」) 全部已發行股本) 及Silver Forest結欠Silvery Horizon之股東貸款，總代價為人民幣360,000,000元 (相等於約455,696,000港元)，該買賣協議由Silvery Horizon、Leaderich與邁世集團有限公司 (作為買方擔保人) 訂立日期為二零一四年九月十九日之補充協議補充，其付款條款經已修訂；
- (d) 本公司 (作為租戶) 與聯合集團 (作為業主) 訂立日期為二零一四年一月二十八日之分租協議，據此，聯合集團同意將一所物業分租予本公司，租期為十五個月，租期內租金及其他費用上限金額為2,661,541.95港元；
- (e) 本公司 (作為租戶) 與AP Administration Limited (「AP Administration」) (作為業主) 訂立日期為二零一四年一月二十八日之分租協議，據此，AP Administration同意將一所物業分租予本公司，租期為十三個月，租期內租金及其他費用上限金額為312,000港元；
- (f) 本公司與聯合集團訂立日期為二零一四年一月二十八日之行政服務及管理服務分攤協議，內容有關聯合集團向本集團 (不包括聯合水泥集團) 提供行政服務及管理服務及本集團償付聯合集團之有關成本，為期三年，就管理服務而言，截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年之每年上限金額分別為21,480,000港元、24,120,000港元及27,120,000港元；
- (g) 聯合水泥與聯合集團訂立日期為二零一四年一月二十八日之行政服務及管理服務分攤函件協議，內容有關聯合集團向聯合水泥集團提供行政服務及管理服務及聯合水泥償付聯合集團之有關成本，為期四個月，就管理服務而言租期內有關上限金額為488,333港元；

- (h) 大連天安國際大廈有限公司（「大連天安」）（本公司之間接全資附屬公司）與大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司（「大連亞聯財」）訂立日期為二零一四年一月二十九日之租賃合同，據此，大連天安同意向大連亞聯財租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業，為期兩年六個月，總代價為人民幣7,357,588.78元（相等於約9,313,000港元）；
- (i) 天安（深圳）與天安駿業訂立日期為二零一四年三月七日之借款合同，據此，天安（深圳）同意向天安駿業提供金額為人民幣40,000,000元（相等於約50,633,000港元）之股東貸款；
- (j) Sea Vanguard Limited（「Sea Vanguard」）（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）、天安中國酒店房地產投資有限公司（本公司之直接全資附屬公司）、本公司、Lead Step Holdings Limited（「Lead Step」）（作為買方）與方啟丞先生（前稱方挺先生）（作為買方之擔保人）訂立日期為二零一四年五月八日之補充協議，以修訂就（其中包括）買賣Asia Coast Investments Limited（「Asia Coast」）（本公司當時之間接非全資附屬公司）11,878,788股每股面值1.00美元之股份（相等於Asia Coast已發行股本約84.85%）及Asia Coast結欠Sea Vanguard之股東貸款而於二零一一年六月十日訂立之終止及買賣協議項下未償還剩餘結餘436,550,429.49港元之付款時間表；
- (k) 大連天安與大連亞聯財訂立兩份日期皆為二零一四年五月二十三日之租賃合同，據此，大連天安同意向大連亞聯財租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之兩個物業，為期二十三個月，代價分別為人民幣552,071.76元及人民幣748,094.09元（分別相等於約699,000港元及947,000港元）；
- (l) 南京天都實業有限公司（「南京天都」）（本公司之間接全資附屬公司）與新鴻基（上海）投資顧問有限公司（「新鴻基（上海）」）訂立日期為二零一四年五月二十三日之租賃合同，據此，南京天都同意向新鴻基（上海）租賃位於中國南京市南京天安國際大廈之物業，為期十四個月，代價為人民幣187,721.80元（相等於約238,000港元），該租賃合同由相同之訂約方訂立日期為二零一四年十月三十一日之補充合同予以終止；



- (m) 大連天安與新鴻基(上海)大連分公司訂立日期為二零一四年五月二十三日之租賃合同，據此，大連天安同意向新鴻基(上海)大連分公司租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業，為期十二個月，代價為人民幣109,882.44元(相等於約139,000港元)，該租賃合同由相同之訂約方訂立日期為二零一四年十二月十九日之補充合同予以終止；
- (n) 天安(深圳)與天安駿業訂立日期為二零一四年九月五日之股東貸款協議，據此，天安(深圳)同意向天安駿業提供金額為人民幣40,000,000元(相等於約50,633,000港元)之股東貸款；
- (o) 天安(深圳)(作為擔保人)與一間銀行訂立日期為二零一四年九月五日之擔保契據，據此，天安(深圳)同意擔保天安駿業就該銀行向天安駿業提供金額最高為人民幣300,000,000元(相等於約379,747,000港元)之基本額度授信之還款責任，擔保金額最高為人民幣150,000,000元(相等於約189,873,000港元)，期限由提取日起計為十二個月；
- (p) Full Choice Resources Limited(本公司之直接全資附屬公司)、ACE Result Limited(「ACE Result」)(本公司之間接全資附屬公司)、啟泰控股有限公司(「啟泰」)與歐啟錦先生(「歐先生」)訂立日期為二零一四年十月十日之安排契約，內容有關(其中包括)終止ACE Result、啟泰與歐先生就出售目標公司之50%權益及該目標公司結欠ACE Result之50%股東貸款訂立日期為二零一三年五月九日之買賣協議；
- (q) Ace Mission Investments Limited(「Ace Mission」)(本公司之間接全資附屬公司)、啟泰與歐先生(作為啟泰之擔保人)訂立日期為二零一四年十月十日之貸款協議，內容有關Ace Mission向啟泰提供之450,000,000港元貸款；
- (r) 天安(深圳)與天安駿業訂立日期為二零一五年六月十一日之股東貸款協議，據此，天安(深圳)同意向天安駿業提供金額為人民幣200,000,000元(相等於約253,165,000港元)之股東貸款；
- (s) 協議；
- (t) 大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一五年六月二十六日之租賃合同，據此，大連天安同意向大連亞聯財租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業，為期十三個月，代價為人民幣232,107.98元(相等於約294,000港元)；及

- (u) 天安(深圳)與深圳市駿業雲谷投資發展有限公司訂立日期為二零一五年六月二十九日之備忘錄，據此，彼等各自同意就天安駿業向中國之銀行及／或財務機構已取得或將會取得之貸款，提供上限最多為人民幣3,000,000,000元(相等於約3,797,468,000港元)之擔保。

## 8. 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二零一四年十二月三十一日(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。

## 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	獨立物業估值師及香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之成員
北京市中倫(上海)律師事務所	中國法律顧問

上述各專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，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，表示同意按本通函所示形式及涵義，於本通函轉載其函件、報告及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，普敦國際評估有限公司及北京市中倫(上海)律師事務所各自：

- (a) 並無於二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日)後，於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或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)。

## 10. 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) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，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) 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) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本通函附錄二所載由普敦國際評估有限公司就地塊發出之估值報告全文；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述由普敦國際評估有限公司及北京市中倫（上海）律師事務所發出之同意書；及
- (f) 本通函。

## 股東特別大會通告



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

茲通告天安中國投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年八月七日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司間接全資附屬公司ACE Result Limited(「賣方」)(作為賣方)與權溢投資有限公司(作為買方)就買賣All Happy International Limited(「目標公司」)兩股已發行股份(即目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之全部股東貸款而於二零一五年六月二十四日訂立之買賣協議(「協議」)(註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之協議副本已於大會上提呈)及其項下擬進行之交易，以及當中附帶或有關之所有其他事宜；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、執行、完成、交付、辦理或授權簽署、執行、完成及交付及辦理彼酌情認為使協議生效及實施其條款所必要、權宜或合宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事宜，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對協議之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改。」

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
公司秘書  
容綺媚

香港，二零一五年七月十七日

---

## 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. 載於本大會通告之決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決。本公司將會根據上市規則在聯交所及本公司之網站內公佈投票表決結果。
2. 凡有權出席大會並於會上發言及投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席並代為發言，及於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
3. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請依照代表委任表格上印列之指示填妥該表格及儘速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會並於會上投票。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。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前（公眾假期之任何部份不得計算在內）交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一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登記持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名於首之聯名持有人方有權就該等股份投票。
6. 為釐定可出席大會及於會上投票的權利，本公司將於二零一五年八月六日（星期四）及二零一五年八月七日（星期五）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零一五年八月五日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。