
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

(I) 提供股東貸款 及 (II) 提供擔保 及 股東特別大會通告

本公司董事會函件載於本通函第6至14頁。

本公司謹訂於二零一五年八月七日（星期五）上午十時二十分（或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後）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至28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。

二零一五年七月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
提供股東貸款	7
提供擔保	8
提供股東貸款及提供擔保之財務影響	9
提供股東貸款及提供擔保之理由及益處	10
有關本公司、天安（深圳）、駿業公司及天安駿業之資料	11
上市規則之含義	12
股東特別大會	13
推薦意見	14
其他資料	14
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二 — 一般資料	18
股東特別大會通告	26

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：

「銀行」	指	根據備忘錄，天安駿業已取得或將會取得貸款之任何中國持牌商業銀行及／或財務機構
「銀行貸款」	指	銀行已向或將向天安駿業提供之任何貸款
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年八月七日(星期五)上午十時二十分(或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後)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)(i)股東貸款協議及其項下擬進行之交易；及(ii)有關提供擔保之備忘錄及其項下擬進行之交易
「首份及第二份擔保公佈」	指	本公司日期為二零一三年一月三十日有關天安(深圳)就首筆貸款及第二筆貸款提供擔保之公佈

釋 義

「首筆貸款」	指	一間銀行授予天安駿業金額為人民幣180,000,000元（相當於約227,848,000港元）之貸款（有關詳情載於首份及第二份擔保公佈），已由天安駿業清償
「第四份擔保公佈」	指	本公司日期為二零一四年九月五日有關第四宗擔保交易及提供先前股東貸款之公佈
「第四宗擔保交易」	指	天安（深圳）作為擔保人與一間銀行於二零一四年九月五日訂立之擔保契據項下擬進行之交易，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（相當於約379,747,000港元）之基本額度授信（期限由提取日起計十二個月）之還款責任，擔保金額最高為人民幣150,000,000元（相當於約189,873,000港元），有關詳情載於第四份擔保公佈
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	天安（深圳）作為擔保人根據備忘錄（包括第三宗擔保交易及第四宗擔保交易項下提供之擔保金額）就天安駿業已向或將向銀行取得銀行貸款而提供以銀行為受益人之擔保（上限最多為人民幣3,000,000,000元（相當於約3,797,468,000港元））
「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

釋 義

「駿業公司」	指	深圳市駿業雲谷投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，持有天安駿業50%股本權益，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月十六日，即本通函付印前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
「接獲貸款日期」	指	天安駿業接獲股東貸款之所得款項日期
「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
「備忘錄」	指	天安（深圳）與駿業公司訂立日期為二零一五年六月二十九日之備忘錄，據此，彼等各自同意提供上限最多為人民幣3,000,000,000元（相當於約3,797,468,000港元）之擔保（包括已向天安駿業提供之任何其他擔保）
「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

釋 義

「先前股東貸款」	指	根據天安（深圳）與天安駿業訂立日期為二零一四年九月五日之貸款協議，天安（深圳）向天安駿業提供金額為人民幣40,000,000元（相當於約50,633,000港元）之貸款，有關詳情載於第四份擔保公佈
「項目」	指	深圳天安雲谷，為天安駿業承建並位於中國深圳龍崗華為新城片區內的城市更新物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二筆貸款」	指	一間銀行授予天安駿業金額為人民幣250,000,000元（相當於約316,456,000港元）之貸款（有關詳情載於首份及第二份擔保公佈），已由天安駿業清償
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「股東貸款」	指	根據股東貸款協議，天安（深圳）向天安駿業提供金額為人民幣200,000,000元（相當於約253,165,000港元）之貸款
「股東貸款協議」	指	天安（深圳）與天安駿業就股東貸款訂立日期為二零一五年六月十一日之貸款協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「期限」	指	股東貸款之期限，由接獲貸款日期起至緊隨接獲貸款日期後起計三十六個月期間之最後一日止
「第三份擔保公佈」	指	本公司日期為二零一三年十一月八日有關第三宗擔保交易之公佈

釋 義

「第三宗擔保交易」	指	天安(深圳)就一間銀行授予天安駿業金額為人民幣1,300,000,000元(相當於約1,645,570,000港元)之貸款,提供以該銀行為受益人之擔保,有關詳情載於第三份擔保公佈
「天安駿業」	指	深圳天安駿業投資發展有限公司,一間於中國成立之有限公司,為天安(深圳)及駿業公司各自持有50%股本權益之合營企業,乃股東貸款協議項下之借款人
「天安(深圳)」	指	天安投資(深圳)有限公司,一間於中國成立之有限公司,為本公司之間接全資附屬公司,持有天安駿業50%股本權益
「%」	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

(I) 提供股東貸款

及

(II) 提供擔保

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十一日之公佈，內容有關提供股東貸款，以及本公司日期為二零一五年六月二十九日之公佈，內容有關提供擔保。

董事會函件

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

提供股東貸款

於二零一五年六月十一日，天安(深圳)(本公司之間接全資附屬公司)與天安駿業(天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股本權益50%之合營企業)訂立股東貸款協議，據此，天安(深圳)(作為貸款人)同意向天安駿業(作為借款人)提供金額為人民幣200,000,000元(相當於約253,165,000港元)之股東貸款，期限為三十六個月，並按12%之年利率計息。

股東貸款協議之主要條款

股東貸款協議之主要條款如下：

- 日期：二零一五年六月十一日
- 訂約方：(1) 天安(深圳)作為貸款人；及
(2) 天安駿業作為借款人
- 本金額：人民幣200,000,000元(相當於約253,165,000港元)
- 用途：支付天安駿業承建之項目所產生之開發費用
- 期限：由接獲貸款日期起至緊隨接獲貸款日期後起計三十六個月期間之最後一日止
- 利息：按年利率12%按日計算，並須於期限結束時支付
- 還款：須於期限結束時一次性償還股東貸款之本金額，連同其應計利息
- 提前還款：天安駿業須於五日前向天安(深圳)發出書面通知以進行提前還款
- 先決條件：根據上市規則規定於二零一五年八月三十一日或之前獲得股東批准股東貸款

董事會函件

股東貸款之利率乃經天安(深圳)與天安駿業公平磋商後釐定，並經考慮現行市場利率及股東貸款之期限。股東貸款將由天安(深圳)之內部資源提供資金。

於二零一五年六月十一日，駿業公司(持有天安駿業另外50%股本權益之股東)已向天安駿業提供金額為人民幣200,000,000元(相當於約253,165,000港元)之股東貸款，其條款及條件與股東貸款協議所載者相同。

提供擔保

於二零一五年六月二十九日，天安(深圳)(本公司之間接全資附屬公司)與駿業公司訂立備忘錄，據此，彼等各自同意提供上限最多為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,797,468,000港元)之擔保(包括第三宗擔保交易及第四宗擔保交易項下提供之擔保金額)及按彼等各自於天安駿業(天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股本權益50%之合營企業)之股權比例就向銀行已取得或將會取得銀行貸款之還款責任之擔保。

先決條件

備忘錄項下擬進行之交易須於二零一五年八月三十一日或之前根據上市規則規定在本公司股東大會上獲得股東批准後，方告作實。

期限

根據備忘錄將予提供之擔保期限由相關擔保契據生效日期起計至天安(深圳)與銀行根據相關擔保契據互相協定之日或銀行合理指定之任何其他日期為止。

佣金

天安(深圳)及駿業公司均不會就提供擔保而收取任何費用或佣金。

其他主要條款

訂約雙方於備忘錄進一步同意，倘任何銀行向天安(深圳)或駿業公司執行之擔保及收回之款項超出彼等作為股東按其於天安駿業之股權比例應承擔之金額時，另一名股東須向該名向銀行支付有關款項之股東償還該超出款額；倘未能履行此責任，則未有作出付款之股東須參照該超出款額將其於天安駿業之股權轉讓予作出付款之股東。

提供股東貸款及提供擔保之財務影響

(I) 提供股東貸款

股東貸款將於本集團綜合財務狀況表予以確認並披露為合營企業欠款。提供股東貸款將增加本集團應收賬之金額及減少銀行及現金結餘之金額同為人民幣200,000,000元（相當於約253,165,000港元）。因此，提供股東貸款將不會對本集團之總資產及負債造成重大財務影響。除入賬為本集團其他收入之股東貸款利息收入外，概無與提供股東貸款相關之金額對本集團之盈利造成重大影響。

(II) 提供擔保

訂立有關提供擔保之備忘錄將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何即時影響。然而，倘天安駿業拖欠相關銀行貸款之還款，天安（深圳）（作為根據備忘錄提供或將予提供擔保之擔保人）須就備忘錄之擔保契據項下將予擔保之本金額而負責償還最高金額為人民幣3,000,000,000元（相當於約3,797,468,000港元）之銀行貸款。

倘天安駿業拖欠相關銀行貸款之還款，本公司就備忘錄之擔保契據項下將予擔保之本金額之負債將增加最高金額為人民幣3,000,000,000元（相當於約3,797,468,000港元）。

倘任何銀行執行擔保及向天安（深圳）收回之款項並未超出按其於天安駿業之股權比例應承擔之金額時，本集團將確認應收合營企業欠款。

倘天安（深圳）已支付之金額超出其根據擔保責任項下按其於天安駿業之股權比例應承擔之金額時，駿業公司（即備忘錄項下之天安駿業之未有作出付款之股東）須參照該超出金額將其於天安駿業之股權轉讓予天安（深圳）。於有關轉讓後，天安（深圳）於天安駿業之股權將增至50%以上，而本集團於合營企業之投資亦相應增加。

經考慮天安駿業之先前財務及營運表現後，董事認為提供擔保將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大負面之財務影響。

提供股東貸款及提供擔保之理由及益處

(I) 項目之現時發展

天安駿業承建之項目是位於深圳龍崗華為新城片區內的「城市更新示範項目」。該項目將佔地約760,000平方米，而其規劃總建築面積約2,890,000平方米。該項目擬構建為集產業研發、商業、住宅及公寓的新興產業與現代都市綜合體小區。現時，該項目分為六期。

於最後實際可行日期，該項目各期之發展方案及詳情載列如下：

(1) 一期

一期之總建築面積為414,100平方米，其擁有七幢辦公室樓宇。總建築面積193,200平方米之一期建築工程已經完成，而餘下部份預期於二零一五年八月完成。一期已產生發展成本金額人民幣2,870,000,000元（相當於約3,632,911,000港元），並預期將還需要產生金額人民幣100,000,000元（相當於約126,582,000港元）。於最後實際可行日期，項目一期相關單位自二零一四年十一月開始銷售起，可銷售總建築面積已售出超過40%予客戶。已出售物業之平均價格為每平方米約人民幣19,700元。

(2) 二期

二期地塊之總建築面積為542,900平方米。二期之規劃及設計階段現正進行中，預期於二零一六年一月開始興建，並預期於二零一八年十二月完成。由於二期仍處於規劃及設計階段，故於最後實際可行日期已產生之開發費用為人民幣840,000,000元（相當於約1,063,291,000港元）。

(3) 餘下面積

餘下面積之地塊之總建築面積為1,933,300平方米。餘下面積現處於與地塊上之待拆樓宇之擁有人進行磋商之階段，故已產生開發費用金額人民幣18,980,000元（相當於約24,025,000港元）。

於提供股東貸款及提供擔保後，倘日後營運資金短缺，落成後之一期及二期物業之銷售所得款項將擬作項目之進一步開發。

(II) 提供股東貸款

董事認為，提供股東貸款將有助天安駿業就其支付其所承建之項目二期所產生之開發費用之相關財務需要。股東貸款之條款乃由天安（深圳）與天安駿業公平磋商後釐定。

董事認為，向天安駿業提供股東貸款將有助於項目之進一步開發工作。此外，鑒於股東貸款將帶來利息收入，董事認為，股東貸款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之整體利益。

(III) 提供擔保

董事認為，提供擔保將有助天安駿業就其支付其所承建之項目進一步開發工作所產生之開發費用之相關財務需要。

誠如天安駿業所呈報，自項目一期相關單位於二零一四年十一月開始銷售起，可銷售總建築面積已售出超過40%予客戶。因此，董事認為，由項目進一步開發工作之所得款項將令天安駿業以及本公司日後獲益豐厚。

擔保之條款乃由天安（深圳）與駿業公司公平磋商後釐定。此外，董事認為，備忘錄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之整體利益。

有關本公司、天安（深圳）、駿業公司及天安駿業之資料

(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) 天安（深圳）

天安（深圳）為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，其擁有天安駿業50%股本權益。天安（深圳）之主要業務為物業投資及投資控股。

(3) 駿業公司

駿業公司為一間於中國成立之有限公司，擁有天安駿業50%股本權益，其主要業務包括物業發展、物業投資、房地產經紀及物業投資顧問。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除為天安駿業50%股本權益之擁有者外，駿業公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(4) 天安駿業

天安駿業為一間於中國成立之有限公司，為天安（深圳）及駿業公司之合營企業，由天安（深圳）及駿業公司各自持有其全部股本權益之50%。天安駿業之主要業務為物業發展。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公司間接擁有天安駿業50%股本權益外，天安駿業為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之含義

(I) 提供股東貸款

茲提述首份及第二份擔保公佈、第三份擔保公佈及第四份擔保公佈。

於最後實際可行日期，天安（深圳）就首筆貸款及第二筆貸款提供之擔保已獲解除。

股東貸款，當與第三宗擔保交易、第四宗擔保交易及先前股東貸款合計時構成一連串相關交易，並根據上市規則第14.22條須合併計算。由於股東貸款與第三宗擔保交易、第四宗擔保交易及先前股東貸款於合併計算時一項或多項百分比比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，訂立股東貸款協議構成本公司之主要交易及須遵守上市規則之申報、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，概無股東或其任何聯繫人於股東貸款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股東貸款協議之決議案放棄投票。

(II) 提供擔保

茲提述第三份擔保公佈及第四份擔保公佈。

提供擔保（包括第三宗擔保交易及第四宗擔保交易）按獨立基準或當與先前股東貸款及股東貸款合計時構成一連串相關交易，並根據上市規則第14.22條須合併計算。由於提供擔保（包括第三宗擔保交易及第四宗擔保交易）按獨立基準或當與先前股東貸款及股東貸款於合併計算時之一項或多項百分比比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，提供擔保構成本公司之主要交易及須遵守申報、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，概無股東或其任何聯繫人於提供擔保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有關提供擔保之備忘錄之決議案放棄投票。

為免存疑，批准股東貸款協議之決議案與批准有關提供擔保之備忘錄之決議案之間並非互為條件。

由於股東貸款協議及提供擔保項下擬進行之交易均用於項目之進一步開發工作，董事認為，股東於股東特別大會上考慮股東貸款協議及有關提供擔保之備忘錄乃屬恰當。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年八月七日（星期五）上午十時二十分（或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後）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至28頁。將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情通過（其中包括）：(i)股東貸款協議及其項下擬進行之交易；及(ii)有關提供擔保之備忘錄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，股東於股東大會上之任何表決須以股數

董事會函件

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

董事會認為股東貸款協議及備忘錄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，以批准股東貸款協議及有關提供擔保之備忘錄及其項下擬進行之交易。

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
杜燦生
謹啟

二零一五年七月二十一日

本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表連同隨附之財務報表附註分別於本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報第80至219頁、本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報第77至219頁及本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報第78至227頁披露，全部均刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.tiananchina.com>)。本公司年報之快速連結載列如下：

1. 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0418/LTN20130418849_C.pdf

2. 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415792_C.pdf

3. 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0417/LTN20150417898_C.pdf

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二「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，同時計及提供股東貸款及提供擔保之影響後，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。

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：

- (1) 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）。
- (2) 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（深圳）訂立日期為二零一三年十一月八日之擔保契據，內容有關第三宗擔保交易；

- (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 (相當於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 (相當於約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（相當於約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（相當於約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（相當於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（分別相當於約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（相當於約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(相當於約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，內容有關先前股東貸款；
- (o) 天安(深圳)與一間銀行訂立日期為二零一四年九月五日之擔保契據，內容有關第四宗擔保交易；
- (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)ACE Result、啟泰與歐先生就出售All Happy International Limited(「All Happy」)(本公司之間接全資附屬公司)之50%權益及All Happy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終止買賣協議；
- (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) 股東貸款協議；
- (s) ACE Result(作為賣方)與權溢投資有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年六月二十四日之買賣協議，內容有關買賣兩股已發行股份(相當於All Happy全部已發行股本)及All Happy結欠ACE Result之股東貸款，總代價為人民幣3,200,000,000元(相當於約4,050,633,000港元)；
- (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(相當於約294,000港元)；及
- (u) 備忘錄。

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. 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股東貸款協議及提供擔保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提供股東貸款及提供擔保之董事會決議案放棄投票權。本公司之主席兼非執行董事李成輝先生、本公司副總裁兼執行董事馬申先生及本公司執行董事杜燦生先生亦為天安駿業之董事。因此，李成輝先生、馬申先生及杜燦生先生已就批准提供股東貸款及提供擔保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。

10. 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) 日期為二零一五年七月十七日之通函，內容有關出售兩股已發行股份（相當於All Happy全部已發行股本）及All Happy結欠ACE Result之股東貸款；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」）謹訂於二零一五年八月七日（星期五）上午十時二十分（或緊隨本公司於同日及同一地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後）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

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司之間接全資附屬公司天安投資（深圳）有限公司（「天安（深圳）」）（作為貸款人）與深圳天安駿業投資發展有限公司（「天安駿業」）（作為借款人）就天安（深圳）向天安駿業提供金額為人民幣200,000,000元之貸款而訂立日期為二零一五年六月十一日之貸款協議（「股東貸款協議」）（註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之股東貸款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股東貸款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，對股東貸款協議之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認天安（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（「備忘錄」），據此，彼等各自同意就天安駿業已取得或將會取得之銀行貸款而提供上限最多為人民幣3,000,000,000元之擔保（包括已向天安駿業提供之任何其他擔保）（註有「B」字樣並經大會主席簽署以資識別之備忘錄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備忘錄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，對備忘錄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，二零一五年七月二十一日

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

股東特別大會通告

附註：

1. 載於本大會通告之決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決。本公司將會根據上市規則在聯交所及本公司之網站內公佈投票表決結果。
2. 凡有權出席大會並於會上發言及投票之本公司股東，均有權委派一位或以上代表出席並代為發言，及於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
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。