

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聯合公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公佈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)



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

## 聯合公佈 持續關連交易 租賃物業

### 租賃合同V

於二零一四年一月二十九日，大連天安(天安之間接全資附屬公司)與大連亞聯財(新鴻基之間接非全資附屬公司)就租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業訂立租賃合同V，為期兩年六個月，由二零一四年一月一日起至二零一六年六月三十日止。

於訂立租賃合同V後，於本聯合公佈日期，天安集團與新鴻基集團合共訂立五份租賃合同。

### 上市規則之涵義

#### 天安

由於聯合地產乃天安之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基及其附屬公司為天安之關連人士(定義見上市規則)。

於訂立租賃合同V後，就新鴻基集團於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月根據租賃交易分別應付予天安集團之年度總金額而言，天安之適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易構成天安之持續關連交易，天安須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

## 新鴻基

由於聯合地產乃新鴻基之主要股東，並持有天安超過30%股權，天安及其附屬公司為新鴻基之關連人士(定義見上市規則)。

於訂立租賃合同V後，就新鴻基集團於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月根據租賃交易分別應付予天安集團之年度總金額而言，新鴻基之適用百分比率低於0.1%。然而，就新鴻基集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度根據租賃交易應付予天安集團之年度總金額而言，新鴻基之適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，根據上市規則第14A章，截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之租賃交易構成新鴻基之持續關連交易，新鴻基須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

## 背景

於二零一四年一月二十九日，大連天安(天安之間接全資附屬公司)與大連亞聯財(新鴻基之間接非全資附屬公司)就租賃位於中國大連市大連天安國際大廈之物業訂立租賃合同V，為期兩年六個月，由二零一四年一月一日起至二零一六年六月三十日止。

## 租賃合同V

日期：	二零一四年一月二十九日
出租人：	大連天安
承租人：	大連亞聯財
物業：	中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈52樓01至06室
租賃面積：	1368.44平方米
用途：	辦公室物業
租期：	兩年六個月，由二零一四年一月一日起至二零一六年六月三十日止(包括首尾兩日在內)(免租期為90日)

租期內總租金： 人民幣6,372,311.98元

管理費： 每月人民幣32,842.56元

租金按金(包括管理費  
按金)： 人民幣545,006.58元

租賃合同V下之應付租金乃由出租人與承租人公平磋商後釐定，當中已參考當前市況及鄰近出租物業中類似物業的租金水平(已參考獨立估值師之意見)。

## 現有租賃合同

除租賃合同V外，天安集團與新鴻基集團自二零一一年五月起訂立以下租賃合同：

### (1) 租賃合同I

日期： 二零一一年五月二十六日

出租人： 大連天安

承租人： 大連亞聯財

物業： 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓04室

租賃面積： 208.27平方米

用途： 辦公室物業

租期： 二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日

月租： 人民幣19,004.64元

管理費： 每月人民幣4,998.48元

租金按金(包括管理費  
按金)： 人民幣48,006.24元

## (2) 租賃合同II

日期：二零一二年三月二十日

出租人：大連天安

承租人：大連亞聯財

物業：中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓05室

租賃面積：268.07平方米

用途：辦公室物業

租期：二零一二年五月十五日至二零一四年七月三十一日

月租：人民幣26,092.15元

管理費：每月人民幣6,433.68元

租金按金(包括管理費按金)：人民幣65,051.66元

## (3) 租賃合同III

日期：二零一三年四月二十日

出租人：南京天都

承租人：新鴻基(南京)

物業：中國南京市中山南路98號南京天安國際大廈12樓1205室

租賃面積：144.05平方米

用途：辦公室物業

租期：二零一三年五月一日至二零一四年四月三十日

月租：人民幣11,392元

管理費：每月人民幣1,008.4元

公共用水及電費開支：每月人民幣288.1元

租金按金(包括管理費按金)：人民幣39,435.00元

#### (4) 租賃合同IV

日期：	二零一三年六月十八日
出租人：	大連天安
承租人：	新鴻基(大連)
物業：	中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈21樓01B室
租賃面積：	70.19平方米
用途：	辦公室物業
租期：	二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日
月租：	人民幣7,472.31元
管理費：	每月人民幣1,684.56元
租金按金(包括管理費按金)：	人民幣18,313.74元

就租賃合同I、租賃合同II、租賃合同III及租賃合同IV各份合同而言，上述月租及管理費金額乃由出租人與承租人公平磋商後釐定，當中已參考當時的當前市況及鄰近出租物業中類似物業的租金水平(已參考獨立估值師之意見)。

#### 年度上限

根據在各份該等租賃合同下應付之租金、管理費及開支，預期新鴻基集團於截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，就租賃中國物業應付予天安集團之總額將分別不超過人民幣3,499,000元(相當於約4,429,000港元)、人民幣2,998,000元(相當於約3,795,000港元)及人民幣1,363,000元(相當於約1,725,000港元)，而該等金額為新鴻基集團根據該等租賃合同就有關期間支付予天安集團之有關付款總額之上限。

倘任何該等租賃合同之條款於重訂時出現重大變動或超出年度上限，天安與新鴻基將遵守上市規則第14A.36條的規定。

## 租賃交易之理由及裨益

### 天安

天安集團於中國從事物業投資業務並於全國各省擁有辦公室物業。出租中國物業為天安集團帶來穩定收益。

天安董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租賃合同乃天安集團一般日常業務過程中已按正常商業條款訂立，租賃交易之條款及年度上限誠屬公平合理，且符合天安及其股東之整體利益。

### 新鴻基

大連亞聯財由亞洲聯合財務全資擁有，而亞洲聯合財務則為新鴻基之非全資附屬公司。亞洲聯合財務及其附屬公司於過去數年不斷在中國擴充融資業務。由於業務擴充至大連，大連亞聯財須於大連物色額外物業作辦公室用途，因此訂立租賃合同V。

鑑於上文所述及(i)天安集團於大連及南京擁有辦公室物業；(ii)與獨立第三方比較，天安集團較為瞭解新鴻基集團對辦公室物業的要求；及(iii)根據租賃合同應付之款項反映當前市場租金，新鴻基董事(包括獨立非執行董事)認為該等租賃合同乃新鴻基集團一般日常業務過程中已按正常商業條款訂立，租賃交易之條款及年度上限誠屬公平合理，且符合新鴻基及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

### 天安

由於聯合地產乃天安之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基及其附屬公司為天安之關連人士(定義見上市規則)。

於訂立租賃合同V後，就新鴻基集團於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月根據租賃交易分別應付予天安集團之年度總金額而言，天安之適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，根據上市規則第14A章，租賃交易構成天安之持續關連交易，天安須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

李成輝先生(天安之主席兼非執行董事)為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一(連同其個人權益)共同間接擁有聯合集團已發行股本約69.22%權益，而聯合集團擁有聯合地產約74.99%權益，聯合地產則間接持有天安已發行股本約48.66%。由於聯合地產間接擁有新鴻基已發行股本約56.16%權益，故李成輝先生被視為於租賃交易之持續關連交易中擁有利益，因此已就有關天安決議案放棄投票。

## 新鴻基

由於聯合地產乃新鴻基之主要股東，並持有天安超過30%股權，天安及其附屬公司為新鴻基之關連人士(定義見上市規則)。

於訂立租賃合同V後，就新鴻基集團於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月根據租賃交易分別應付予天安集團之年度總金額而言，新鴻基之適用百分比率低於0.1%。然而，就新鴻基集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度根據租賃交易應付予天安集團之年度總金額而言，新鴻基之適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，根據上市規則第14A章，截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之租賃交易構成新鴻基之持續關連交易，新鴻基須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

李成煌先生(新鴻基之執行董事兼集團執行主席)為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一(連同李成輝先生之個人權益)共同間接擁有聯合集團已發行股本約69.22%，而聯合集團擁有聯合地產約74.99%權益。由於聯合地產間接擁有天安已發行股本約48.66%權益，故李成煌先生被視為於租賃交易之持續關連交易中擁有利益，因此已就有關新鴻基決議案放棄投票。

## 有關天安、新鴻基、大連天安、南京天都、大連亞聯財、新鴻基(大連)及新鴻基(南京)的資料

### 天安

天安為於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，並由聯合地產擁有約48.66%權益。

天安的主要業務為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：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。

### 新鴻基

新鴻基為於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市，並為聯合地產之非全資附屬公司。

新鴻基的主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務為資產管理及經紀、資本市場、私人財務以及主要投資。

### 大連天安

大連天安為於中國註冊成立之有限公司，亦為天安之間接全資附屬公司。

大連天安的主要業務為物業發展及物業投資。

### 南京天都

南京天都為於中國註冊成立之有限公司，亦為天安之間接全資附屬公司。

南京天都的主要業務為物業發展及物業投資。

### 大連亞聯財

大連亞聯財為於中國註冊成立之有限公司，亦為新鴻基之非全資間接附屬公司。

大連亞聯財的主要業務為於大連提供借貸。

## 新鴻基(大連)

新鴻基(大連)為新鴻基(上海)投資顧問有限公司(為新鴻基之間接全資附屬公司)於大連設立之分公司。

新鴻基(大連)的主要業務為投資諮詢及顧問服務。

## 新鴻基(南京)

新鴻基(南京)為新鴻基投資服務有限公司(為新鴻基之間接全資附屬公司)於南京設立之代表辦事處。

新鴻基(南京)的主要業務為聯絡及諮詢服務。

## 釋義

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市(股份代號：373)
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)，為新鴻基及天安之主要股東
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「大連天安」	指	大連天安國際大廈有限公司，為天安之間接全資附屬公司
「大連亞聯財」	指	大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司，為亞洲聯合財務之全資附屬公司及新鴻基之間接非全資附屬公司
「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
「租賃合同I」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一一年五月二十六日之租賃合同(如本聯合公佈「租賃合同I」一節所述)

「租賃合同II」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一二年三月二十日之租賃合同(如本聯合公佈「租賃合同II」一節所述)
「租賃合同III」	指	南京天都與新鴻基(南京)訂立日期為二零一三年四月二十日之租賃合同(如本聯合公佈「租賃合同III」一節所述)
「租賃合同IV」	指	大連天安與新鴻基(大連)訂立日期為二零一三年六月十八日之租賃合同(如本聯合公佈「租賃合同IV」一節所述)
「租賃合同V」	指	大連天安與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(如本聯合公佈「租賃合同V」一節所述)
「該等租賃合同」	指	租賃合同I、租賃合同II、租賃合同III、租賃合同IV及租賃合同V之統稱
「租賃交易」	指	租賃合同項下擬進行之交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)
「南京天都」	指	南京天都實業有限公司，為天安之間接全資附屬公司
「百分比率」	指	釐定交易分類時將採用之上市規則第14.07條所載之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本聯合公佈而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區

「中國物業」	指	(1) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓04室； (2) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈32樓05室； (3) 中國南京市中山南路98號南京天安國際大廈12樓1205室； (4) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈21樓01B室；及 (5) 中國遼寧省大連市中山區中山路88號大連天安國際大廈52樓01至06室
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市(股份代號：86)，並為聯合地產之非全資附屬公司
「新鴻基董事會」	指	新鴻基之董事會
「新鴻基(大連)」	指	新鴻基(上海)投資顧問有限公司大連分公司，隸屬新鴻基(上海)投資顧問有限公司(為新鴻基之間接全資附屬公司)
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基(南京)」	指	香港新鴻基投資服務有限公司南京代表處，隸屬新鴻基投資服務有限公司(為新鴻基之間接全資附屬公司)

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「天安」	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，其股份於主板上市(股份代號：28)，於本聯合公佈日期，由聯合地產擁有約48.66%權益
「天安董事會」	指	天安之董事會
「天安董事」	指	天安之董事
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基間接非全資附屬公司

承董事會命  
**天安中國投資有限公司**  
 執行董事  
**杜燦生**

承董事會命  
**新鴻基有限公司**  
 執行董事  
**Peter Anthony Curry**

香港，二零一四年一月二十九日

就本聯合公佈而言，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或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

於本聯合公佈日期，天安董事會由執行董事宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(董事總經理)、馬申先生(副董事總經理)、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生(主席)、鄭慕智博士及李樹賢先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。

於本聯合公佈日期，新鴻基董事會成員包括執行董事李成焯先生(集團執行主席)、梁永祥先生、唐登先生及Peter Anthony Curry先生；非執行董事吳裕泉先生、何志傑先生(管文浩先生為其替任董事)及梁伯韜先生(劉正先生為其替任董事)及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、Carlisle Caldow Procter先生及王敏剛先生。