

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。



## 聯合公佈

### 持續關連交易

### 重訂屆滿租賃合同

#### 重訂屆滿租賃合同

茲提述首份公佈，其中提及於二零一一年五月至二零一四年一月期間，天安集團與新鴻基集團訂立屆滿租賃合同（包括租賃合同I、租賃合同II、租賃合同III及租賃合同IV）及租賃合同V。屆滿租賃合同及租賃合同V項下擬進行之交易(i)就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各年及截至二零一六年六月三十日止六個月而言，根據上市規則第14A章，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；及(ii)就於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度而言，根據上市規則第14A章，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。

由於租賃合同III已於二零一四年四月三十日屆滿，而租賃合同I、租賃合同II及租賃合同IV將分別於二零一四年七月三十一日、二零一四年七月三十一日及二零一四年六月三十日屆滿，於二零一四年五月二十三日，天安集團與新鴻基集團訂立重訂租賃合同，重訂各份屆滿租賃合同之租期。

#### 上市規則之涵義

由於訂立重訂租賃合同，年度上限較首份公佈內「年度上限」一節所披露之年度上限有所提高，以及已經重訂各份屆滿租賃合同之租期。根據上市規則第14A.36條，天安與新鴻基均須就租賃交易重新遵守上市規則第14A.35(3)條之規定。

## 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）。

由於訂立重訂租賃合同，就年度上限而言，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）。

由於訂立重訂租賃合同，就年度上限（不包括截至二零一六年六月三十日止六個月之年度上限）而言，新鴻基之適用百分比率超過0.1%但低於5%。根據上市規則第14A章，就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而言，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

茲提述首份公佈，其中提及於二零一一年五月至二零一四年一月期間，天安集團與新鴻基集團訂立屆滿租賃合同（包括租賃合同I、租賃合同II、租賃合同III及租賃合同IV）及租賃合同V。屆滿租賃合同及租賃合同V項下擬進行之交易(i)就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各年及截至二零一六年六月三十日止六個月而言，根據上市規則第14A章，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；及(ii)就於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度而言，根據上市規則第14A章，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。

## 重訂屆滿租賃合同

由於租賃合同III已於二零一四年四月三十日屆滿，而租賃合同I、租賃合同II及租賃合同IV將分別於二零一四年七月三十一日、二零一四年七月三十一日及二零一四年六月三十日屆滿，於二零一四年五月二十三日，天安集團與新鴻基集團訂立重訂租賃合同，重訂各份屆滿租賃合同之租期。各份重訂租賃合同之主要條款詳情如下：

### (1) 二零一四年租賃合同I

日期：	二零一四年五月二十三日
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：	二零一四年八月一日至二零一六年六月三十日
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) 二零一四年租賃合同II

日期：	二零一四年五月二十三日
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：	二零一四年八月一日至二零一六年六月三十日
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) 二零一四年租賃合同III**

日期：二零一四年五月二十三日

出租人：南京天都

承租人：新鴻基（上海）

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：二零一四年五月一日至二零一五年六月三十日

月租：人民幣11,392.00元

管理費：每月人民幣1,584.50元

水電費：每月人民幣432.20元

租金按金：人民幣39,435.00元

**(4) 二零一四年租賃合同IV**

日期：二零一四年五月二十三日

出租人：大連天安

承租人：新鴻基（上海）大連分公司

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：二零一四年七月一日至二零一五年六月三十日

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

就各份重訂租賃合同而言，上述應付之月租、管理費及其他開支金額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，並已參考獨立估值師之意見。

## 租賃合同V

於二零一四年一月二十九日，大連天安與大連亞聯財訂立租賃合同V，租賃合同V之主要條款已於首份公佈內披露。

## 經修訂年度上限

根據在屆滿租賃合同及二零一四年租賃合同下應付之月租、管理費及其他開支，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應付予天安集團之總額將分別不超過人民幣3,944,000元（相當於約4,961,000港元）、人民幣3,812,000元（相當於約4,795,000港元）及人民幣1,702,000元（相當於約2,141,000港元），而該等金額為有關期間之經修訂年度上限。

## 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，重訂租賃合同乃天安集團一般日常業務過程中按正常商業條款而訂立，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在中國從事融資業務。由於在大連經營業務，大連亞聯財仍須使用於大連的該等物業作辦公室用途，因此訂立二零一四年租賃合同I及二零一四年租賃合同II。

新鴻基（上海）為新鴻基之間接全資附屬公司，並於大連設立分公司。新鴻基（上海）（包括其大連分公司）的主要業務為投資諮詢及顧問。新鴻基（上海）仍須使用位於南京及大連的物業作辦公室用途，因此訂立二零一四年租賃合同III及二零一四年租賃合同IV。

鑑於上文所述以及(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)根據各份重訂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）經考慮獨立估值師之意見，認為重訂租賃合同乃新鴻基集團一般日常業務過程中按正常商業條款而訂立，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

由於訂立重訂租賃合同，年度上限較首份公佈內「年度上限」一節所披露之年度上限有所提高，以及已經重訂各份屆滿租賃合同之租期。根據上市規則第14A.36條，天安與新鴻基均須就租賃交易重新遵守上市規則第14A.35(3)條之規定。

## 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）。

由於訂立重訂租賃合同，就年度上限而言，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）間接擁有聯合集團已發行股份總數約69.38%權益，而聯合集團擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%權益，聯合地產則間接擁有天安已發行股份總數約48.66%。由於聯合地產間接擁有新鴻基已發行股份總數約56.28%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）。

由於訂立重訂租賃合同，就年度上限（不包括截至二零一六年六月三十日止六個月之年度上限）而言，新鴻基之適用百分比率超過0.1%但低於5%。根據上市規則第14A章，就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而言，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）間接擁有聯合集團已發行股份總數約69.38%，而聯合集團擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%權益。由於聯合地產間接擁有天安已發行股份總數約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、大連亞聯財及新鴻基（上海）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。

### 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成立之有限公司，亦為新鴻基之間接非全資附屬公司。

大連亞聯財的主要業務為於大連提供借貸。

## 新鴻基（上海）

新鴻基（上海）為於中國成立之有限公司，亦為新鴻基之間接全資附屬公司。

新鴻基（上海）的主要業務為投資諮詢及顧問。

## 釋義

「二零一四年租賃合同」	指	包括二零一四年租賃合同I、二零一四年租賃合同II、二零一四年租賃合同III、二零一四年租賃合同IV及租賃合同V的五份租賃合同
「二零一四年租賃合同I」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一四年五月二十三日之租賃合同（如本聯合公佈「二零一四年租賃合同I」一節所述）
「二零一四年租賃合同II」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一四年五月二十三日之租賃合同（如本聯合公佈「二零一四年租賃合同II」一節所述）
「二零一四年租賃合同III」	指	南京天都與新鴻基（上海）訂立日期為二零一四年五月二十三日之租賃合同（如本聯合公佈「二零一四年租賃合同III」一節所述）



「二零一四年租賃合同IV」	指	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（如本聯合公佈「二零一四年租賃合同IV」一節所述）
「年度上限」	指	新鴻基集團於(i)截至二零一四年十二月三十一日止財政年度、(ii)二零一五年十二月三十一日止財政年度及(iii)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年度上限總金額
「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，為於中國成立之有限公司，亦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
「屆滿租賃合同」	指	包括租賃合同I、租賃合同II、租賃合同III及租賃合同IV的四份租賃合同
「首份公佈」	指	天安與新鴻基就天安集團與新鴻基集團訂立持續關連交易而於二零一四年一月二十九日刊發之聯合公佈
「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（如首份公佈「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（如首份公佈「租賃合同II」一節所述）
「租賃合同III」	指	南京天都與香港新鴻基投資服務有限公司南京代表處訂立日期為二零一三年四月二十日之租賃合同（如首份公佈「租賃合同III」一節所述）
「租賃合同IV」	指	大連天安與新鴻基（上海）大連分公司訂立日期為二零一三年六月十八日之租賃合同（如首份公佈「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（如首份公佈「租賃合同V」一節所述）
「租賃交易」	指	新鴻基集團與天安集團之間有關租賃中國物業之交易
「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

「重訂租賃合同」	指	包括二零一四年租賃合同I、二零一四年租賃合同II、二零一四年租賃合同III及二零一四年租賃合同IV的四份租賃合同
「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（上海）」	指	新鴻基（上海）投資顧問有限公司，為於中國成立之有限公司，亦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，為新鴻基之間接非全資附屬公司

承天安董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生

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

香港，二零一四年五月二十三日

就本聯合公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.795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（副總裁）、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煌先生（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Ahmed Mohammed Aqil Qassim Alqassim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 Caldwell Procter先生及王敏剛先生。