

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)

## 持續關連交易

### 租賃物業

#### 重訂屆滿租賃合同

由於屆滿租賃合同將於二零一六年六月三十日屆滿，於二零一六年五月三十日，大連天安（本公司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）訂立重訂租賃合同，重訂各份屆滿租賃合同之租期。

#### 二零一六年租賃合同VII

於二零一六年五月三十日，興業（本公司之間接全資附屬公司）與新鴻基投資服務（新鴻基一名聯繫人之全資附屬公司）就租賃位於中國上海天安中心大廈之辦公室物業訂立二零一六年租賃合同VII。

#### 上市規則之涵義

訂立重訂租賃合同及二零一六年租賃合同VII後，年度上限相比第五份公佈內「經修訂年度上限」一節所披露之年度上限已作出更新，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.54條，本集團須就租賃交易設定經修訂年度上限，以重新遵守上市規則第14A.53條之規定。

由於聯合地產乃本公司之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基、其附屬公司及任何彼等之聯繫人為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，租賃交易構成本公司之持續關連交易。

就截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月之租賃交易而言，本公司之適用百分比率超過0.1%但低於5%，於二零一六年、二零一七年及二零一八年，根據上市規則第14A章，租賃交易僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 重訂屆滿租賃合同

茲提述(i)本公司及新鴻基於二零一四年一月二十九日刊發之聯合公佈；(ii)本公司及新鴻基於二零一四年五月二十三日刊發之聯合公佈；(iii)本公司及新鴻基於二零一四年十月三十一日刊發之聯合公佈；(iv)本公司及新鴻基於二零一四年十二月十九日刊發之聯合公佈；及(v)第五份公佈。

由於屆滿租賃合同將於二零一六年六月三十日屆滿，於二零一六年五月三十日，大連天安（本公司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）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) 二零一六年租賃合同I

日期：	二零一六年五月三十日
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04室
租賃面積：	208.27平方米
用途：	辦公室物業
租期：	二零一六年七月一日至二零一八年六月三十日
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

訂立二零一六年租賃合同I旨在重訂二零一四年租賃合同I之租期。

**(2) 二零一六年租賃合同II**

日期：二零一六年五月三十日

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：二零一六年七月一日至二零一八年六月三十日

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

訂立二零一六年租賃合同II旨在重訂二零一四年租賃合同II之租期。

**(3) 二零一六年租賃合同V**

日期：二零一六年五月三十日

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52樓01-06室

租賃面積：1,368.44平方米

用途：辦公室物業

租期：二零一六年七月一日至二零一八年六月三十日

月租：人民幣179,396.78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424,478.68元

訂立二零一六年租賃合同V旨在重訂租賃合同V之租期。

#### **(4) 二零一六年租賃合同VI**

日期：	二零一六年五月三十日
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03室
租賃面積：	131.68平方米
用途：	辦公室物業
租期：	二零一六年七月一日至二零一八年六月三十日
月租：	人民幣12,816.85元
管理費：	每月人民幣3,160.32元
租金按金（包括管理費按金）：	人民幣31,954.34元

訂立二零一六年租賃合同VI旨在重訂租賃合同VI之租期。

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大連天安與大連亞聯財公平磋商後釐定，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。

#### **二零一六年租賃合同VII**

於二零一六年五月三十日，興業（本公司之間接全資附屬公司）與新鴻基投資服務（新鴻基一名聯繫人之全資附屬公司）就租賃位於中國上海天安中心大廈之辦公室物業訂立二零一六年租賃合同VII。

二零一六年租賃合同VII之主要條款詳情如下：

日期：	二零一六年五月三十日
出租人：	興業
承租人：	新鴻基投資服務
物業：	中國上海市南京西路338號天安中心大廈19樓1901C室
租賃面積：	44.85平方米
用途：	辦公室物業
租期：	二零一六年六月一日至二零一六年十二月三十一日
月租：	人民幣11,595.60元
管理費：	每月人民幣1,435.20元

就二零一六年租賃合同VII而言，上述月租及管理費金額乃由興業與新鴻基投資服務公平磋商後釐定，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。

### 經修訂年度上限

有關屆滿租賃合同的過往數據載列如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣)	截至二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣)	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (人民幣)
二零一四年租賃合同I	288,037.44	288,037.44	144,018.72
二零一四年租賃合同II	390,309.96	390,309.96	195,154.98
租賃合同V	2,997,536.19	2,997,536.19	1,362,516.45
租賃合同VI	—	124,981.22	107,126.76
<b>總計</b>	<b>3,675,883.59</b>	<b>3,800,864.81</b>	<b>1,808,816.91</b>

根據在屆滿租賃合同、重訂租賃合同及二零一六年租賃合同VII下之月租、管理費及其他應付開支，預期新鴻基集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月應付予本集團之總額將分別不超過人民幣3,609,000元（相當於約4,296,000港元）、人民幣3,417,000元（相當於約4,068,000港元）及人民幣1,709,000元（相當於約2,034,000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

本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，出租中國物業可為本集團帶來穩定收益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，重訂租賃合同及二零一六年租賃合同VII乃本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，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

訂立重訂租賃合同及二零一六年租賃合同VII後，年度上限相比第五份公佈內「經修訂年度上限」一節所披露之年度上限已作出更新，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.54條，本集團須就租賃交易設定經修訂年度上限，以重新遵守上市規則第14A.53條之規定。

由於聯合地產乃本公司之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基、其附屬公司及任何彼等之聯繫人為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，租賃交易構成本公司之持續關連交易。

就截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月之租賃交易而言，本公司之適用百分比率超過0.1%但低於5%，於二零一六年、二零一七年及二零一八年，根據上市規則第14A章，租賃交易僅須遵守申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

李成輝先生（本公司之主席及非執行董事）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全部已發行股份約73.91%權益，聯合集團則擁有聯合地產全部已發行股份約74.97%權益，而聯合地產則間接擁有本公司全部已發行股份約48.66%權益。由於聯合地產間接擁有新鴻基全部已發行股份約55.82%權益，故李成輝先生被視為於有關租賃交易之持續關連交易中擁有權益，因此已就本公司之相關決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於租賃交易中擁有任何重大利益，且須就批准租賃交易及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

## 有關本公司、新鴻基、大連天安、興業、大連亞聯財及新鴻基投資服務之資料

### 本公司

本公司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。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要經營範圍包括：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。

### 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。

新鴻基之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務為結構性融資、私人財務、按揭貸款以及主要投資。

### 大連天安

大連天安為於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

大連天安之主要業務為物業開發及物業投資。

### 興業

興業為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。

興業的主要業務為物業投資。

### 大連亞聯財

大連亞聯財為於中國成立之有限公司，並為新鴻基之間接非全資附屬公司。

大連亞聯財之主要業務為於大連提供借貸。

### 新鴻基投資服務

新鴻基投資服務為新鴻基投資服務有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基一名聯繫人之全資附屬公司）於上海設立之分公司。

新鴻基投資服務有限公司之主要業務為投資控股、證券經紀及孖展融資。

## 釋義

「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（詳情載於第五份公佈「二零一四年租賃合同I」一節）
「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（詳情載於第五份公佈「二零一四年租賃合同II」一節）
「二零一六年租賃合同I」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同（詳情載於本公佈「二零一六年租賃合同I」一節）
「二零一六年租賃合同II」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同（詳情載於本公佈「二零一六年租賃合同II」一節）
「二零一六年租賃合同V」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同（詳情載於本公佈「二零一六年租賃合同V」一節）
「二零一六年租賃合同VI」	指	大連天安與大連亞聯財訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同（詳情載於本公佈「二零一六年租賃合同VI」一節）
「二零一六年租賃合同VII」	指	興業與新鴻基投資服務訂立日期為二零一六年五月三十日之租賃合同（詳情載於本公佈「二零一六年租賃合同VII」一節）
「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），並為本公司及新鴻基之主要股東
「年度上限」	指	新鴻基集團於(i)截至二零一六年十二月三十一日止財政年度；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止財政年度；及(iii)截至二零一八年六月三十日止六個月就租賃中國物業應付予本集團之年度上限總金額
「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），並為本公司及新鴻基之主要股東
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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，其股份於主板上市
「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，並為本公司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，為新鴻基之間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「屆滿租賃合同」	指	包括二零一四年租賃合同I、二零一四年租賃合同II、租賃合同V及租賃合同VI
「第五份公佈」	指	本公司就本集團與新鴻基集團訂立持續關連交易而於二零一五年六月二十六日刊發之公佈
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「興業」	指	<b>Hing Yip Holdings Limited</b> (興業控股有限公司*)，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
「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 (詳情載於第五份公佈「租賃合同V」一節)
「租賃合同VI」	指	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 (詳情載於第五份公佈「租賃合同VI」一節)
「租賃交易」	指	新鴻基集團、新鴻基投資服務與本集團就租賃中國物業進行之交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「主板」	指	由聯交所運營之聯交所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板並與之並行操作
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所述百分比率，用於釐定交易之分類
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，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	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="646 502 1484 585">(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</li> <li data-bbox="646 649 1484 732">(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</li> <li data-bbox="646 795 1484 878">(3) 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</li> <li data-bbox="646 942 1484 1025">(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32樓03室</li> <li data-bbox="646 1089 1484 1170">(5) 中國上海市南京西路338號天安中心大廈19樓1901C室</li> </ul>
「重訂租賃合同」	指	包括二零一六年租賃合同I、二零一六年租賃合同II、二零一六年租賃合同V及二零一六年租賃合同VI
「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
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基投資服務」	指	新鴻基投資服務有限公司上海代表處，由新鴻基投資服務有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基一名聯繫人之全資附屬公司）設立

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生

香港，二零一六年五月三十日

就本公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.84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。

於本公佈日期，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。

\* 僅供識別