

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

## 關連交易

### 興業買賣協議

於二零一六年五月六日，新鴻基、Boneast、Shine Star及興業訂立興業買賣協議，據此，(i) Boneast同意出售，而Shine Star則同意購買興業全部已發行股本；及(ii)新鴻基同意轉讓及Shine Star同意收購所轉讓之興業股東貸款權益，Shine Star應付Boneast之總代價為人民幣23,106,600元（相等於27,606,452港元）。

興業交易之完成於興業買賣協議日期當日作實。

### 誠興買賣協議

於二零一六年五月六日，新鴻基、Boneast、Shine Star及誠興訂立誠興買賣協議，據此，(i) Boneast同意出售，而Shine Star則同意購買誠興全部已發行股本；及(ii)新鴻基同意轉讓及Shine Star同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益，Shine Star應付Boneast之總代價為人民幣61,179,300元（相等於73,093,548港元）。

誠興交易之完成於誠興買賣協議日期當日作實。

### 上市規則之涵義

#### 天安

由於聯合地產為天安之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基及其附屬公司（包括Boneast）為天安之關連人士（定義見上市規則）。因此，該等買賣協議構成天安之關連交易。

就該等買賣協議而言，天安之適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

### **新鴻基**

由於聯合地產為新鴻基之主要股東，並於天安持有超過30%股份權益，故天安及其附屬公司（包括Shine Star）為新鴻基之關連人士（定義見上市規則）。因此，該等買賣協議亦構成新鴻基之關連交易。

就該等買賣協議而言，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，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

### **興業買賣協議**

興業買賣協議之主要條款概述如下：

#### **興業買賣協議之日期**

二零一六年五月六日

#### **興業買賣協議之訂約方**

- (i) 新鴻基
- (ii) Boneast（作為賣方）
- (iii) Shine Star（作為買方）
- (iv) 興業（作為目標公司）

#### **購入資產**

根據興業買賣協議，(i)Boneast同意出售及Shine Star同意購買興業全部已發行股本；及(ii)新鴻基同意轉讓及Shine Star同意收購所轉讓之興業股東貸款權益。

興業之主要資產為第一項中國物業。

#### **代價及付款條款**

根據興業買賣協議，Shine Star應支付之總代價為人民幣23,106,600元（相等於27,606,452港元），將於興業交易之完成後由買方以支票或現金匯款方式向賣方支付。

## 釐定代價之基準

興業買賣協議之總代價人民幣23,106,600元（相等於27,606,452港元）乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考誠如獨立物業估值師所編製之估值報告中所述之第一項中國物業之市值。

## 完成

興業交易之完成於興業買賣協議日期當日作實。

於興業交易之完成後，興業不再為新鴻基之附屬公司，且成為天安之間接全資附屬公司。

## 誠興買賣協議

誠興買賣協議之主要條款概述如下：

### 誠興買賣協議之日期

二零一六年五月六日

### 誠興買賣協議之訂約方

- (i) 新鴻基
- (ii) Bonecast（作為賣方）
- (iii) Shine Star（作為買方）
- (iv) 誠興（作為目標公司）

## 購入資產

根據誠興買賣協議，(i) Bonecast同意出售及Shine Star同意購買誠興全部已發行股本；及(ii)新鴻基同意轉讓及Shine Star同意收購所轉讓之誠興股東貸款權益。

誠興之主要資產為第二項中國物業。

## 代價及付款條款

根據誠興買賣協議，Shine Star應支付之總代價為人民幣61,179,300元（相等於73,093,548港元），將於誠興交易之完成後由買方以支票或現金匯款方式向賣方支付。

## 釐定代價之基準

誠興買賣協議之總代價人民幣61,179,300元（相等於73,093,548港元）乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考誠如獨立物業估值師所編製之估值報告中所述之第二項中國物業之市值。

## 完成

誠興交易之完成於誠興買賣協議日期當日作實。

於誠興交易之完成後，誠興不再為新鴻基之附屬公司，且成為天安之間接全資附屬公司。

## 有關天安、新鴻基、SHINE STAR及BONEAST之資料

### 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。

天安之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。

### Shine Star

Shine Star為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司。

Shine Star之主要業務為投資控股。

### Boneast

Boneast為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新鴻基之直接全資附屬公司。

Boneast之主要業務為投資控股。

## 興業之資料

誠如新鴻基所告知及確認，興業為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司。興業主要從業務為投資。除第一項中國物業外，興業並無擁有其他重大資產。新鴻基集團收購興業之原始成本約為13,806,000港元。

誠如新鴻基所告知及確認，興業截至二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之除稅前及除稅後溢利淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元 (概約)	二零一五年 千港元 (概約)
除稅前溢利(虧損)淨額	362	(2,058)
除稅後溢利(虧損)淨額	47	(1,258)

於二零一六年四月三十日，興業於新鴻基之綜合財務報表之資產淨值連同興業股東貸款為22,774,000港元。

興業與一間公司(其25%股權由新鴻基之聯繫人持有)就第一項中國物業1901A室訂立租賃協議，租賃期自二零一二年十一月八日起至二零一七年十二月三十一日止，每月租金約人民幣21,000元(相等於約25,000港元)。

興業與新鴻基之聯繫人的間接全資附屬公司(亦為天安之關連人士)就第一項中國物業1903室訂立租賃協議，租賃期自二零一六年五月三日起至二零一六年六月三十日止，每月租金約人民幣40,000元(相等於約48,000港元)。興業交易之完成後，根據上市規則第14A.76條，該租賃協議將成為天安之獲豁免關連交易。

## 誠興之資料

誠如新鴻基所告知及確認，誠興為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司。誠興主要業務為投資。除第二項中國物業外，誠興並無擁有其他重大資產。新鴻基集團收購誠興之原始成本約為38,478,000港元。

誠如新鴻基所告知及確認，誠興截至二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之除稅前及除稅後溢利淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元 (概約)	二零一五年 千港元 (概約)
除稅前溢利(虧損)淨額	6,186	(3,415)
除稅後溢利(虧損)淨額	4,233	(995)

於二零一六年四月三十日，誠興於新鴻基之綜合財務報表之資產淨值連同誠興股東貸款為60,434,000港元。

誠興與租戶就第二項中國物業訂立租賃協議，租賃期自二零一三年十二月二十五日起至二零一六年七月三十一日止，每月租金約人民幣310,000元（相等於約370,000港元）。

## 該等交易之理由及裨益

### 天安

天安董事認為，Shine Star按所載代價收購興業及誠興，以及因此分別收購第一項中國物業及第二項中國物業乃利好投資，並預期租賃中國物業將為天安集團帶來合理之回報。

鑑於上文所述，天安董事（包括獨立非執行董事）認為該等買賣協議之條款屬公平合理，及該等交易乃按正常商業條款及於天安集團一般業務過程中訂立，且符合天安及其股東之整體利益。

### 新鴻基

新鴻基董事認為，Boneast按所載代價出售興業及誠興，以及因此分別出售第一項中國物業及第二項中國物業乃各訂約方經公平磋商後釐定（當中已參考誠如獨立物業估值師所編制之估值報告中所述的中國物業之市值），且將為新鴻基集團帶來合理之投資回報。

鑑於上文所述，新鴻基董事（包括獨立非執行董事）認為該等買賣協議之條款屬公平合理，及該等交易乃按正常商業條款及於新鴻基集團一般業務過程中訂立，且符合新鴻基及其股東之整體利益。

繼興業及誠興出售後，新鴻基集團預期將分別兌現約4,172,000港元及10,454,000港元之收益，此乃根據(i)各買賣協議之代價及(ii)新鴻基集團於興業及誠興之投資賬面值連同興業股東貸款及誠興股東貸款之差額計算。將錄入新鴻基集團綜合財務報表之收益或虧損仍有待審核。新鴻基集團擬將出售興業及誠興之所得款項淨額用作一般營運資金。

## 上市規則之涵義

### 天安

由於聯合地產為天安之主要股東，而新鴻基乃聯合地產之附屬公司，故新鴻基及其附屬公司（包括Boneast）為天安之關連人士（定義見上市規則）。因此，該等買賣協議構成天安之關連交易。

就該等買賣協議而言，天安之適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

李成輝先生（天安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73.90%權益，聯合集團則擁有聯合地產全部已發行股份約74.95%權益，而聯合地產則間接擁有天安全部已發行股份約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55.54%權益，故李成輝先生被視為於有關該等交易之關連交易中擁有權益，因此已就天安之相關決議案放棄投票。

李成偉先生（天安之董事總經理及執行董事）亦為興業及誠興之其中一名董事。鑑於上述之共同董事職務，李成偉先生已自願就天安之相關決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無天安董事於該等交易中擁有任何重大利益，且須就批准該等買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

## 新鴻基

由於聯合地產為新鴻基之主要股東，並於天安持有超過30%股份權益，故天安及其附屬公司（包括Shine Star）為新鴻基之關連人士（定義見上市規則）。因此，該等買賣協議亦構成新鴻基之關連交易。

就該等買賣協議而言，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，該等交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

李成煌先生（新鴻基之集團執行主席及執行董事）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全部已發行股份約73.90%權益，聯合集團則擁有聯合地產全部已發行股份約74.95%權益，而聯合地產則間接擁有新鴻基全部已發行股份約55.54%權益。由於聯合地產間接擁有天安全部已發行股份約48.66%權益，故李成煌先生被視為於有關該等交易之關連交易中擁有權益，因此已就新鴻基之相關決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無新鴻基董事於該等交易中擁有任何重大利益，且須就批准該等買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

「第一項中國物業」	指	大廈19樓1901-1903室，總建築面積513.48平方米
「第二項中國物業」	指	大廈11樓1101-1109室，總建築面積1,359.54平方米
「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），並為天安及新鴻基之主要股東
「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），並為天安及新鴻基之主要股東
「Boneast」	指	Boneast Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新鴻基之直接全資附屬公司
「大廈」	指	位於中國上海南京西路338號之天安中心大廈，為第一項中國物業及第二項中國物業所在處
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、擔保契約、衡平權利、不利申索、限制、優先購買權或其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他性質權利或利益或就上述任何一項訂立的協議
「興業」	指	Hing Yip Holdings Limited (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，並為新鴻基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
「興業交易之完成」	指	興業買賣協議項下擬進行之交易完成
「興業買賣協議」	指	新鴻基、Boneast（作為賣方）、Shine Star（作為買方）及興業（作為目標公司）於二零一六年五月六日訂立之買賣協議
「興業股東貸款」	指	於二零一六年四月三十日興業應付新鴻基之金額合共9,132,227.49港元，並須按要求償還且不附帶一切產權負擔之無抵押免息貸款賬戶內尚未償還之款項



「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	具有上市規則賦予之涵義
「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	第一項中國物業及第二項中國物業
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「該等買賣協議」	指	興業買賣協議及誠興買賣協議
「誠興交易之完成」	指	誠興買賣協議項下擬進行之交易完成
「誠興買賣協議」	指	新鴻基、Boneast（作為賣方）、Shine Star（作為買方）及誠興（作為目標公司）於二零一六年五月六日訂立之買賣協議
「誠興股東貸款」	指	於二零一六年四月三十日誠興應付新鴻基之金額合共23,340,888.39港元，並須按要求償還且不附帶一切產權負擔之無抵押免息貸款賬戶內尚未償還之款項
「Shine Star」	指	Shine Star Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為天安之間接全資附屬公司
「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），並為聯合地產之間接非全資附屬公司
「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

「誠興」	指	Sing Hing Investment Limited (誠興投資有限公司*)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並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
「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)，並由聯合地產擁有約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
「該等交易」	指	該等買賣協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

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

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

香港，二零一六年五月六日

就本聯合公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.837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，新鴻基董事會由執行董事李成煌先生(集團執行主席)、周永贊先生及Peter Anthony Curry先生，Jonathan Andrew Cimino先生(Joseph Kamal Iskander先生為其替任董事)；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、梁慧女士及王敏剛先生組成。

\* 僅供識別