

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)

## 關連交易

### 分租協議及租賃協議

#### 分租協議

於二零二五年三月二十八日，(i)本公司(作為租戶)與聯合集團(作為業主)就租賃該物業之一部份訂立分租協議I；及(ii)誠如亞證地產所告知及確認，本公司之一間非全資附屬公司亞證地產(作為租戶)與聯合集團(作為業主)就租賃該物業之一部份訂立分租協議II。

#### 租賃協議

於訂立分租協議前，誠如天安卓健所告知，於二零二四年八月二十七日，星光電訊集團(作為租戶)與總業主(作為業主)就租賃該物業之一部份訂立租賃協議。

#### 上市規則之涵義

於本公佈日期，亞證地產為本公司之一間非全資附屬公司，而本公司由聯合集團持有約56.94%權益，根據上市規則，聯合集團被視為本公司之關連人士。因此，本公司或亞證地產(視情況而定)訂立分租協議構成上市規則項下本公司之關連交易。

此外，星光電訊集團為天安卓健之一間全資附屬公司，天安卓健為本公司之一間非全資附屬公司，而總業主為聯合集團之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，星光電訊集團及總業主訂立租賃協議構成上市規則項下本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.81條，該等協議項下擬進行之交易須合併計算以釐定所屬交易類別。

該等協議項下作出的租金付款屬資本性質，且被視為本集團收購之資產。根據香港財務報告準則第16號，該等協議項下之租賃物業被確認為使用權資產，其中根據分租協議確認該物業之部份為使用權資產的總值為6,624,000港元，而根據租賃協議確認該物業之部份為使用權資產的總值約為2,937,000港元。

由於概無有關租賃協議項下使用權資產價值之相關百分比率超過0.1%，故租賃協議構成上市規則第14A章項下之全面豁免關連交易。

由於分租協議與租賃協議項下使用權資產價值於合併計算時之其中一項相關百分比率超過0.1%但低於5%，故該等協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 分租協議

於二零二五年三月二十八日，(i)本公司（作為租戶）與聯合集團（作為業主）就租賃該物業之一部份訂立分租協議I；及(ii)誠如亞證地產所告知及確認，本公司之一間非全資附屬公司亞證地產（作為租戶）與聯合集團（作為業主）就租賃該物業之一部份訂立分租協議II。分租協議之主要條款載列如下：

### 分租協議I

日期	:	二零二五年三月二十八日
業主	:	聯合集團
租戶	:	本公司
物業	:	該物業9、22及23樓之一部份
用途	:	辦公室物業
年期	:	由二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止（包括首尾兩天）
月租（包括管理費用及空調費用）	:	191,900港元 （可經雙方不時書面協定而更改，本公司須就逾期租金向聯合集團支付截至付款日按每月2%利率計算之利息，該利息每日滾存，並於任何判決前後累計）

根據分租協議I分租之該物業9、22及23樓之一部份乃主租賃協議項下租賃安排的其中一部份。

分租協議I項下之月租乃經聯合集團與本公司參考現行市況、該物業附近同類物業之租金水平，以及聯合集團與本公司現有分租協議項下之過往交易金額後，經公平磋商釐定。

分租協議I項下應付之租金（包括管理費用及空調費用）將由本集團內部資源撥付。

## 分租協議II

日期	:	二零二五年三月二十八日
業主	:	聯合集團
租戶	:	亞證地產
物業	:	該物業9、22及23樓之一部份
用途	:	辦公室物業
年期	:	由二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止（包括首尾兩天）
月租（包括管理費用及空調費用）	:	84,100港元 （可經雙方不時書面協定而更改，亞證地產須就逾期租金向聯合集團支付截至付款日按每月2%利率計算之利息，該利息每日滾存，並於任何判決前後累計）

誠如亞證地產所告知及確認，(i)根據分租協議II分租之該物業9、22及23樓之一部份乃主租賃協議項下租賃安排的其中一部份；及(ii)分租協議II項下之月租乃經聯合集團與亞證地產參考現行市況、該物業附近同類物業之租金水平，以及聯合集團與亞證地產現有分租協議項下之過往交易金額後，經公平磋商釐定。

誠如亞證地產所告知及確認，分租協議II項下應付之租金（包括管理費用及空調費用）將由亞證地產集團內部資源撥付。

## 租賃協議

於訂立分租協議前，誠如天安卓健所告知，於二零二四年八月二十七日，星光電訊集團（作為租戶）與總業主（作為業主）就租賃該物業之一部份訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下：

日期	:	二零二四年八月二十七日
業主	:	總業主
租戶	:	星光電訊集團
物業	:	該物業19樓1904B-5室
用途	:	辦公室物業
年期	:	由二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止（包括首尾兩天）
月租	:	102,930港元
管理費用及空調費用	:	每月19,458港元
違約利息	:	倘星光電訊集團拖欠租金或其他應付款項，並於到期日起計七日內仍未支付，星光電訊集團須應要求向總業主支付所有欠款的每日利息，利率為月息2%

誠如天安卓健所告知及確認，租賃協議項下之月租乃經星光電訊集團與總業主參考現行市況及該物業附近同類物業之租金水平後，經公平磋商釐定。

誠如天安卓健所告知及確認，租賃協議項下應付之租金、管理費用及空調費用將由天安卓健集團內部資源撥付。

## 訂立該等協議之理由及裨益

誠如亞證地產（視情況而定）所告知及確認，根據本公司或亞證地產（視情況而定）與聯合集團訂立的現有分租協議，該物業9、22及23樓之一部份現由本集團租賃作為其辦公室。董事認為，繼續租賃對本集團有利，可避免產生搬遷成本及對本集團日常業務運營造成不必要的干擾。根據分租協議應付之租金（包括管理費用及空調費用）由聯合集團（作為業主）與本公司或亞證地產（視情況而定）（作為租戶）經參考現行市況、該物業附近同類物業之租金水平，以及過往交易金額後釐定，並不高於市價。

誠如天安卓健所告知及確認，星光電訊集團根據租賃協議應付的租金、管理費用及空調費用經參考現行市況及該物業附近同類物業之租金水平後釐定，並不高於市價。

鑒於上文所述及亞證地產與天安卓健作出之確認，董事（包括獨立非執行董事，但不包括下文「上市規則之涵義」段落所載就相關決議案放棄投票的董事）認為，該等協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款，並經相關訂約方公平磋商而訂立，該等協議之條款及使用權資產價值屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，亞證地產為本公司之一間非全資附屬公司，而本公司由聯合集團持有約56.94%權益，根據上市規則，聯合集團被視為本公司之關連人士。因此，本公司或亞證地產（視情況而定）訂立分租協議構成上市規則項下本公司之關連交易。

此外，星光電訊集團為天安卓健之一間全資附屬公司，天安卓健為本公司之一間非全資附屬公司，而總業主為聯合集團之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，星光電訊集團及總業主訂立租賃協議構成上市規則項下本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.81條，該等協議項下擬進行之交易須合併計算以釐定所屬交易類別。

該等協議項下作出的租金付款屬資本性質，且被視為本集團收購之資產。根據香港財務報告準則第16號，該等協議項下之租賃物業被確認為使用權資產，其中根據分租協議確認該物業之部份為使用權資產的總值為6,624,000港元，而根據租賃協議確認該物業之部份為使用權資產的總值約為2,937,000港元。

由於概無有關租賃協議項下使用權資產價值之相關百分比率超過0.1%，故租賃協議構成上市規則第14A章項下之全面豁免關連交易。

由於分租協議與租賃協議項下使用權資產價值於合併計算時之其中一項相關百分比率超過0.1%但低於5%，故該等協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

李成輝先生(本公司之主席及非執行董事、聯合集團之行政總裁及執行董事，以及天卓健之主席及非執行董事)為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一，連同其個人權益控制聯合集團已發行股份總數約74.99%權益，聯合集團分別持有本公司及總業主已發行股份總數約56.94%及50%權益。本公司分別間接擁有亞證地產及天卓健已發行股份總數約74.98%及51.26%權益。因此，李成輝先生被視為於該等協議之關連交易中擁有利益，故已就本公司董事會決議案放棄投票。

儘管董事會不認為勞景祐先生(本公司、聯合集團及亞證地產之董事)及楊麗琛女士(本公司、聯合集團、亞證地產及天卓健之董事)於該等協議中擁有重大利益，彼等已自願就董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於該等協議中擁有任何重大利益，須就董事會決議案放棄投票。

## **有關本公司、聯合集團、亞證地產、星光電訊集團及總業主之資料**

### **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，於本公佈日期，由聯合集團擁有約56.94%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：在中國內地(i)開發及投資住宅、辦公樓及商用物業；(ii)物業管理；(iii)投資及營運醫院、護老及康養相關業務，以及在香港之物業投資及物業管理。

### **聯合集團**

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之主要股東，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為開發及投資住宅、辦公樓及商用物業、酒店相關業務、投資及營運醫院、護老及康養相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務，及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

於本公佈日期，聯合集團由全權信託Lee and Lee Trust(包括李成輝先生的個人權益)實益擁有約74.99%權益。

## 亞證地產

亞證地產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，並為本公司之一間非全資附屬公司。

亞證地產之主要業務為投資控股。亞證地產集團主要於香港從事物業投資、物業租賃及物業管理。

## 星光電訊集團

星光電訊集團為一間於香港註冊成立之有限公司，並為天卓健之一間全資附屬公司。天卓健為一間股份於聯交所主板上市之公司，並為本公司之一間非全資附屬公司。

星光電訊集團之主要業務為投資控股。

## 總業主

總業主為一間於香港註冊成立之有限公司，由聯合集團及鹿島建設株式會社分別實益擁有50%及50%。鹿島建設株式會社為一間於日本註冊成立之公司，其股份在日本兩大證券交易所買賣，並為日經225指數成分股之一。鹿島建設株式會社的附屬公司之主要業務為設計、建築、建材採購、房地產發展及管理以及出版。

總業主之主要業務為物業持有。

## 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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：373），為本公司之主要股東
「該等協議」	指	分租協議I、分租協議II及租賃協議
「亞證地產」	指	亞證地產有限公司，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（股份代號：271），為本公司之一間非全資附屬公司
「亞證地產集團」	指	亞證地產及其附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：28）
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總業主」	指	景鎮置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之合營企業
「主租賃協議」	指	總業主與聯合集團（作為租戶）於二零二五年三月二十四日就租賃該物業9、22及23樓整體訂立之主租賃協議，由二零二五年四月一日起計及於二零二七年三月三十一日屆滿（包括首尾兩天）為期兩年
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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），獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「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
「該物業」	指	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈，由總業主擁有100%權益
「星光電訊集團」	指	星光電訊集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為天安卓健之一間全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義

「分租協議I」	指	聯合集團與本公司於二零二五年三月二十八日訂立之分租協議，由二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止(包括首尾兩天)為期兩年，據此，聯合集團將該物業9、22及23樓之一部份分租予本公司
「分租協議II」	指	聯合集團與亞證地產於二零二五年三月二十八日訂立之分租協議，由二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日止(包括首尾兩天)為期兩年，據此，聯合集團將該物業9、22及23樓之一部份分租予亞證地產
「分租協議」	指	分租協議I及分租協議II
「天安卓健」	指	天安卓健有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：383)，為本公司之一間非全資附屬公司
「天安卓健集團」	指	天安卓健及其附屬公司
「租賃協議」	指	總業主與星光電訊集團於二零二四年八月二十七日訂立之租賃協議，由二零二四年九月一日起至二零二六年八月三十一日止(包括首尾兩天)為期兩年，據此，總業主將該物業19樓1904B-5室出租予星光電訊集團
「%」	指	百分比

代表董事會  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生

香港，二零二五年三月二十八日

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)、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生(主席)及鄭慕智博士，以及獨立非執行董事姜國芳先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。