

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

有 關

- (I) 成立合營企業；及
- (II) 提供股東貸款的  
主要交易

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第7至18頁。

本通函乃寄發予股東僅供參考用途，並已根據上市規則第14.44條取得一組密切聯繫之股東的股東書面批准，以代替舉行本公司股東大會。

二零二五年七月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	19
附錄二 – 一般資料 .....	23

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二五年股東貸款」	指	天安經濟諮詢根據二零二五年股東貸款協議的條款及條件向香河明鴻提供的股東貸款人民幣50,000,000元(相當於約54,945,000港元)
「二零二五年股東貸款協議」	指	天安經濟諮詢與香河明鴻於二零二五年五月十五日訂立的貸款協議，據此，天安經濟諮詢根據其項下的條款及條件向香河明鴻授出二零二五年股東貸款
「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)
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「China Elite」	指	China Elite Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為834,809,096股股份之登記持有人及為聯合集團之間接全資附屬公司
「承諾」	指	(i)上海莘賦里將承擔的代價的部分；及(ii)上海莘賦里將對合營企業公司作出的任何資本承諾(不論以注資或股東貸款方式)的總和，合共不超過人民幣2,441,784,000元(相當於約2,654,113,000港元)
「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)
「代價」	指	合營企業公司參與招標的最高招標金額
「董事」	指	本公司之董事

---

## 釋 義

---

「現有銀行」	指	就該項目而言一直向項目公司提供信貸融資之多間銀行機構
「第五份補充股東貸款協議」	指	應威(深圳)、香河明鴻及深圳辰康訂立日期為二零二五年六月二十五日之第五份補充貸款協議，以修訂股東貸款協議的若干條款
「成立合營企業」	指	股東協議項下擬進行之交易
「應威(深圳)」	指	應威(深圳)投資諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等聯合公佈」	指	本公司與聯合集團分別於二零二五年六月十九日及二零二五年六月二十五日聯合刊發有關成立合營企業及提供股東貸款之公佈
「合營企業公司」	指	上海瑞天里企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，由上海莘賦里擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益
「合營企業夥伴」	指	上海瑞新里企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為瑞安之間接全資附屬公司
「合營企業股東」	指	上海莘賦里及合營企業夥伴的統稱，各自為「合營企業股東」

---

## 釋 義

---

「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區豫園街道的三幅地塊，總佔地面積為49,175平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月十七日，即本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LPR」	指	貸款市場報價利率，中國全國銀行間同業拆借中心公佈之五年期貸款市場利率
「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，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「該項目」	指	於該地塊發展、建設、銷售及營運之物業發展計劃
「項目公司」	指	上海永業城市更新建設發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為上海永業之直接全資附屬公司
「提供股東貸款」	指	根據第五份補充股東貸款協議提供之股東貸款及根據二零二五年股東貸款協議提供二零二五年股東貸款之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	有關項目公司50%權益的買賣協議，將由上海永業(作為轉讓人)與合營企業公司(作為承讓人)訂立

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海莘賦里」	指	上海莘賦里商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上海永業」	指	上海永業企業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為一間持有項目公司全部權益之國有企業
「股份質押」	指	應威(深圳)(作為質權人)與深圳辰康(作為出質人)訂立日期為二零二五年六月二十五日的股份質押補充契據，據此，深圳辰康將以應威(深圳)為受益人，就香河辰康的全部股權提供股份質押，作為股東貸款之抵押品
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司之股東
「股東協議」	指	由上海莘賦里、合營企業夥伴與合營企業公司訂立日期為二零二五年六月十九日之股東協議
「股東貸款協議」	指	日期為二零一七年九月二十一日的貸款協議(經補充貸款協議所修訂)的股東貸款
「股東貸款」	指	應威(深圳)根據經第五份補充股東貸款協議修訂的股東貸款協議向香河明鴻提供金額最多為人民幣1,750,000,000元(相當於約1,923,077,000港元)的股東貸款

---

## 釋 義

---

「深圳辰康」	指	深圳辰康科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接擁有50%權益之合營企業
「瑞安」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充貸款協議」	指	應威(深圳)與香河明鴻訂立的日期為二零一八年五月二十九日的第一份補充貸款協議、日期為二零一八年十二月十八日的第二份補充貸款協議及日期為二零二零年六月二日的第三份補充貸款協議，以及應威(深圳)、香河明鴻與深圳辰康訂立日期為二零二二年四月四日的第四份補充貸款協議的統稱
「天安經濟諮詢」	指	天安經濟諮詢(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「招標」	指	透過於上海聯合產權交易所的公開拍賣就項目公司50%權益進行招標，底價為人民幣2,893,650,000元
「該轉讓」	指	倘買賣協議所載的全部先決條件獲達成，由上海永業向合營企業公司轉讓項目公司50%權益
「香河辰康」	指	香河辰康房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為深圳辰康之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香河明鴻」 指 香河明鴻房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接擁有50%權益之合營企業及深圳辰康之間接全資附屬公司

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

於本通函內，(i)除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義；及(ii)標有「\*」之相關實體中文名稱之英文譯名僅供識別及參考，該等譯名未必準確，且該實體未必有其中文名稱之正式英文譯名／版本。

就本通函而言，人民幣兌港元乃按以下匯率計算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣：(i)就成立合營企業而言，1.00港元兌人民幣0.92元；及(ii)就提供股東貸款而言，1.00港元兌人民幣0.91元。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。



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)

執行董事：

宋增彬(副主席)

李成偉(董事總經理)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝(主席)

鄭慕智

獨立非執行董事：

姜國芳

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

## 有關

(I) 成立合營企業；及

(II) 提供股東貸款的

主要交易

## 緒言

茲提述該等聯合公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關成立合營企業及提供股東貸款的進一步資料。

## 成立合營企業

於二零二五年六月十九日，上海莘賦里(本公司之間接全資附屬公司)、合營企業夥伴及合營企業公司就合營企業公司之合營企業安排訂立股東協議(而合營企業公司於緊接訂立股東協議前及緊隨訂立股東協議後由上海莘賦里及合營企業夥伴分別擁有70%及30%權益)以就項目公司50%權益參與招標(而項目公司為該地塊之土地使用權之唯一擁有人)。

股東協議的主要條款如下：

### 日期

二零二五年六月十九日

### 訂約方

- (1) 上海莘賦里；
- (2) 合營企業夥伴；及
- (3) 合營企業公司。

### 註冊資本

合營企業公司的註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約10,870,000港元)，當中上海莘賦里及合營企業夥伴須於二零三零年四月三十日或之前分別出資人民幣7,000,000元(相當於約7,609,000港元)及人民幣3,000,000元(相當於約3,261,000港元)。

合營企業股東各自對合營企業公司註冊資本之出資額乃經合營企業股東參考合營企業公司發展及營運所需資金後公平磋商釐定，有關詳情詳述於下文「資金」一段。

### 合營企業公司之目的及主要業務

成立合營企業公司之目的為參與招標及倘招標成功則進行該項目。於二零二五年六月二十三日，合營企業公司收到招標結果通知，據此其以底價人民幣2,893,650,000元中標。

合營企業公司之主要業務涵蓋(其中包括)業務及建設顧問服務。

### 資金

上海莘賦里及合營企業公司的資本承諾應包括以下各項：(i)招標的代價；(ii)項目公司所欠當時尚未償還的股東貸款(包括本金及利息)的50%；(iii)項目公司將產生的物業交易費、交易經紀公司服務費等；及(iv)項目公司根據與該項目的建設、開發及營運有關的相關法律法規、政府命令及已簽訂協議所需承擔的付款義務。

## 董事會函件

上海莘賦里預期將出資不超過人民幣2,441,784,000元(相當於約2,654,113,000港元，即合營企業股東可出資總承諾人民幣3,488,263,000元(相當於約3,791,590,000港元)的70%)之承諾(包括(其中包括)上海莘賦里將承擔之代價之部分)，該金額按其於合營企業公司的權益比例計算。總承諾包括招標底價人民幣2,893,650,000元及其他承諾人民幣594,613,000元，乃經合營企業股東參考(i)經獨立物業估值師於二零二五年五月六日進行的該地塊的估值人民幣20,572,000,000元(相當於約22,360,870,000港元)；(ii)於二零二四年十二月三十一日按公允價值計量的項目公司資產淨值人民幣5,809,954,000元(相當於約6,315,167,000港元)，並經該地塊的估值調整；(iii)招標底價人民幣2,893,650,000元(相當於約3,145,272,000港元)；及(iv)發展該地塊的預期營運資金需求後公平磋商釐定。

合營企業公司參與該項目須符合(其中包括)以下條件，該等條件已包括在股東協議內，以反映招標要求：

- (a) 倘現有銀行於招標結果通知後40個工作日內並無就該轉讓提供其一致同意，則合營企業公司已支付之代價之任何部分將獲退還，而招標項下擬進行之收購將告終止；及
- (b) 倘招標成功，合營企業股東須共同促使項目公司於二零二六年三月三十一日或之前取得該地塊的土地使用權證。

招標結果通知已於二零二五年六月二十三日發出，合營企業公司據此中標。於最後實際可行日期，(i)就條件(a)而言，現有銀行一致同意該轉讓；及(ii)條件(b)尚未達成。

合營企業公司的所有融資需求將由合營企業股東按其各自於合營企業公司的合營企業股東權益比例以注資或股東貸款方式分別提供資金。誠如股東協議所述，合營企業公司的任何資本承諾的出資須於有關該轉讓的物業交換文件及項目公司股東協議規定的截止日期前2日內償還。於最後實際可行日期，本集團已出資將由上海莘賦里承擔的代價部分人民幣2,025,555,000元，而餘下承諾人民幣416,229,000元將由本集團按項目公司要求不時出資，以履行各項付款責任。根據項目公司的股東協議，合營企業公司應根據(i)項目公司年度規劃及預算中列明的時間表；(ii)項目公司履行各項付款責任的截止日期；及/或(iii)項目公司股東大會批准的任何其他時間，不時向項目公司提供資金。

承諾將由本集團的內部資源撥付。

### 管理層

合營企業公司的董事會應由三名董事組成，其中兩名應由上海莘賦里提名，一名應由合營企業夥伴提名。合營企業公司董事會主席應由合營企業夥伴提名。合營企業公司董事會會議的法定人數應為兩名董事，包括一名由上海莘賦里提名的董事及一名由合營企業夥伴提名的董事。

未經合營企業公司全體董事一致同意，合營企業公司不得決定及進行各項重大決策及行動，通常此類決定及行動包括：(a)損益分佔安排的決定；(b)提供及／或修訂銀行簽署人的決定；(c)變更合營企業公司的註冊資本及發行合營企業公司的債券；(d)合併、分拆、解散或變更其法律形式；(e)有關僱用或解僱高級職員及其薪酬的決定；(f)與其股東及／或其關連人士訂立代價超過人民幣10,000,000元的任何協議或安排；(g)訂立任何並非在其日常業務過程中或經公平磋商進行的交易；(h)將合營企業公司的資金用於發展及營運該項目以外的任何事宜；及(i)批准合營企業公司的一般管理及經營政策。

由於上海莘賦里將不會控制合營企業公司，而合營企業公司董事會的所有決策(包括合營企業公司的財務及營運政策)將以集體方式作出，故合營企業公司將被視為本公司的合營企業，並將於本集團的財務報表中以權益法入賬，而其財務業績將不會合併於本集團的財務報表內。

### 權益轉讓的限制

未經其他合營企業股東同意，各合營企業股東不得銷售或轉讓或出售其於合營企業公司之全部或部分權益。各合營企業股東的任何建議轉讓合營企業公司權益須受下列慣常轉讓限制所規限：

- (a) 優先購買權：各合營企業股東應擁有優先購買權，可根據其他合營企業股東與建議新買家同意的該等條款收購其他合營企業股東擬出售的合營企業公司的權益；及
- (b) 隨售權：各合營企業股東應擁有隨售權，可根據其他合營企業股東與建議新買家同意的該等條款參與其他合營企業股東擬出售的合營企業公司的權益。

### 溢利分佔

合營企業公司不應向合營企業股東作出任何分配，直至合營企業公司已彌補過往財政年度所產生的虧損，並就法定盈餘儲備作出撥備為止。合營企業公司之可分配溢利應按合營企業股東各自於合營企業公司的權益比例向彼等分配。

### 終止

股東協議將於下列情況終止(其中包括股東協議項下的其他情況)：(a)合營企業股東同意終止股東協議；(b)合營企業公司由一方合營企業股東全資擁有；(c)合營企業公司解散、停止營運或無法繼續為獨立法律實體；(d)招標不成功；(e)倘合營企業股東未能因應頒佈新適用法律而對股東協議作出必要調整且其將對該合營企業股東的預期回報造成重大不利影響，從而使該合營企業股東向其他合營企業股東發出書面終止通知；或(f)合營企業公司因其未能滿足相關先決條件而不參與招標。

股東協議終止後，合營企業公司須清盤，其資產須根據適用法律變現及分派予合營企業股東。

### 項目公司及該地塊之資料

項目公司為一間於中國成立之有限公司，並為上海永業之直接全資附屬公司。於該轉讓完成後，合營企業公司將持有項目公司50%權益，項目公司為該地塊之土地使用權之唯一擁有人。

該地塊包括位於中國上海市黃浦區豫園街道的地塊，西至西藏南路、南至方浜中路、東至人民路及北至桃源路。預期該地塊將主要用作由住宅、商業及配套設施組成的綜合用途發展項目。

### 提供股東貸款

於二零一七年九月二十一日，應威(深圳)(於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司)與香河明鴻(本公司間接擁有50%權益之合營企業)訂立股東貸款協議，其後經補充貸款協議所修訂及補充。

於二零二五年六月二十五日，應威(深圳)、香河明鴻及深圳辰康(本公司間接擁有50%權益之合營企業)訂立第五份補充股東貸款協議，據此，(i)應威(深圳)向香河明鴻授出之股東貸款本金額將由不超過人民幣960,000,000元(相當於約1,054,945,000港元)增至不超過人民幣1,750,000,000元(相當於約1,923,077,000港元)；及(ii)股東貸款之期限將延長，使還款日期將延長至二零二八年五月三十一日。此外，於二零二五年六月二十五日，應威(深圳)與深圳辰康訂立股份質押，據此深圳辰康應以應威(深圳)為受益人提供香河辰康全部權益之股份質押，作為股東貸款之抵押品。

---

## 董事會函件

---

股東貸款協議(經第五份補充股東貸款協議所修訂)之主要條款如下：

- 日期：二零一七年九月二十一日(於二零一八年五月二十九日、二零一八年十二月十八日、二零二零年六月二日、二零二二年四月四日及二零二五年六月二十五日修訂)
- 訂約方：(1) 應威(深圳)(作為貸款人)
- (2) 香河明鴻(作為借款人)
- (3) 深圳辰康(作為出質人)(僅為日期為二零二二年四月四日的第四份補充股東貸款協議及第五份補充股東貸款協議之訂約方)
- 本金額：金額不超過人民幣1,750,000,000元(相當於約1,923,077,000港元)的循環貸款
- 用途：香河明鴻之一般營運資金
- 期限：由股東貸款首次提取日起至二零二八年五月三十一日止
- 抵押品：股份質押
- 利息：按年利率12%按日計算，並須於股東貸款之期限結束時支付
- 還款：(1) 於股東貸款期限內，香河明鴻可隨時向應威(深圳)發出不少於五個營業日的事先書面通知，選擇提早償還股東貸款的未償還本金額或其任何部分(如為部分，則為人民幣10,000,000元的完整倍數；如為全數，則連同應計利息)；及
- (2) 在上文第(1)段的規限下，須於股東貸款之期限結束時一次性連同其應計利息償還股東貸款之未償還本金額

在簽訂第五份補充股東貸款協議前，股東貸款項下原本金應計利息已結轉，並須於股東貸款之期限結束時支付。

## 董事會函件

股東貸款之利率乃由香河明鴻、應威(深圳)及深圳辰康經公平磋商，並經考慮現行市場利率(即每年3.5%LPR)及股東貸款人民幣1,750,000,000元之主要期限後釐定。

董事認為，股東貸款的還款條款(包括到期時支付應計利息)屬一般商業條款。

香河明鴻主要從事物業發展，目前包括中國的一項城市更新項目，並負責在該項目的收地過程中補償及遷移居民，以及拆卸物業。另一方面，香河辰康主要從事物業持有及發展，並將於城市更新項目進行期間持有所涉標的土地的土地使用權。此後，香河辰康將負責重新發展標的土地及銷售在該土地上興建的物業。經考慮上述因素後，以應威(深圳)為受益人，以香河辰康全部權益之股份質押作為股東貸款之抵押品，為本集團提供合理及充足保障。

股東貸款將由應威(深圳)之內部資源提供資金。

於訂立第五份補充股東貸款協議前，於二零二五年五月十五日，天安經濟諮詢(本公司之間接全資附屬公司)與香河明鴻訂立二零二五年股東貸款協議，據此天安經濟諮詢授出金額為人民幣50,000,000元(相當於約54,945,000港元)的二零二五年股東貸款。

二零二五年股東貸款協議之主要條款如下：

- 日期：二零二五年五月十五日
- 訂約方：(1) 天安經濟諮詢(作為貸款人)  
(2) 香河明鴻(作為借款人)
- 本金額：金額為人民幣50,000,000元(相當於約54,945,000港元)的定期貸款
- 用途：香河明鴻之一般營運資金
- 期限：由二零二五年股東貸款提取日起至二零二八年五月三十一日止
- 利息：按年利率12%按日計算，並須於二零二五年股東貸款之期限結束時支付
- 還款：須於二零二五年股東貸款之期限結束時一次性連同其應計利息償還二零二五年股東貸款之本金額

---

## 董事會函件

---

二零二五年股東貸款之利率乃由香河明鴻及天安經濟諮詢經公平磋商，並經考慮現行市場利率(即每年3.6%LPR)及二零二五年股東貸款人民幣50,000,000元之主要期限後釐定。董事認為，二零二五年股東貸款的還款條款(包括到期時支付應計利息)屬一般商業條款。二零二五年股東貸款已由天安經濟諮詢之內部資源提供資金。

### 成立合營企業及提供股東貸款對本公司的財務影響

#### 成立合營企業

成立合營企業完成後，合營企業公司將成為本公司的合營企業，其財務業績將採用權益會計法計入本集團的綜合財務報表。

承諾亦將於本集團的綜合財務狀況表中確認為合營企業欠款並予以披露。當本集團提供承諾時，其將增加合營企業欠款，並將減少本集團相同金額的現金及現金等值項目。

鑑於承諾將由本集團的內部資源撥付，董事會認為成立合營企業將不會對本集團之盈利和總資產及負債構成任何重大影響。

#### 提供股東貸款

#### 資產及負債

授出之股東貸款由不超過人民幣960,000,000元(相當於約1,054,945,000港元)增至不超過人民幣1,750,000,000元(相當於約1,923,077,000港元)。股東貸款將於本集團的綜合財務狀況表確認為合營企業欠款並予以披露。倘股東貸款之增量被提取，其將增加合營企業欠款，並將減少本集團相同金額的現金及現金等值項目。

二零二五年股東貸款已於最後實際可行日期提取，對本集團的資產及負債並無額外影響。

因此，提供股東貸款將不會對本集團的總資產及負債構成重大財務影響。

## 盈利

若股東貸款增量的人民幣790,000,000元獲提取，本集團每年獲得的利息收入將增加人民幣94,800,000元(相當於約104,176,000港元)。

假設本金總額為人民幣1,800,000,000元的提供股東貸款全數提取，每年可產生的最高利息收入為人民幣216,000,000元(相當於約237,363,000港元)。

除提供股東貸款之利息收入外，提供股東貸款將不會對本集團的盈利產生重大影響。

**有關本公司、上海莘賦里、合營企業夥伴、合營企業公司、應威(深圳)、天安經濟諮詢、香河明鴻及深圳辰康之資料**

### 1. 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。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括：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。

### 2. 上海莘賦里

上海莘賦里為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

上海莘賦里之主要業務為投資控股。

### 3. 合營企業夥伴

合營企業夥伴為一間於中國成立之有限公司，為瑞安之間接全資附屬公司。

合營企業夥伴之主要業務為業務管理、管理顧問及投資控股。

根據合營企業夥伴及瑞安的確認，以及就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

**4. 合營企業公司**

合營企業公司為一間於中國成立之有限公司，由上海莘賦里擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益。

合營企業公司之主要業務為投資控股。

**5. 應威(深圳)**

應威(深圳)為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

應威(深圳)之主要業務為物業投資。

**6. 天安經濟諮詢**

天安經濟諮詢為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

天安經濟諮詢之主要業務為物業投資。

**7. 香河明鴻**

香河明鴻為一間於中國成立之有限公司，為本公司間接擁有50%權益之合營企業及深圳辰康之間接全資附屬公司，而深圳辰康亦為本公司間接擁有50%權益之合營企業。香河明鴻餘下的50%權益由蔡勇先生實益擁有。

香河明鴻之主要業務為物業發展。

**8. 深圳辰康**

深圳辰康為一間於中國成立之有限公司，為本公司間接擁有50%權益之合營企業。深圳辰康餘下的50%權益由蔡勇先生實益擁有。

深圳辰康的主要業務為投資控股。

根據蔡勇先生的確認，且根據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除於香河明鴻及深圳辰康中分別擁有的50%實益權益外，蔡勇先生為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 成立合營企業及提供股東貸款之理由及裨益

#### 成立合營企業

上海市人民政府一直大力推進城市更新及舊城改造工作，全面推動上海的城市化及經濟發展。參與上海城市化所帶來的商機乃為上海莘賦里與合營企業夥伴的共同目標。該項目為物業重建項目，將於上海市黃浦區豫園街道進行。

本集團主要從事(其中包括)中國內地之物業開發及投資。經考慮該地塊之位置後，董事認為成立合營企業為本集團透過其於合營企業公司之權益進一步強化其於中國之物業開發業務之良好機會，並有助本集團之長遠業務增長。

股東協議之條款乃由上海莘賦里與合營企業夥伴經公平磋商後訂立。經考慮上文所述後，董事認為股東協議及成立合營企業乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

#### 提供股東貸款

於訂立第五份補充股東貸款協議前，香河明鴻已根據股東貸款協議提取人民幣945,000,000元(相當於約1,038,462,000港元)。董事認為(i)增加股東貸款本金金額及延長其期限；及(ii)授出二零二五年股東貸款將為香河明鴻(本公司擁有其50%的權益)提供現金流流動性並有助滿足其營運資金所需及進一步的業務發展。

第五份補充股東貸款協議之條款乃經香河明鴻、應威(深圳)及深圳辰康公平磋商而定，而二零二五年股東貸款協議之條款乃經香河明鴻及天安經濟諮詢公平磋商而定。此外，鑑於股東貸款及二零二五年股東貸款將產生利息收入，且深圳辰康已提供股份質押作為股東貸款的抵押品，故董事認為第五份補充股東貸款協議及二零二五年股東貸款協議乃按一般商業條款訂立，第五份補充股東貸款協議及二零二五年股東貸款協議項下的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

### 成立合營企業

由於成立合營企業之其中一項百分比率超過25%但低於100%，故成立合營企業構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

### 提供股東貸款

由於提供股東貸款與提供二零二五年股東貸款合併計算之其中一項相關百分比率(根據上市規則第14.22條)超過25%但低於100%，故提供股東貸款構成本公司之主要交易，而提供股東貸款須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

### 股東書面批准

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司各自就批准成立合營企業及提供股東貸款召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已接獲由China Elite及聯合集團(持有合共834,809,096股股份(佔最後實際可行日期本公司已發行股份總數約56.94%))各自就成立合營企業及提供股東貸款而發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已符合上市規則第14章有關成立合營企業及提供股東貸款各自之股東批准規定，以代替本公司之股東大會。

董事認為成立合營企業及提供股東貸款的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准成立合營企業及提供股東貸款，董事將建議投票贊成決議案。

### 補充資料

閣下務請關注本通函附錄所載補充資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生  
謹啟

二零二五年七月二十三日

## 1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函中載列或提述截至二零二四年十二月三十一日止最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表形式載列)，以及本集團最近期刊發之經審核資產負債表連同上一個財政年度或期間之年度賬目附註。本集團的財務資料於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiananchina.com>)：

- 於二零二五年四月二十二日刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(第91至287頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042200864\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042200864_c.pdf)

- 於二零二四年四月二十五日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第97至287頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501375\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501375_c.pdf)

- 於二零二三年四月二十一日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第101至283頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101003\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101003_c.pdf)

## 2. 債務

於二零二五年五月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為7,724百萬港元，包括：

有抵押銀行貸款約3,682百萬港元；無抵押銀行貸款約1,049百萬港元；其他無抵押貸款約1,164百萬港元；來自合營企業之無抵押貸款約1,828百萬港元；及來自一間聯營公司之無抵押貸款約1百萬港元。本集團約3,467百萬港元之銀行及其他借貸由本公司及／或本公司的附屬公司擔保，而餘下約4,257百萬港元為無擔保。

本集團之銀行信貸及其他貸款以其資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業以及投資物業)作抵押。

本集團已確認使用權資產及與所有租賃有關之相關租賃負債，除非符合低價值或短期租賃則另作別論。租賃負債指繳付使用相關資產權利之租賃款項之責任。於二零二五年五月三十一日，本集團之租賃負債約1百萬港元，以租賃按金作抵押及無擔保。

本集團之合營企業之待發展物業產生或有負債。由一間擁有50%權益之合營企業持有而總賬面值約788百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，該等土地正處於分期施工階段，其中部分正在開發。由本集團之另一間擁有50%權益之合營企業持有而賬面值約176百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成。其中三期二批之建造工程已開始。本集團現正積極與合營企業夥伴防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並就董事的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

此外，本集團就物業買家獲授之按揭貸款、合營企業、一間分類為透過損益按公允價值處理之金融資產之被投資方公司獲授或已使用之貸款融資以及就物業發展項目向一間政府機構作出之擔保錄得或有負債合共約4,093百萬港元。與中國公司之訴訟亦產生約190百萬港元之索償。有關該等訴訟的進一步詳情載於本通函附錄二「訴訟」一節。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內公司間負債及正常業務應付賬款外，於二零二五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何(i)已發行及尚未償還以及已獲授權或以其他方式增設但未發行之債務證券；及(ii)定期貸款、其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(iii)按揭及押記；及(iv)其他或有負債或擔保。

### 3. 營運資金

經考慮現時可動用之財務資源(包括內部產生之現金流、銀行結餘及現金、成立合營企業及提供股東貸款之現金流影響)，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團之營運資金足以應付其自本通函日期起計未來至少十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師之相關確認。

#### 4. 本集團財務及業務前景

本集團之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。

大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、地緣緊張局勢、烏克蘭的戰爭及中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。於二零二五年初，中國與美國之間的貿易戰因關稅增加而升級。在重新展開商議及談判後，兩國同意大幅降低關稅。然而，由於中國與美國尚未達成最終貿易協議，這繼續為中國經濟帶來不確定性。

雖然中國房地產市場整體情緒依然低迷，但本集團欣慰地看到中國央行於二零二五年內將一年期貸款市場報價利率下調10個基點，從3.10%下調至3.00%，而LPR則下調10個基點，從3.60%下調至3.50%，相信有助減輕房地產行業的財務負擔。中國央行亦於二零二五年為合資格金融機構下調0.50%存款準備金率，這將增加市場資金的流動性並刺激中國內地經濟；再者，中央政府及地方政府推出放寬措施以穩定房地產市場，該等措施包括減低按揭利率、降低首付要求、增加房屋購買補貼及於部份城市放寬購買房產相關之限制措施。儘管短期存在不確定性，本集團對中國內地及香港房地產市場於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的餘下期間之長期前景仍具信心。

本集團的業務目標如下：

- (1) 透過收購和出售以調整土地儲備質素及出售其產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
- (2) 在必要時調整產品和價格及建設的速度，以利於產品在適時的環境中出售。
- (3) 適當地增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (4) 審視現行健康醫護投資、管理及成本結構，從而改善效益及盡可能降低費用。

本集團的長遠的企業策略如下：

- (1) 保留若干發展物業作投資，相信該等物業將提供租金流入的增長及相應的資本增值。
- (2) 集中力量發展數碼城、城市更新項目及其他投資，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事之權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作由彼等擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於當中所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	擁有權益的股份及相關股份數目	佔相關已發行股份總數之概約百分比	權益性質
李成輝	本公司(附註2)	834,809,096 (附註1)	56.94%	其他權益
	聯合集團(附註3)	2,635,105,180 (附註1)	74.99%	458,420股屬個人權益(以實益擁有人身份持有)及2,634,646,760股屬其他權益
	亞證地產有限公司 (「亞證地產」)(附註4)	930,376,898 (附註1)	74.98%	其他權益
	天安卓健有限公司 (「天安卓健」)(附註5)	556,097,010 (附註1)	51.35%	其他權益
	新鴻基有限公司 (「新鴻基」)(附註6)	1,444,479,575 (附註1)	73.51%	其他權益
宋增彬	天安卓健	80,000	0.01%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
勞景祐	聯合集團	280,000	0.00%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
	天安卓健	276,000	0.02%	個人權益(以實益擁有人身份持有)

附註：

- (1) 李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99%(包括李成輝先生之個人權益)。
- (2) 基於李成輝先生於聯合集團之權益，彼被視作擁有聯合集團於本公司股份中之權益。
- (3) 聯合集團為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
- (4) 基於李成輝先生透過聯合集團於本公司之權益，彼被視作擁有亞證地產(為本公司之非全資附屬公司，而因此為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部))之股份權益。
- (5) 基於李成輝先生透過聯合集團於本公司之權益，彼被視作擁有天安卓健(為本公司之非全資附屬公司，而因此為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部))之股份權益。
- (6) 新鴻基為聯合集團之非全資附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
- (7) 上述所有權益均屬好倉。

於最後實際可行日期，以下董事為以下公司的董事，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益：

- (a) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團的執行董事而楊麗琛女士為聯合集團的獨立非執行董事。就證券及期貨條例而言，聯合集團被視為於834,809,096股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約56.94%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之權益之公司董事或僱員。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議訂立於一(1)年內未屆滿或本集團成員公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

#### 4. 董事在構成競爭業務中之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事(獨立非執行董事除外)及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)被視為於本集團競爭業務中持有權益：

董事姓名	公司名稱	競爭業務權益	競爭業務之說明#
李成輝	聯合集團	-董事	(1), (2), (3), (4)
	新鴻基	-主要股東^	
		-新鴻基之非全資 附屬公司之董事	(1)
	亞太資源有限公司 (「亞太資源」)	-主要股東^	(1), (2)
		-董事	(1)
	亞證地產	-主要股東^	(1), (2), (4)
	天安卓健	-董事	(1), (2), (3)
	-主要股東^		
李成偉	Tian An Australia Limited (「TIA」)	-董事	(1), (2), (4)
		-主要股東^	(3)
勞景祐	亞證地產	-董事	(1), (2), (4)
	聯合集團	-董事	(1), (2), (3), (4)
杜燦生	亞證地產	-董事	(1), (2), (4)
	亞證地產	-董事	(1), (2), (4)

本集團競爭業務活動包括：

- (1) 放債業務
- (2) 物業投資
- (3) 物業發展
- (4) 物業管理

^ 李成輝先生為Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基、亞太資源、亞證地產、天安卓健及TIA各自之主要股東。

# 透過附屬公司進行。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職或持有股權而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

## 5. 董事在合約及資產中的利益

於最後實際可行日期，李成輝先生(透過作為Lee and Lee Trust(為一項全權信託，控制聯合集團已發行股份總數約74.99%(包括李成輝先生的個人權益)，而聯合集團為本公司的控股公司)的信託人之一)，自二零二四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表當日)起在本集團任何成員公司(i)已收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的以下資產中擁有權益：

- (a) 聯合鹿島大廈9、22及23樓之一部份，根據聯合集團與本公司訂立日期為二零二五年三月二十八日之分租協議(「天安分租協議」)，聯合集團將該物業之一部份按每月191,900港元的租金分租予本公司，租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(包括首尾兩日)為期兩年；及
- (b) 聯合鹿島大廈9、22及23樓之一部份，根據聯合集團與亞證地產訂立日期為二零二五年三月二十八日之分租協議(「亞證地產分租協議」)，聯合集團將該物業之一部份按每月84,100港元的租金分租予亞證地產，租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(包括首尾兩日)為期兩年；

於最後實際可行日期，除天安分租協議及亞證地產分租協議外，概無董事自二零二四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表當日)起在本集團任何成員公司(i)已收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，李成輝先生於其根據日期為二零二四年六月十八日的貸款協議(經日期為二零二四年九月二十日的更改書、日期為二零二四年十二月二十日的第二份更改書及日期為二零二五年二月二十日的第三份更改書修訂)(統稱「貸款協議」)向本公司提供金額為32,650,000澳元的無抵押貸款中擁有重大權益，該貸款按年利率6.4%計息，並須於二零二六年六月償還。除貸款協議外，於最後實際可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益而與本集團業務關係重大之合約或安排仍然存續。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期：

- (a) 天安卓健之一間間接全資附屬公司，作為被告，接獲中國的法院發出一份傳訊令狀，當中包括一份民事起訴狀。內容有關索賠人針對(其中包括)被告的索賠。索賠人要求被告及其他人共同及個別對索賠人負有賠償責任。賠償金額約為人民幣143百萬元，相當於約155百萬港元。法院裁定駁回索賠人對被告的全部索賠及被告無需共同及個別就人民幣143百萬元，相當於約155百萬港元之索償承擔責任。索賠人就該裁決提出上訴。經尋求中國法律意見後，本集團認為該訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。
- (b) 若干公司已共同向本公司之一間附屬公司提出仲裁申請，索賠約35百萬港元，其未獲發放之會籍的估計市場價值。該附屬公司已承諾在特定條件下發放該等會籍，惟認為目前尚未符合相關條件。仲裁仍在進行中。本集團已評估該索償並認為該索償的最終結果將不會對財務報表造成重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未審理或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 重大合約

以下為本集團成員公司緊接本通函發出前兩年內訂立重大或可能重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司訂立以東亞銀行(中國)有限公司之天津分行為受益人之日期為二零二三年九月二十九日的擔保協議，據此，本公司同意就天津天安泛科技園開發有限公司(「天津天安」，由本公司及象嶼地產集團有限公司(「象嶼地產」)各自間接擁有50%股權的公司)於總金額最多為人民幣150,000,000元之融資項下的還款責任提供最多人民幣75,000,000元之連帶及個別責任擔保，佔該融資之50%，並按本公司間接持有天津天安之股權比例作出；

- (b) 本公司與象嶼地產訂立日期為二零二四年三月二十五日的框架備忘錄，據此，(i)本公司及象嶼地產同意其本身或透過其附屬公司各自向天津天安提供金額為人民幣210,000,000元之股東貸款；及(ii)本公司及象嶼地產同意就天津天安於總金額最多為人民幣500,000,000元之融資項下的還款責任各自提供最多人民幣250,000,000元之連帶及個別責任擔保；
- (c) 本公司、Sino Trader Investments Limited (「Sino Trader」，本公司之全資附屬公司)及Beauty Pearl Holdings Limited訂立日期為二零二五年一月二十二日的框架協議，據此本公司同意其將促使Sino Trader或本公司之任何附屬公司向Noble-Link Worldwide Inc.或其任何附屬公司提供金額最多為人民幣260,000,000元之貸款；
- (d) 天安分租協議；
- (e) 亞證地產分租協議；
- (f) 景鎮置業有限公司(「景鎮」，為聯合集團之合營企業)與星光電訊集團有限公司(「星光電訊集團」，為天安卓健之全資附屬公司)訂立日期為二零二四年八月二十七日的租賃協議，據此景鎮將聯合鹿島大廈19樓1904B-5室按每月租金102,930港元以及每月管理費及空調費19,458港元出租予星光電訊集團，租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(包括首尾兩日)為期兩年；
- (g) 股東協議；
- (h) 二零二五年股東貸款協議；
- (i) 第五份補充股東貸款協議；及
- (j) 股份質押。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二四年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日)以來，其財務或經營狀況有任何重大不利變動。

**9. 一般資料**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為劉冬妮女士，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會士。

**10. 備查文件**

以下文件副本由本通函日期起14日內，可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiananchina.com>)查閱：

- (a) 股東協議；
- (b) 第五份補充股東貸款協議；
- (c) 股份質押；及
- (d) 二零二五年股東貸款協議。