

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。



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：373)



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)

聯合公佈

須予披露的交易

提供財務資助

二零二五年協議

誠如天安所告知及確認，於二零二五年一月二十二日，天安、Sino Trader (天安之間接全資附屬公司，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司，及佔合營企業公司60%已發行股本之持有人)、Beauty Pearl (佔合營企業公司40%已發行股本之持有人)與合營企業公司訂立二零二五年協議，據此，天安同意其將促使Sino Trader或天安之任何附屬公司向合營企業公司或其任何附屬公司提供金額最多為人民幣260,000,000元(相當於約282,609,000港元)之二零二五年貸款。

提供擔保

誠如天安所告知及確認，於二零二二年七月四日，天安、Sino Trader與Beauty Pearl訂立二零二二年協議，據此(其中包括)，天安同意就項目公司履行其於項目公司將不時獲得之貸款(前提是有關貸款之未償還本金總額不超過人民幣300,000,000元(相當於約326,087,000港元))項下的全部責任(包括任何付款責任)而以貸款人為受益人提供擔保。其後，於二零二二年九月十三日，天安以貸款銀行為受益人訂立二零二二年擔保協議，據此，天安同意就項目公司(作為主債務人或保證人)可能須向貸款銀行支付之不超過人民幣300,000,000元(相當於約326,087,000港元)的還款責任提供擔保。

提供股東貸款

誠如天安所告知及確認，於本聯合公佈日期，天安集團已向合營企業公司或項目公司(視情況而定)提供總額為人民幣73,909,000元(相當於約80,336,000港元)之股東貸款。

上市規則之涵義

天安

由於提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)之相關百分比率概無超過5%，故提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)並不構成天安於上市規則第14章項下之須予公佈的交易。

由於根據上市規則第14.22條就提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款合併計算之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，故提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款構成天安之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免天安股東批准之規定。

聯合集團

由於提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)之其中一項相關百分比率超過5%，故提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)構成聯合集團於上市規則第14章項下之須予公佈的交易。

由於根據上市規則第14.22條就提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款合併計算之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，故提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款構成聯合集團之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免聯合集團股東批准之規定。

二零二五年協議

誠如天安所告知及確認，於二零二五年一月二十二日，天安、Sino Trader(天安之間接全資附屬公司，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司，及佔合營企業公司60%已發行股本之持有人)、Beauty Pearl(佔合營企業公司40%已發行股本之持有人)與合營企業公司訂立二零二五年協議，據此，天安同意其將促使Sino Trader或天安之任何附屬公司向合營企業公司或其任何附屬公司提供金額最多為人民幣260,000,000元(相當於約282,609,000港元)之二零二五年貸款。

誠如天安所告知及確認，二零二五年貸款的詳情如下：

- 訂約方： (1) Sino Trader或天安之任何附屬公司(作為貸款人)；及
(2) 合營企業公司或其任何附屬公司(作為借款人)
- 貸款金額： 最多為人民幣260,000,000元(相當於約282,609,000港元)
- 用途： 地塊二的一般營運資金用途
- 期限： 貸款人與借款人訂立正式貸款協議之日起計三十六(36)個月
- 利率： 年利率5.5%
- 抵押： 債權證
- 其他條款： 二零二五年貸款之借款人之直接控股公司(「控股公司」)將以二零二五年貸款之貸款人為受益人簽立一份從屬契據，當中借款人結欠控股公司之所有股東貸款(「控股公司股東貸款」)將從屬於借款人結欠貸款人之所有債項(包括二零二五年貸款及其應計利息)，以及控股公司股東貸款將於所有有關債項獲全數清償後方需要支付(除非二零二五年貸款之貸款人同意另作安排)

誠如天安所告知及確認，二零二五年貸款的條款乃由天安、Sino Trader、Beauty Pearl及合營企業公司經公平磋商，並經考慮現行市場利率及二零二五年貸款之期限後釐定。二零二五年貸款將由天安集團內部資源提供資金。

提供擔保

誠如天安所告知及確認，於二零二二年七月四日，天安、Sino Trader與Beauty Pearl訂立二零二二年協議，據此(其中包括)，天安同意就項目公司履行其於項目公司將不時獲得之貸款(前提是有關貸款之未償還本金總額不超過人民幣300,000,000元(相當於約326,087,000港元))項下的全部責任(包括任何付款責任)而以貸款人為受益人提供擔保。其後，於二零二二年九月十三日，天安以貸款銀行為受益人訂立二零二二年擔保協議，據此，天安同意就項目公司(作為主債務人或保證人)可能須向貸款銀行支付之不超過人民幣300,000,000元(相當於約326,087,000港元)的還款責任提供擔保。於本聯合公佈日期，貸款銀行已提供(i)一筆金額為人民幣250,000,000元(相當於約271,739,000港元)的貸款予項目公司；及(ii)另一筆金額為人民幣50,000,000元(相當於約54,348,000港元)的貸款予項目公司的全資附屬公司，並由項目公司擔保。

誠如天安所告知及確認，根據合營企業協議，倘須外部融資為地塊一開發提供資金及倘須提供任何承諾作為該外部融資的條件，該等承諾應按Sino Trader及Beauty Pearl分別於合營企業公司持有60%及40%的股權比例作出。

誠如天安所告知及確認，因此，Beauty Pearl訂立以天安為受益人的反擔保彌償協議，據此，Beauty Pearl應就(i)履行天安於擔保項下之責任所作出或須作出的任何付款；及(ii)天安於擔保項下可能產生的所有索償或履行或遵守其於擔保項下或有關擔保的任何義務或責任的相關比例反擔保彌償天安。Beauty Pearl進一步同意以Sino Trader為受益人抵押其於合營企業公司的所有股份並向Sino Trader轉讓(a)合營企業公司欠付Beauty Pearl之所有股東貸款(其於反擔保彌償協議日期仍未償還)；及(b)其後於反擔保彌償協議期間Beauty Pearl向合營企業公司墊付的任何股東貸款以作為Beauty Pearl妥為履行及遵守反擔保彌償項下責任之保證。

誠如天安所告知及確認，且根據天安董事及聯合集團董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Beauty Pearl就共同開發地塊一及地塊二於合營企業公司持有40%已發行股本外，Beauty Pearl及其最終實益擁有人(即Go先生)皆為獨立於天安、聯合集團及彼等各自之關連人士之第三方。

提供股東貸款

誠如天安所告知及確認，天安集團不時向合營企業公司或項目公司(視情況而定)授出股東貸款。於本聯合公佈日期，南京天都(天安之間接全資附屬公司)或Sino Trader(視情況而定)已向合營企業公司或項目公司(視情況而定)提供總額為人民幣73,909,000元(相當於約80,336,000港元)之股東貸款，其為免息及須應要求償還。於本聯合公佈日期，股東貸款已獲提取。

誠如天安所告知及確認，股東貸款旨在用作項目公司之營運資金。

誠如天安所告知及確認，股東貸款乃由南京天都或Sino Trader(視情況而定)與合營企業公司或項目公司(視情況而定)經公平磋商，並經考慮項目公司之營運資金需要後釐定。股東貸款由天安集團內部資源提供資金。

提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款之理由及裨益

誠如天安所告知及確認，天安董事認為，訂立二零二五年協議將能提供資金用於地塊二之營運資金(包括開發成本)，而天安集團於地塊二擁有溢利的60%份額。

同樣地，提供擔保乃貸款銀行向項目公司或其附屬公司授出貸款的附帶事項，而授出貸款則為地塊一開發及合營企業公司營運之組成部分。

儘管提供擔保並非按Sino Trader於合營企業公司持有的60%股權比例作出，惟Beauty Pearl同意根據反擔保彌償協議就(i)履行天安於擔保項下之責任所作出或須作出的任何付款；及(ii)天安於擔保項下可能產生的所有索償或履行或遵守其於擔保項下或有關擔保的任何義務或責任的相關比例反擔保彌償天安。

就股東貸款而言，天安董事認為提供股東貸款可改善合營企業公司或項目公司之整體財務狀況。

經作出上述考慮，天安董事認為提供二零二五年協議項下之二零二五年貸款、擔保及股東貸款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合天安及天安股東之整體利益。

根據天安提供之資料及作出的確認，以及就聯合集團董事所知、所悉及所信，聯合集團董事認為提供二零二五年協議項下之二零二五年貸款、擔保及股東貸款屬公平合理，符合聯合集團及聯合集團股東之整體利益。

有關天安、SINO TRADER、BEAUTY PEARL、合營企業公司、南京天都、項目公司、該銀行及聯合集團之資料

(1) 天安

天安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。

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)投資及營運醫療、醫院、護老及相關業務，以及在香港之物業投資及物業管理。

(2) Sino Trader

誠如天安所告知及確認，Sino Trader為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司，並擁有合營企業公司60%之已發行股本。

Sino Trader之主要業務為投資控股。

(3) Beauty Pearl

誠如天安所告知及確認，Beauty Pearl為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由Go先生實益擁有，並擁有合營企業公司40%之已發行股本。

Beauty Pearl之主要業務為投資控股。

(4) 合營企業公司

誠如天安所告知及確認，合營企業公司為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，分別由Sino Trader(其為天安之間接全資附屬公司)及Beauty Pearl(其由Go先生實益擁有)直接擁有60%及40%之權益。

合營企業公司之主要業務為投資控股。

(5) 南京天都

誠如天安所告知及確認，南京天都為一間於中國成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司。

南京天都之主要業務為物業投資。

(6) 項目公司

誠如天安所告知及確認，項目公司為一間於中國成立之有限公司，為合營企業公司之間接全資附屬公司。合營企業公司分別由Sino Trader(其為天安之間接全資附屬公司)及Beauty Pearl(其由Go先生實益擁有)擁有60%及40%之權益。

項目公司之主要業務為物業發展。

(7) 該銀行

誠如天安所告知及確認，該銀行為一間於中國成立之有限公司，並為東亞銀行有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：23)之全資附屬公司。

該銀行之主要業務為銀行及相關金融服務。

(8) 聯合集團

聯合集團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。

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、投資及營運醫療、醫院、護老及相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務以及提供財務融資、上市與非上市證券投資以及基金管理。

上市規則之涵義

天安

由於提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)之相關百分比率概無超過5%，故提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)並不構成天安於上市規則第14章項下之須予公佈的交易。

由於根據上市規則第14.22條就提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款合併計算之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，故提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款構成天安之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免天安股東批准之規定。

聯合集團

由於天安為聯合集團之間接非全資附屬公司，按照上市規則第14章項下「上市發行人」之定義應包括上市發行人之附屬公司，故根據上市規則，天安訂立二零二五年協議及二零二二年協議以及提供股東貸款構成聯合集團之交易。

由於提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)之其中一項相關百分比率超過5%，故提供二零二五年貸款(按單獨基準計算)構成聯合集團於上市規則第14章項下之須予公佈的交易。

由於根據上市規則第14.22條就提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款合併計算之其中一項相關百分比率超過5%但低於25%，故提供二零二五年貸款、擔保及股東貸款構成聯合集團之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免聯合集團股東批准之規定。

釋義

「二零二二年協議」	指	天安、Sino Trader與Beauty Pearl訂立日期為二零二二年七月四日之框架協議
「二零二二年擔保協議」	指	天安以貸款銀行為受益人訂立日期為二零二二年九月十三日之擔保協議
「二零二五年協議」	指	天安、Sino Trader、Beauty Pearl與合營企業公司訂立日期為二零二五年一月二十二日之框架協議，內容有關提供二零二五年貸款
「二零二五年貸款」	指	Sino Trader或天安之任何附屬公司向合營企業公司或其任何附屬公司提供金額最多為人民幣260,000,000元(相當於約282,609,000港元)之貸款
「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)
「聯合集團董事會」	指	聯合集團董事會
「聯合集團董事」	指	聯合集團董事
「聯合集團股東」	指	聯合集團股東
「該銀行」	指	東亞銀行(中國)有限公司，一間於中國成立之有限公司

「Beauty Pearl」	指	Beauty Pearl Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並於本聯合公佈日期直接擁有合營企業公司40%之已發行股本
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「反擔保彌償協議」	指	Beauty Pearl以天安為受益人訂立日期為二零二二年九月十三日之反擔保彌償協議
「債權證」	指	Accurate International Land Limited (合營企業公司之間接全資附屬公司，其直接持有項目公司的全部股權)以二零二五年貸款的貸款人為受益人所將予簽立之債權證，就其承諾、物業及資產訂立第一固定及浮動押記
「擔保」	指	天安根據二零二二年擔保協議以貸款銀行為受益人提供之擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業協議」	指	Beauty Pearl、Sino Trader與合營企業公司於二零一六年七月二十九日訂立之合營企業協議，內容有關共同開發(其中包括)地塊一及地塊二
「合營企業公司」	指	Noble-Link Worldwide Inc.，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，分別由Sino Trader及Beauty Pearl直接擁有60%及40%之權益
「地塊一」	指	位於中國南京的一幅地塊，面積為5,012平方米
「地塊二」	指	位於中國南京的一幅地塊，面積為5,370平方米
「貸款人」	指	項目公司已物色或將物色之外部融資人，其向或須向項目公司提供貸款
「貸款銀行」	指	該銀行之南京分行
「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
「Go先生」	指	Go Twan Seng先生，Beauty Pearl的最終實益擁有人
「南京天都」	指	南京天都實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司
「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
「項目公司」	指	麥哲理(南京)房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為合營企業公司之間接全資附屬公司
「相關比例」	指	40%，即Beauty Pearl於本聯合公佈日期在合營企業公司所持有的股權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東貸款」	指	總額為人民幣73,909,000元(相當於約80,336,000港元)之股東貸款，當中包括南京天都向項目公司提供之人民幣44,359,000元(相當於約48,216,000港元)以及Sino Trader向合營企業公司提供之人民幣29,550,000元(相當於約32,120,000港元)
「Sino Trader」	指	Sino Trader Investments Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司，並於本聯合公佈日期直接擁有合營企業公司60%之已發行股本
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：28)，為聯合集團間接非全資附屬公司
「天安董事會」	指	天安董事會

「天安董事」 指 天安董事
「天安集團」 指 天安及其附屬公司
「天安股東」 指 天安股東
「%」 指 百分比

代表聯合集團董事會
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐

代表天安董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生

香港，二零二五年一月二十二日

就本聯合公佈而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按1.00港元兌人民幣0.92元之匯率換算。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匯率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，聯合集團董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)、長原彰弘先生(副主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。

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)、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。