

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。



## 聯合公佈

### 須予披露的交易 提供財務資助

#### 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 (天安之間接全資附屬公司，而天安則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) 與 Beauty Pearl (佔合營企業公司 40% 已發行股本之持有人) 訂立協議，據此(其中包括)，天安同意就項目公司履行其於貸款(未償還本金總額不超過人民幣 300,000,000 元(相當於約 352,941,000 港元))及其他相關交易文件項下的全部責任(包括任何付款責任)而以貸款人為受益人提供擔保。

#### 提供股東貸款

誠如天安所告知及確認，天安集團不時向項目公司授出股東貸款。於本聯合公佈日期，南京天都(天安之間接全資附屬公司)已向項目公司提供總額為人民幣 69,180,239 元(相當於約 81,389,000 港元)之股東貸款，其為免息及須應要求償還。

#### 上市規則之涵義

#### 天安

由於提供股東貸款(按單獨基準計算)之相關百分比率概無超過 5%，故提供股東貸款(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。

由於提供擔保之其中一項相關百分比率(按單獨基準及根據上市規則第 14.22 條與股東貸款合併計算)超過 5% 但低於 25%，故提供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，天安訂立協議及提供股東貸款構成聯合集團之交易。

由於提供股東貸款及擔保(按單獨基準計算)各自之相關百分比率概無超過 5%，故提供股東貸款及擔保(按單獨基準計算)各自並不構成聯合集團於上市規則第 14 章項下之須予公佈的交易。

由於提供擔保之其中一項相關百分比率(根據上市規則第 14.22 條與股東貸款合併計算)超過 5% 但低於 25%，故提供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。

## 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 (天安之間接全資附屬公司，而天安則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) 與 Beauty Pearl (佔合營企業公司 40% 已發行股本之持有人) 訂立協議，據此(其中包括)，天安同意就項目公司履行其於貸款(未償還本金總額不超過人民幣 300,000,000 元(相當於約 352,941,000 港元))及其他相關交易文件項下的全部責任(包括任何付款責任)而以貸款人為受益人提供擔保。

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 同意向天安提供反擔保彌償，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) 合營企業公司及／或任何其附屬公司欠付 Beauty Pearl (包括根據 Beauty Pearl 的指示已向合營企業公司及／或任何其附屬公司提供股東貸款的任何實體) 之所有股東貸款(其於 Beauty Pearl 在簽訂反擔保彌償協議之日期仍未償還)；及 (b) 其後於反擔保彌償協議期間 Beauty Pearl 及／或任何其附屬公司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，天安集團不時向項目公司授出股東貸款。於本聯合公佈日期，南京天都(天安之間接全資附屬公司)已向項目公司提供總額為人民幣 69,180,239 元(相當於約 81,389,000 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及償還項目公司結欠外部融資人的未償還貸款。

誠如天安所告知及確認，股東貸款乃由南京天都與項目公司經公平磋商，並經考慮項目公司之營運資金需要及未償還負債後釐定。股東貸款由天安集團內部資源提供資金。

### **提供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，貸款將為合營企業公司提供資金以應付其營運資金需要(包括地塊開發之成本)，而天安集團於地塊擁有溢利的 60% 份額。

此外，提供擔保乃授出貸款的附帶事項，並為地塊開發及合營企業公司營運的組成部分，透過提供必要資金達成。

儘管擔保並非按 Sino Trader 於合營企業公司持有的 60% 股權比例作出，惟 Beauty Pearl 同意根據合營企業協議就 (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讓項目公司結付未償還貸款及改善其整體財務狀況。

經作出上述考慮，天安董事認為提供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、南京天都、BEAUTY PEARL、項目公司及聯合集團之資料**

### **(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：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，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) 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發展及投資。

#### **(4) 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。

#### **(5) 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。合營企業公司由 Sino Trader (為天安之間接全資附屬公司) 擁有 60% 及由 Beauty Pearl (由 Go 先生實益擁有) 擁有 40%。

項目公司之主要業務為物業發展。

#### **(6) 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物業發展 (主要包括住宅、別墅、辦公樓及商用物業)、物業投資、酒店相關業務、提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、物流服務及提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

### **上市規則之涵義**

#### **天安**

由於提供股東貸款 (按單獨基準計算) 之相關百分比率概無超過 5%，故提供股東貸款 (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。

由於提供擔保之其中一項相關百分比率 (按單獨基準及根據上市規則第 14.22 條與股東貸款合併計算) 超過 5% 但低於 25%，故提供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，天安訂立協議及提供股東貸款構成聯合集團之交易。

由於提供股東貸款及擔保(按單獨基準計算)各自之相關百分比率概無超過 5%，故提供股東貸款及擔保(按單獨基準計算)各自並不構成聯合集團於上市規則第 14 章項下之須予公佈的交易。

由於提供擔保之其中一項相關百分比率(根據上市規則第 14.22 條與股東貸款合併計算)超過 5% 但低於 25%，故提供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

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一家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
「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，內容有關提供擔保
「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
「擔保」	指	天安就貸款提供之擔保
「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 及合營企業公司於二零一六年七月二十九日訂立的合營企業協議，內容有關共同開發(其中包括)地塊，天安已於二零一六年八月一日公佈有關詳情
「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 (其為天安之間接全資附屬公司) 及 Beauty Pearl 直接擁有 60% 及 40% 的權益
「地塊」	指	位於中國南京的一幅地塊，面積為 5,012 平方米
「貸款人」	指	待項目公司物色的外部融資人，須向項目公司提供貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	項目公司不時按相關貸款人與項目公司之間協議之條款(包括利息)向貸款人獲得之貸款，惟項目公司獲得之所有貸款之未償還本金總額在任何時候均不得超過人民幣 300,000,000 元(相當於約 352,941,000 港元)
「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及貸款之借款人
「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	南京天都向項目公司提供之總額為人民幣 69,180,239 元(相當於約 81,389,000 港元)之股東貸款
「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及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，二零二二年七月四日

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 0.85 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)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鄭鑄輝先生、姜國芳先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。