

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。



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)

須予披露交易 成立合營企業

完成視作出售事項後成立合營企業

誠如天安中國投資所告知及確認，於二零二一年十一月九日，天安盛世(天安中國投資的間接非全資附屬公司，而天安中國投資為本公司間接非全資附屬公司)與合營夥伴、目標公司(天安盛世的直接全資附屬公司)及項目公司(目標公司的直接全資附屬公司)訂立合作開發協議，內容有關因視作出售事項而成立目標公司作為合營企業，據此，(i)合營夥伴同意透過注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)收購目標公司40%股權，而天安盛世同意進一步注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)，有關注資總額將用於撥付一部分土地成本；及(ii)合營夥伴及天安盛世將分別按其於目標公司的40%及60%股權比例分攤土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)。天安盛世於目標公司之投入總額(即相等於土地成本60%)為人民幣478,872,000元(相當於約576,954,000港元)。

上市規則之涵義

由於天安盛世為天安中國投資的間接非全資附屬公司，而天安中國投資為本公司間接非全資附屬公司，根據上市規則第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，因此根據上市規則，天安盛世訂立的該交易應為本公司一項交易。

由於該交易之其中一項百分比率超過5%但低於25%，因此該交易構成本公司之須予披露的交易，須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

完成視作出售事項後成立合營企業

誠如天安中國投資所告知及確認，於二零二一年十一月九日，天安盛世(天安中國投資的間接非全資附屬公司，而天安中國投資為本公司間接非全資附屬公司)與合營夥伴、目標公司(天安盛世的直接全資附屬公司)及項目公司(目標公司的直接全資附屬公司)訂立合作開發協議，內容有關因視作出售事項而成立目標公司作為合營企業，據此，(i)合營夥伴同意透過注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)收購目標公司40%股權，而天安盛世同意進一步注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)，有關注資總額將用於撥付一部分土地成本；及(ii)合營夥伴及天安盛世將分別按其於目標公司的40%及60%股權比例分攤土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)。

誠如天安中國投資所告知及確認，完成視作出售事項在合作開發協議的同日落實，且目標公司由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%。

誠如天安中國投資所告知及確認，合作開發協議的主要條款列載如下：

日期

二零二一年十一月九日

訂約方

- (1) 天安盛世
- (2) 合營夥伴
- (3) 目標公司
- (4) 項目公司

誠如天安中國投資(經作出一切合理查詢及根據合營夥伴的確認函)所告知及確認，以及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

目標公司之業務

誠如天安中國投資所告知及確認，目標公司的主要資產為於項目公司的全部股權，而項目公司則是該土地的唯一受益人及開發商。該土地的佔地面積為26,604平方米，已規劃為住宅用途。

目標公司之資本架構

誠如天安中國投資所告知及確認，成立目標公司作為合營企業乃源於視作出售事項。緊接訂立合作開發協議前，目標公司由天安盛世持有100%，天安盛世尚未繳付註冊資本人民幣1,000,000元(相當於約1,205,000港元)。合營夥伴注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)及天安盛世注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)後，目標公司之註冊資本將增至人民幣400,000,000元(相當於約481,928,000港元)及目標公司將由合營夥伴及天安盛世分別持有40%及60%。

誠如天安中國投資所告知及確認，由於目標公司若干關鍵企業事宜須取得目標公司全體董事的一致同意，完成該交易後，目標公司被視為天安中國投資之合營企業，不再為天安中國投資之附屬公司。因此，目標公司將於本集團財務報表內按權益法入賬，其財務業績不會於本集團的財務報表綜合入賬。

攤佔土地成本

誠如天安中國投資所告知及確認，根據合作開發協議，合營夥伴及天安盛世同意分攤土地成本人民幣319,248,000元(相當於約384,636,000港元)及人民幣478,872,000元(相當於約576,954,000港元)，分別佔總土地成本人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)的40%及60%，符合彼等各自於目標公司的股權比例。

土地成本將透過以下各項撥付(i)目標公司的繳足註冊資本人民幣400,000,000元(相當於約481,928,000港元)；及(ii)合營夥伴及天安盛世按彼等各自於目標公司的股權比例分別向目標公司提供的股東貸款。

合營夥伴及天安盛世各自的資本投入總額(包括注資)乃基於各自獨立利益所商議形成，當中參考(i)合營夥伴及天安盛世於完成注資後各自於目標公司所持股權比例；(ii)目標公司的資本要求；及(iii)目標公司於中國投得該土地所產生該土地的收購成本。

天安盛世將透過其內部資源撥付其資本投入之部分。

目標公司之管理層及董事會之組成

誠如天安中國投資所告知及確認，目標公司的重大事項(包括但不限於增加或減少資本、修訂章程、合併、分拆及清盤)須取得目標公司全體股東的一致同意。

目標公司之董事會將由五名董事組成，其中兩名由合營夥伴提名，三名由天安盛世提名。目標公司的董事會主席由合營夥伴提名之董事擔任。目標公司董事會之所有決定須取得全體董事的一致同意方可通過。

利潤分配

誠如天安中國投資所告知及確認，利潤將根據合營夥伴及天安盛世各自於目標公司的股權向彼等分配。

完成

誠如天安中國投資所告知及確認，該交易於合作開發協議的同日完成，而合營夥伴及天安盛世其後將按其各自於目標公司的股權比例分佔目標公司的損益。

目標公司之資料

誠如天安中國投資所告知及確認，目標公司於二零二零年十一月六日在中國成立為有限公司，並為一間投資控股公司，持有項目公司的全部股權。

目標公司根據香港公認會計原則編製之二零二零年十一月六日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間，及二零二一年一月一日至二零二一年九月三十日期間之未經審核財務資料如下：

	二零二零年 十一月六日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	0	0
除稅前虧損淨額	7	47
除稅後虧損淨額	7	47

目標公司於二零二一年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣946,000元(相當於約1,140,000港元)。

進行該交易之理由及裨益

誠如天安中國投資所告知及確認，成立目標公司作為合營企業讓天安中國投資集團能在開發該土地的過程中分散其風險。合營夥伴投入40%的土地成本，令天安中國投資集團減少對總土地成本之投入從而改善天安中國投資集團的流動資金，並可將其財務資源分配至其他分部。基於上文所述及天安中國投資所告知及確認，天安中國投資的董事認為該交易按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合天安中國投資及其股東之整體利益。

基於由天安中國投資提供的資料及確認函，並據董事所深知、全悉及確信，董事認為該交易按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司、天安盛世、合營夥伴、目標公司及項目公司之資料

(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。其主要附屬公司之主要業務活動為物業發展(主要包括公寓、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、清潔及護衛服務及提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

(2) 天安盛世

誠如天安中國投資所告知及確認，天安盛世為一間於中國成立之有限公司，為天安中國投資之間接非全資附屬公司，而天安中國投資為本公司間接非全資附屬公司。

天安盛世之主要業務為投資控股。

(3) 合營夥伴

誠如天安中國投資所告知及確認，合營夥伴為一間於中國成立之有限公司，由合夥人擁有。

合營夥伴之主要業務為投資控股。

(4) 目標公司

誠如天安中國投資所告知及確認，目標公司為一間於中國成立之有限公司，緊接訂立合作開發協議前為天安盛世之直接全資附屬公司，於視作出售事項完成後由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%。

目標公司之主要業務為投資控股。

(5) 項目公司

誠如天安中國投資所告知及確認，項目公司為一間於中國成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司。

項目公司之主要業務為物業發展。

上市規則之涵義

由於天安盛世為天安中國投資的間接非全資附屬公司，而天安中國投資為本公司間接非全資附屬公司，根據上市規則第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，因此根據上市規則，天安盛世訂立的該交易應為本公司一項交易。

由於該交易之其中一項百分比率超過5%但低於25%，因此該交易構成本公司之須予披露的交易，須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

由於天安盛世於目標公司的股權比例在視作出售事項完成後由100%減至60%，根據上市規則第14.29條，視作出售事項構成目標公司視作股權出售事項。由於視作出售事項之所有百分比率低於5%，視作出售事項並不構成上市規則第14章下的本公司須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會；

「注資」 指 根據合作開發協議，合營夥伴注資人民幣160,000,000元(相當於約192,771,000港元)及天安盛世注資人民幣239,000,000元(相當於約287,952,000港元)；

「本公司」	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)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「合作開發協議」	指	天安盛世、合營夥伴、目標公司與項目公司就發展該土地的合作安排訂立日期為二零二一年十一月九日的合作開發協議；
「視作出售事項」	指	根據合作開發協議，天安盛世於目標公司之股權由100%減至60%；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營夥伴」	指	上海同運投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，由合夥人擁有；
「該土地」	指	位於中國浙江省寧波市的一幅土地，佔地面積為26,604平方米；
「土地成本」	指	人民幣798,120,000元(相當於約961,590,000港元)，為該土地的購置成本；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	由聯交所經營的聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM及與之並行運作；

「合夥人」	指	劉哲先生、孫益功先生及黃旻女士，分別擁有合營夥伴的43.5%、43.5%及13%股權；
「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，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；
「項目公司」	指	寧波盛合置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司之股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天安中國投資」	指	天安中國投資有限公司，為香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，為本公司間接非全資附屬公司；
「天安中國投資集團」	指	天安中國投資及其附屬公司；
「目標公司」	指	上海鷺島置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，緊接訂立合作開發協議前為天安盛世之直接全資附屬公司，於視作出售事項完成後由天安盛世及合營夥伴分別擁有60%及40%；
「天安盛世」	指	上海天安盛世房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安中國投資之間接非全資附屬公司；
「該交易」	指	因視作出售事項而成立目標公司作為合營企業；

「平方米」 指 平方米；及

「%」 指 百分比。

代表董事會
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二一年十一月十一日

就本公佈而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按1.00港元兌人民幣0.83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等或任何其他匯率兌換，或曾作兌換之聲明。

於本公佈日期，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。