

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

#### 延長二零二一年股東貸款之還款日期及提供股東貸款

茲提述先前公佈。誠如天安所告知及確認，天安(深圳)(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)、駿業公司及天安駿業(天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股權50%之合營企業)於二零二二年一月四日訂立補充框架備忘錄，據此，金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)之二零二一年股東貸款以及金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)之二零二一年駿業股東貸款之還款日期將由二零二一年十二月三十一日延長至二零二三年四月九日。

天安(深圳)、其最終實益擁有人及／或彼等各自之附屬公司或關聯公司根據框架備忘錄(經補充框架備忘錄修訂)向天安雲谷提供之股東貸款總額包括(i)金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)之二零二一年股東貸款；及(ii)總金額最多為人民幣400,000,000元(相當於約487,804,000港元)之現有股東貸款。

## 提供擔保

誠如天安所告知及確認，在訂立補充框架備忘錄前，天安(深圳)、駿業公司、天安駿業及借款人於二零二一年二月八日訂立另一份框架備忘錄，據此(其中包括)，天安(深圳)及駿業公司各自同意就借款人於金額最多為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,829,267,000港元)之貸款項下的責任提供金額最多為人民幣750,000,000元(相當於約914,634,000港元)之連帶及個別責任擔保，最初應由貸款人A提供所有款項。於二零二一年二月二十五日，中銀理財批准向貸款人A提供必要的資金，以供其(作為貸款人)向借款人提供金額為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,219,512,000港元)之部分貸款。根據框架備忘錄，各訂約方同意金額為人民幣500,000,000元(相當於約609,755,000港元)之貸款剩餘部分應由貸款人B提供。

## 上市規則之涵義

### 天安

由於有關提供股東貸款及擔保之多於一項相關百分比率(合併計算)超過5%但低於25%，故訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄以及其項下擬進行之交易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

鑑於天安(深圳)為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，按上市規則第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(深圳)訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄構成聯合集團之交易。

由於有關提供股東貸款及擔保之其中一項百分比率(合併計算)超過5%但低於25%，故訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄以及其項下擬進行之交易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。

## 延長二零二一年股東貸款之還款日期及提供股東貸款

茲提述先前公佈。誠如天安所告知及確認，天安(深圳)(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)、駿業公司及天安駿業(天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股權50%之合營企業)於二零二二年一月四日訂立補充框架備忘錄，據此，金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)之二零二一年股東貸款以及金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)之二零二一年駿業股東貸款之還款日期將由二零二一年十二月三十一日延長至二零二三年四月九日。

誠如天安所告知及確認，根據框架備忘錄(經補充框架備忘錄修訂)向天安雲谷提供之股東貸款的主要條款如下：

### 日期

- (i) 二零二一年七月二十八日，即框架備忘錄日期
- (ii) 二零二二年一月四日，即補充框架備忘錄日期

### 訂約方

- (1) 天安(深圳)；
- (2) 駿業公司；
- (3) 天安駿業；及
- (4) 借款人(僅為框架備忘錄之訂約方)

天安(深圳)、其最終實益擁有人及／或彼等各自的附屬公司或關聯公司提供之股東貸款

	本金額	年利率
1. 二零二一年股東貸款	人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)	10%
2. 現有股東貸款	(i) 人民幣200,000,000元(相當於約243,902,000港元)	10%
	(ii) 人民幣200,000,000元(相當於約243,902,000港元)	12%

## 駿業公司、其最終實益擁有人及／或彼等各自的附屬公司或關聯公司提供之股東貸款

	本金額	年利率
1. 二零二一年駿業股東貸款	人民幣100,000,000元(相當於約121,951,000港元)	10%
2. 駿業股東貸款	(i) 人民幣200,000,000元(相當於約243,902,000港元)	10%
	(ii) 人民幣200,000,000元(相當於約243,902,000港元)	12%

### 用途

誠如天安所告知及確認，股東貸款乃用作支付天安雲谷承建之龍崗項目所產生的開發成本。

### 還款日期

誠如天安所告知及確認，二零二一年股東貸款、二零二一年駿業股東貸款、現有股東貸款及駿業股東貸款之本金額連同任何未付的應計利息，須於二零二三年四月九日償還。

誠如天安所告知及確認，於本聯合公佈日期，二零二一年股東貸款、二零二一年駿業股東貸款、現有股東貸款及駿業股東貸款已獲悉數提取。

誠如天安所告知及確認，股東貸款之利率乃由天安(深圳)與天安駿業經公平磋商，並經考慮現行市場利率及股東貸款之期限後釐定。股東貸款由天安集團內部資源提供資金。

誠如天安所告知及確認，及就天安董事及聯合集團董事(經作出一切合理查詢後)所知、所悉及所信，駿業公司及其最終實益擁有人均為獨立於天安、聯合集團及彼等各自的關連人士之第三方。

## 提供擔保

誠如天安所告知及確認，在訂立補充框架備忘錄前，天安(深圳)、駿業公司、天安駿業及借款人於二零二一年二月八日訂立另一份框架備忘錄，據此(其中包括)，天安(深圳)及駿業公司各自同意就借款人於金額最多為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,829,267,000港元)之貸款項下的責任提供金額最多為人民幣750,000,000元(相當於約914,634,000港元)之連帶及個別責任擔保，最初應由貸款人A提供所有款項。於二零二一年二月二十五日，中銀理財批准向貸款人A提供必要的資金，以供其(作為貸款人)向借款人提供金額為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,219,512,000港元)之部分貸款。根據框架備忘錄，各訂約方同意金額為人民幣500,000,000元(相當於約609,755,000港元)之貸款剩餘部分應由貸款人B提供。

誠如天安所告知及確認，於本聯合公佈日期，(i)金額為人民幣300,000,000元(相當於約365,853,000港元)之部分貸款已償還予貸款人A，而結欠貸款人A之未償還本金為人民幣700,000,000元(相當於約853,659,000港元)；及(ii)貸款人B所提供金額為人民幣200,000,000元(相當於約243,902,000港元)之部分貸款已由借款人提取，其中人民幣60,000,000元(相當於約73,170,000港元)經已償還，而結欠貸款人B之未償還本金為人民幣140,000,000元(相當於約170,732,000港元)。

誠如天安所告知及確認，貸款之用途為發展明湖投資(借款人之合營企業)承建之光明項目。中銀理財已向貸款人A及貸款人B(作為貸款人)提供必要資金，而貸款人則已向借款人提供貸款。借款人須將貸款所得款項提供予明湖投資使用。

誠如天安所告知及確認，除擔保及駿業公司提供之擔保外，就貸款提供之其他擔保及抵押包括(i)以借款人全部股權作出之股份押記；(ii)天安駿業就借款人於貸款項下的責任提供之全額連帶及個別責任擔保；(iii)天安(深圳)之法定代表人及李先生(實益擁有駿業公司約99.83%股權之人士)各自就借款人於貸款項下的責任提供之個人連帶及個別責任擔保，各自金額最多為人民幣750,000,000元(相當於約914,634,000港元)；及(iv)以天安雲谷擁有的一項物業作出之抵押。

誠如天安所告知及確認，擔保之條款乃由天安(深圳)、駿業公司、天安駿業及借款人經公平磋商，並經考慮與貸款條款相類似之當時一般貸款融資、貸款之期限及天安集團於借款人之實際權益後釐定。

誠如天安所告知及確認，及就天安董事及聯合集團董事(經作出一切合理查詢後)所知、所悉及所信，駿業公司、中銀理財、貸款人A、貸款人B及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於天安、聯合集團及彼等各自的關連人士之第三方。

## 提供股東貸款及擔保之理由及裨益

誠如天安所告知及確認，天安董事認為，提供股東貸款(包括延長二零二一年股東貸款之還款日期)將有助天安雲谷滿足有關龍崗項目之財務需要及整體上加強天安駿業之業務發展。此外，滿足該等財務需要的責任乃與駿業公司平等分攤，其亦已向天安雲谷提供總金額為人民幣500,000,000元(相當於約609,755,000港元)之股東貸款。天安董事亦認為，向天安雲谷提供股東貸款(包括延長二零二一年股東貸款之還款日期)將不僅有助於龍崗項目的進一步開發工作，亦會為天安帶來額外利息收入。

貸款為借款人提供資金，並已由明湖投資用於發展光明項目。天安董事認為，提供擔保乃授出貸款的附帶事項，有助明湖投資(借款人(作為天安駿業的全資附屬公司)的合營企業)滿足有關光明項目之財務需要及整體上加強天安駿業(天安擁有其50%股權)之業務發展。此外，擔保按天安集團於借款人之實際權益比例計算，而駿業公司(持有天安駿業另外50%實際權益之股東)亦已就借款人履行其於貸款項下之責任提供連帶及個別責任擔保。

基於上文所述，天安董事認為，股東貸款(包括延長二零二一年股東貸款之還款日期)及擔保之條款乃經訂約方公平磋商並按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合天安及天安股東之整體利益。

基於天安所提供的資料及確認，並就聯合集團董事所知、所悉及所信，聯合集團董事認為股東貸款(包括延長二零二一年股東貸款之還款日期)及擔保屬公平合理且符合聯合集團及聯合集團股東之整體利益。

### 有關天安、天安(深圳)、駿業公司、天安駿業、天安雲谷、中銀理財、貸款人A、貸款人B、借款人、明湖投資及聯合集團之資料

#### 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。天安集團之主要經營範圍包括：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. 天安(深圳)

誠如天安所告知及確認，天安(深圳)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，持有天安駿業50%股權。

天安(深圳)之主要業務為物業投資及投資控股。

## 3. 駿業公司

誠如天安所告知及確認，駿業公司為一間於中國成立之有限公司，持有天安駿業50%股權。由李先生及楊毅先生分別實益擁有其約99.83%及0.17%股權。

駿業公司之主要業務為房地產開發經營、房地產投資、房地產經紀及房地產投資諮詢。

## 4. 天安駿業

誠如天安所告知及確認，天安駿業為一間於中國成立之有限公司，為天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股權50%之合營企業。

天安駿業之主要業務為物業投資及投資控股。

## 5. 天安雲谷

誠如天安所告知及確認，天安雲谷為一間於中國成立之有限公司，為天安駿業之全資附屬公司。

天安雲谷之主要業務為物業發展及物業投資。

## 6. 中銀理財

誠如天安所告知及確認，就天安董事(經作出一切合理查詢後)所知、所悉及所信，中銀理財為一間於中國成立之有限公司，為中國銀行股份有限公司之全資附屬公司，而中國銀行股份有限公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股及境外優先股於聯交所主板上市(H股股份代號：3988及境外優先股股份代號：4619)。

中銀理財之主要業務包括經營公募及私募理財產品發行、理財顧問和諮詢等資產管理相關業務。

## **7. 貸款人A**

誠如天安所告知及確認，就天安董事（經作出一切合理查詢後）所知、所悉及所信，貸款人A為一間於中國成立之有限公司，由中國寶武鋼鐵集團有限公司及舟山市國有資產投資經營有限公司（均為國有企業）分別擁有其98%及2%股權。

貸款人A之主要業務為提供金融信託及管理服務、投資服務及諮詢服務。

## **8. 貸款人B**

誠如天安所告知及確認，就天安董事（經作出一切合理查詢後）所知、所悉及所信，貸款人B為一間於中國成立之有限公司，由河南省豫糧糧食集團有限公司及河南投資集團有限公司（均為國有企業）分別擁有其約9.12%及約58.97%股權，以及由河南中原高速公路股份有限公司（一間於中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600020））擁有其約31.91%股權。

貸款人B之主要業務為提供金融信託及管理服務、投資服務及諮詢服務。

## **9. 借款人**

誠如天安所告知及確認，借款人為一間於中國成立之有限公司，為天安駿業之全資附屬公司。

借款人之主要業務為投資控股。

## **10. 明湖投資**

誠如天安所告知及確認，明湖投資為一間於中國成立之有限公司，為借款人之合營企業。

明湖投資之主要業務為物業發展。

## **11. 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

由於有關提供股東貸款及擔保之多於一項相關百分比率（合併計算）超過5%但低於25%，故訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄以及其項下擬進行之交易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

鑑於天安（深圳）為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，按上市規則第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（深圳）訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄構成聯合集團之交易。

由於有關提供股東貸款及擔保之其中一項百分比率（合併計算）超過5%但低於25%，故訂立框架備忘錄及補充框架備忘錄以及其項下擬進行之交易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

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年駿業股東貸款」	指	駿業公司、其最終實益擁有人及／或彼等各自的附屬公司或關聯公司根據框架備忘錄向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元（相當於約121,951,000港元）之貸款
「二零二一年股東貸款」	指	天安（深圳）、其最終實益擁有人及／或彼等各自的附屬公司或關聯公司根據框架備忘錄向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元（相當於約121,951,000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	聯合集團之董事會
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事

「聯合集團股東」	指	聯合集團之股東
「中銀理財」	指	中銀理財有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，已向貸款人A及貸款人B提供資金以供其提供貸款之委託人
「借款人」	指	深圳光明天安雲谷投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安駿業之全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「現有股東貸款」	指	天安(深圳)及／或其附屬公司或關聯公司根據框架備忘錄向天安雲谷提供總金額最多為人民幣400,000,000元(相當於約487,804,000港元)之現有貸款
「框架備忘錄」	指	天安(深圳)、駿業公司、天安駿業及借款人就(其中包括)提供股東貸款及修訂貸款條款訂立日期為二零二一年七月二十八日之框架備忘錄
「光明項目」	指	深圳光明天安雲谷，由明湖投資承建並位於中國深圳光明區之住宅及商業物業發展項目
「擔保」	指	天安(深圳)根據天安(深圳)、駿業公司、天安駿業及借款人訂立日期為二零二一年二月八日之框架備忘錄就貸款提供之金額最多為人民幣750,000,000元(相當於約914,634,000港元)之連帶及個別責任擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「駿業公司」	指	深圳市駿業雲谷產城投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，持有天安駿業50%股權
「駿業股東貸款」	指	駿業公司及／或其附屬公司或關聯公司根據框架備忘錄向天安雲谷提供總金額最多為人民幣400,000,000元(相當於約487,804,000港元)之現有貸款

「貸款人A」	指	華寶信託有限責任公司，一間於中國成立之有限公司，為貸款之其中一位貸款人
「貸款人B」	指	中原信託有限公司，一間於中國成立之有限公司，為貸款之其中一位貸款人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	金額最多為人民幣1,500,000,000元（相當於約1,829,267,000港元）之貸款，年利率為8.25%，期限為24個月，而根據框架備忘錄，其中人民幣1,000,000,000元（相當於約1,219,512,000港元）已由貸款人A提供，而剩餘的人民幣500,000,000元（相當於約609,755,000港元）已由貸款人B提供
「龍崗項目」	指	深圳天安雲谷，由天安雲谷承建並位於中國深圳龍崗區坂田街道的城市更新物業發展項目
「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
「明湖投資」	指	深圳市明湖晟匯投資開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為借款人之合營企業
「李先生」	指	李明先生，實益擁有駿業公司約99.83%股權之人士
「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
「先前公佈」	指	天安於二零二一年七月二十八日就訂立框架備忘錄刊發之公佈
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東貸款」	指	現有股東貸款及二零二一年股東貸款

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充框架備忘錄」	指	天安(深圳)、駿業公司及天安駿業就(其中包括)延長二零二一年股東貸款之還款日期訂立日期為二零二二年一月四日之框架備忘錄
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，為聯合集團之間接非全資附屬公司
「天安董事會」	指	天安之董事會
「天安董事」	指	天安之董事
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安股東」	指	天安之股東
「天安雲谷」	指	深圳天安雲谷投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安駿業之全資附屬公司
「天安駿業」	指	深圳天安駿業投資發展(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安(深圳)及駿業公司各自持有其全部股權50%之合營企業
「天安(深圳)」	指	天安投資(深圳)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，持有天安駿業50%股權
「%」	指	百分比

承聯合集團董事會命  
聯合集團有限公司  
執行董事  
勞景祐

承天安董事會命  
天安中國投資有限公司  
執行董事  
杜燦生

香港，二零二二年一月四日

就本聯合公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.82元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣。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。

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、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。