

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

**(I)收購一間有限合夥企業  
之全部合夥權益及股東貸款**

**(II)提供財務資助**

**及**

**(III)成立合營企業**

### 須予披露的交易

**(I)收購一間有限合夥企業  
之全部合夥權益及股東貸款**

**及**

**(II)提供財務資助**

## 合作框架協議

誠如天安所告知及確認，於二零二一年十二月十六日，天安盛世(天安之間接非全資附屬公司，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司)與上海象嶼、象嶼地產及廈門象理訂立合作框架協議，據此，(i)天安盛世(作為買方)同意收購，而象嶼地產及廈門象理(作為賣方)同意出售彼等各自於昆山象盛合之99.9%及0.1%合夥權益，而上海象嶼同意向天安盛世轉讓股東貸款，總代價為人民幣190,010,000元(相當於約231,720,000港元)；(ii)天安盛世同意提供金額為人民幣18,017,212元(相當於約21,972,000港元)之償付；(iii)天安盛世及／或天安之任何附屬公司(視情況而定)同意提供總額最高為人民幣687,250,990元(相當於約838,111,000港元)之該等擔保；及(iv)天安盛世同意根據貸款協議向上海象嶼授出金額為人民幣352,500,000元(相當於約429,878,000港元)之該貸款。

## 上市規則之涵義

### 天安

由於有關提供該貸款（按獨立基準計算）以及與收購事項（包括償付）及提供該等擔保合併計算時多於一項百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作框架協議及貸款協議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

鑑於天安盛世為天安之間接非全資附屬公司，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，天安盛世訂立合作框架協議及貸款協議構成聯合集團之交易。

由於有關收購事項（包括償付）、提供該等擔保及該貸款，以及因收購事項而成立合營企業紹興光逸合計之其中一項百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作框架協議及貸款協議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。

## 緒言

誠如天安所告知及確認，於二零二一年十二月十六日，天安盛世（天安之間接非全資附屬公司，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司）與上海象嶼、象嶼地產及廈門象理訂立合作框架協議，據此，(i)天安盛世（作為買方）同意收購，而象嶼地產及廈門象理（作為賣方）同意出售彼等各自於昆山象盛合之99.9%及0.1%合夥權益，而上海象嶼同意向天安盛世轉讓股東貸款，總代價為人民幣190,010,000元（相當於約231,720,000港元）；(ii)天安盛世同意提供金額為人民幣18,017,212元（相當於約21,972,000港元）之償付；(iii)天安盛世及／或天安之任何附屬公司（視情況而定）同意提供總額最高為人民幣687,250,990元（相當於約838,111,000港元）之該等擔保；及(iv)天安盛世同意根據貸款協議向上海象嶼授出金額為人民幣352,500,000元（相當於約429,878,000港元）之該貸款。

## 收購事項

誠如天安所告知及確認，合作框架協議之收購事項主要條款載列如下：

### 日期

二零二一年十二月十六日

### 訂約方

- (1) 天安盛世
- (2) 上海象嶼
- (3) 象嶼地產
- (4) 廈門象理

誠如天安所告知及確認（經作出一切合理查詢），以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，上海象嶼、象嶼地產、廈門象理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於天安、聯合集團及彼等各自之關連人士之第三方。

### 主體事宜

誠如天安所告知及確認，根據合作框架協議及待條件獲達成後，天安盛世將收購以及象嶼地產及廈門象理將出售彼等各自於昆山象盛合之99.9%及0.1%合夥權益，而上海象嶼同意向天安盛世轉讓股東貸款。

於重組完成後，昆山象盛合之主要資產為其於紹興光逸之51%股權，而紹興光逸擁有項目公司之全部股權。項目公司為該土地之唯一受益人及開發商，其土地成本為人民幣1,965,000,000元（相當於約2,396,341,000港元）。

### 代價

誠如天安所告知及確認，收購事項之代價將為人民幣190,010,000元（相當於約231,720,000港元），並將按以下方式支付：

- (i) 人民幣170,000,000元（相當於約207,317,000港元）須於合作框架協議日期起計三日內支付；
- (ii) 人民幣20,000,000元（相當於約24,391,000港元）須於紹興光逸之51%股權根據重組由光澄企業轉讓予上海象嶼，並接獲中國相關地方機關就收悉該轉讓文件發出之確認書當日支付；及

(iii) 人民幣10,000元(相當於約12,000港元)須於昆山權益轉讓予天安盛世，並接獲中國相關地方機關就收悉該轉讓文件發出之確認書當日支付。

誠如天安所告知及確認，代價乃由天安盛世、上海象嶼、象嶼地產及廈門象理經公平磋商後釐定，並已計及(i)於中國透過投標成功投得該土地所產生之土地成本；(ii)天安盛世及／或天安之任何附屬公司(透過昆山象盛合)及上海象嶼各自將持有之紹興光逸股權比例；(iii)該土地之開發成本；及(iv)將由天安盛世提供之其他財務資助及出資，包括提供償付、該等擔保及該貸款。

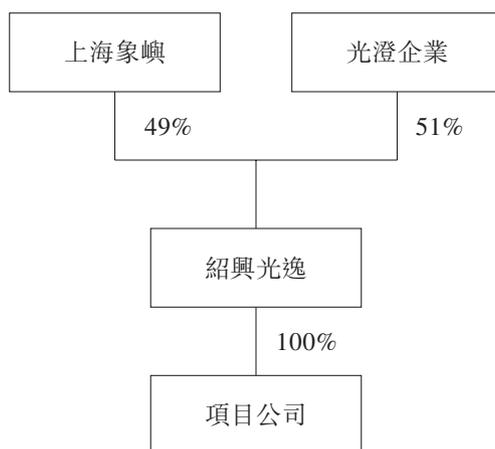
代價將以天安集團之內部資源撥付。

## 條件

誠如天安所告知及確認，完成須待重組完成後方可作實。

紹興光逸於(i)重組前及截至本聯合公佈日期；(ii)光澄企業向上海象嶼轉讓紹興光逸51%股權後；及(iii)上海象嶼向昆山象盛合轉讓紹興光逸51%股權後及緊接完成前之集團架構如下：

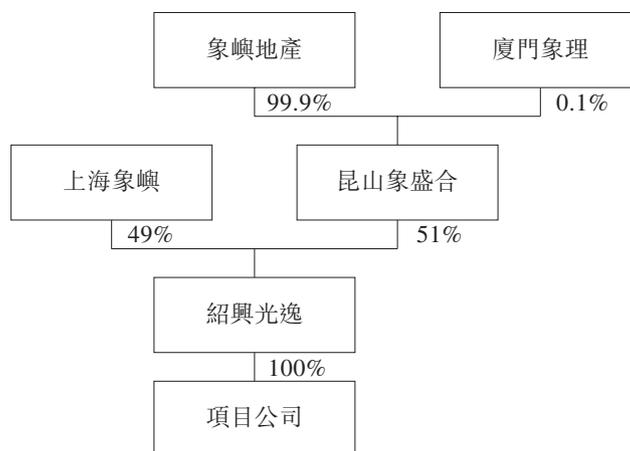
(i) 於重組前及截至本聯合公佈日期



(ii) 於光澄企業向上海象嶼轉讓紹興光逸51%股權後



(iii) 於上海象嶼向昆山象盛合轉讓紹興光逸51%股權後及緊接完成前

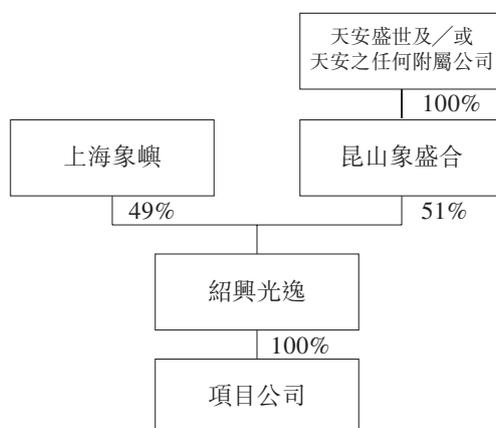


於本聯合公佈日期，條件尚未達成。

## 完成

誠如天安所告知及確認，完成將於天安盛世悉數支付代價、授出該貸款及提供償付當日進行。於完成後，(i)天安盛世及／或天安之任何附屬公司將持有昆山象盛合之全部合夥權益，而昆山象盛合之財務業績將綜合入賬至天安集團及聯合集團系公司各自之財務報表；及(ii)天安盛世及／或天安之任何附屬公司(透過昆山象盛合)及上海象嶼將分別擁有紹興光逸之51%及49%股權，並按彼等各自之股權比例分佔紹興光逸之損益。

紹興光逸於完成後之集團架構如下：



誠如天安所告知及確認，由於紹興光逸董事會之所有決定須經全體董事一致同意批准，故紹興光逸將被視為天安及聯合集團之合營企業，並將分別於天安集團及聯合集團系公司之財務報表內以權益法入賬，而其財務業績將不會於天安集團及聯合集團系公司之財務報表內綜合入賬。

## 象嶼地產提供擔保

誠如天安所告知及確認，根據合作框架協議，象嶼地產同意就上海象嶼履行其於合作框架協議及貸款協議項下之責任向天安盛世提供擔保，期限自合作框架協議日期起直至完成日期或合作框架協議終止日期起計兩年為止（以較早者為準）。

## 償付

誠如天安所告知及確認，於訂立合作框架協議前，上海象嶼已向項目公司提供總額約人民幣35,327,867元（相當於約43,083,000港元）之注資，以為該土地之開發成本提供資金，其中人民幣18,017,212元（相當於約21,972,000港元）之出資超過其於項目公司之股權比例。根據合作框架協議，天安盛世同意向上海象嶼償付人民幣18,017,212元（相當於約21,972,000港元）。

## 有關昆山象盛合之資料

誠如天安所告知及確認，昆山象盛合為一間於中國成立之有限合夥企業，由象嶼地產及廈門象理擁有99.9%及0.1%，主要從事投資控股。於重組完成後，其將持有紹興光逸之51%股權，而紹興光逸持有項目公司之全部股權。項目公司為該土地之唯一受益人及開發商。

以下為昆山象盛合於二零二一年七月十九日（註冊成立日期）至二零二一年十一月二十五日期間之未經審核財務資料，乃根據香港公認會計原則編製：

	自二零二一年 七月十九日至 二零二一年 十一月二十五日 期間 人民幣千元 (未經審核)
收入	0
除稅前淨虧損	1
除稅後淨虧損	1

昆山象盛合於二零二一年十一月二十五日之未經審核資產淨值約為人民幣9,000元（相當於約11,000港元）。

## 提供該等擔保

### 擔保I

誠如天安所告知及確認，於本聯合公佈日期，項目公司已獲貸款銀行授予金額為人民幣1,300,000,000元（相當於約1,585,366,000港元）之項目貸款I，其中人民幣900,000,000元（相當於約1,097,561,000港元）已獲提取。

誠如天安所告知及確認，根據合作框架協議，於條件獲達成後及待貸款銀行、上海象嶼及天安盛世相互協定後，天安盛世及／或天安之任何附屬公司（視情況而定）將以下列其中一項為受益人提供擔保I：

- (i) 貸款銀行（就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣663,000,000元（相當於約808,537,000港元）之付款責任）；或
- (ii) 上海象嶼或其關連公司（就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣663,000,000元（相當於約808,537,000港元）之付款責任，前提是上海象嶼或其關連公司同意以貸款銀行為受益人就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣1,300,000,000元（相當於約1,585,366,000港元）之所有付款責任提供擔保）。

### 擔保II

誠如天安所告知及確認，於本聯合公佈日期，項目公司已獲方恒融商業授予金額為人民幣47,550,960元（相當於約57,989,000港元）之項目貸款II，其已獲悉數提取。

誠如天安所告知及確認，根據合作框架協議，於條件獲達成後，天安盛世及／或天安之任何附屬公司（視情況而定）進一步同意以上海象嶼或其關連公司為受益人就項目公司履行最多人民幣24,250,990元（相當於約29,574,000港元）之付款責任提供擔保，前提是上海象嶼之最終控股公司繼續以方恒融商業為受益人就項目公司履行其於項目貸款II項下人民幣47,550,960元（相當於約57,989,000港元）之所有付款責任提供擔保。

天安盛世及／或天安之任何附屬公司將提供之該等擔保金額將按彼等於紹興光逸持有之股權比例計算。

## 提供該貸款

誠如天安所告知及確認，根據合作框架協議，天安盛世同意根據貸款協議向上海象嶼授出金額為人民幣352,500,000元（相當於約429,878,000港元）之該貸款。

誠如天安所告知及確認，貸款協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年十二月十六日

訂約方： (1) 天安盛世（作為貸款人）

(2) 上海象嶼（作為借款人）

貸款金額： 人民幣352,500,000元（相當於約429,878,000港元）

期限： 期限將於提取該貸款時開始，並於發生以下事件（以較早者為準）時屆滿：

(i) 天安盛世完成收購昆山權益及就此於中國相關地方機關完成登記；及

(ii) 合作框架協議終止。

目的： 該貸款之目的僅為上海象嶼向紹興光逸提供股東貸款，以償還一筆現有外部貸款項下之未償還債務及應計利息，從而於本聯合公佈日期解除相關貸款協議所載轉讓光澄企業所持有紹興光逸51%股權之限制。

利率： 倘完成已進行及轉讓昆山權益予天安盛世及／或天安之任何附屬公司已於中國相關地方機關登記，則該貸款不附帶任何利息，並將被轉換為紹興光逸應付天安盛世之股東貸款。

倘合作框架協議被終止，則人民幣339,000,000元（相當於約413,415,000港元）將按年利率12.6%計息及人民幣13,500,000元（相當於約16,436,000港元）將按年利率8%計息。本金及應計利息須由上海象嶼於合作框架協議終止起計兩日內支付予天安盛世。

該貸款將以天安集團之內部資源撥付。

## 於收購事項完成後成立合營企業

### 紹興光逸之資本架構

誠如天安所告知及確認，收購事項導致成立合營企業紹興光逸。於緊接訂立合作框架協議前，紹興光逸由上海象嶼及光澄企業分別持有49%及51%股權，其註冊資本為人民幣50,000,000元（相當於約60,976,000港元），尚未繳足。

於重組及收購事項完成後，紹興光逸將由上海象嶼持有49%及由天安盛世及／或天安任何附屬公司（透過昆山象盛合）持有51%。

倘上海象嶼及天安盛世同意將紹興光逸之註冊資本進一步增加至人民幣982,500,000元（相當於約1,198,171,000港元），其將由彼等按彼等各自之股權比例繳足，天安盛世（透過昆山象盛合）將繳足之按比例資本承擔人民幣501,075,000元（相當於約611,067,000港元）將透過由天安盛世向紹興光逸提供之以下股東貸款轉換為繳足資本（即(i)股東貸款；(ii)將由該貸款轉換之股東貸款）出資。因此，天安盛世及／或天安之任何附屬公司（透過昆山象盛合）於完成後毋須作出額外注資以達致其資本承擔。

### 紹興光逸之管理層

誠如天安所告知及確認，紹興光逸股東之所有決定須經紹興光逸全體股東一致同意方可通過。

誠如天安所告知及確認，紹興光逸之董事會須由三名董事組成，其中兩名將由上海象嶼提名及一名將由天安盛世提名。紹興光逸之董事會主席須為由天安盛世提名之董事。紹興光逸董事會之所有決定須經全體董事一致同意方可通過。

### 利潤分配

誠如天安所告知及確認，利潤將按上海象嶼及天安盛世（透過昆山象盛合）各自於紹興光逸之股權比例分派。

## 有關紹興光逸之資料

誠如天安所告知及確認，紹興光逸為一間於中國成立之公司，於完成後，由上海象嶼擁有49%及天安盛世及／或天安之任何附屬公司(透過昆山象盛合)擁有51%，主要從事投資控股業務。

以下為紹興光逸自(i)二零二零年四月二十一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日；及(ii)二零二一年一月一日至二零二一年十一月二十五日期間之未經審核綜合財務資料，乃根據香港公認會計原則編製：

	自二零二零年 四月二十一日 至二零二零年 十二月 三十一日期間 人民幣千元 (未經審核)	自二零二一年 一月一日至 二零二一年 十一月 二十五日期間 人民幣千元 (未經審核)
收入	0	0
除稅前淨利潤(虧損)	63	(1,392)
除稅後淨利潤(虧損)	47	(1,351)

紹興光逸於二零二一年十一月二十五日之未經審核綜合負債淨值約為人民幣1,304,000元(相當於約1,590,000港元)。

## 進行收購事項、提供償付、該等擔保及該貸款，以及成立合營企業之理由及裨益

誠如天安所告知及確認，天安集團主要於中國內地從事(其中包括)物業開發及投資。經考慮該土地之位置，天安董事認為，收購事項(以及就此成立的合營企業紹興光逸)為天安集團透過其於昆山象盛合之合夥權益進一步加強其於中國之物業開發業務之良機，並有助天安集團之長期業務增長。

由於上海象嶼已提供出資以為該土地之開發成本提供資金，超出其於項目公司之股權比例，故天安董事認為提供償付屬公平合理。

就提供該等擔保而言，天安董事認為，按天安盛世透過昆山象盛合於紹興光逸持有之間接股權比例提供該等擔保屬公平合理，並附帶於項目貸款I及項目貸款II之授出，而項目貸款I及項目貸款II提供資金確保完成開發該土地，構成該土地開發之一部分。

提供該貸款附帶於收購事項之完成，因其對解除轉讓光澄企業所持有之紹興光逸51%股權之限制至關重要。於本聯合公佈日期，上海象嶼提供之股東貸款超過其於紹興光逸之股權比例。因此，根據貸款協議所協定，該貸款轉換為由天安盛世向紹興光逸提供之股東貸款之機制，連同將於完成時進行之償付及轉讓股東貸款，將導致由天安盛世及上海象嶼提供或將提供之股東貸款與彼等各自於紹興光逸之股權成比例，其符合合作框架協議項下訂約方之意向。

經考慮上文所述，天安董事認為，合作框架協議及貸款協議以及其項下擬進行之交易（包括收購事項（以及就此成立的合營企業紹興光逸）、提供償付、該等擔保及該貸款）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，合作框架協議及貸款協議以及其項下擬進行之交易（包括收購事項、提供償付、該等擔保及該貸款）以及成立合營企業紹興光逸屬公平合理，並符合聯合集團及聯合集團股東之整體利益。

## 有關天安、天安盛世、上海象嶼、象嶼地產、廈門象理及聯合集團之資料

### 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。天安及其附屬公司主要經營範圍包括：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. 天安盛世

誠如天安所告知及確認，天安盛世為一間於中國成立之有限公司，為天安之間接非全資附屬公司，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司。

天安盛世之主要業務為投資控股。

### **3. 上海象嶼**

誠如天安所告知及確認，上海象嶼為一間於中國成立之有限公司，並為象嶼地產之直接全資附屬公司，而象嶼地產為國有企業。

上海象嶼之主要業務為物業開發。

### **4. 象嶼地產**

誠如天安所告知及確認，象嶼地產為一間於中國成立之有限公司，並為一間國有企業。

象嶼地產之主要業務為物業開發及投資控股。

### **5. 廈門象理**

誠如天安所告知及確認，廈門象理為一間於中國成立之有限公司，並為象嶼地產之全資附屬公司。

廈門象理之主要業務為投資控股。

### **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

由於有關提供該貸款（按獨立基準計算）以及與收購事項（包括償付）及提供該等擔保合併計算時多於一項百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作框架協議及貸款協議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。

鑑於(i)紹興光逸之唯一目的為（透過其於項目公司之權益）開發該土地（其於天安之日常及一般業務過程中屬收入性質）；(ii)合作框架協議項下擬進行之交易乃按公平基準及一般商業條款訂立；及(iii)紹興光逸在未經其股東一致同意之情況下不得更改其業務性質及範圍或訂立任何並非按公平基準訂立之交易，故根據上市規則第14.04(1)(f)條，因收購事項而成立合營企業紹興光逸並不構成天安之須予公佈交易。

### 聯合集團

鑑於天安盛世為天安之間接非全資附屬公司，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，天安盛世訂立合作框架協議及貸款協議構成聯合集團之交易。

由於有關收購事項（包括償付）、提供該等擔保及該貸款，以及因收購事項而成立合營企業紹興光逸合計之其中一項百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作框架協議及貸款協議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：

「收購事項」	指	根據合作框架協議收購昆山權益及轉讓股東貸款
「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）
「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

「聯合集團系公司」	指	聯合集團及其附屬公司
「聯合集團股東」	指	聯合集團股東
「完成」	指	根據合作框架協議之條款完成收購事項
「條件」	指	載列於合作框架協議完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	天安盛世就收購事項應付之總代價人民幣190,010,000元(相當於約231,720,000港元)
「合作框架協議」	指	天安盛世、上海象嶼、象嶼地產及廈門象理就收購事項、提供償付、該等擔保及該貸款，以及成立合營企業紹興光逸訂立日期為二零二一年十二月十六日之合作框架協議
「方恒融商業」	指	深圳市前海一方恒融商業保理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「光澄企業」	指	上海光澄企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司(或其控股公司)
「該等擔保」	指	擔保I及擔保II
「擔保I」	指	<p>天安盛世及／或天安之任何附屬公司以下列其中一項為受益人將提供之擔保：</p> <p>(i) 貸款銀行就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣663,000,000元(相當於約808,537,000港元)之付款責任；或</p> <p>(ii) 上海象嶼或其關連公司就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣663,000,000元(相當於約808,537,000港元)之付款責任，前提是上海象嶼或其關連公司同意以貸款銀行為受益人就項目公司履行其於項目貸款I項下最多人民幣1,300,000,000元(相當於約1,585,366,000港元)之所有付款責任提供擔保</p>

「擔保II」	指	天安盛世及／或天安之任何附屬公司以上海象嶼或其關連公司為受益人就項目公司履行其最多人民幣24,250,990元（相當於約29,574,000港元）之付款責任將提供之擔保，前提是上海象嶼之最終控股公司繼續以方恒融商業為受益人就項目公司履行其於項目貸款II項下最多人民幣47,550,960元（相當於約57,989,000港元）之所有付款責任提供擔保
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「昆山象盛合」	指	昆山象盛合投資合夥企業（有限合夥），一間於中國成立之有限合夥企業，於重組後將擁有紹興光逸51%之股權
「昆山權益」	指	昆山象盛合之全部合夥權益，包括象嶼地產及廈門象理分別持有的99.9%及0.1%合夥權益
「該土地」	指	一幅位於中國上海寶山區之土地，佔地面積為47,141.1平方米
「土地成本」	指	該土地之收購成本人民幣1,965,000,000元（相當於約2,396,341,000港元）
「貸款銀行」	指	於中國之一間持牌銀行
「該貸款」	指	由天安盛世根據貸款協議所載之條款及條件向上海象嶼提供金額為人民幣352,500,000元（相當於約429,878,000港元）之貸款
「貸款協議」	指	天安盛世（作為貸款人）與上海象嶼（作為借款人）就該貸款訂立日期為二零二一年十二月十六日之貸款協議

「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
「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	上海光祥房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，紹興光逸之直接全資附屬公司
「項目貸款I」	指	由貸款銀行向項目公司提供金額為人民幣1,300,000,000元（相當於約1,585,366,000港元）之貸款
「項目貸款II」	指	由方恒融商業向項目公司提供金額為人民幣47,550,960元（相當於約57,989,000港元）之貸款，已獲悉數提取
「償付」	指	天安盛世向上海象嶼償付人民幣18,017,212元（相當於約21,972,000港元）之注資（先前由上海象嶼向項目公司提供），即超出其於項目公司股權比例之金額
「重組」	指	於訂立合作框架協議後及於完成前紹興光逸之股權架構重組，按以下順序進行： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 光澄企業（作為賣方）向上海象嶼（作為買方）轉讓紹興光逸51%之股權，以及透過（其中包括）上海象嶼、光澄企業及紹興光逸之若干債務人及債權人簽立股東貸款轉讓協議，按股東貸款轉讓協議項下所協定將紹興光逸應付光澄企業之股東貸款淨額人民幣259,861,414元（相當於約316,904,000港元）轉讓予上海象嶼，代價為人民幣190,000,000元（相當於約231,707,000港元）；及</li> </ul>

(ii) 上海象嶼(作為賣方)向昆山象盛合(作為買方)轉讓紹興光逸51%之股權

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「上海象嶼」	指	上海象嶼置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，象嶼地產之直接全資附屬公司
「紹興光逸」	指	紹興光逸房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本聯合公佈日期由上海象嶼及光澄企業分別擁有49%及51%，並於重組完成後及完成前由上海象嶼及昆山象盛合分別擁有49%及51%
「股東貸款」	指	紹興光逸應付上海象嶼金額為人民幣259,861,414元(相當於約316,904,000港元)之股東貸款
「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，為天安之間接非全資附屬公司
「象嶼地產」	指	象嶼地產集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於完成前擁有昆山象盛合99.9%之合夥權益

「廈門象理」	指	廈門象理投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，於完成前擁有昆山象盛合0.1%之合夥權益
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零二一年十二月十六日

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。