

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

主要交易 成立合營企業

成立合營企業

誠如天安所告知及確認，於二零二五年六月十九日，上海莘賦里(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)、合營企業夥伴及合營企業公司就合營企業公司之合營企業安排訂立股東協議(而合營企業公司於緊接訂立股東協議前及緊隨訂立股東協議後由上海莘賦里及合營企業夥伴分別擁有70%及30%權益)以就項目公司50%權益參與招標(而項目公司為該地塊之土地使用權之唯一擁有人)。

上市規則之涵義

天安

由於該交易之其中一項百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成天安之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及天安股東批准之規定。

就天安董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘天安就批准該交易召開股東大會，概無天安股東須放棄投票。天安已接獲China Elite Holdings Limited (聯合集團之間接全資附屬公司) 及聯合集團 (持有合共834,809,096股天安股份 (佔本聯合公佈日期天安已發行股份總數約56.94%)) 各自就該交易而發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已符合上市規則第14章有關該交易之天安股東批准規定，以代替天安之股東大會。

一份載有 (其中包括) 該交易詳情之天安通函預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予天安股東。

聯合集團

鑑於上海莘賦里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，上海莘賦里訂立股東協議構成聯合集團之交易。

由於該交易之其中一項百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成聯合集團之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及聯合集團股東批准之規定。

就聯合集團董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘聯合集團就批准該交易召開股東大會，概無聯合集團股東須放棄投票。聯合集團已接獲一份由Lee and Lee Trust受託人控制的公司組成的一組密切聯繫之股東 (即Cashplus Management Limited及Minty Hongkong Limited，其持有合共2,634,646,760股聯合集團股份 (佔本聯合公佈日期聯合集團已發行股份總數約74.98%)) 就該交易而發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已符合上市規則第14章有關該交易之聯合集團股東批准規定，以代替聯合集團之股東大會。

一份載有 (其中包括) 該交易詳情之聯合集團通函預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予聯合集團股東。

成立合營企業

誠如天安所告知及確認，於二零二五年六月十九日，上海莘賦里（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）、合營企業夥伴及合營企業公司就合營企業公司之合營企業安排訂立股東協議（而合營企業公司於緊接訂立股東協議前及緊隨訂立股東協議後由上海莘賦里及合營企業夥伴分別擁有70%及30%權益）以就項目公司50%權益參與招標（而項目公司為該地塊之土地使用權之唯一擁有人）。

誠如天安所告知及確認，股東協議的主要條款如下：

日期

二零二五年六月十九日

訂約方

- (1) 上海莘賦里；
- (2) 合營企業夥伴；及
- (3) 合營企業公司。

誠如天安（經作出一切合理查詢及根據合營企業夥伴及瑞安の確認）所告知及確認，以及就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，合營企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於天安、聯合集團及其關連人士的第三方。

註冊資本

誠如天安所告知及確認，合營企業公司的註冊資本為人民幣10,000,000元（相當於約10,870,000港元），當中上海莘賦里及合營企業夥伴須於二零三零年四月三十日或之前分別出資人民幣7,000,000元（相當於約7,609,000港元）及人民幣3,000,000元（相當於約3,261,000港元）。

誠如天安所告知及確認，合營企業股東各自對合營企業公司註冊資本之出資額乃經合營企業股東參考合營企業公司發展及營運所需資金後公平磋商釐定。

合營企業公司之目的及主要業務

誠如天安所告知及確認，成立合營企業公司之目的為參與招標及倘招標成功則進行該項目。

合營企業公司之主要業務涵蓋(其中包括)業務及建設顧問服務。

資金

誠如天安所告知及確認，上海莘賦里預期將出資不超過人民幣2,441,784,000元(相當於約2,654,113,000港元，即合營企業股東可出資總承諾人民幣3,488,263,000元(相當於約3,791,590,000港元)的70%)之承諾(包括(其中包括)上海莘賦里將承擔之代價之部分)，該金額按其於合營企業公司的權益比例計算，並經合營企業股東參考(i)該地塊的估值；(ii)項目公司的資產淨值；(iii)招標底價；及(iv)發展該地塊的預期營運資金需求後公平磋商釐定。

誠如天安所告知及確認，合營企業公司參與該項目須符合(其中包括)以下條件，該等條件已包括在股東協議內，以反映招標要求：

- (a) 倘現有銀行於招標結果通知後40個工作日內並無就該轉讓提供其一致同意，則合營企業公司已支付之代價之任何部分將獲退還，而招標項下擬進行之收購將告終止；及
- (b) 倘招標成功，合營企業股東須共同促使項目公司於二零二六年三月三十一日或之前取得該地塊的土地使用權證。

誠如天安所告知及確認，合營企業公司的所有融資需求將由合營企業股東按其各自於合營企業公司的合營企業股東權益比例以注資或股東貸款方式分別提供資金。誠如股東協議所述，合營企業公司的任何資本承諾的出資須於有關該轉讓的物業交換文件及項目公司股東協議規定的截止日期前2日內償還。

承諾將由天安集團的內部資源撥付。

管理層

誠如天安所告知及確認，合營企業公司的董事會應由三名董事組成，其中兩名應由上海莘賦里提名，一名應由合營企業夥伴提名。合營企業公司董事會主席應由合營企業夥伴提名。合營企業公司董事會會議的法定人數應為兩名董事，包括一名由上海莘賦里提名的董事及一名由合營企業夥伴提名的董事。

誠如天安所告知及確認，未經合營企業公司全體董事一致同意，合營企業公司不得決定及進行各項重大決策及行動，通常此類決定及行動包括：(a)損益分佔安排的決定；(b)提供及／或修訂銀行簽署人的決定；(c)變更合營企業公司的註冊資本及發行合營企業公司的債券；(d)合併、分拆、解散或變更其法律形式；(e)有關僱用或解僱高級職員及其薪酬的決定；(f)與其股東及／或其關連人士訂立代價超過人民幣10,000,000元的任何協議或安排；(g)訂立任何並非在其日常業務過程中或經公平磋商進行的交易；(h)將合營企業公司的資金用於發展及營運該項目以外的任何事宜；及(i)批准合營企業公司的一般管理及經營政策。

誠如天安所告知及確認，由於上海莘賦里將不會控制合營企業公司，而合營企業公司董事會的所有決策(包括合營企業公司的財務及營運政策)將以集體方式作出，故合營企業公司將被視為天安及聯合集團的合營企業，並將分別於天安集團及聯合集團系的財務報表中以權益法入賬，而其財務業績將不會合併於天安集團及聯合集團系的財務報表內。

權益轉讓的限制

誠如天安所告知及確認，未經其他合營企業股東同意，各合營企業股東不得銷售或轉讓或出售其於合營企業公司之全部或部分權益。各合營企業股東的任何建議轉讓合營企業公司權益須受下列慣常轉讓限制所規限：

- (a) 優先購買權：各合營企業股東應擁有優先購買權，可根據其他合營企業股東與建議新買家同意的該等條款收購其他合營企業股東擬出售的合營企業公司的權益；
及
- (b) 隨售權：各合營企業股東應擁有隨售權，可根據其他合營企業股東與建議新買家同意的該等條款參與其他合營企業股東擬出售的合營企業公司的權益。

溢利分佔

誠如天安所告知及確認，合營企業公司不應向合營企業股東作出任何分配，直至合營企業公司已彌補過往財政年度所產生的虧損，並就法定盈餘儲備作出撥備為止。合營企業公司之可分配溢利應按合營企業股東各自於合營企業公司的權益比例向彼等分配。

終止

誠如天安所告知及確認，股東協議將於下列情況終止（其中包括股東協議項下的其他情況）：(a)合營企業股東同意終止股東協議；(b)合營企業公司由一方合營企業股東全資擁有；(c)合營企業公司解散、停止營運或無法繼續為獨立法律實體；(d)招標不成功；(e)倘合營企業股東未能因應頒佈新適用法律而對股東協議作出必要調整且其將對該合營企業股東的預期回報造成重大不利影響，從而使該合營企業股東向其他合營企業股東發出書面終止通知；或(f)合營企業公司因其未能滿足相關先決條件而不參與招標。

股東協議終止後，合營企業公司須清盤，其資產須根據適用法律變現及分派予合營企業股東。

項目公司及該地塊之資料

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，並為上海永業之直接全資附屬公司。於該轉讓完成後，合營企業公司將持有項目公司50%權益，項目公司為該地塊之土地使用權之唯一擁有人。

誠如天安所告知及確認，該地塊包括位於中國上海市黃浦區豫園街道的地塊，西至西藏南路、南至方浜中路、東至人民路及北至桃源路。預期該地塊將主要用作由住宅、商業及配套設施組成的綜合用途發展項目。

進行該交易之理由及裨益

誠如天安所告知及確認，上海市人民政府一直大力推進城市更新及舊城改造工作，全面推動上海的城市化及經濟發展。參與上海城市化所帶來的商機乃為上海莘賦里與合營企業夥伴的共同目標。該項目為物業重建項目，將於上海市黃浦區豫園街道進行。

誠如天安所告知及確認，天安集團主要從事(其中包括)中國內地之物業開發及投資。經考慮該地塊之位置後，天安董事認為該交易為天安集團透過其於合營企業公司之權益進一步強化其於中國之物業開發業務之良好機會，並有助天安集團之長遠業務增長。

誠如天安所告知及確認，股東協議之條款乃由上海莘賦里與合營企業夥伴經公平磋商後訂立。經考慮上文所述後，天安董事認為股東協議及該交易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。

根據天安所提供之資料及確認，以及就聯合集團董事所知、所悉及所信，聯合集團董事認為股東協議及該交易乃按一般商業條款訂立，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、上海莘賦里、合營企業夥伴、合營企業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。天安集團之主要經營範圍包括：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)投資及營運醫院、護老及康養相關業務，以及在香港之物業投資及物業管理。

2. 上海莘賦里

誠如天安所告知及確認，上海莘賦里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，而天安為聯合集團之間接非全資附屬公司。

上海莘賦里之主要業務為投資控股。

3. 合營企業夥伴

誠如天安所告知及確認，合營企業夥伴為一間於中國成立之有限公司，為瑞安之間接全資附屬公司。

合營企業夥伴之主要業務為業務管理、管理顧問及投資控股。

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中國成立之有限公司，由上海莘賦里擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益。

合營企業公司之主要業務為投資控股。

5. 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、投資及營運醫院、護老及康養相關業務、提供物業管理、清潔及護衛服務，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

由於該交易之其中一項百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成天安之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及天安股東批准之規定。

就天安董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘天安就批准該交易召開股東大會，概無天安股東須放棄投票。天安已接獲China Elite Holdings Limited(聯合集團之間接全資附屬公司)及聯合集團(持有合共834,809,096股天安股份(佔本聯合公佈日期天安已發行股份總數約56.94%))各自就該交易而發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已符合上市規則第14章有關該交易之天安股東批准規定，以代替天安之股東大會。

一份載有(其中包括)該交易詳情之天安通函預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予天安股東。

聯合集團

鑑於上海莘賦里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，上海莘賦里訂立股東協議構成聯合集團之交易。

由於該交易之其中一項百分比率超過25%但低於100%，故該交易構成聯合集團之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及聯合集團股東批准之規定。

就聯合集團董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘聯合集團就批准該交易召開股東大會，概無聯合集團股東須放棄投票。聯合集團已接獲一份由Lee and Lee Trust受託人控制的公司組成的一組密切聯繫之股東（即Cashplus Management Limited及Minty Hongkong Limited，其持有合共2,634,646,760股聯合集團股份（佔本聯合公佈日期聯合集團已發行股份總數約74.98%））就該交易而發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已符合上市規則第14章有關該交易之聯合集團股東批准規定，以代替聯合集團之股東大會。

一份載有（其中包括）該交易詳情之聯合集團通函預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予聯合集團股東。

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：

「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
「聯合集團系」	指	聯合集團及其附屬公司
「聯合集團股東」	指	聯合集團之股東
「聯合集團股份」	指	聯合集團股本中的普通股
「承諾」	指	(i)上海莘賦里將承擔的代價的部分；及(ii)上海莘賦里將對合營企業公司作出的任何資本承諾（不論以注資或股東貸款方式）的總和，合共不超過人民幣2,441,784,000元（相當於約2,654,113,000港元）

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	合營企業公司參與招標的最高招標金額
「現有銀行」	指	就該項目而言一直向項目公司提供信貸融資之多間銀行機構
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業公司」	指	上海瑞天里企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，由上海莘賦里擁有70%權益及由合營企業夥伴擁有30%權益
「合營企業夥伴」	指	上海瑞新里企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為瑞安之間接全資附屬公司
「合營企業股東」	指	上海莘賦里及合營企業夥伴的統稱，各自為「合營企業股東」
「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區豫園街道的三幅地塊，總佔地面積為49,175平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

「該項目」	指	於該地塊發展、建設、銷售及營運之物業發展計劃
「項目公司」	指	上海永業城市更新建設發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本聯合公佈日期為上海永業之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	有關項目公司50%權益的買賣協議，倘招標成功，將由上海永業(作為轉讓人)與合營企業公司(作為承讓人)訂立
「上海莘賦里」	指	上海莘賦里商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為天安之間接全資附屬公司
「上海永業」	指	上海永業企業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本聯合公佈日期為一間持有項目公司全部權益之國有企業
「股東協議」	指	由上海莘賦里、合營企業夥伴與合營企業公司訂立日期為二零二五年六月十九日之股東協議
「瑞安」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「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
「天安股份」	指	天安股本中的普通股
「招標」	指	透過於上海聯合產權交易所的公開拍賣就項目公司50%權益進行招標，底價為人民幣2,893,650,000元
「該交易」	指	股東協議項下之交易
「該轉讓」	指	倘招標成功且買賣協議所載的全部先決條件獲達成，由上海永業向合營企業公司轉讓項目公司50%權益
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零二五年六月十九日

就本聯合公佈而言，人民幣兌港元已按1.00港元兌人民幣0.92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)、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。