

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。



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)

須予披露的交易

提供財務資助

提供財務資助

茲提述之前公佈。於二零一八年五月四日，Tian An Pymble (本公司之間接非全資附屬公司) 與LFD Pymble訂立協議，據此，LFD Pymble及Tian An Pymble同意共同開發位於澳洲的地塊。於本公佈日期，Tian An Pymble (i) 出資約40,707,000澳元 (相當於約217,375,000港元) 作為TAP出資；及(ii)向LFD Pymble授出該貸款總額約14,385,000澳元 (相當於約76,816,000港元)。

於二零一九年九月二十日，(i) Tian An Pymble及天安澳洲 (本公司之間接非全資附屬公司) (各自作為擔保人之一) 訂立融資協議，據此，Tian An Pymble及天安澳洲各自同意以該銀行為受益人為LFD Pymble有關融資的責任作擔保；(ii)本公司 (作為擔保人) 訂立擔保協議，據此，本公司同意以該銀行為受益人為有關融資的財務成本作擔保；及(iii) Oasis Star (本公司之間接全資附屬公司) 同意以該銀行為受益人安排信用證。

上市規則之涵義

提供該擔保及信用證的百分比率均不超過5% (按獨立基準計算)，故根據上市規則第14章，概不構成本公司的須予公佈交易。

由於提供該擔保及信用證的其中一項相關百分比率 (按與TAP出資及提供該貸款合併計算時) 超過5%但少於25%，故提供該擔保及信用證，連同協議項下的TAP出資及提供該貸款構成本公司的須予披露的交易，而須遵守根據上市規則第14章有關的公佈規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

融資類型及金額 : 融資包括 :

- (1) 金額達44,130,000澳元(相當於約235,654,000港元)的定期貸款,按基本利率加上1.95%的年利率計息加上每年融資費用1.7%,於二零二零年十月三十一日到期;
- (2) 金額達500,000澳元(相當於約2,670,000港元)的銀行透支,按透支基本利率加上1.00%的年利率計息,於二零二零年十月三十一日到期;及
- (3) 金額達854,000澳元(相當於約4,560,000港元)的銀行擔保融資,於二零二零年十月三十一日到期。

抵押 : 融資抵押包括(其中包括):

- (1) 對樓宇(包括地塊上的93棟住宅公寓及一間零售商舖)的第一抵押;
- (2) Tian An Pymble、天安澳洲及擔保人A提供的擔保,據此,Tian An Pymble、天安澳洲及擔保人A共同及個別:
 - (a) 向該銀行擔保彼等及LFD Pymble將適時履行財務文件下彼等的所有任何責任;
 - (b) 向該銀行承諾若彼等或LFD Pymble未能支付任何財務文件下或有關財務文件的任何到期款項(或倘財務文件或金額可執行、有效及合法,任何本應到期款項),其作為擔保人應立即應要求支付有關金額,如同其為主要債務人;及
 - (c) 若其所作的任何擔保(或倘未變得不可執行、無效或不合法,任何本應由其擔保的責任)屬或變得不可執行、無效或不合法,應要求立即就該銀行所遭受的任何成本、損失或負債進行賠償;及
- (3) Oasis Star同意安排總額不少於12,988,000澳元(相當於約69,356,000港元)的信用證。

擔保協議

擔保協議的主要條款如下：

- 日期：二零一九年九月二十日
- 訂約方：(1) 本公司(作為擔保人)；及
(2) 該銀行(作為貸款人)
- 擔保責任：本公司同意向該銀行提供擔保以全額支付有關融資的財務成本，包括LFD Pymble根據財務文件應向該銀行支付到期但尚未支付的所有成本、收費、費用、開支、利息及利息性質款項、折現費用或任何其他類似款項。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Tian An Pymble就共同開發項目對LFD Pymble的投資及提供予LFD Pymble的財務資助外，LFD Pymble、擔保人A及其最終實益擁有人皆為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該擔保條款乃由Tian An Pymble、天安澳洲及本公司與該銀行經考慮具有與該融資相似條款的現行貸款融資及該融資的期限後經公平磋商釐定。

協議

訂立融資協議及擔保協議前，於二零一八年五月四日，Tian An Pymble與LFD Pymble訂立協議，據此，LFD Pymble及Tian An Pymble同意共同開發澳洲地塊。LFD Pymble須提供項目開發的地塊，而LFD Pymble及Tian An Pymble將按30:70的基準為項目所有必要的開發及建設成本出資。待項目完工後，項目的住宅單位及零售商舖將予出售。LFD Pymble及Tian An Pymble將根據協議條款分享出售溢利。

根據協議，Tian An Pymble及LFD Pymble將各自向項目出資，出資總額將按70:30基準按比例作出。Tian An Pymble出資25,200,000澳元(相當於約134,568,000港元)作為首輪出資，而於本公佈日期，Tian An Pymble出資總額約40,707,000澳元(相當於約217,375,000港元)，包括首輪出資的25,200,000澳元(相當於約134,568,000港元)，作為TAP出資。

項目的開發及建設成本將通過：(i) Tian An Pymble及LFD Pymble各自不時的出資；(ii) Tian An Pymble向LFD Pymble提供的該貸款(詳見下文)；及(iii)銀行及其他金融機構的信貸、貸款及其他財務融通提供資金。

有關協議條款的進一步詳情，請參閱之前公佈。

提供該貸款

就協議而言，Tian An Pymble已不時向LFD Pymble授出貸款，作為LFD Pymble用於繳付項目開發成本的30%出資。於本公佈日期，Tian An Pymble於期限內向LFD Pymble授出該貸款總額約14,385,000澳元（相當於約76,816,000港元），年利率為12%。

有關該貸款條款的進一步詳情，請參閱之前公佈。

該交易之理由及裨益

茲提述之前公佈。本公司已訂立協議以擴大本集團於澳洲的業務權益，並有助本集團業務增長。董事認為本集團透過訂立協議進行開發地塊時將受益於LFD Pymble的經驗及專業知識。

為向項目提供資金，LFD Pymble、Tian An Pymble、天安澳洲及擔保人A與該銀行訂立融資協議，據此，該銀行須向LFD Pymble提供融資。鑒於提供的融資，LFD Pymble（作為借款人）及LFD Pymble的最終實益擁有人以及其聯屬公司須就融資以該銀行為受益人提供若干抵押，包括但不限於對LFD Pymble股份的質押、對LFD Pymble賬戶的質押及／或對LFD Pymble妥善及適時履行融資協議及財務文件項下的所有責任的擔保。Tian An Pymble（作為項目的投資人之一）連同其母公司天安澳洲及本公司亦須應該銀行要求為LFD Pymble妥善及適時履行融資協議及財務文件項下的所有責任提供該擔保。Oasis Star同意按該銀行要求安排信用證為其中一項擔保。

董事認為，提供該擔保及信用證乃該銀行授出融資的附帶條件，而TAP出資及向LFD Pymble提供該貸款為地塊開發的附帶及組成部分，透過向項目提供資金以確保項目完成及出售。

此外，該貸款將由LFD Pymble用於履行其與項目有關的出資責任，而Tian An Pymble擁有項目出售溢利的70%份額。該貸款產生的利息收入將為本集團帶來額外收益。

因此，董事認為該擔保、信用證、協議之條款及提供該貸款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司、TIAN AN PYMBLE、天安澳洲、OASIS STAR及LFD PYMBLE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。本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) Tian An Pymble

Tian An Pymble為一間於澳洲註冊成立之有限公司，並為天安澳洲之直接全資附屬公司。

Tian An Pymble之主要業務為在澳洲之物業開發。

(3) 天安澳洲

天安澳洲為一間於澳洲註冊成立之有限公司，其股份在澳洲證券交易所上市，並為Oasis Star的直接非全資附屬公司，故亦為本公司之間接非全資附屬公司。

天安澳洲之主要業務為在澳洲之物業開發。

(4) Oasis Star

Oasis Star為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，持有天安澳洲約76.70%權益，並為本公司之間接全資附屬公司。

Oasis Star之主要業務為投資控股。

(5) LFD Pymble

LFD Pymble為一間於澳洲註冊成立之有限公司。

LFD Pymble之主要業務為在澳洲之物業開發。

上市規則之涵義

提供該擔保及信用證的百分比率均不超過5%（按獨立基準計算），故根據上市規則第14章，概不構成本公司的須予公佈交易。

由於提供該擔保及信用證的其中一項相關百分比率（按與TAP出資及提供該貸款合併計算時）超過5%但少於25%，故提供該擔保及信用證，連同協議項下的TAP出資及提供該貸款構成本公司的須予披露的交易，而須遵守根據上市規則第14章有關的公佈規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

釋義

「澳元」 指 澳元，澳洲法定貨幣

「協議」 指 LFD Pymble與Tian An Pymble訂立日期為二零一八年五月四日之合營協議，內容有關共同開發地塊

「該銀行」	指	澳洲一間持牌商業銀行，為融資的借款人
「基本利率」	指	(a) 作為於計息期的首個營業日上午10時30分(悉尼時間)或前後於路透社屏幕上的「BBSY」標題下公佈的年期盡可能等同於該計息期的匯票的買入匯率的算術平均值(約整至小數點後四位)的利率(以每年到期收益率表示)；或 (b) 倘若(i)該利率沒有顯示；或(ii)計算利率的基準於融資協議日期後改變，基本利率將為該銀行釐定的百分比年利率，由至少三間融資協議所指定的參考銀行向該銀行所報的買入匯率的平均數
「BBSY」	指	澳洲銀行票據掉期買入利率
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「融資」	指	該銀行向LFD Pymble授出的融資，包括(i)金額44,130,000澳元(相當於約235,654,000港元)的定期貸款；(ii)金額500,000澳元(相當於約2,670,000港元)的銀行透支；及(iii)金額854,000澳元(相當於約4,560,000港元)的銀行擔保融資
「融資協議」	指	由LFD Pymble、Tian An Pymble、天安澳洲、擔保人A與該銀行訂立日期為二零一九年九月二十日之融資協議，內容有關向LFD Pymble提供融資
「財務成本」	指	LFD Pymble根據財務文件應向該銀行支付的所有成本、收費、費用、開支、利息及利息性質款項、折現費用或任何其他類似款項
「財務文件」	指	融資協議、所有相關抵押文件及擔保及融資協議中指定為財務文件的所有其他文件

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	由本公司與該銀行訂立日期為二零一九年九月二十日內容有關以該銀行為受益人就融資的財務成本提供擔保的擔保協議
「該擔保」	指	融資協議下Tian An Pymble及天安澳洲提供的擔保；及擔保協議下本公司就融資提供的擔保
「擔保人A」	指	LFD Pymble唯一股東的聯屬公司，就融資以該銀行為受益人提供擔保的擔保人之一，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	位於2-8 Pymble Avenue, Pymble, Australia的一幅土地，由LFD Pymble擁有，用作項目開發
「信用證」	指	一家香港銀行發出總額不少於12,988,000澳元（相當於約69,356,000港元）的兩份信用證，作為以該銀行為受益人的抵押，包括(i)一份金額不少於1,200,000澳元（相當於約6,408,000港元）的信用證；及(ii)一份金額不少於11,788,000澳元（相當於約62,948,000港元）的信用證
「LFD Pymble」	指	LFD Pymble Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之有限公司，其擁有地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	於本公佈日期，由Tian An Pymble授予LFD Pymble總額約14,385,000澳元（相當於約76,816,000港元）之未償還貸款及其應計利息
「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
「Oasis Star」	指	Oasis Star Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，持有天安澳洲約76.70%權益，並為本公司之間接全資附屬公司

「透支基本利率」	指	該銀行透支利率，通常於Australian Financial Review不時公佈，並被稱為「透支優惠利率」
「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
「之前公佈」	指	本公司於二零一九年八月二十三日發佈的有關共同開發項目及向LFD Pymble提供財務資助的公佈
「項目」	指	有關開發地塊之物業開發項目，涉及建造約93棟住宅公寓、一間零售商舖及約127個停車位
「出售」	指	出售項目之約93棟住宅公寓、一間零售商舖及約127個停車位
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TAP出資」	指	於本公佈日期，Tian An Pymble對項目之投資，總金額約40,707,000澳元（相當於約217,375,000港元），包括首輪出資25,200,000澳元（相當於約134,568,000港元）及額外出資約15,507,000澳元（相當於約82,807,000港元），用於支付項目成本
「期限」	指	協議之期限，自協議所載所有先決條件獲達成之日期起，並於(i)協議日期起計22個月後之日期；(ii)項目所有單位均已出售之日期；(iii)倘管理委員會決定保留項目若干單位，則項目最後一個單位之出售日期；及(iv)Tian An Pymble收到該貸款償還款項及項目溢利支付款項之日期止（以較後者為準）
「天安澳洲」	指	Tian An Australia Limited，一間於澳洲註冊成立之有限公司，其股份在澳洲證券交易所上市，為Oasis Star之直接非全資附屬公司，故亦為本公司之間接非全資附屬公司

「Tian An Pymble」	指	Tian An Pymble Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之有限公司，為天安澳洲之直接全資附屬公司
「該交易」	指	該擔保、信用證、協議及提供該貸款項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生

香港，二零一九年九月二十日

就本公佈而言，澳元兌港元或港元兌澳元，已按5.34港元兌1澳元之匯率換算。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。

於本公佈日期，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)、馬申先生(副總裁)、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。