

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

二零二一年框架備忘錄

於二零二一年三月二十六日，天安數碼城（本公司之間接全資附屬公司）與Great Title（象嶼地產之間接全資附屬公司）訂立二零二一年框架備忘錄，據此，(i)本公司與象嶼地產各自同意就天津天安（由天安數碼城及Great Title各自間接擁有其全部股權50%之一間合營企業）於金額最多為人民幣645,000,000元（相當於約772,455,000港元）之建議融資項下的還款責任提供最多人民幣322,500,000元（相當於約386,228,000港元）之連帶及個別責任擔保；(ii)天安數碼城與Great Title各自同意以其名義或透過其關聯公司向天津天安提供金額為人民幣155,000,000元（相當於約185,629,000港元）之股東貸款；及(iii)由上海海廣（本公司之間接全資附屬公司）及象嶼地產各自提供金額為人民幣35,000,000元（相當於約41,916,000港元）之現有股東貸款之還款日期延長四個月。

現有股東貸款

於本公佈日期，根據天安數碼城與Great Title訂立之框架備忘錄，其中包括(i)上海海廣向天津天安提供金額為人民幣35,000,000元（相當於約41,916,000港元）之現有股東貸款；及(ii)象嶼地產向天津天安提供金額為人民幣35,000,000元（相當於約41,916,000港元）之股東貸款，均作一般營運資金用途，年利率為9%。現有股東貸款之還款日期根據二零二一年框架備忘錄經修訂為二零二一年五月十二日。

現有擔保

於二零一九年七月五日，天安數碼城與Great Title訂立二零一九年框架備忘錄，據此，其中包括(i)本公司同意就天津天安於金額最多為人民幣500,000,000元（相當於約598,802,000港元）之現有融資項下的還款責任提供最多人民幣250,000,000元（相當於約299,401,000港元）之連帶及個別責任擔保；及(ii)象嶼地產同意就天津天安於現有融資項下之還款責任提供最多人民幣250,000,000元（相當於約299,401,000港元）之連帶及個別責任擔保。

上市規則之涵義

由於交易之其中一項相關百分比率（按獨立基準及根據上市規則第14.22條與現有股東貸款及現有擔保合併計算）超過5%但少於25%，故交易、現有股東貸款及現有擔保構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

二零二一年框架備忘錄

於二零二一年三月二十六日，天安數碼城（本公司之間接全資附屬公司）與Great Title（象嶼地產之間接全資附屬公司）訂立二零二一年框架備忘錄，據此，(i)本公司與象嶼地產各自同意就天津天安（由天安數碼城及Great Title各自間接擁有其全部股權50%之一間合營企業）於金額最多為人民幣645,000,000元（相當於約772,455,000港元）之建議融資項下的還款責任提供最多人民幣322,500,000元（相當於約386,228,000港元）之連帶及個別責任擔保；(ii)天安數碼城與Great Title各自同意以其名義或透過其關聯公司向天津天安提供金額為人民幣155,000,000元（相當於約185,629,000港元）之股東貸款；及(iii)由上海海廣（本公司之間接全資附屬公司）及象嶼地產各自提供金額為人民幣35,000,000元（相當於約41,916,000港元）之現有股東貸款之還款日期延長四個月。股東貸款之詳情如下：

股東貸款

- 訂約方 : (1) 天安數碼城或其關聯公司(作為貸款人); 及
(2) 天津天安(作為借款人)
- 貸款金額 : 人民幣155,000,000元(相當於約185,629,000港元)
- 用途 : (1) 償還銀行借款, 包括但不限於現有融資下之未償還本金; 及/或
(2) 一般營運資金
- 期限 : 六個月
- 利率 : 年利率9%

股東貸款及Great Title或其關聯公司將予提供之股東貸款的條款(包括利率)乃由天安數碼城、Great Title與天津天安考慮現行市場利率及股東貸款之期限, 以及本集團與Great Title各自於天津天安之實際權益後經公平磋商釐定。股東貸款將以本集團之內部資源提供資金。

擔保

擔保及象嶼地產將予提供之擔保的條款乃由本公司、象嶼地產與天津天安考慮與建議融資條款相類似之一般貸款融資及本集團與象嶼地產各自於天津天安之實際權益後經公平磋商釐定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信, Great Title及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

現有股東貸款

於本公佈日期, 根據天安數碼城與Great Title訂立之框架備忘錄, 其中包括(i)上海海廣向天津天安提供金額為人民幣35,000,000元(相當於約41,916,000港元)之現有股東貸款; 及(ii)象嶼地產向天津天安提供金額為人民幣35,000,000元(相當於約41,916,000港元)之股東貸款, 均作一般營運資金用途, 年利率為9%。現有股東貸款之還款日期根據二零二一年框架備忘錄經修訂為二零二一年五月十二日。

現有股東貸款及象嶼地產提供之現有股東貸款的條款(包括利率)乃由上海海廣、象嶼地產與天津天安考慮當時現行市場利率及現有股東貸款之期限, 以及本集團與象嶼地產各自於天津天安之實際權益後經公平磋商釐定。現有股東貸款由本集團之內部資源提供資金。

現有擔保

於二零一九年七月五日，天安數碼城與Great Title訂立二零一九年框架備忘錄，據此，其中包括(i)本公司同意就天津天安於金額最多為人民幣500,000,000元(相當於約598,802,000港元)之現有融資項下的還款責任提供最多人民幣250,000,000元(相當於約299,401,000港元)之連帶及個別責任擔保；及(ii)象嶼地產同意就天津天安於現有融資項下之還款責任提供最多人民幣250,000,000元(相當於約299,401,000港元)之連帶及個別責任擔保。

現有擔保及象嶼地產提供之擔保的條款乃由本公司、象嶼地產與天津天安考慮與現有融資條款相類似之當時一般貸款融資，以及本集團與象嶼地產各自於天津天安之實際權益後經公平磋商釐定。

訂立二零二一年框架備忘錄及提供現有擔保之理由及裨益

董事認為，提供擔保乃提供建議融資之附帶事項，將滿足與項目有關之財務需要，促進天津天安(本公司擁有其50%股權)之整體業務發展。此外，擔保按本集團於天津天安之實際權益比例計算，而象嶼地產(間接持有天津天安另外50%實際權益)亦須就天津天安履行其於建議融資項下之還款責任提供連帶及個別責任擔保。

此外，董事認為，提供股東貸款及將現有股東貸款之還款日期延長使天津天安能夠償還其銀行借款(包括但不限於現有融資)，並為天津天安承建之項目提供一般營運資金。滿足天津天安財務需要之責任與Great Title平等分攤，而Great Title亦同意向天津天安授出金額為人民幣155,000,000元(相當於約185,629,000港元)之股東貸款，並將象嶼地產向天津天安提供金額為人民幣35,000,000元(相當於約41,916,000港元)之現有股東貸款之還款日期延長四個月。董事亦認為，提供股東貸款及將現有股東貸款之還款日期延長將為本公司帶來額外利息收入。

同樣地，董事認為，提供現有擔保乃提供現有融資的附帶事項及按本集團於天津天安之實際權益比例計算，可滿足當時與項目有關之財務需要以促進天津天安之業務發展。象嶼地產亦已就天津天安履行其於現有融資項下之還款責任提供連帶及個別責任擔保。

基於上文所述，董事認為，二零二一年框架備忘錄以及提供現有股東貸款及現有擔保之條款乃按一般商業條款訂立，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、天安數碼城、上海海廣、象嶼地產、GREAT TITLE及天津天安之資料

(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) 天安數碼城

天安數碼城為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，其間接擁有天津天安之50%股權。

天安數碼城之主要業務為投資控股。

(3) 上海海廣

上海海廣為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

上海海廣之主要業務為物業投資。

(4) 象嶼地產

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發展及投資以及投資控股。

(5) Great Title

Great Title為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為象嶼地產（一間國有企業）之間接全資附屬公司。於本公佈日期，其間接擁有天津天安之50%股權。

Great Title之主要業務為投資控股。

(6) 天津天安

天津天安為一間於中國成立之有限公司，由天安數碼城及Great Title各自間接擁有其50%股權。

天津天安之主要業務為物業發展及投資。

上市規則之涵義

由於交易之其中一項相關百分比率(按獨立基準及根據上市規則第14.22條與現有股東貸款及現有擔保合併計算)超過5%但少於25%，故交易、現有股東貸款及現有擔保構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

釋義

「二零一九年 框架備忘錄」	指	天安數碼城與Great Title就，其中包括，提供現有擔保訂立日期為二零一九年七月五日之框架備忘錄，其詳情於本公司日期為二零一九年七月五日之公佈中披露
「二零二一年 框架備忘錄」	指	天安數碼城與Great Title就，其中包括，提供擔保及股東貸款，並將現有股東貸款之還款日期延長四個月訂立日期為二零二一年三月二十六日之框架備忘錄
「銀行A」	指	一間中國持牌商業銀行，為建議融資之貸款人
「銀行B」	指	一間中國持牌商業銀行，為現有融資之貸款人
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「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	本公司之董事
「現有融資」	指	銀行B根據銀行B與天津天安訂立日期為二零一九年七月二十六日之融資協議向天津天安授出之融資，包括金額最多為人民幣500,000,000元(相當於約598,802,000港元)之定期貸款，於本公佈日期之未償還本金為人民幣219,690,000元(相當於約263,102,000港元)及未提取金額為人民幣13,400,000元(相當於約16,048,000港元)

「現有擔保」	指	本公司就天津天安於現有融資項下之還款責任提供最多人民幣250,000,000元(相當於約299,401,000港元)之連帶及個別責任擔保
「現有股東貸款」	指	上海海廣根據天安數碼城與Great Title訂立日期為二零二零年十月十三日之框架備忘錄向天津天安提供之現有股東貸款，金額為人民幣35,000,000元(相當於約41,916,000港元)
「Great Title」	指	Great Title Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為象嶼地產之間接全資附屬公司及間接擁有天津天安50%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就天津天安於建議融資項下之還款責任將提供最多人民幣322,500,000元(相當於約386,228,000港元)之連帶及個別責任擔保
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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」	指	天津天安象嶼智慧城(前稱天津天安智慧港)，由天津天安承建並位於中國天津東麗區之物業發展項目
「建議融資」	指	銀行A將向天津天安授出之建議融資，包括金額最高為人民幣645,000,000元(相當於約772,455,000港元)之貸款
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

「上海海廣」	指	上海海廣房地產經營有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款」	指	天安數碼城或其關聯公司將向天津天安提供金額為人民幣155,000,000元(相當於約185,629,000港元)之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安數碼城」	指	天安數碼城(中國)有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及間接擁有天津天安50%股權
「天津天安」	指	天津天安泛科技園開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，由天安數碼城及Great Title各自間接擁有其50%股權
「交易」	指	二零二一年框架備忘錄項下擬提供之擔保及股東貸款
「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並間接擁有Great Title的全部股權
「%」	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，二零二一年三月二十六日

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0.835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。