

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

提供股東貸款

於二零二一年七月二十八日，天安(深圳)(本公司之間接全資附屬公司)、駿業公司、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)及借款人(天安駿業之全資附屬公司)訂立二零二一年框架備忘錄，據此，其中包括(i)天安(深圳)同意向天安雲谷(天安駿業之全資附屬公司)提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年股東貸款，而駿業公司同意向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年駿業股東貸款，該等貸款均應於二零二一年十二月三十一日償還，年利率為10%；及(ii)現有二零一八年股東貸款、二零一九年股東貸款及駿業股東貸款之還款日期將延長至二零二三年四月九日。

提供擔保

在訂立二零二一年框架備忘錄前，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1,800,720,000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900,360,000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1,200,480,000港元)之部分貸款。根據二零二一年框架備忘錄，各訂約方同意金額為人民幣500,000,000元(相當於約600,240,000港元)之貸款剩餘部分應由貸款人B提供。

上市規則之涵義

由於提供股東貸款之多於一項相關百分比率(按獨立基準及根據上市規則第14.22條與擔保合併計算)超過5%但低於25%，故提供股東貸款及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。

提供股東貸款

於二零二一年七月二十八日，天安(深圳)(本公司之間接全資附屬公司)、駿業公司、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)及借款人(天安駿業之全資附屬公司)訂立二零二一年框架備忘錄，據此，其中包括(i)天安(深圳)同意向天安雲谷(天安駿業之全資附屬公司)提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年股東貸款，而駿業公司同意向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年駿業股東貸款，該等貸款均應於二零二一年十二月三十一日償還，年利率為10%；及(ii)現有二零一八年股東貸款、二零一九年股東貸款及駿業股東貸款之還款日期將延長至二零二三年四月九日。

二零二一年框架備忘錄的主要條款如下：

日期：二零二一年七月二十八日

訂約方：(1) 天安(深圳)；

(2) 駿業公司；

(3) 天安駿業；及

(4) 借款人

本金額：(i) 新貸款包括：

(a) 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向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年股東貸款；及

(b) 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向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元(相當於約120,048,000港元)之二零二一年駿業股東貸款

- (ii) 現有貸款之延期包括：
 - (a) 二零一八年股東貸款；
 - (b) 二零一九年股東貸款；及
 - (c) 駿業股東貸款

用途：支付天安雲谷承建之龍崗項目所產生的開發成本

利率：(i) 二零二一年股東貸款、二零二一年駿業股東貸款、二零一八年股東貸款及駿業股東貸款中人民幣200,000,000元（相當於約240,096,000港元）之年利率為10%；及

(ii) 二零一九年股東貸款及駿業股東貸款中人民幣200,000,000元（相當於約240,096,000港元）之年利率為12%

還款：一次性償還本金額，連同於以下還款日期之任何未付應計利息：

- (i) 二零二一年十二月三十一日（就二零二一年股東貸款及二零二一年駿業股東貸款而言）；及
- (ii) 二零二三年四月九日（就二零一八年股東貸款、二零一九年股東貸款及駿業股東貸款而言）

於本公佈日期，(i)二零二一年股東貸款及二零二一年駿業股東貸款尚未獲提取；及(ii)二零一八年股東貸款、二零一九年股東貸款及駿業股東貸款已獲悉數提取。

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。二零一八年股東貸款及二零一九年股東貸款由本集團內部資源提供資金，而二零二一年股東貸款亦將由本集團內部資源提供資金。

經董事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本公司及其關連人士的第三方。

提供擔保

在訂立二零二一年框架備忘錄前，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1,800,720,000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900,360,000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1,200,480,000港元)之部分貸款。根據二零二一年框架備忘錄，各訂約方同意金額為人民幣500,000,000元(相當於約600,240,000港元)之貸款剩餘部分應由貸款人B提供。

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／將向貸款人A及貸款人B(作為貸款人)提供(視情況而定)必要資金，而貸款人則已／將向借款人提供(視情況而定)貸款。借款人須將貸款所得款項提供予明湖投資使用。

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900,360,000港元)；及(iv)以天安雲谷擁有的一項物業作出之抵押。

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、貸款之期限及本集團於借款人之實際權益後釐定。

經董事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本公司及其關連人士的第三方。

提供股東貸款及擔保之理由及裨益

董事認為，提供股東貸款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600,240,000港元)之股東貸款。董事亦認為，向天安雲谷提供股東貸款將不僅有助於龍崗項目的進一步開發工作，亦會為本公司帶來額外利息收入。

貸款為借款人提供資金，由明湖投資用於／將用於（視情況而定）發展光明項目。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（本公司擁有其50%股權）之業務發展。此外，擔保按本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，董事認為，股東貸款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，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司、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、借款人及明湖投資之資料

(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（深圳）

天安（深圳）為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，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

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

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發展及物業投資。

(5) 天安雲谷

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

經董事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為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

經董事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

經董事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

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

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。

上市規則之涵義

由於提供股東貸款之多於一項相關百分比率（按獨立基準及根據上市規則第14.22條與擔保合併計算）超過5%但低於25%，故提供股東貸款及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

「二零一八年股東貸款」	指	天安（深圳）及／或其附屬公司或關聯公司根據天安（深圳）、駿業公司及天安駿業訂立日期為二零一八年九月二十日之框架備忘錄向天安雲谷提供金額最多為人民幣200,000,000元（相當於約240,096,000港元）之現有貸款
-------------	---	---

「二零一九年股東貸款」	指	天安(深圳)及／或其附屬公司或關聯公司根據天安(深圳)、駿業公司及天安駿業訂立日期為二零一九年七月五日之框架備忘錄向天安雲谷提供金額最多為人民幣200,000,000元(相當於約240,096,000港元)之現有貸款
「二零二一年框架備忘錄」	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
「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二零二一年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120,048,000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二零二一年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120,048,000港元)之貸款
「董事會」	指	董事會
「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／將向貸款人A及貸款人B提供(視情況而定)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
「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，其股份於聯交所主板上市
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「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900,360,000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(前稱深圳市駿業雲谷投資發展有限公司)，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向天安雲谷提供總金額最多為人民幣400,000,000元(相當於約480,192,000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1,800,720,000港元)之貸款，年利率為8.25%，期限為24個月，最初應由貸款人A提供所有款項，而根據二零二一年框架備忘錄之修訂，人民幣1,000,000,000元(相當於約1,200,480,000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600,240,000港元)則應由貸款人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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款」	指	二零一八年股東貸款、二零一九年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
「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，為本公司之間接全資附屬公司，持有天安駿業50%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，二零二一年七月二十八日

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0.833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。