

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

共同開發項目

協議

於二零一九年十二月六日，TAC Lennox (本公司之間接全資附屬公司) 與PCC及EQ Equity訂立協議，據此，TAC Lennox、PCC及EQ Equity同意共同開發位於澳洲的地塊。PCC將為開發項目提供地塊，而TAC Lennox及EQ Equity將按70:30的基準為項目所有必要的開發及建設成本出資。於同日，TAC Lennox出資63,000,000澳元(相當於約337,050,000港元)，作為TAC出資。項目完成後，項目的住宅公寓連同商業／零售空間將予出售。TAC Lennox及EQ Equity將根據協議條款分享出售所得款項淨額。

提供該貸款

根據協議，TAC Lennox同意向PCC提供金額為49,155,000澳元(相當於約262,979,000港元)的該貸款，以撥付地塊收購及項目的開發成本。

參與契據

於二零一九年十二月六日，TAC Lennox、PCC及EQ Equity訂立參與契據，據此，TAC Lennox同意向PCC支付13,145,000澳元(相當於約70,326,000港元)作為參與費，以便參與共同開發項目。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.04(1)(f)條，訂立協議構成合營安排。

由於TAC出資、該貸款及參與費的其中一項相關百分比率合計超過5%但少於25%，訂立協議(包括提供該貸款)及參與契據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章有關公佈的規定，惟可獲豁免股東批准的規定。

協議

於二零一九年十二月六日，TAC Lennox (本公司之間接全資附屬公司) 與PCC及EQ Equity訂立協議，據此，TAC Lennox、PCC及EQ Equity同意共同開發位於澳洲的地塊。PCC將為開發項目提供地塊，而TAC Lennox及EQ Equity將按70:30的基準為項目所有必要的開發及建設成本出資。於同日，TAC Lennox出資63,000,000澳元(相當於約337,050,000港元)，作為TAC出資。項目完成後，項目的住宅公寓連同商業／零售空間將予出售。TAC Lennox及EQ Equity將根據協議條款分享出售所得款項淨額。

協議之主要條款如下：

日期

二零一九年十二月六日

訂約方

- (1) TAC Lennox
- (2) PCC
- (3) EQ Equity

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除TAC Lennox及EQ Equity就共同開發項目各自對PCC的投資外，PCC及EQ Equity以及其各自的最終實益擁有人(即Sim先生)皆為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

項目

項目位於12-14 Phillip Street and 331A-339 Church Street, Parramatta, Australia (以DP791693的1及2號地段以及DP825045的3號地段標示)，為一塊由PCC擁有的土地。根據協議，訂約方將完成開發項目，涉及建造約425棟住宅公寓連同商業／零售空間及停車位，並擬出售。

出資

TAC Lennox及EQ Equity各自於項目中的出資總額將按70:30的比例計算。於二零一九年十二月六日，TAC Lennox出資63,000,000澳元(相當於約337,050,000港元)，作為TAC出資。

TAC Lennox及EQ Equity的出資額乃參考項目營運的預計資金需求後經公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，TAC出資金額屬公平合理且經TAC Lennox及EQ Equity公平磋商後釐定，並符合本公司及股東的整體利益。本集團以其內部財務資源為項目中TAC出資提供資金。

融資

項目的開發及建設成本須由以下方式提供資金：

- (1) TAC出資及EQ出資；
- (2) 應管理委員會要求，TAC Lennox及EQ Equity各自不時的進一步出資；
- (3) 由TAC Lennox向PCC提供的該貸款（詳見下文）；及
- (4) 融資方根據貸款協議將予發放的貸款。

管理

項目將設立管理委員會並負責項目營運。管理委員會由TAC Lennox及EQ Equity各自的兩名代表組成。管理委員會主席須為TAC Lennox的代表。未能經管理委員會會議多數票批准的事項，須提呈主席釐定。TAC Lennox及EQ Equity須遵守主席作出的任何決定。

批准

TAC Lennox參與項目需獲得外國投資審查委員會批准。作為外國投資審查委員會批准的條件，地塊於項目竣工之前不得出售，且必須於外國投資審查委員會批准日期起計五年內開始施工。於本公佈日期，外國投資審查委員會批准已授出。

訂約方之主要權利及責任概述

PCC必須在協議條款的規限下於整個期限內為項目提供地塊。

TAC Lennox：

- (i) 須提供TAC出資；
- (ii) 須應管理委員會要求，不時為項目提供其進一步出資部份；
- (iii) 倘EQ Equity未能提供其進一步出資部份，可按20%的年利率提供差額出資，以滿足EQ Equity的出資部份或應管理委員會要求的有關出資的差額；及
- (iv) 須向PCC提供該貸款。

EQ Equity：

- (i) 須提供EQ出資；
- (ii) 須應管理委員會要求，不時為項目提供其進一步出資部份；及
- (iii) 倘TAC Lennox未能提供其進一步出資部份，可按20%的年利率提供差額出資，以滿足TAC Lennox的出資部份或應管理委員會要求的有關出資的差額。

於本公佈日期，(i) TAC Lennox已為項目提供TAC出資；及(ii) EQ Equity已為項目提供27,000,000澳元（相當於約144,450,000港元）的EQ出資。

分配所得款項

出售所得款項須按以下順序應用於：

- (i) 支付或保留項目的任何未繳稅款，以及就出售、銷售地塊及／或項目應付的合理地產代理佣金及業權轉易費；
- (ii) 支付就項目提供貸款額度的融資方的任何結欠或應付款項；
- (iii) 支付該貸款下或與其有關結欠或應付TAC Lennox的任何款項；
- (iv) 支付訂約方為執行項目而產生的任何未付費用；
- (v) 償還TAC Lennox及／或EQ Equity不時提供的差額出資；
- (vi) 向相關訂約方支付因差額出資而產生的任何利息；
- (vii) 償還TAC Lennox及EQ Equity不時提供的進一步出資；
- (viii) 分別償還TAC出資及EQ出資；及
- (ix) 分別向TAC Lennox及EQ Equity支付剩餘出售所得款項的70%及30%。

提供該貸款

根據協議，TAC Lennox同意向PCC提供金額為49,155,000澳元（相當於約262,979,000港元）的該貸款，以撥付地塊收購及項目的開發成本。

該貸款之主要條款如下：

- 訂約方 ： (1) TAC Lennox（作為貸款人）；及
 (2) PCC（作為借款人）。
- 用途 ： 該貸款將用於撥付地塊收購及項目的開發成本。
- 該貸款金額 ： 49,155,000澳元（相當於約262,979,000港元）
- 到期日 ： 二零二一年七月二十八日（即項目最遲交付日期二零二一年四月二十八日
 後滿三個月之日）
- 利率 ： 年利率9.5%且利息須自該貸款的提取日期起按季度支付，以及倘有關日期
 於該貸款的到期日後結束，則利息須於到期日支付。
- 還款 ： PCC欠付TAC Lennox的所有款項須於(i) TAC Lennox發出5個營業日之通
 知；(ii)發生違約事件或潛在違約事件；或(iii)該貸款的到期日（以較早者
 為準）時予以償還。

該貸款之利率乃TAC Lennox與PCC已考慮現行市場利率及該貸款期限後經公平磋商釐定。該貸款將由本集團的內部資源撥付。

擔保及彌償

根據協議，於二零一九年十二月六日，EQ Equity及其最終實益擁有人Sim先生與TAC Lennox訂立擔保及彌償契據，據此，EQ Equity及Sim先生（作為擔保人）均不可撤回及無條件向TAC Lennox擔保PCC會履行其於協議及其他相關交易文件項下的全部責任，倘PCC未履行其於協議及其他相關交易文件項下的任何責任（包括任何付款責任），則EQ Equity及Sim先生均須履行或促使履行該等責任（無需TAC Lennox提出要求）。

作為一項單獨承諾，EQ Equity及Sim先生均須彌償及同意保持彌償TAC Lennox因或直接或間接源於PCC未履行協議及其他相關交易文件項下的任何責任而蒙受或產生之所有損害及所有成本、損失及開支。

參與契據

於二零一九年十二月六日，TAC Lennox、PCC及EQ Equity訂立參與契據，據此，TAC Lennox同意向PCC支付13,145,000澳元（相當於約70,326,000港元）作為參與費，以便參與共同開發項目。

該等交易之理由及裨益

除中國內地的物業開發、物業投資及物業管理，以及香港的物業投資及物業管理外，本集團亦於澳洲從事物業開發。鑑於地塊位於澳洲悉尼西區著名的郊區，董事認為訂立協議乃擴大本集團於澳洲的業務權益，並有助本集團業務增長。

此外，鑑於PCC及EQ Equity於澳洲物業開發方面的經驗，董事認為本集團透過訂立協議進行開發地塊時將受益於PCC及EQ Equity的經驗及專業知識。

董事認為，向PCC提供該貸款可提供資金以確保完成項目及出售，而TAC Lennox擁有出售溢利的70%份額。該貸款產生的利息收入將為本集團帶來額外收入。

因此，董事認為協議（包括提供該貸款）、擔保及彌償契據以及參與契據之條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、TAC LENNOX、EQ EQUITY、PCC及SIM先生之資料

(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) TAC Lennox

TAC Lennox為一間於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

TAC Lennox之主要業務為在澳洲之投資控股。

(3) EQ Equity

EQ Equity為一間於澳洲註冊成立之有限公司，由Sim先生全資擁有。EQ Equity擁有PCC之全部已發行股本。

EQ Equity之主要業務為在澳洲之物業投資。

(4) PCC

PCC為一間於澳洲註冊成立之有限公司，為EQ Equity之直接全資附屬公司。

PCC之主要業務為在澳洲之物業持有及開發。

(5) Sim先生

Sim先生為個人以及EQ Equity及PCC各自之最終實益擁有人。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.04(1)(f)條，訂立協議構成合營安排。

由於TAC出資、該貸款及參與費的其中一項相關百分比率合計超過5%但少於25%，訂立協議（包括提供該貸款）及參與契據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章有關公佈的規定，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	TAC Lennox、PCC與EQ Equity訂立日期為二零一九年十二月六日之合營協議，內容有關共同開發地塊
「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
「擔保及彌償契據」	指	EQ Equity、Sim先生與TAC Lennox訂立日期為二零一九年十二月六日之擔保及彌償契據，內容有關EQ Equity及Sim先生向TAC Lennox提供擔保及彌償

「參與契據」	指	TAC Lennox、PCC與EQ Equity訂立日期為二零一九年十二月六日之參與費契據，內容有關參與費
「董事」	指	本公司之董事
「EQ出資」	指	EQ Equity對項目作出之首輪出資，金額為27,000,000澳元（相當於約144,450,000港元），用於支付項目成本
「EQ Equity」	指	EQ Equity Pty Limited，一間於澳洲註冊成立之有限公司，擁有PCC之全部已發行股本
「外國投資審查委員會批准」	指	由澳洲政府外國投資審查委員會授出之批准
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	位於12-14 Phillip Street and 331A-339 Church Street, Parramatta, Australia的一塊土地（以DP791693的1及2號地段以及DP825045的3號地段標示），由PCC擁有，用作開發項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	由TAC Lennox授予PCC金額為49,155,000澳元（相當於約262,979,000港元）之貸款
「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
「Sim先生」	指	Colin Sim先生，為EQ Equity及PCC各自之最終實益擁有人
「參與費」	指	TAC Lennox應向PCC支付的金額為13,145,000澳元（相當於約70,326,000港元）的費用，以便參與共同開發項目
「訂約方」	指	協議各方，即TAC Lennox、PCC及EQ Equity
「PCC」	指	PCC DevCo 1 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之有限公司，為EQ Equity之直接全資附屬公司
「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	有關綜合利用開發地塊之物業開發項目，涉及建造約425棟住宅公寓以及商業／零售空間及停車位

「出售」	指	出售項目之425棟住宅公寓以及商業／零售空間及停車位
「股東」	指	本公司之股東
「差額出資」	指	由TAC Lennox或EQ Equity提供之出資，以滿足另一方於提供TAC出資或EQ出資(視情況而定)以外不時須對項目提供之進一步出資時之差額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TAC出資」	指	TAC Lennox於二零一九年十二月六日對項目作出之首輪出資，金額為63,000,000澳元(相當於約337,050,000港元)，用於支付項目成本
「TAC Lennox」	指	TAC OPP I (The Lennox) Pty Limited，一間於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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36個月後之日期；(ii)項目所有單位均已出售之日期；及(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止(以較後者為準)
「該等交易」	指	協議(包括提供該貸款)、擔保及彌償契據以及參與契據項下擬進行之交易
「%」	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，二零一九年十二月六日

就本公佈而言，澳元兌港元或港元兌澳元，已按5.35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。