

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)

補充公佈

截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報

茲提述天安中國投資有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零二四年四月二十五日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之年報(「年報」)。

除本公司二零二三財年年報綜合財務報表附註28及46(b)所提供的資料外，本公司謹此提供有關於二零二三年十二月三十一日的應收貸款約1,011.1百萬港元及二零二三財年錄得的應收貸款及應收利息之淨減值虧損約270.4百萬港元(「該減值」)的補充資料如下。

本集團主要從事(其中包括)物業發展及投資，為有效利用手持不時可用的財務資源，本集團向借款人授出貸款作為其財資活動的一部份，旨在為本集團貢獻收入。經考慮其可用現金資源、營運資金需求、潛在業務及投資機會、有關現金資源於當時的定息存款利率與其他用途的預期回報率的比較，本集團將相應分配其資源(包括提供短期貸款)以期提高其股東的回報。

錄得該減值的應收貸款主要包括本公司之一間附屬公司(「貸款人」)根據日期為二零二零年一月二十日的貸款協議(經日期為二零二零年四月十四日的補充貸款協議補充)向Hillwealth Holdings Limited(峰裕控股有限公司*)(「借款人」)提供的一筆300百萬港元之貸款(「該貸款」)，其已於二零二三年十二月三十一日逾期。

該貸款及於二零二三年十二月三十一日取得的其抵押品詳情已分別於本公司日期為二零二零年四月十四日、二零二三年六月二十三日、二零二三年七月五日及二零二三年八月十四日之公佈中披露。於評估提供該貸款之理由及裨益時，本公司董事(「董事」)已考慮(i)提供該貸款的借貸成本；(ii)該貸款將產生之利息收入；及(iii)該貸款的相關抵押品，並認為該貸款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

該貸款的部份金額150百萬港元於二零二零年七月二十日到期，及剩餘部份150百萬港元於二零二零年十月十四日到期。繼借款人拖欠該貸款後，貸款人的董事已密切監察其狀況，及經持續努力下，借款人已不時償還該貸款部份尚未償還的利息合共約105.3百萬港元，最近期的利息還款於二零二三年十一月收取。貸款人亦已向汪世忠先生(「汪先生」)(該貸款之擔保人)更新彼之財務狀況及償還該貸款的計劃，並就額外抵押品及／或保證進行磋商。於二零二二年九月，汪先生提供書面承諾作為額外保證，即一間曾經於聯交所主板上市的中國房地產開發商公司(「中國開發商」)從任何來源之任何股東貸款還款或支付予其的任何款項均須支付予貸款人，以償還該貸款。於二零二三財年，由汪先生直接或間接擁有的多間實體已提供四項新抵押品，有關詳情已分別於本公司日期為二零二三年六月二十三日、二零二三年七月五日及二零二三年八月十四日之公佈(統稱「二零二三年公佈」)中披露，而於報告期後，剩餘的額外抵押品已獲提供並於二零二四年五月十四日本公司之公佈中披露。由於該貸款項下抵押品類型眾多，本集團經考慮抵押品的價值及排序權後可靈活選擇執行若干類型的抵押品，並一直積極考慮任何可予採取之適當行動，包括但不限於對抵押品進行估值，並視乎估值結果執行抵押品及變現其價值及／或要求汪先生或與其關聯之實體進一步提供額外抵押品。

該貸款於二零二三財年錄得減值285百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：15百萬港元)，其他應收貸款及應收利息亦於二零二三財年錄得減值撥回淨額約14.5百萬港元。

於該減值評估時，作為信貸質素審閱的一部份，在識別借款人信用度的任何可能變化時，如預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型有要求，將聘請一名評估師確定貸款抵押品的最新可收回金額。於二零二三財年，一名獨立評估師(「**該評估師**」)已進行估值，以支持該減值評估。

於進行估值評估時，該評估師已遵循及遵守香港測量師學會頒佈的二零二零年香港測量師學會估值準則、國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則及香港財務報告準則第9號金融工具之定義及準則，並相應採用預期信貸虧損模型。預期信貸虧損模型概述基於自首次確認後信貸質素變化的「三階段」減值評估模型，預期信貸虧損的計量是違約可能性(「**違約可能性**」)、違約所造成的虧損(「**違約虧損**」)及違約風險的函數。評估違約可能性及違約虧損乃基於經前瞻性資料調整的歷史數據，並使用與穆迪所載標準一致的信貸評級系統釐定債務人的信貸評級、違約可能性及違約虧損。

根據預期信貸虧損模型評估估值結果後，本集團管理層經考慮下文闡述之理由後，於二零二三財年對該貸款作出全面減值虧損：

借款人的主要資產為中國開發商之75%持股權益(「**中國開發商股份**」)。於中國開發商除牌後，貸款人無法獲得中國開發商的最新資產淨值，亦無法確定中國開發商股份的價值。此外，經參考中國內地房地產市場的近期表現及上市中國房地產開發商所遭遇的財務困難，該貸款項下提供的抵押品(包括中國開發商股份)價值之不確定性增加。

此外，鑒於(i)提供二零二三年公佈所披露的剩餘額外抵押品需時；(ii)該貸款違約期限延長；及(iii)倘變現資產，出售價值可能因近期具挑戰性的經濟環境而下降，本集團對評估借款人及汪先生透過變現彼等自有資產執行還款計劃的時間和能力的不確定性增加。

本公司確認上述資料並無影響年報所載的其他資料(包括其核數師提供的意見)，且年報所載的內容依然正確並維持不變。

代表董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二四年六月六日

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姜國芳先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。

* 僅供識別