

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分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。



## Tian Shan Development (Holding) Limited 天山發展(控股)有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2118)

### 有關物業合資發展項目之主要交易

#### 該項目

董事局欣然宣佈，於二零一一年六月二十二日，天山房地產(本公司的附屬公司)及德安開發與村委會就該項目訂立合作協議及補充合作協議。

該項目涉及拆除事項及建設事項。建設事項涉及之總面積約為630,000平方米，其中合共約500,000平方米用作回遷安置房屋，另約130,000平方米則用作村集體商業。

於本公告日期，估計拆除事項及建設事項所涉及的成本分別約為人民幣600,000,000元及人民幣1,605,000,000元。該項目(包括拆除事項及建設事項)根據上市規則構成本公司一項主要交易。

本公司已取得新威企業(實益擁有750,000,000股股份，於本公告日期佔本公司已發行股本約75.0%)發出批准該項目的書面確認書以取代就批准該項目舉行股東大會。根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准該項目。

載有(其中包括)該項目詳情的通函將於本公告日期起計15個營業日內，盡快寄發予股東，僅供彼等參考。

謹此提述本公司日期為二零一零年十二月十七日的自願公告，據此，天山房地產及德安開發訂立彼等就於中國石家莊開發土地合作的意願。

## 合作協議及補充合作協議

日期： 二零一一年六月二十二日

訂約方： 天山房地產；及  
德安開發；及  
村委會。

主題事項： 天山房地產(本公司的全資附屬公司)及德安開發將共同(雙方平分該項目所產生的資本承擔出資)為村委會進行該項目，該項目涉及拆除事項及建設事項，其後該拍賣土地將於石家莊市土地交易中心通過投標／拍賣／掛牌出售方式出售。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，德安開發及村委會及(如適用)彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 拆除事項

天山房地產及德安開發將向村委會付款拆除該等物業，包括住戶補償費、農地補償費、裝修設備補償費、拆除及移除設施成本、運輸成本、棄置建築廢料費用、過渡費、獎金、估值費用、現金補償及相關行政費用。預期拆除事項暫定成本約為人民幣400,000,000元。人民幣200,000,000元將支付到村委會所操作的指定賬戶(「指定賬戶」)內。待收到天山房地產及德安開發與村委會的授權簽署人書面確認後，該人民幣200,000,000元將發放予該等物業的住戶。餘款人民幣200,000,000元將於拆除事項完成前指定賬戶結存少於人民幣50,000,000元的時候支付到指定賬戶內。若上述人民幣400,000,000元不足夠完成拆除事項，天山房地產及德安開發須應村委會要求，支付額外的成本完成拆除事項。拆除事項之成本乃經該等物業住戶與村委會公平磋商後得出。

拆除事項預期由村委會發出拆除通知書當日起計七個月內完成。

## 有關該土地的資料

該土地位於中國石家莊高新區留村15#、16#、27#及28#地，總面積約為593,336平方米。該土地現時由該等物業的住戶所佔用。該土地由住戶以集體土地使用權擁有。

該土地計劃開發成一項混合用途商住開發項目，包括回遷安置房屋、出售住宅公寓及商業區。

## **建設事項**

天山房地產及德安開發將於該土地的部分(具體而言即中國石家莊高新區留村15#、16#及27#地) (「回遷安置物業」) 上建設新單位及村集體商業，作回遷安置用途。

回遷安置物業的地盤面積約為180,000平方米，而建設事項涉及之總面積約為630,000平方米，其中合共約500,000平方米用作回遷安置房屋(包括單位、地庫、停車場)，以住戶名義登記，另約130,000平方米則用作村集體商業，將以村委會名義登記。建設事項所產生的成本可按中國河北省有關當局所釐定的現行承建費率而作出任何調整。

住戶將根據留村改造拆遷指揮部所頒佈的「留村拆遷改造補償安置方案」獲得補償。各戶將與天山房地產及德安開發訂立買賣協議，購買60平方米的新單位，各購買戶亦將另獲補償20平方米。

在本公告日期，建設事項的估計成本為人民幣1,605,000,000元。

預期建設事項將約於二零一三年第四季度全面完工。

## **資本承擔**

現階段預期，本集團就該項目(包括拆除事項及建設事項)的資本承擔將約為人民幣1,102,500,000元。

在初期階段難以確定將會產生的一切開支及其他收入。因此，現階段難以確定該土地的拆除事項及建設事項的收益或虧損。

## **資金來源**

預期天山房地產就該項目的應付金額人民幣1,102,500,000元將以本集團的內部資金及／或銀行及其他借款撥付。

## **該土地之投標／拍賣／掛牌出售**

該項目完工後，天山房地產及德安開發擬組成項目公司參與該拍賣土地在石家莊市土地交易中心的投標／拍賣／掛牌出售。若天山房地產及德安開發擬組成的項目公司未能在投標／拍賣／掛牌出售時取得該拍賣土地，彼將獲石家莊市人民政府補償全數拆除事項及建設事項成本，另加相當於上述成本10%的利潤。

## **有關本集團、德安開發及村委會的資料**

本集團是中國環渤海經濟圈內的領先開發商，主要在中國從事物業開發及銷售。

德安開發主要在台灣從事樓宇建設、物業開發及物業投資。

村委會是中國石家莊高新技術產業開發區留村的非政府自治組織。

## **進行該項目的理由及裨益**

董事一向積極設法分散本集團的業務範疇，並認為參與該項目(換言之使本集團可參與該拍賣土地的投標／拍賣／掛牌出售)將擴闊本集團在連公寓高級商業樓宇的發展以及本集團的潛在收入來源，長遠而言亦對本公司及股東整體有利。

中國政府過往的收緊措施、緊縮信貸及全球經濟不景，觸發近期中國住宅物業市場出現明顯調整。物業界別被視為對其他行業具關鍵作用的支柱行業。鑑於物業界別對中國經濟復甦舉足輕重，物業市場的長遠健康發展對中國可持續增長頗為重要。中國政府的意向及相關措施應有助在可見將來穩定中國物業市場。鑑於石家莊經濟增長強勁，該土地鄰近高新技術產業開發區及高速公路，將為日後規劃石家莊市的商業中心區，董事認為該項目(以及本集團參與該土地投標／拍賣／掛牌出售的意向)乃開發中國商業物業市場的吸引機會，長遠而言可望提升股東價值。

董事認為，與德安開發共同參與該項目，將使本集團受惠於德安開發在台灣開發物業的專業知識與本集團在中國物業市場的經驗及專業知識的結合，董事會對其業務進一步發展感到樂觀。

因此，經考慮到拆除事項及建設事項的成本以及石家莊市人民政府的回饋，以及該土地於開發後的潛力後，董事認為合作協議及補充合作協議的條款公平合理並按正常商業條款達成，且符合本公司及股東整體的利益。

## **上市規則的含義**

該項目(包括拆除事項及建設事項)根據上市規則構成本公司一項主要交易，根據上市規則第14章須遵守申報、公告及股東批准的規定。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於該項目擁有任何重大利益，因此，如本公司召開股東大會批准該項目，並無股東需要放棄投票。

本公司已取得新威企業(實益擁有750,000,000股股份，於本公告日期佔本公司已發行股本約75.0%)的書面確認書以取代就批准該項目舉行股東大會。新威企業乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各自擁有25%權益，而彼等均為新威企業有限公司的董事。吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生為兄弟，而張振海先生則為吳振山先生、吳振嶺先生及吳振河先生的姐夫。根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准該項目。

載有(其中包括)該項目詳情的通函將於本公告日期起計15個營業日內，盡快寄發予股東，僅供彼等參考。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「該拍賣土地」	指	中國石家莊高新區留村28#地
「董事局」	指	不時的董事局
「營業日」	指	持牌銀行一般在香港開門營業的日子(不包括星期六、星期日及在上午九時正至下午五時正香港懸掛八號熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號的日子)
「本公司」	指	天山發展(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「建設事項」	指	在合作協議及補充合作協議的條款及條件規限下，按該等條款及條件在該土地的部分(具體而言即中國石家莊高新區留村15#、16#及27#地)上建設新單位及村集體商業，作回遷安置用途
「合作協議」	指	由天山房地產、德安開發及村委會就該項目所訂立日期為二零一一年六月二十二日的合作協議
「拆除事項」	指	在合作協議及補充合作協議的條款及條件規限下，按該等條款及條件拆除該等物業
「董事」	指	本公司不時的董事，包括獨立非執行董事



「德安開發」	指	臺灣德安開發股份有限公司，於台灣註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，任何根據上市規則屬獨立於本公司及其關連人士的第三方的人士或公司或彼等各自的最終實益擁有人
「該土地」	指	位於中國石家莊高新區留村15#、16#、27#及28#地，面積約593,336平方米的土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新威企業」	指	新威企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，按上市規則的含義屬本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	物業合資開發項目，包括拆除事項及建設事項
「該等物業」	指	現時位於該土地上的住宅及商業物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份不時的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充合作協議」	指	天山房地產、德安開發及村委會就該項目所訂立日期為二零一一年六月二十二日的補充合作協議
「天山房地產」	指	天山房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，亦為本公司的全資附屬公司

「村委會」 指 中國石家莊高新技術產業開發區留村村民委員會，非政府自治組織，負責該土地的行政及管理，屬獨立第三方

承董事局命  
**天山發展(控股)有限公司**  
**吳振山**  
主席

香港，二零一一年六月二十二日

於本公告日期，本公司的執行董事為吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生；而本公司的獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。