

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，概不對因本公告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。



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)

有關就收購不動產所有權成立合營企業之 須予披露交易

就收購不動產所有權成立合營企業

董事局謹此宣佈，於二零一八年一月三日（交易時段後），天山萬創（本公司全資附屬公司）與河北大禧訂立合作協議。根據合作協議，將成立合營企業參與招標、拍賣及掛牌出售程序，以收購該土地之不動產所有權。合營企業將由天山萬創及河北大禧分別擁有51%及49%權益。

於本公告日期，河北大禧根據其與邢臺市橋東區政府於二零一三年二月二十六日訂立之徵收補償協議獲授該土地之重新開發權。河北大禧須完成於該土地之拆遷工作並取得將重新開發權轉讓予合營企業之必要批准。合營企業將擬參與該土地之不動產所有權之有關招標、拍賣及掛牌出售程序。於收購該土地之不動產所有權後並在其規限下，合營企業將於該土地建設重置物業。該土地之餘下部份將開發為用於銷售之設有配套商業物業的住宅物業。

根據合作協議，河北大禧與天山萬創於同日訂立股份轉讓協議，據此，天山萬創同意於合營企業成功收購該土地之不動產所有權後向河北大禧收購HD股份，否則河北大禧將向天山萬創收購任何已轉讓的HD股份。於完成轉讓所有HD股份後，合營企業將成為本公司之間接全資附屬公司。

本公司預期其就合營安排之最高資本承擔為約人民幣496,200,000元（不包括其向合營企業之注資金額人民幣5,100,000元）。

上市規則涵義

由於就合營安排而言，其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並且須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

緒言

董事局謹此宣佈，於二零一八年一月三日（交易時段後），天山萬創（本公司全資附屬公司）與河北大禧訂立合作協議。根據合作協議，將成立合營企業參與招標、拍賣及掛牌出售程序，以收購該土地之不動產所有權。

合作協議

(A) 日期

二零一八年一月三日

(B) 訂約各方

- (i) 天山萬創；及
- (ii) 河北大禧

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，河北大禧及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(C) 成立合營企業

合營企業的註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣5,100,000元將由天山萬創注入而餘下人民幣4,900,000元將由河北大禧注入。合營企業將由天山萬創及河北大禧分別擁有51%及49%權益。

(D) 該土地及重新開發權

於本公告日期，河北大禧根據其與邢臺市橋東區政府於二零一三年二月二十六日訂立之徵收補償協議獲授該土地之重新開發權。該土地之總佔地面積約為69,700平方米。

河北大禧須完成於該土地之拆遷工作並取得邢臺市橋東區政府及其他部門之必要批准將重新開發權轉讓予合營企業。天山萬創將主要負責合營企業之營運管理。

合營企業將擬參與該土地之不動產所有權之有關招標、拍賣及掛牌出售程序。河北大禧須就合營企業透過招標、拍賣及掛牌出售程序收購不動產所有權所需之任何付款（包括但不僅限於定金、土地出讓金及相關稅項）提供免息股東貸款。河北大禧亦須促使該土地之土地出讓金總額不超過人民幣376,200,000元。於收購該土地之不動產所有權後並在其規限下，合營企業將於該土地建設總建築面積約為54,400平方米之重置物業。重置物業之建設成本（由獨立專業估值師公司河北紫光土地評估有限公司（「估值師」）評估）預計約為人民幣120,000,000元。該土地之餘下部份將開發為用於銷售之設有配套商業物業的住宅物業。

股份轉讓協議

根據合作協議，河北大禧與天山萬創於同日訂立股份轉讓協議。股份轉讓協議之主要條款載列如下：

(A) 日期

二零一八年一月三日

(B) 訂約各方

- (i) 天山萬創；及
- (ii) 河北大禧

(C) 股份轉讓

天山萬創同意於合營企業成功收購該土地之不動產所有權後向河北大禧收購HD股份，否則河北大禧將向天山萬創收購任何已轉讓的HD股份。

於完成轉讓所有HD股份後，合營企業將成為本公司之間接全資附屬公司及其財務業績將綜合併入本集團之綜合財務報表，並將在本集團一般及日常業務過程中經營房地產開發之相同業務線。

(D) 代價

根據通知，邢臺市政府須就拆遷工作及重置物業建設補償，其須按該土地之土地出讓金總額之0.72倍補償（「補償」）。轉讓HD股份之代價為合營企業收取之有關補償金額（經扣除有關成本及稅項）。代價可作以下調整：—

- (i) 倘土地出讓金總額高於人民幣376,200,000元，則代價將進一步減少相當於超出部份之金額；
- (ii) 倘土地出讓金總額低於人民幣376,200,000元，則代價將增加相當於有關差額之金額；及
- (iii) 倘須予建設之重置物業總建築面積超過54,400平方米，則代價將進一步減少相當於重置物業所超出建築面積之銷售價之金額。

倘土地出讓金總額相等於人民幣376,200,000元，則代價將不作調整。

於任何情況下，代價不可超過人民幣376,200,000元。

(E) 支付方式

轉讓HD股份之代價將分兩階段結付。在第一階段，部份HD股份（即合營企業股本權益之40%）將於按下列方式支付部份代價後轉讓予天山萬創：

- (i) 於股份轉讓協議日期起計三個營業日內向河北大禧支付人民幣10,000,000元作為定金。於收取有關定金後，河北大禧將不會就HD股份與第三方進行磋商，否則其將被視為違反股份轉讓協議，除退還定金外，河北大禧亦須向天山萬創支付與定金等額之款項。倘天山萬創並不信納合營企業之盡職審查結果，定金亦可予以退還；及
- (ii) 於(a)已編製天山萬創信納之相關股份轉讓文件；(b)政府及有關部門已刊發列明重新開發權及補償的權利已轉讓予合營企業之文件；及(c)該土地之不動產所有權招標、拍賣及掛牌出售程序已經開始後三個營業日內向河北大禧支付人民幣65,000,000元。

在第二階段，餘下HD股份（即合營企業股本權益之9%）將於按下列方式支付餘下代價後轉讓予河北大禧：

- (i) 於刊發公佈該土地掛牌出售之通告後三個營業日內向河北大禧支付人民幣100,000,000元；
- (ii) 於支付該土地之投標定金後向河北大禧支付人民幣50,000,000元；
- (iii) 於取得該土地之不動產所有權後三個營業日內就償還股東貸款向合營企業支付人民幣50,000,000元；及
- (iv) 於合營企業取得不動產所有權相關證書及補償後十個營業日內，向河北大禧支付任何餘下代價（經調整後）。

倘合營企業未能取得該土地之不動產所有權，則河北大禧須於退還招標、拍賣及掛牌出售程序之定金後透過向天山萬創支付與該階段已收取代價相同之金額收購任何已轉讓的HD股份。河北大禧及天山萬創根據彼等之股權比例承擔合營企業所產生之經營成本。河北大禧須就其注資金額以及所產生之成本及開支按12%之年利率向天山萬創支付利息。

資金來源

本公司預期其就合營安排之最高資本承擔為約人民幣496,200,000元（不包括其向合營企業之注資金額人民幣5,100,000元），該資本承擔將由本集團內部資源及／或銀行及其他借貸撥付。

本集團及河北大禧之資料

本集團主要在中國從事房地產發展。天山萬創為本公司之全資附屬公司，其主要業務為於中國發展房地產項目。

河北大禧為一間根據中國法律成立之有限公司，其主要從事房地產發展。

合營安排之理由及裨益

本集團一直積極設法收購位於環渤海之土地儲備，鑑於邢臺市經濟增長強勁，董事認為合作協議及股份轉讓協議（以及本集團有意參與該土地的掛牌出售）乃其於一般及日常業務流程中開發邢臺市橋東區住宅物業市場的良機，長遠而言可望提升股東價值。

董事認為，與河北大禧之合作協議，將使本集團受惠於河北大禧在邢臺市橋東區物業開發中的經驗。

因此，董事認為，合作協議及股份轉讓協議之條款乃由河北大禧與天山萬創經考慮河北大禧已進行之拆遷工程及該土地於二零一七年十二月十四日之初步估值約人民幣774,654,000元（由估值師評估）後公平磋商釐定。因此，合營安排符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於就合營安排之資本承擔而言，其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並且須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	不時之董事局
「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	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	HD 股份之代價
「合作協議」	指	天山萬創與河北大禧就合營安排於二零一八年一月三日訂立之合作協議

「董事」	指	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「河北大禧」	指	河北大禧房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司
「HD 股份」	指	河北大禧於合營企業實益擁有而河北大禧須根據股份轉讓協議有條件轉讓予天山萬創之股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「合營企業」	指	邢臺天山大禧房地產開發有限公司，天山萬創與河北大禧將根據合作協議共同成立之中國公司
「合營安排」	指	天山萬創與河北大禧透過訂立合作協議成立合營企業以（其中包括）收購該土地之不動產所有權之安排
「該土地」	指	毗鄰中國邢臺市市中心橋東區面積為約69,700平方米之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「通知」	指	邢臺市人民政府於二零一二年八月二十三日頒佈之邢臺市人民政府印發關於加快推進城市棚戶區，城中村，危舊房和舊城區改造意見（試行）的通知（政字(2012)9號）
「中國」	指	中華人民共和國
「股東貸款」	指	河北大禧根據合作協議向合營企業提供之免息貸款
「股份轉讓協議」	指	天山萬創與河北大禧根據合作協議於二零一八年一月三日訂立之股份轉讓協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	不時之股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天山萬創」	指	天山萬創產業集團有限公司，於中國成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港，二零一八年一月三日

於本公告日期，董事局包括三名執行董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生；及三名獨立非執行董事田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。