

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)

有關就重建項目成立合營企業 的須予披露交易

成立合營企業

董事局謹此宣佈，於二零一七年十二月二十八日（交易時段後），天山房地產（本公司全資附屬公司）與河北興榮訂立合作協議以實施重建項目。重建項目涉及拆除工作及重置物業建設。

為實施重建項目及根據合作協議，合營企業將告成立。合營企業將由天山房地產及河北興榮分別擁有90%及10%。

截至本公告日期，河北興榮根據與村委會訂立的日期為二零一三年九月二十五日的重建項目合作協議，獲授重建項目的開發權。重建項目擬由合營企業進行及河北興榮將與合營企業訂立項目轉讓協議，以轉讓其於該協議項下的開發權。河北興榮將進一步促使取得相關部門就有關轉讓的批准及促使村委會、河北興榮與合營企業之間訂立新重建項目合作協議。於重建項目完成後，土地預計分兩期開發。將於第一期開發的土地將透過掛牌出售程序分為兩幅地塊出售。合營企業計劃將參與相關掛牌出售程序以收購土地的不動產所有權。

本公司預期其就重建項目而言之資本承擔總額將約為人民幣219,250,000元（不包括其向合營企業作出之注資人民幣4,500,000元）。

上市規則涵義

由於就於重建項目的資本承擔而言，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，其項下擬進行的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章遵守申報及公佈規定。

緒言

董事局謹此宣佈，於二零一七年十二月二十八日（交易時段後），天山房地產（本公司全資附屬公司）與河北興榮訂立合作協議以實施重建項目。

合作協議

(A) 日期

二零一七年十二月二十八日

(B) 訂約各方

(i) 天山房地產；及

(ii) 河北興榮

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，河北興榮與其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

(C) 成立合營企業

為實施重建項目及根據合作協議，合營企業將告成立。合營企業的註冊資本將為人民幣5,000,000元，其中人民幣4,500,000元將由天山房地產注資及餘下人民幣500,000元將由河北興榮注資。合營企業將由天山房地產及河北興榮分別擁有90%及10%。

(D) 重建項目

重建項目涉及拆除工作及重置物業建設。

截至本公告日期，河北興榮根據與村委會訂立的日期為二零一三年九月二十五日的重建項目合作協議，獲授重建項目的開發權。河北興榮將與合營企業訂立項目轉讓協議，以轉讓其於該協議項下的開發權。河北興榮將進一步促使取得相關部門就有關轉讓的批准及促使村委會、河北興榮與合營企業之間訂立新重建項目合作協議。天山房地產將主要負責為合營企業提供資金。

於重建項目完成後，可掛牌出售的土地總地盤面積約為88,300平方米。於重建項目完成後，土地預計分兩期開發，分別為約45,000平方米將於第一期開發及約43,300平方米將於第二期開發。據董事會所知，將於第一期開發的土地將透過掛牌出售程序分為兩幅地塊出售。第一幅地塊約為21,900平方米（「**第一幅地塊**」）及第二幅地塊約為23,100平方米。合營企業計劃將參與相關掛牌出售程序以收購土地的不動產所有權。

根據項目轉讓協議，為實施重建項目：

- (i) 河北興榮應負責拆除物業；
- (ii) 合營企業將負責建築面積為38,000平方米的重置物業之建設，其中估計人民幣64,600,000元將由合營企業承擔，作為建設成本及向村民支付的過渡性賠償；
- (iii) 合營企業須就其產生的土地開發成本、拆除及設備拆卸成本、廢棄物運輸成本以及相關設計及諮詢成本向河北興榮支付約人民幣119,650,000元，其中：
 - (a) 約人民幣62,880,000元須於合營企業就重建項目自相關部門獲得必要批准後十天內支付；
 - (b) 約人民幣10,000,000元須於重建項目項下所有物業拆除後支付；
 - (c) 約人民幣10,000,000元須於石家莊市欒城區政府投資評審中心就重建項目的估值出具估值報告後十五天內支付；
 - (d) 約人民幣14,410,000元須於公佈有關掛牌出售程序後三天內支付；及

(e) 約人民幣22,370,000元須待及於合營企業透過掛牌出售程序收購第一幅地塊的不動產所有權後支付；

(iv) 合營企業將待及於收購第一幅地塊的不動產所有權後就所產生的建設成本向河北興榮作出進一步付款。將予支付的金額須由合營企業及河北興榮協定，惟無論如何不得超過人民幣35,000,000元。任何超額產生的建設成本須由河北興榮承擔。

倘合營企業未能取得土地的不動產所有權，河北興榮應退回合營企業作出的所有付款並且補償合營企業遭受的損失。

於透過掛牌出售程序收購土地的不動產所有權後，本公司將於其日常及一般業務流程中在土地上開發設有配套商業物業的住宅物業以供出售。

(E) 資金來源

本公司預期其就重建項目而言之資本承擔總額將約為人民幣219,250,000元（不包括其向合營企業作出之注資人民幣4,500,000元），將由本集團的內部資源及／或銀行及其他借貸撥資。在初期階段難以確定重建項目及土地（須待其成功收購後）將會產生的一切開支及其他收入。因此，現階段無法確定重建項目及土地的收益或虧損。

有關本集團及河北興榮的資料

本集團主要在中國從事房地產發展。天山房地產為本公司全資附屬公司，主要業務為於中國開發地產項目。

河北興榮為根據中國法律成立的有限公司，其主要業務為重點在河北省進行房地產開發。

進行項目的理由及裨益

董事一向積極設法分散本集團的業務範疇，並認為參與重建項目（進而使本集團可參與土地相關地塊掛牌出售）將擴闊本集團在設有配套商業物業的住宅物業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。

鑑於石家莊經濟增長強勁，董事認為重建項目（以及本集團有意參與土地相關地塊的掛牌出售）乃其於一般及日常業務流程中開發石家莊欒城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，與河北興榮共同參與重建項目，將使本集團受惠於河北興榮在石家莊欒城區物業開發中的經驗。

根據河北永信瑞安房地產評估有限公司於二零一七年十二月二十三日刊發的項目成本估算報告，河北興榮截至二零一七年十月三十一日進行的拆除工作及重置物業建設的總價值為約人民幣160,709,000元。因此，經考慮到拆除工作及物業建設的成本以及土地於開發後的潛在價值後，董事認為合作協議及項目轉讓協議的條款公平合理並按正常商業條款進行，且符合本公司及股東整體的利益。

上市規則涵義

由於就於重建項目的資本承擔而言，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，其項下擬進行的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章遵守申報及公佈規定。

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	不時的董事局
「營業日」	指	持牌銀行一般在中國開門營業的日子（不包括星期六及星期日）
「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

「合作協議」	指	由天山房地產及河北興榮就重建項目成立合營企業所訂立日期為二零一七年十二月二十八日的合作協議
「董事」	指	本公司不時的董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「河北興榮」	指	河北興榮房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「港元」	指	港元，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及彼等各自的最終實益擁有人
「合營企業」	指	天山房地產及河北興榮根據合作協議將共同成立之中國公司
「土地」	指	位於石家莊市欒城區的一幅土地，東至南關村，西至榆林道村，南至味道府酒業，北至聖雪路，總地盤面積約為88,300平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目轉讓協議」	指	天山房地產及河北興榮就重建項目將訂立之項目轉讓協議

「重建項目」	指	於中國欒城區邢家莊村之村莊重建項目，於河北興榮及村委會日期為二零一三年九月二十五日之重建項目合作協議中概述
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天山房地產」	指	天山房地產開發集團有限公司，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	石家莊市欒城區邢家莊村民委員會

承董事局命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

香港，二零一七年十二月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生；及本公司獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。