

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)

### 有關收購廊坊市誠惠房地產開發有限公司 股本95%的須予披露交易

#### 該協議

董事局謹此宣佈，於二零一七年九月二十二日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，(i) 買方已有條件地同意購買，而賣方已有條件地同意出售目標公司股本合共95%，代價為人民幣99,160,000元，及(ii) 買方已有條件地同意償還目標公司債項約人民幣45,620,000元。於完成時，目標公司將成為本集團的間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合列賬。

截至本公告日期，目標公司已就位於中國河北省廊坊市的該土地的不動產所有權與廊坊市國土資源局安次區分局訂立土地轉讓協議（「土地轉讓協議」）。

#### 上市規則涵義

由於就收購事項而言，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，收購事項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，於二零一七年九月二十二日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，(i) 買方已有條件地同意購買，而賣方已有條件地同意出售銷售權益，即目標公司股本的95%，代價為人民幣99,160,000元，及(ii) 買方已有條件地同意償還目標公司債項約人民幣45,620,000元。

截至本公告日期，目標公司已就位於中國河北省廊坊市的該土地的不動產所有權與廊坊市國土資源局安次區分局訂立土地轉讓協議（「**土地轉讓協議**」）。

## 該協議

該協議的主要條款如下：

### (A) 日期

二零一七年九月二十二日

### (B) 訂約各方

- (i) 賣方（作為賣方）；及
- (ii) 天山萬創產業集團有限公司（作為買方）。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，各賣方均為獨立第三方。

### (C) 將予收購的資產

銷售權益（銷售權益甲及銷售權益乙的總計），即目標公司全部股本的95%。

### (D) 代價

代價為現金人民幣99,160,000元，其中銷售權益甲應佔人民幣46,970,000元及銷售權益乙應佔人民幣52,190,000元。

## 釐定代價的基準

銷售權益的代價乃賣方與買方考慮（其中包括）該土地於二零一七年九月十八日的估值約人民幣150,287,300元，並且經公平磋商後，按一般商業條款釐定。該估值乃由獨立專業估值師行河北紫光土地評估有限公司採用(i)市場比較法，及(ii)假設開發法進行評估。代價將由本集團內部資源撥付。

董事局認為，代價乃公平合理，並且符合本公司及其股東整體的利益。

## 付款條款

買方須按下列方式以現金償付代價：

- (a) 於該協議之日起計三個營業日內，由買方向賣方所指定的賣方支付人民幣10,000,000元（「**定金**」）；及
- (b) 於(i)買方信納根據該協議對目標公司進行的盡職審查（「**盡職審查**」）的結果，而盡職審查須於支付定金之日起計五個營業日內完成；及(ii)中國相關工商行政管理局及買方確認賣方的相關股份轉讓文件乃齊整之日後，於三個營業日內由買方向賣方所指定的賣方支付人民幣74,390,000元；及
- (c) 於向相關工商行政管理局辦妥轉讓目標公司股本登記之前任何時候，買方向託管代理（由賣方與買方共同委任的一名獨立第三方）的一個託管賬戶存入人民幣14,770,000元，該款項將於目標公司取得該土地的相關不動產權證後兩個營業日內，由託管代理發放給賣方所指定的銀行賬戶。賣方與買方須分別承擔託管代理所徵收費用的50%。

於支付定金後，賣方不得就出售或轉讓該土地及／或目標公司的權益與任何第三方磋商。倘違反該規定，除須向買方歸還定金外，賣方須向買方賠償相當於定金的款項。

倘買方通知賣方盡職審查的結果並不為其所滿意，定金須於其後一個營業日內無條件歸還予買方。

倘買方未能根據該協議償付代價，賣方有權就該未付金額獲得每日按0.05%計算的利息。

#### **(E) 目標公司的債項**

截至本公告日期，目標公司欠付獨立第三方廊坊市新郡建設有限公司的債項約為人民幣45,620,000元（「目標公司債項」）。

買方已同意於向相關工商行政管理局辦妥轉讓目標公司股本登記後的一個營業日內，透過向目標公司的銀行賬戶轉撥約人民幣45,620,000元以支付該目標公司債項，代目標公司償還目標公司債項。

#### **(F) 稅項**

根據該協議，各賣方以及買方須承擔本身由於或就該協議下擬進行的交易及登記銷售權益轉讓而引致的稅項。倘有任何賣方未能提供相關完稅憑單，買方有權自代價中，抵銷代該賣方所付稅項的任何金額。

#### **(G) 完成**

於完成時，買方及賣方甲將分別持有目標公司全部股權的95%及5%。目標公司將成為本集團的間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合列賬。

#### **(H) 承諾**

賣方甲向買方承諾（其中包括），於完成時：

- (a) 其將於買方開發或營運該土地上，與買方無條件合作；
- (b) 倘其擬出售目標公司的任何股權，其只會向買方出售該權益；及
- (c) 倘買方擬轉讓其於目標公司的全部或任何部分股權，其不得對上述權益擁有任何優先購買權及須與買方無條件合作以實行轉讓。

## **(I) 終止**

該協議將於（其中包括）下列情況下終止：

- (a) 發生令致各方未能完成收購事項的不可抗力事件；或
- (b) 買方超逾一個月仍未能根據該協議償付代價及賣方選擇終止該協議，

於該情況下訂約各方於該協議下的一切責任即告停止和終結，而訂約方概不得就該協議產生或有關的任何事宜向任何其他訂約方提出任何申索（因終止前任何違約情況而提出者除外）。

## **有關本集團及買方的資料**

本集團主要在中國從事房地產發展。

買方為根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司。買方的主要活動為投資控股。

## **有關目標公司的資料**

目標公司為根據中國法律成立的有限責任公司，其主要活動為房地產發展。

截至本公告日期，目標公司已就位於中國河北省廊坊市的該土地的不動產所有權訂立土地轉讓協議。

於本公告日期，目標公司全部股本由賣方實益擁有，即賣方甲及賣方乙分別持有目標公司股本的50%及50%。

## 目標公司的財務資料

賣方所提供根據中國公認會計慣例編製的目標公司截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個財務年度的未經審核財務資料載列如下：

### 截至十二月三十一日止年度

	二零一六年 未經審核 人民幣千元	二零一五年 未經審核 人民幣千元
除稅前虧損	73	9
除稅後虧損	73	9

按照賣方所提供根據中國公認會計慣例編製的目標公司未經審核財務資料，目標公司於二零一七年八月三十一日總資產的賬面總值約為人民幣50,503,000元。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國從事房地產開發，董事局認為收購事項為其日常及一般過程中的業務，以及該土地將於往後兩年開發作銷售用途。

為進一步填補其於中國河北省的土地儲備，董事局相信收購事項提供一個便捷良機予本集團，讓本集團進一步增強於中國河北省房地產市場的業務。

董事局認為該協議的條款屬公平合理，且該協議及據此擬進行的交易（包括收購事項）乃於公平磋商後訂立及按符合本公司及其股東整體利益的一般商業條款釐定。

### 上市規則涵義

由於就收購事項而言，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，收購事項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：

「收購事項」	指	買方向賣方收購銷售權益
「該協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)就收購事項訂立日期為二零一七年九月二十二日的股份轉讓協議
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	中國及香港的持牌銀行開門營業以辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日及中國或香港的公眾假期除外)
「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主板上市(股份代號：2118)
「完成」	指	根據該協議的條款完成收購事項
「代價」	指	人民幣99,160,000元，即買方根據該協議將就收購事項向賣方支付的總代價，其中銷售權益甲應佔人民幣46,970,000元及銷售權益乙應佔人民幣52,190,000元
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）並且與彼等概無關連的第三方
「該土地」	指	位於中國廊坊龍河經濟開發區南龍道南，證大大拇指商業以東的一幅土地（土地編號為廊安(2016) 2號），總佔地面積約為14,310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，就本公告而言及除文義另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	天山萬創產業集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「銷售權益」	指	銷售權益甲及銷售權益乙的統稱，即目標公司股本的95%
「銷售權益甲」	指	賣方甲所持有目標公司股本的45%，將根據該協議由賣方甲出售予買方
「銷售權益乙」	指	賣方乙所持有目標公司的全部權益，相當於目標公司股本的50%，將根據該協議由賣方乙出售予買方



「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廊坊市誠惠房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙的統稱
「賣方甲」	指	哈洪雙，為獨立第三方，持有目標公司股本的50%
「賣方乙」	指	李英超，為獨立第三方，持有目標公司股本的50%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事局命  
天山發展(控股)有限公司  
主席  
吳振山

香港，二零一七年九月二十二日

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