

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)

有關收購項目公司49% 股權的須予披露交易

股份轉讓協議

董事局謹此宣佈，於二零一八年五月七日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司天山正耀與河北凱隆達訂立合作協議，據此，項目公司將告成立以參與相關招標、拍賣及掛牌出售程序，以取得該地塊的土地使用權作發展用途。天山正耀負責為項目公司取得該地塊的土地使用權撥資。項目公司初步由天山正耀及河北凱隆達分別擁有51%及49%的權益。

同日，天山正耀與河北凱隆達訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，於取得該地塊的土地使用權後，天山正耀已有條件同意購買及河北凱隆達已有條件同意出售項目公司合共49%的股權，代價為人民幣114,000,000元（可予扣減）。於完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。項目公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合列賬。

於本公告日期，河北凱隆達持有該地塊的土地使用權。

上市規則涵義

由於(i)項目公司將僅進行取得該地塊土地使用權作發展用途的單一目的項目，而該項目於本公司日常及一般業務過程中屬收益性質；(ii)項目公司乃基於公平原則按正常商業條款成立；及(iii)合作協議載有條款規定，項目公司在未經天山正耀及河北凱隆達一致同意的情況下，不得(a)更改其業務性質及範疇；或(b)訂立任何並非按公平基準進行的交易，故成立項目公司不構成上市規則第14.04(1)條之須予公佈交易，且本公司無需根據上市規則遵守披露規定。於本公告披露有關項目公司之資料乃僅供參考之用。

項目公司最初為本公司的一間間接非全資附屬公司。河北凱隆達將為項目公司的主要股東，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，其為本公司的關連人士。儘管本公司於項目公司擁有權益，但由於項目公司為本公司的非重要附屬公司，故根據上市規則第14A.09條，河北凱隆達及其最終實益擁有人不被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份轉讓協議項下擬進行之交易並不構成關連交易。

由於就股份轉讓協議項下擬進行之交易而言，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，股份轉讓協議項下擬進行之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，於二零一八年五月七日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司天山正耀與河北凱隆達訂立合作協議，據此，項目公司將告成立以參與相關招標、拍賣及掛牌出售程序，以取得該地塊的土地使用權作發展用途。天山正耀負責為項目公司取得該地塊的土地使用權撥資。

同日，天山正耀與河北凱隆達訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，於取得該地塊的土地使用權後，天山正耀已有條件同意購買及河北凱隆達已有條件同意出售項目公司合共49%的股權，代價為人民幣114,000,000元（可予扣減）。於完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。項目公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合列賬。

由於天山正耀須就地價向項目公司撥資，倘該地塊的地價超過人民幣185,400,000元，天山正耀可選擇終止透過項目公司取得該地塊的土地使用權，在此情況下，項目公司將予以解散。倘天山正耀選擇繼續進行收購事項，則代價應予扣減。

股份轉讓協議

(A) 日期

二零一八年五月七日

(B) 訂約方

- (i) 河北凱隆達食品有限公司（作為賣方）；及
- (ii) 河北天山正耀房地產開發有限公司（作為買方）。

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

(C) 將予收購資產

銷售股份，即項目公司合共49%股權。

河北凱隆達應：

- (a) 於項目公司取得該地塊的土地使用權後，將佔項目公司股權30%的銷售股份轉讓予天山正耀；及
- (b) 於河北凱隆達以令天山正耀滿意的方式為該地塊通水、通電、通路及平整土地（三通一平）（「地盤基礎工程」）後，將佔項目公司股權19%的銷售股份轉讓予天山正耀。

(D) 代價

代價為現金人民幣114,000,000元（可予扣減）。

由於天山正耀須就地價向項目公司撥資，倘該地塊的地價超過人民幣185,400,000元，而天山正耀選擇繼續透過項目公司取得該地塊的土地使用權，則代價應按下文所述予以扣減。

付款條款

天山正耀須按下列方式以現金向河北凱隆達償付代價：

- (a) 自(i)河北凱隆達就該地塊與政府部門簽署相關土地收儲協議，及(ii)河北凱隆達的實益擁有人就河北凱隆達在股份轉讓協議終止的情況下須償付按金的責任簽立連帶責任擔保之日起計十個營業日內支付人民幣20,000,000元（「按金」）；
- (b) 自(i)項目公司已取得該地塊的土地使用權，及(ii)就轉讓項目公司30%股權完成工商登記手續及修訂其組織章程細則之日起計五個營業日內支付人民幣49,800,000元；及
- (c) 自項目公司取得該地塊的土地中標確認書之日起計60日內將人民幣44,200,000元轉入託管賬戶。有關付款將於(i)地盤基礎工程以令天山正耀滿意的方式完成，及(ii)就轉讓項目公司19%股權完成工商登記手續及修訂其組織章程細則之日起計五個營業日內通過轉賬方式支付予河北凱隆達。

倘透過招標、拍賣及掛牌出售程序取得該地塊的土地使用權超過人民幣185,400,000元，將於代價中減去超出部份之金額。倘代價減至零，則尚未扣除的超出部份將由河北凱隆達支付予天山正耀。

此外，倘天山正耀自項目公司取得該地塊的土地使用權之日起計90日內對地盤基礎工程不滿意，則天山正耀有權承接或聘請第三方承接有關工程，而有關工程的成本將於其自託管賬戶轉賬予河北凱隆達前進一步自上文(c)項中扣除。

釐定代價的基準

代價乃河北凱隆達與天山正耀考慮（其中包括）地盤基礎工程的價值及該地塊於二零一八年四月十二日的估值約人民幣334,758,200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恆佳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。

(E) 完成

於完成後，天山正耀將持有項目公司全部股權。項目公司將成為本集團的間接全資附屬公司。項目公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合列賬。

(F) 承諾

河北凱隆達向天山正耀承諾（其中包括）：

- (a) 天山正耀可出售項目公司不超過10%股權予本集團僱員，惟在此情況下，河北凱隆達的任何優先權（如有）並不適用；
- (b) 其須促使其全體股東同意將項目公司的49%股權出售予天山正耀；
- (c) 其須負責就轉讓項目公司股權辦理登記手續；及
- (d) 其須負責處理有關該地塊邊界的任何糾紛；倘河北凱隆達未能解決有關糾紛，其須承擔天山正耀因解決有關糾紛而產生的成本。

(G) 稅項

天山正耀及河北凱隆達須承擔本身由於或就股份轉讓協議下擬進行的交易而引致的稅項。

(H) 終止

股份轉讓協議將於（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；
- (b) 天山正耀未能支付按金且河北凱隆達已發出書面終止通知；或
- (c) 河北凱隆達未能完成相關土地收儲，以進行該地塊的招標、拍賣及掛牌出售程序，且天山正耀已發出書面終止通知。

於該情況下訂約各方股份轉讓該協議下的一切責任即告停止和終結，而訂約方概不得就股份轉讓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）。此外，已付按金須退還予天山正耀，連同於按金由河北凱隆達保管期間按年利率12%計算的利息。

有關本集團及天山正耀的資料

本集團主要在中國從事物業開發及銷售。

天山正耀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。天山正耀的主要活動為物業開發。

有關河北凱隆達及項目公司的資料

河北凱隆達為根據中國法律成立的有限責任公司，其主要活動為食品生產。於本公告日期，河北凱隆達持有該地塊的土地使用權。

根據合作協議，項目公司將告成立，以取得該地塊的土地使用權作發展用途。項目公司的註冊資本為人民幣5,000,000元，其中人民幣2,550,000元將由天山正耀注資而餘下人民幣2,450,000元將由河北凱隆達注資。項目公司初步由天山正耀及河北凱隆達分別擁有51%及49%權益。

於項目公司取得該地塊的土地使用權後，項目公司總資產的賬面總值估計將為人民幣185,400,000元，且將成為本公司的非重大附屬公司。

進行收購事項的理由及裨益

本集團一直積極設法收購位於環渤海之土地儲備，鑑於石家莊欒城區經濟增長強勁，董事認為股份轉讓協議（以及本集團有意參與該地塊的掛牌出售）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。

董事局認為股份轉讓協議的條款屬公平合理，且股份轉讓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(i)項目公司將僅進行取得該地塊土地使用權作發展用途的單一目的項目，而該項目於本公司日常及一般業務過程中屬收益性質；(ii)項目公司乃基於公平原則按正常商業條款成立；及(iii)合作協議載有條款規定，項目公司在未經天山正耀及河北凱隆達一致同意的情況下，不得(a)更改其業務性質及範疇；或(b)訂立任何並非按公平基準進行的交易，故成立項目公司不構成上市規則第14.04(1)條之須予公佈交易，且本公司無需根據上市規則遵守披露規定。於本公告披露有關項目公司之資料乃僅供參考之用。

項目公司最初為本公司的一間間接非全資附屬公司。河北凱隆達將為項目公司的主要股東，因此，根據上市規則第14A.07(1)條，其為本公司的關連人士。儘管本公司於項目公司擁有權益，但由於項目公司為本公司的非重要附屬公司，故根據上市規則第14A.09條，河北凱隆達及其最終實益擁有人不被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份轉讓協議項下擬進行之交易並不構成關連交易。

由於就股份轉讓協議項下擬進行之交易而言，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，股份轉讓協議項下擬進行之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：

「收購事項」	指	天山正耀自河北凱隆達收購銷售股份
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	中國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（股份代號：2118）
「完成」	指	根據股份轉讓協議的條款完成收購事項
「代價」	指	人民幣114,000,000元（可予扣減），即天山正耀根據股份轉讓協議將就收購事項向河北凱隆達支付的總代價
「合作協議」	指	由天山正耀與河北凱隆達就成立項目公司所訂立日期均為二零一八年五月七日的合作協議及補充協議
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河北凱隆達」	指	河北凱隆達食品有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「該地塊」	指	位於石家莊市欒城區鑫源路以北，大橋路以南，西城大街以東，銀泉街以西的一幅土地，總地盤面積約49,440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
「項目公司」	指	河北天山凱隆達房地產開發有限公司，根據合作協議按照中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	於項目公司成立後，佔河北凱隆達所持有項目公司49%股權的股份
「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
「股份轉讓協議」	指	由天山正耀與河北凱隆達就收購事項所訂立日期均為二零一八年五月七日的股份轉讓協議及補充協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天山正耀」 指 河北天山正耀房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「%」 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，二零一八年五月七日

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；獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。