

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，於二零一八年六月八日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司天山萬創與定州三聯訂立合作協議，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，以取得該等地塊的土地使用權作發展用途。天山萬創負責為項目公司取得該等地塊的土地使用權撥資。項目公司初步由天山萬創及定州三聯分別擁有51%及49%的權益。

同日，天山萬創與定州三聯訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，於取得任何該等地塊的土地使用權後，天山萬創已有條件同意購買及定州三聯已有條件同意出售項目公司合共49%的股權，代價為人民幣160,000,000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，定州三聯已與定州市區政府訂立安置開發協議，並已獲授該等地塊的重新開發權。

上市規則涵義

由於(i)項目公司將僅進行取得該等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萬創及定州三聯一致同意的情況下，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。定州三聯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，定州三聯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，於二零一八年六月八日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司天山萬創與定州三聯訂立合作協議，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，以取得該等地塊的土地使用權作發展用途。天山萬創負責（其中包括）為項目公司取得該等地塊的土地使用權撥資。

同日，天山萬創與定州三聯訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，於取得任何該等地塊的土地使用權後，天山萬創已有條件同意購買及定州三聯已有條件同意出售項目公司合共49%的股權，代價為人民幣160,000,000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。

股份轉讓協議

(A) 日期

二零一八年六月八日

(B) 訂約方

(i) 定州三聯房地產開發有限公司（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，定州三聯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。

定州三聯應：

(a) 於項目公司取得第一幅地塊的土地使用權後，將佔項目公司股權29%的銷售股份轉讓予天山萬創，預期不遲於二零一八年七月；及

(b) 於項目公司取得第二幅地塊後，將佔項目公司股權20%的銷售股份轉讓予天山萬創，預期不遲於二零一八年九月。

(D) 代價

代價為現金人民幣160,000,000元（可予扣減）。

由於天山萬創須就地價向項目公司撥資，倘該等地塊的地價超過人民幣318,371,000元，則代價應予扣減，而倘該等地塊的總地價超過人民幣361,785,000元，天山萬創可選擇終止透過項目公司取得該等地塊的土地使用權。

付款條款

天山萬創須按下列方式以現金向定州三聯結清代價：

- (a) 自股份轉讓協議日期起計三個營業日內支付人民幣20,000,000元（「按金」）。收到按金後，定州三聯不得就銷售股份與第三方進行磋商，否則，除退還按金外，定州三聯須向天山萬創支付一筆金額等同於按金的賠償款；
- (b) 自項目公司取得第一幅地塊土地使用權之日起計三個營業日內支付人民幣48,750,000元。倘項目公司取得第二幅地塊的土地使用權，但未能取得第一幅地塊的土地使用權，則毋須支付該筆款項，惟在此情況下，定州三聯仍須向天山萬創轉讓所有銷售股份；
- (c) 自項目公司取得第二幅地塊土地使用權之日起計三個營業日內支付人民幣80,000,000元。倘項目公司取得第一幅地塊的土地使用權，但未能取得第二幅地塊的土地使用權，則毋須支付該筆款項，惟在此情況下，定州三聯仍須向天山萬創轉讓所有銷售股份；及
- (d) 自第二幅地塊取得建築工程施工許可證之日起計三個營業日內支付人民幣11,250,000元。倘項目公司取得第一幅地塊的土地使用權，但未能取得第二幅地塊的土地使用權，則毋須支付該筆款項。

倘透過招標、拍賣及掛牌出售程序取得該等地塊的總地價超過人民幣318,371,000元（即第一幅地塊及第二幅地塊的地價分別超逾人民幣136,805,000元及人民幣181,566,000元），將於代價中減去超出部份之金額。

倘由天山萬創支付而其後將由政府機關報銷的收回土地費用未有於相關招標、拍賣及掛牌出售程序後一個月內轉賬予天山萬創，再從代價中減去天山萬創支付的收回土地費用。

釐定代價的基準

代價乃定州三聯與天山萬創考慮（其中包括）定州三聯進行重新開發工程的價值及該等地塊於二零一八年五月二十二日的估值約人民幣487,900,000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華瑞地產評估有限公司採用(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，天山萬創將持有項目公司全部股權。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。

(F) 承諾

定州三聯向天山萬創承諾（其中包括）：

- (a) 天山萬創可出售其於項目公司所持股權予本集團僱員，惟在此情況下，定州三聯的任何優先購買權（如有）並不適用；
- (b) 其僅會向天山萬創出售其於項目公司持有的股權；
- (c) 其須負責辦理項目公司成立及轉讓項目公司股權的登記手續；
- (d) 其須負責處理與各該等地塊邊界有關的任何糾紛；倘定州三聯未能解決有關糾紛，其須承擔天山萬創因解決有關糾紛而產生的成本；及
- (e) 倘(i)定州三聯未披露或妥善結清項目公司的任何債務；(ii)存在任何司法或行政訴訟，導致項目公司被處以任何罰金或處罰，或項目公司或天山萬創須承擔任何負債；或(iii)其未能履行與定州市區政府訂立的安置開發協議項下的義務，定州三聯須賠償天山萬創因上述事項造成的任何實際金錢損失，並支付有關金錢損失5%的款項作為違約賠償金。

天山萬創向定州三聯承諾（其中包括）：

- (a) 其須就任何逾期付款按日利率0.05%向定州三聯支付利息，作為違約賠償金。

(G) 稅項

天山萬創及定州三聯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，於該情況下各訂約方於股份轉讓協議項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）。
- (b) 倘定州三聯未能於二零一八年六月三十日或之前完成項目公司登記手續，且天山萬創已選擇發出書面終止通知，在該情況下，定州三聯須退還按金，並須於書面終止通知之日起計三個營業日內向天山萬創支付人民幣1,000,000元。

此外，違約方須賠償非違約方因違反股份轉讓協議而產生的任何實際金錢損失，並向非違約方支付人民幣1,000,000元作為違約賠償金。

有關本集團及天山萬創的資料

本集團主要在中國從事物業開發及銷售。

天山萬創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。天山萬創的主要業務為物業開發。

有關定州三聯及項目公司的資料

定州三聯為根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為物業開發。於本公告日期，定州三聯已與定州市區政府訂立安置開發協議，並已獲授該等地塊的重新開發權。

根據合作協議，項目公司將告成立，以取得該等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元將由天山萬創注資而餘下人民幣2,450,000元將由定州三聯注資。項目公司初步由天山萬創及定州三聯分別擁有51%及49%權益。

於項目公司取得該等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318,371,000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，鑑於河北省定州市經濟增長強勁，董事認為股份轉讓協議（以及本集團有意參與該等地塊的招標、拍賣及掛牌出售程序）乃其於一般及日常業務流程中開發河北省定州市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等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萬創及定州三聯一致同意的情況下，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。定州三聯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，定州三聯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	天山萬創自定州三聯收購銷售股份
「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上市（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160,000,000元（可予扣減），即天山萬創根據股份轉讓協議將就收購事項向定州三聯支付的總代價
「合作協議」	指	天山萬創與定州三聯就成立項目公司所訂立日期為二零一八年六月八日的合作協議
「定州三聯」	指	定州三聯房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「董事」	指	本公司的董事

「第一幅地塊」	指	位於河北省定州市南城區中興路以南、開元街以西、規劃路以東、南關路以北的一幅地塊，總佔地面積約41,456平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「該等地塊」	指	第一幅地塊及第二幅地塊
「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	定州天山三聯房地產開發有限公司，將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，佔定州三聯所持有項目公司49%股權的股份
「第二幅地塊」	指	位於河北省定州市南城區南關路以南、開元街以西、規劃路以東、朝陽路以北的一幅地塊，總佔地面積約55,020平方米
「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	天山萬創與定州三聯就收購事項所訂立日期為二零一八年六月八日的股份轉讓協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天山萬創」	指	天山萬創產業集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為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，二零一八年六月八日

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。