

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依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 出售該土地的 主要交易

於二零二一年十一月二十二日，天山房地產（本公司一間間接全資附屬公司）與石家莊市規劃局訂立該協議，據此，天山房地產已同意轉讓，且石家莊市規劃局已同意購回該土地。出售事項的代價約人民幣600,149,000元。

該土地位於中國石家莊，總佔地面積約63,700平方米。於本公告日期，該土地為空置地盤及所進行地基工程有限且不受任何租賃所規限。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於該協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准該協議及出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准以代替舉行股東大會。新威企業有限公司（即本公司控股股東，持有750,000,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份總數的74.56%）已就該協議及出售事項作出書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以批准該協議及出售事項。

一份載有（其中包括）該協議及出售事項的進一步詳情的通函將於二零二一年十二月十三日或之前寄發予股東。

該協議

(A) 日期

二零二一年十一月二十二日

(B) 訂約方

- (i) 轉讓方：天山房地產（本公司一間間接全資附屬公司）；及
- (ii) 受讓方：石家莊市規劃局。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，石家莊市規劃局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(C) 該土地

根據該協議，天山房地產已同意轉讓，且石家莊市規劃局已同意購回該土地，而該土地位於石家莊市石家莊高新技術產業開發區。有關該土地的進一步詳情載於本公告「有關該土地的資料」一節。

(D) 代價

出售事項的代價約人民幣600,149,000元，須於該協議日期起計20個營業日內支付至天山房地產的銀行賬戶。

釐定代價的基準

代價乃由石家莊市規劃局與天山房地產參考河北金峰房地產評估有限公司（本公司委任的獨立估值師）評估截至二零二一年九月二十三日的該土地初步估值約人民幣633,527,000元經公平磋商後釐定。該土地的評估乃合併採用市場比較法、剩餘值法及基準地價系數修正法進行，而該土地初始地基工程的評估乃採用成本法進行。

董事局認為代價屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

(E) 先決條件

完成須待天山房地產就訂立及履行該協議獲得股東批准及／或其他必要批准後，方可作實。

(F) 完成

待先決條件達成及天山房地產收到代價後，完成將於該協議日期起計60個營業日內進行並相應辦理該土地的土地使用權註銷登記手續。

(G) 其他

天山房地產須確保第三方概無將向石家莊市規劃局提出任何索賠，否則將承擔由此產生的違約責任。此外，天山房地產須按石家莊市規劃局要求的方式提供該土地資料並交付該土地。

有關該土地的資料

該土地位於中國石家莊，總佔地面積約63,700平方米。該土地指定作商業及金融用途。於本公告日期，該土地為空置地盤及所進行地基工程有限且不受任何租賃所規限。

於二零一九年十二月三十一日，本集團經審核賬目（經計及（其中包括）該土地的成本及所進行的有限地基工程成本）應佔該土地的賬面淨值約人民幣730,600,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團經審核賬目（經計及（其中包括）該土地的成本及所進行的有限地基工程成本）應佔該土地的賬面淨值約人民幣742,100,000元。因此，出售事項將為本集團帶來虧損約人民幣142,000,000元（除稅前）。本集團自出售事項錄得的實際虧損金額有待審核並將考慮與出售事項有關產生的任何其他成本及開支，而因此可能與上述金額不同。

所得款項用途

於扣除開支後，出售事項所得款項淨額將約為人民幣600,000,000元（除稅後）。出售事項所得款項擬用作本集團償還銀行及其他借貸、支付開發成本及一般營運資金。

有關訂約方的資料

本集團在中國從事物業開發。天山房地產為本公司的全資附屬公司，其主要業務為於中國開發房地產項目。

石家莊市規劃局為中國政府行政管理機構，負責（其中包括）監督石家莊市自然資源資產的開發及保護以及城市規劃。

進行出售事項的理由及裨益

由於該土地現為空置地盤及所進行地基工程有限，且本集團有其他可供開發的土地儲備，並考慮到近期因新冠病毒疫情爆發而出現的市況，以及本集團須出售更多資產以增加其流動資金及降低資本負債比率，董事認為出售事項為出售本集團於該土地的權益的適當機會，而出售事項將不會對本集團整體業務造成任何重大不利影響。

董事認為，該協議的條款乃經公平磋商後訂立，其條款屬公平合理。由於該協議有利於優化本集團的資源配置，且預計不會對本集團的業務產生重大不利影響，董事認為該協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於該協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准該協議及出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准以代替舉行股東大會。新威企業有限公司（即本公司控股股東，持有750,000,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份總數的74.56%）已就該協議及出售事項作出書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以批准該協議及出售事項。

一份載有（其中包括）該協議及出售事項的進一步詳情的通函將於二零二一年十二月十三日或之前寄發予股東。

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：

「該協議」	指	天山房地產與石家莊市規劃局就出售事項所訂立日期為二零二一年十一月二十二日的收回協議
「董事局」	指	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獲豁免公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議，天山房地產向石家莊市規劃局交付該土地
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣600,149,000元，即根據該協議石家莊市規劃局將就該土地向天山房地產支付的總代價

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	天山房地產根據該協議出售該土地
「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	獨立於本公司任何董事、主要行政人員、控股股東及主要股東以及本集團任何其他成員公司的董事及股東以及彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的人士或公司
「該土地」	指	位於石家莊市石家莊高新技術產業開發區的一幅土地，東至祁連街、西至天山大街、南至長江大道、北至留村集體土地，總佔地面積約63,700平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「石家莊市規劃局」	指	石家莊市自然資源和規劃局
「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，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

本公告所提及中國實體的正式中文名稱與其英文譯名如有任何歧異，概以中文版本為準。正式中文名稱的英文譯名僅供識別。

承董事局命
天山發展(控股)有限公司
主席
吳振山

香港，二零二一年十一月二十二日

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。