

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。



**TIANLI HOLDINGS GROUP LIMITED**

**天利控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：117)

**須予披露交易**  
**收購天利房地產基金之有限合夥權益**

#### **收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月三日(於交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Tianli Capital(作為承讓人)、普華(作為轉讓人)、天利房地產基金及普通合夥人訂立轉讓協議，據此，普華同意出售、轉讓、出讓並交付天利房地產基金之有限合夥權益予Tianli Capital，其代價為10,377,524.27美元(相當於約80,530,000港元)。天利房地產基金為開曼群島獲豁免有限合夥企業，並為單一項目基金，於某個實體間接持有少數權益。該實體的主要資產包括一個位於中國北京的房地產發展項目。收購事項之完成於二零一七年三月三日(於交易時段後)作實。

#### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第十四章一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報及公告的規定。

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月三日(於交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Tianli Capital(作為承讓人)、普華(作為轉讓人)、天利房地產基金及普通合夥人訂立轉讓協議，據此，普華同意出售、轉讓、出讓並交付天利房地產基金之有限合夥權益予Tianli Capital，其代價為10,377,524.27美元(相當於約80,530,000港元)。收購事項之完成於二零一七年三月三日(於交易時段後)作實。

## 轉讓協議

轉讓協議之主要條款如下：

### 日期

二零一七年三月三日(於交易時段後)

### 訂約方

- (1) 本公司之間接全資附屬公司Tianli Capital(作為承讓人)
- (2) 普華(作為轉讓人)
- (3) 天利房地產基金
- (4) 天利房地產投資有限公司(普通合夥人及本公司之間接全資附屬公司)

普華乃一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由天望(本公司之間接全資附屬公司)及至發分別持有50%股權。除於普華之該等股權外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，普華及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

天利房地產基金乃於二零一六年十二月十五日成立之開曼群島獲豁免有限合夥企業，天利房地產基金之普通合夥人為天利房地產投資有限公司，而天利房地產投資有限公司為本公司之間接全資附屬公司。除於天利房地產基金就承諾總額持有或擁有部分權益之本公司旗下若干附屬公司外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天利房地產基金及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 收購之資產

有限合夥權益乃轉讓協議之標的，佔於緊接完成前普華所持天利房地產基金承諾總額之8.84%。

### 代價

Tianli Capital就收購事項應付予普華之代價為10,377,524.27美元(相當於約80,530,000港元)，而Tianli Capital已於完成時支付該代價。Tianli Capital就收購事項已支付之代價以本集團之內部資源撥付。

收購事項之代價乃由Tianli Capital與普華經考慮天利房地產基金及普華持有之有限合夥權益於緊接轉讓協議日期前之資產淨值後按照公平原則磋商釐定。

完成

收購事項之完成於二零一七年三月三日(於交易時段後)作實。於完成後，Tianli Capital持有天利房地產基金之承諾總額15.04%。

根據轉讓協議之條款及作為完成手續之一部分，於完成時，Tianli Capital亦已就有限合夥權益與普通合夥人訂立相應的認購協議。

### 有關天利房地產基金之資料

天利房地產基金乃由天利房地產投資有限公司(作為普通合夥人)及Tianli Capital(作為初步有限合夥人)於二零一六年十二月十五日成立之開曼群島獲豁免有限合夥企業，天利房地產投資有限公司及Tianli Capital均為本公司之間接全資附屬公司。天利房地產基金為單一項目基金，於本公告日期於某個實體間接持有少數權益。該實體的主要資產包括一個位於中國北京的房地產發展項目(包括總樓面面積逾100,000平方米的辦公室及零售空間)。天利房地產基金擬成為本公司參與或擬參與之一系列投資基金之一部分，主要專注把握全球房地產機遇，以獲取長期穩定回報。於本公告日期，天利房地產基金之承諾總額為116,427,150.68美元(相當於約903,475,000港元)。

除於上述實體持有股權外，天利房地產基金概無任何業務活動。

天利房地產基金之業務乃由普通合夥人經營及管理，而普通合夥人已委任天利投資管理(本公司之間接全資附屬公司)作為管理人，以為普通合夥人在管理天利房地產基金的一般及業務事務及其他方面提供意見及協助，而管理人已委任天利金融有限公司作為顧問，以向管理人提供投資顧問服務。

由於天利房地產基金新近於二零一六年十二月成立，下表載列天利房地產基金之現有未經審核財務資料：

二零一六年  
十二月十五日  
(成立日期)至  
二零一六年  
十二月三十一日期間  
千美元

除稅前虧損	75
除稅後虧損	75

根據管理賬目，天利房地產基金於二零一六年十二月三十一日之未經審核淨負債為約75,000美元(相當於約582,000港元)。

## 有關本公司及轉讓協議對手方之資料

### 本公司

本公司乃一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事製造及銷售多層陶瓷電容器產品、進行金融投資、提供財務服務及買賣金屬、礦物、石油及其他產品。本公司之一間全資附屬公司(即天利金融有限公司)獲證監會授予第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)牌照。

### 普華

普華乃一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並由天望(本公司之間接全資附屬公司)及至發分別持有50%股權。有關成立合營公司普華之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月二十九日之公告。誠如該公告所披露，普華並非本公司之附屬公司，其財務業績、資產和負債將不會與本集團進行合併。

### 天利房地產基金

關於天利房地產基金之資料，請參閱上文「有關天利房地產基金之資料」一節。

### 天利房地產投資有限公司

天利房地產投資有限公司乃一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。天利房地產投資有限公司是天利房地產基金之普通合夥人，主要在管理人及顧問協助下從事管理天利房地產基金之業務。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團的業務板塊之一為金融投資和提供財務服務。於金融投資及財務服務板塊，本公司計劃專注於資產管理領域，本公司已透過成立及參與設有明確目標的各類基金，有策略地逐步涉足該領域。本公司成立及參與天利房地產基金，旨在把握房地產市場之業務機會。

誠如上文「有關天利房地產基金之資料」一節所述，天利房地產基金為單一項目基金，並於一個位於中國北京的房地產發展項目(包括辦公室及零售空間)間接擁有權益。儘管中國的房地產市場於過去數年波動不穩，本公司認為，中國房地產市場的寫字樓及零售領域的前景仍然樂觀。至於寫字樓方面，本公司認為，現時正值中國經濟轉型、工業現代化及科技蓬勃發展之際，新興行業不斷涌現，同時以金融科技公司為首的互聯網金融及電子商務公司齊聚一線城市，或會催生龐大的寫字樓租賃需求，因此，市場對寫字樓(尤其是位於黃金地段者)的需求有望回升。作為中國首府，北京已成為眾多公司及商業機構建立及開展業務之首選位置。從房地產市場的角度來看，北京將繼續享有得天獨厚之地位，而寫字樓空置率預期將維持於較低水平。同樣地，在零售行業，零售客戶不斷追求更佳的購物、消閒及社交體驗，從而激發零售業公司物色優質零售商場以開展業務。Tianli Capital透過收購事項增加於天利房地產基金之承諾額，足見本公司對中國房地產市場的寫字樓及零售領域充滿信心。

此外，誠如本公告上文所述，天利房地產基金之業務乃由管理人及顧問協助普通合夥人(均為本公司之全資附屬公司)以收費形式經營及管理，從而讓本公司能夠實現收益流之多元化。

基於上述原因，董事認為，轉讓協議之條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，而轉讓協議項下之安排亦符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第十四章一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報及公告的規定。

## 釋義

「收購事項」	指	普華根據轉讓協議轉讓及出讓有限合夥權益予Tianli Capital
「顧問」	指	天利金融有限公司
「轉讓協議」	指	Tianli Capital(作為承讓人)及普華(作為轉讓人)以及天利房地產基金及普通合夥人就收購事項於二零一七年三月三日訂立之協議及轉讓有限合夥權益
「董事會」	指	董事會

「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「天望」	指	Celestial Hope Limited (天望有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司
「承諾額」	指	就天利房地產基金之各名有限合夥人而言，有限合夥人已承諾不時向天利房地產基金出資之金額
「本公司」	指	天利控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其發行股份於聯交所主板上市(股份代號：117)
「完成」	指	根據於二零一七年三月三日作實之轉讓協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「普通合夥人」	指	天利房地產投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「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)之人士
「初步有限合夥人」	指	Tianli Capital
「有限合夥協議」	指	普通合夥人與初步有限合夥人於二零一六年十二月十三日訂立之獲豁免有限合夥協議，旨在規管其關係並規定(其中包括)天利房地產基金的運作及管理方式。該獲豁免有限合夥協議已透過日期為二零一七年一月十二日之經修訂及重訂的獲豁免有限合夥協議進行修訂及重訂
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「有限合夥權益」	指	於緊接完成前普華所持天利房地產基金承諾總額之8.84%
「管理人」	指	天利投資管理
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tianli Capital」	指	Tianli Capital Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「天利金融有限公司」	指	天利金融有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「天利投資管理」	指	天利投資管理有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「天利房地產基金」	指	Tianli Real Estate Investment L.P.，一間開曼群島獲豁免有限合夥企業，乃由普通合夥人及初步有限合夥人成立，並受有限合夥協議規管
「承諾總額」	指	某段時間內天利房地產基金全體有限合夥人或全體相關有限合夥人(若適用)於該段時間內之承諾額總額
「普華」	指	Universal Blossom Limited(普華有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司(由天望及至發分別持有50%股權)並為轉讓協議的轉讓人
「至發」	指	Ultimate Yield Limited(至發有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元

「%」 指 百分比。

承董事會命  
天利控股集團有限公司  
執行董事、主席兼行政總裁  
黃明祥

香港，二零一七年三月三日

於本公告內，以美元計值的任何金額乃按1美元兌7.76港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。該等換算並不表示所述金額已按、應可按或可按任何特定匯率兌換。

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即黃明祥先生、敬文平先生、郭凱龍先生、薛鴻健先生、周春華先生及朱曉冬先生；一名非執行董事，即蘇家樂先生以及四名獨立非執行董事，即陳志安先生、朱健宏先生、杜恩鳴先生及徐學川先生。