

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之內容概不負責，
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之任何損失承擔任何責任。



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

進行城市更新項目合作

及

恢復買賣

合作協議

本公司之間接全資附屬公司立信染整機械(深圳)有限公司已與深圳市中意恒尚房地產開發有限公司訂立一份合作協議，藉城市更新將立信染整深圳位於深圳之現有土地重新發展。考慮到本集團擬於中期內搬遷其所有製造設施到中山之計劃後，本公司已確定該項重新發展立信染整深圳於深圳現有土地之建議符合本公司之最佳利益。

根據合作協議，雙方已指定項目公司擔任城市更新項目之唯一開發實施主體，並具有唯一權利根據合作協議之條款重新發展及重建該土地。項目公司負責取得中國政府批准城市更新項目下擬進行之重新發展及重建工程，包括清拆現有物業、設計、興建、完成及營運擬於重新發展該土地上建設之設施物業，以及支付與此有關之一切費用(包括重建開支、裝修開支及地價)。立信染整深圳負責提供該土地。

作為合作協議一部分，立信染整深圳將獲得(通過拆遷補償)(i)現金人民幣1,000,000,000元(相等於約1,260,000,000港元)；及(ii)將建於重新發展該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業(以及額外的至少100個車位)，以替代該土地上部分現有物業(總建築面積約為29,391平方米)。

上市規則之影響

由於合作協議之適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故此合作協議及據此擬進行之交易構成本公司一項非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及據此擬進行之交易。

本公司預期將於二零一四年四月二十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)合作協議及據此擬進行之交易的進一步資料及股東特別大會通告。

由於合作協議須待該協議所載之條件達成後方告生效，故合作協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一四年三月三十一日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請批准股份由二零一四年四月二日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

董事會欣然宣佈，於二零一四年三月二十八日，立信染整、立信染整深圳、光耀地產、郭先生及項目公司訂立合作協議，藉城市更新將立信染整深圳位於深圳之現有土地重新發展。合作協議之主要條款載列如下：

合作協議

日期：二零一四年三月二十八日

訂約方：

- (1) 立信染整，為本公司之間接全資附屬公司(作為立信染整深圳之責任保證人)
- (2) 立信染整深圳，為本公司之間接全資附屬公司
- (3) 項目公司
- (4) 光耀地產(作為項目公司之責任保證人)
- (5) 郭先生(作為項目公司之責任保證人)

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，項目公司、光耀地產、郭先生及(如適用)其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

生效日期

待下列所有條件達成後，合作協議將告生效：－

- (a) 郭先生、光耀地產、項目公司、立信染整及立信染整深圳正式簽立合作協議；
- (b) 本公司取得股東批准合作協議及據此擬進行之交易；
- (c) 立信染整深圳取得國資委批准合作協議及據此擬進行之交易；及
- (d) 項目公司之股東批准合作協議。

合作模式

根據合作協議，雙方已指定項目公司擔任城市更新項目之唯一開發實施主體，並具有唯一權利根據合作協議之條款重新發展及重建該土地。項目公司負責取得中國政府批准城市更新項目下擬進行之重新發展及重建工程，包括清拆現有物業、設計、興建、完成及營運擬於重新發展該土地上建設之設施，以及支付與此有關之一切費用(包括重建開支、裝修開支及地價)。立信染整深圳負責提供該土地。

總括而言，該項合作包括以下步驟：－

- (a) 於合作協議生效日期起計之一年半內，項目公司將代表立信染整深圳與有關政府機關聯絡，並取得城市更新項目的單元計劃申請之批准；
- (b) 於上文(a)段所述批准日期起計之一年半內，項目公司將代表立信染整深圳取得政府批准城市更新項目下擬進行該土地之相關重新發展及重建規劃；
- (c) 於立信染整深圳取得上文(b)段所述之批准起計90個工作日內，項目公司將獲有關政府機關確認為城市更新項目之唯一開發實施主體；

- (d) 於立信染整深圳取得上文(b)段所述之批准起計10個工作日內，項目公司與立信染整深圳將訂立拆遷補償協議；
- (e) 在項目公司於時限內取得上述相關批准之前提下，立信染整深圳將於二零一七年底向項目公司移交該土地及其現有物業之業權文件；
- (f) 於項目公司取得上文(c)段所述之批准起計120個工作日內，項目公司將與有關政府機關就該土地簽立該土地相關使用權轉讓協議，並登記其為該等土地使用權之擁有人；
- (g) 項目公司將利用其本身之資金重新發展及重建該土地上之物業；及
- (h) 於項目公司取得上文(f)段所述之批准後42個月內，項目公司將向立信染整深圳交付新物業，並登記立信染整深圳為新物業土地使用權及產權之擁有人。倘交付新物業方面有所延誤，項目公司將被罰款，款額參照類似物業當時之市值租金計算，並應計至實際交付新物業當日為止。

新物業預期將用作為本集團之銷售處、產品設計及研發設施物業。鑒於無法更明確確定取得批准及完成重新發展該土地之實際時間，訂約方已就上述步驟訂定總體時間表，由重新發展起直至落成止為期約七年半。然而，按下文所載，立信染整深圳將於合作協議生效起計10個工作日內以及在項目的整個進程中將收到款項。當城市更新項目的建設工程開展時，立信染整深圳將具有第一優先權選擇重新發展地盤內之物業作為新物業。

拆遷補償

立信染整深圳將獲得（通過拆遷補償）(i)現金人民幣1,000,000,000元（相等於約1,260,000,000港元）；及(ii)將建於重新發展該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業（以及額外的至少100個車位），以替代該土地上部分現有物業（總建築面積約為29,391平方米）。項目公司須分期支付現金補償如下：－

- (a) 人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元）須於合作協議生效起計10個工作日內以現金支付；

- (b) 人民幣100,000,000元(相等於約126,000,000港元)須於項目公司取得深圳有關政府機關批准城市更新項目建議起計10個工作日內以現金支付，惟無論如何須於二零一五年十二月三十一日或之前支付；
- (c) 人民幣100,000,000元(相等於約126,000,000港元)須於二零一五年十二月三十一日或之前以現金支付；
- (d) 人民幣300,000,000元(相等於約378,000,000港元)須於項目公司獲深圳有關政府機關指定為城市更新項目唯一開發實施主體起計30天內以現金支付；及
- (e) 人民幣400,000,000元(相等於約504,000,000港元)須於項目公司與有關政府機關簽訂土地使用權轉讓協議並登記其為該土地之土地使用權擁有人起計30天內以現金支付。

新物業及現金補償乃由立信染整深圳與項目公司按公平基準議定，並經考慮(其中包括)當時市況及鄰近地區之地價及下文所述之初步估值。

根據本集團於二零一四年二月二十八日之管理賬目，該土地及建於其上之現有物業之賬面淨值約為人民幣71,600,000元(相等於約90,200,000港元)。根據北京中資房地產土地評估有限公司(獨立估值師)所編製之初步估值報告，該土地及建於其上之現有物業於二零一四年二月二十八日之估值約為人民幣354,000,000元(相等於約446,000,000港元)。

儘管本集團現階段未能確定其將獲得之新物業及至少100個車位之價值，但本公司預期，待合作協議完成後，本集團將僅基於現金補償與上述該土地及其現有物業賬面淨值兩者間之差額而錄得出售收益(即約人民幣928,400,000元(相等於約1,169,800,000港元))。鑒於城市更新項目下之重新發展計劃(包括新物業及將建設車位之規格)須待有關政府機關批准，新物業及車位之價值，以及因根據合作協議擬進行之交易而可能產生之稅項開支及可能性搬遷成本(包括可能向決定不與本集團搬遷之僱員支付之遣散費)現階段不能確切估計，繼而可能影響有關應付稅項。因此，出售收益之最終金額將會有變及將有別於上文所呈報之金額。

排他性權利

立信染整深圳已向項目公司承諾，於正式指定城市更新項目之開發實施主體前的任何時間內，不會與任何第三方協商、合作或簽訂任何合作協議或補償協議，或向任何第三方轉讓其根據合作協議擬進行之城市更新項目下之權利。

終止合作協議

由立信染整深圳終止

在立信染整深圳並無違約或並無發生不可抗力事件之情形下，如發生以下情況，則立信染整深圳有權終止合作協議：－

- (a) 項目公司未有於上述指定時間內進行該項合作之若干步驟（即本公告上述「合作模式」分節內之第(a)至(c)階段），而該違約行為於90天內未獲補救；或
- (b) 項目公司未有於上述指定時間內支付現金補償之任何分期款項，而該違約行為於90天內未獲補救；或
- (c) 在未經立信染整深圳書面同意下，項目公司就城市更新項目與第三方訂立任何合作協議，或向第三方轉讓或授予合作協議項下任何權利。

由項目公司終止

如發生以下情況，則項目公司有權終止合作協議：－

- (a) 立信染整深圳未有根據合作協議之條文規定移交該土地及其現有物業之土地使用權及其他相關權利；或
- (b) 立信染整深圳未有遵守本公告上文「排他性權利」分節所述之排他性權利承諾。

若項目公司或立信染整深圳（視乎情況而定）於上述情況下終止合作協議，則違約一方亦須向另一方支付補償人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元），以及（如適用）可收取每日罰款，款額按每日人民幣10,000元（相等於約12,600港元）計算。

倘若根據合作協議擬進行之交易因法律法規或政府政策變動或發生其他不可抗力事件而變得不可行，則項目公司與立信染整深圳須洽談終止合作協議，屆時，立信染整深圳須向項目公司退還（不計利息）其所獲得之全數現金補償。

訂立合作協議之理由及裨益

本集團於深圳之營運設施已設立逾二十年。該等設施老化及欠缺進一步擴充的空間，限制本集團發展及採用現代化製造方法之能力，繼而窒礙本集團提高效率及擴充生產設施之能力。

董事會認為，城市更新項目為本集團帶來寶貴機會，有利於深圳營運的現代化發展，結合其產品設計、銷售及研發設施；同時，現金補償其中一部分將撥付本集團搬遷其所有目前製造設施到中山之計劃（包括中山製造廠房第二期之建築成本），預期該計劃將降低本集團之生產成本。中山製造廠房第二期之建築工程預期於二零一七年初竣工，屆時，本集團所有生產設施將從深圳遷往中山。由於本集團只須根據合作協議於二零一七年底前移交該土地之所有權文件，故本集團預期，基於本集團在上述時間前已將深圳之生產設施遷往中山，本集團之業務不會受到重大干擾，其產能亦不會受到重大不利影響。

城市更新項目亦將標誌著本集團對深圳市城市更新所作出之貢獻，預期可提升本集團之形象。現金補償亦大幅高於上述該土地及其現有物業之初步估值。除為本集團提供資金撥付即將搬遷其製造設施到中山之成本外，合作協議亦通過於城市更新項目完成後保留新物業於該土地，使本集團有機會保持其於深圳之地位，而當城市更新項目落成之時，該等本集團設施預期將更為現代化及完善。

經考慮上述因素後，董事會認為，合作協議及據此擬進行之交易為公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之影響

由於根據合作協議移交該土地及其現有物業之適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故合作協議及據此擬進行之交易構成本公司一項非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及據此擬進行之交易。

本公司預期將於二零一四年四月二十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)合作協議之進一步詳情及召開股東特別大會之通告。

由於合作協議須待該協議所載之條件達成後方告生效，故合作協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

一般資料

本集團主要從事製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品業務。立信染整及立信染整深圳均從事製造及銷售染整機械業務。

項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，據董事所知，其主要業務包括房地產開發、貿易及投資諮詢。

光耀地產於二零零二年創立，其主要業務為房地產開發，遍及中國深圳、北京、上海、天津、惠州、張江、東莞、杭州、寧波、威海、臨沂、濟南、青島及成都等大城市。光耀地產亦從事其他業務，包括房地產代理業務。郭先生為光耀地產的主要股東(為85%權益持有人，其餘15%則由惠州市鑫來集團有限公司持有，就董事所知，惠州市鑫來集團有限公司為一家根據中國法律成立之公司，並為獨立於本集團之第三方)。郭先生及光耀地產將作為項目公司之連帶保證人。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一四年三月三十一日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請批准股份由二零一四年四月二日上午九時正起恢復買賣。

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：

「董事會」	指	董事會
「現金補償」	指	根據合作協議項目公司須支付立信染整深圳之款項，金額為人民幣1,000,000,000元（相等於約1,260,000,000港元），為拆遷補償一部分
「本公司」	指	恒天立信工業有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	立信染整深圳、立信染整、郭先生、光耀地產及項目公司於二零一四年三月二十八日訂立之合作協議，有關城市更新項目並涉及項目公司向立信染整深圳支付現金補償及交付新物業
「董事」	指	本公司董事
「立信染整」	指	立信染整機械有限公司，一家根據香港法例成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「立信染整深圳」	指	立信染整機械(深圳)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，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
「光耀地產」	指	深圳市光耀地產集團有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國深圳龍崗區南灣街道丹竹頭工業區之多塊土地，面積約為113,932平方米，本集團之主要製造設施設於其上
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「郭先生」	指	郭耀名先生，光耀地產之主要股東
「新物業」	指	該土地上總建築面積約為30,000平方米之重新發展物業（以及額外的至少100個車位），為根據合作協議項目公司須支付立信染整深圳之拆遷補償一部分
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「項目公司」	指	深圳市中意恒尚房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，由兩名個人持有，其中一名為光耀地產主要股東之家屬成員，另一名為獨立第三方
「拆遷補償協議」	指	項目公司與立信染整深圳將訂立之一份協議，據此，立信染整深圳將移交該土地之土地使用權及權益，以換取項目公司支付拆遷補償（包括現金補償及新物業），該協議是為項目公司就城市更新項目的單元計劃及該土地相關重新發展及重建規劃向中國政府提交申請之目的而作之正式記錄

「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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
「城市更新項目」	指	擬以城市更新重新發展該土地
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有註明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.26港元之概約匯率換算為港元。上述匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

所有於本公告標示「*」是中文名稱之英文翻譯，並非官方英文名稱，並僅供識別之用。

香港，二零一四年四月一日

承董事會命
恒天立信工業有限公司
公司秘書
李志強

於本公告日期，本公司主席兼執行董事為石廷洪先生；本公司副主席兼非執行董事為葉茂新先生；本公司其他執行董事為冀新先生（首席執行官）、雲維庸先生及方國樑先生；以及本公司獨立非執行董事為周玉成先生、應偉先生、袁銘輝博士及姜永正博士。