
此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，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通函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。

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下天山發展(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

須予披露及關連交易 提供財務資助

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事局函件載於本通函第6頁至第16頁。獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供的建議)載於本通函第17頁。獨立財務顧問財通國際融資函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議)載於本通函第18頁至第32頁。

股東特別大會將於二零二一年一月二十九日上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-05室舉行，大會通告載於本通函第38頁至第40頁。不論閣下能否出席大會，謹請按照隨附的代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。

股東特別大會的預防措施

請參閱本文件第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒(新冠病毒)傳播將採取的措施，包括：

- i. 必須測量體溫
- ii. 必須佩戴外科口罩
- iii. 將不會供應茶點、飲料及派發紀念品

任何違反預防措施或須接受任何香港政府指定檢疫的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。

本公司亦鼓勵其股東考慮委任股東特別大會主席作為其代表，於股東特別大會上就有關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年一月十三日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事局函件	6
獨立董事委員會函件	17
財通國際融資函件	18
附錄 一 一般資料	33
股東特別大會通告	38

股東特別大會的預防措施

股東、員工及持份者的健康對本公司而言至關重要。鑑於新型冠狀病毒（新冠病毒）疫情持續，本公司將於股東特別大會（將於二零二一年一月二十九日（星期五）上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-05室舉行）上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- i. 每位股東、委任代表或其他出席者須於大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不獲批准進入大會會場或被要求離開大會會場。
- ii. 強制要求每位出席者自備外科口罩，於大會期間及大會會場內須全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- iii. 大會將不會供應食品及飲料，亦不會派發公司禮品。

在香港法例許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入會場或要求任何人士離開會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

視新冠病毒疫情的發展而定，本公司可能會於適當時候實施進一步的預防措施。

此外，本公司提醒全體股東無需親自出席大會，仍可行使投票權。股東可透過填妥及交回代表委任表格，委任大會主席作為其代表於大會上就有關決議案投票，以代替親身出席大會。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該銀行」	指	友利銀行（中國）有限公司天津東馬路支行
「董事局」	指	董事局
「借款人」	指	河北天山建材科技有限公司，於中國成立的有限公司，為天山實業集團的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「財通國際融資」或 「獨立財務顧問」	指	財通國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，已獲委聘為獨立財務顧問，以就財務資助及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准（其中包括）財務資助及其項下擬進行之交易而將於二零二一年一月二十九日（星期五）上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-05室舉行的股東特別大會

釋 義

「現有財務資助協議」	指	天山房地產及天山建築於二零二零年五月二十二日及二零二零年七月十四日就天山房地產以天山建築為受益人提供擔保而訂立的協議，而該等協議項下的最高擔保金額分別為人民幣40,000,000元及人民幣27,000,000元
「融資協議」	指	借款人與該銀行於二零二零年十二月十五日就最高人民幣25,000,000元的三年期貸款融資訂立的融資協議（經不時修訂或補充）
「財務資助」	指	履行財務資助協議及訂立擔保協議
「財務資助協議」	指	天山天津房地產、借款人、天山建築及天山房地產於二零二零年十二月十五日就天山天津房地產提供最高金額為人民幣25,000,000元的融資協議項下的擔保訂立的財務資助協議（經不時修訂或補充）
「擔保協議」	指	天山天津房地產與該銀行將訂立的協議，據此，天山天津房地產須押記不動產以為借款人於最高金額為人民幣25,000,000元的融資協議項下的付款責任提供擔保及抵押
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「不動產」	指	位於中國天津市津南區小站鎮定鼎軒17-1、2、3號第二及第三層的兩項物業（房地證津字第1120814012040-1120814012058及1120814012099-1120814012297號），總建築面積約10,243平方米
「獨立董事委員會」	指	董事局獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，乃為就財務資助及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上就批准財務資助及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司之主要行政人員、控股股東及主要股東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士且與彼等概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「貸款協議」	指	借款人與該銀行於二零二零年十二月十五日根據融資協議就年利率為5.3%的一年期貸款人民幣20,000,000元訂立的貸款協議，連同其附屬文件
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天山建築」	指	河北天山實業集團建築工程有限公司，於中國成立的有限公司，為天山實業集團的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「天山實業集團」	指	河北天山實業集團有限公司，於中國成立的有限公司，由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（為吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）最終擁有，因此為本公司的關連人士
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「天山天津房地產」	指	天津市天山房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

吳振山先生 (主席)

吳振嶺先生

張振海先生

獨立非執行董事：

田崇厚先生

王平先生

張應坤先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道108號

光大中心

8樓801室

敬啟者：

須予披露及關連交易
提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十五日的公告，內容有關財務資助及其項下擬進行之交易。本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i) 財務資助項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會函件，其中載有其就財務資助及其項下擬進行之交易向獨立股東提供的推薦建議；(iii) 財通國際融資函件，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv) 股東特別大會通告。

董事局函件

背景

於二零二零年十二月十五日，借款人（本公司的關連人士）與該銀行訂立融資協議，據此，該銀行同意自二零二零年十二月二十四日至二零二三年十二月二十四日向借款人提供最多人民幣25,000,000元的貸款融資。在融資協議條款的規限下，借款人進一步與該銀行訂立貸款協議，據此，借款人可提取人民幣20,000,000元的一年期貸款，年利率為5.3%。

同日，天山天津房地產與借款人、天山建築及天山房地產訂立財務資助協議，據此，天山天津房地產有條件同意透過與該銀行訂立擔保協議向借款人提供財務資助，以該銀行為受益人押記不動產，以為借款人於融資協議及其項下擬進行之交易（包括貸款協議）下的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用）提供擔保及抵押，最高擔保金額為人民幣25,000,000元。財務資助協議的詳情載列如下：

財務資助協議

日期

二零二零年十二月十五日

訂約方

- (1) 天山天津房地產，本公司間接全資附屬公司；
- (2) 借款人，為於中國成立的有限公司及天山實業集團（於中國成立的有限公司）的直接全資附屬公司，天山實業集團由(i)董事吳振山先生實益擁有25%；(ii)董事吳振嶺先生實益擁有25%；(iii)董事張振海先生實益擁有25%；及(iv)吳曉孜女士（為吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）實益擁有25%；吳振山先生亦為天山實業集團的唯一董事；
- (3) 天山建築，為於中國成立的有限公司，亦為天山實業集團的直接全資附屬公司；及
- (4) 天山房地產，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。

董事局函件

限期

自二零二零年十二月二十四日起至二零二三年十二月二十四日止為期三年

最高擔保金額

根據財務資助協議為借款人的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用）提供擔保及抵押而擔保的金額上限為最高人民幣25,000,000元。

先決條件

履行財務資助協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於擔保協議）須經獨立董事委員會及獨立股東的批准。

擔保費

作為財務資助協議項下財務資助的代價，借款人將向天山天津房地產支付擔保費約人民幣2,600,000元，此乃根據擔保協議項下最高擔保金額人民幣25,000,000元的每年3.5%計算，並參考中國天津市第三方融資擔保公司所提供擔保的費率而釐定。

擔保費須於(i)取得獨立董事委員會及獨立股東的批准；及(ii)天山天津房地產已訂立擔保協議後，由借款人支付予天山天津房地產。

董事（不包括吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生，彼等已就批准財務資助及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票，惟包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事）認為，雖然財務資助並非於本集團的日常及正常業務過程中進行，但財務資助協議的條款（包括擔保費）乃經訂約各方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

借款人的責任

根據財務資助協議，其中包括，茲協定：

- (i) 借款人將提取貸款的擬定用途將僅用於生產供本集團項目建設的建材或其他原材料或天山天津房地產書面批准的與本集團項目有關的其他用途；
- (ii) 借款人須以書面向天山天津房地產知會每筆貸款於融資協議項下的貸款用途並於提取每筆貸款前向天山天津房地產提供相關支持文件，而於未獲得天山天津房地產事先批准的情況下，借款人不得動用融資協議項下的貸款；
- (iii) 借款人須每月向天山天津房地產提供管理賬目，以供天山天津房地產監察融資協議項下貸款的動用情況及其還款進度；
- (iv) 於貸款期限內，只要借款人於融資協議項下對該銀行有未償還負債且天山天津房地產或天山房地產為此提供財務資助，則天山天津房地產及天山房地產應付天山建築的總額須始終大於借款人及天山建築應付任何第三方（包括該銀行）的未償還負債總額；
- (v) 倘借款人違反融資協議的任何條款及天山天津房地產或天山房地產已代為償還任何負債（倘天山天津房地產或天山房地產選擇如此），則天山天津房地產或天山房地產應付天山建築的款項應與天山天津房地產或天山房地產（視情況而定）償還的款項抵銷；
- (vi) 於貸款期限內，只要借款人於融資協議項下對該銀行有未償還負債，則天山建築應付借款人的款項須始終大於借款人應付該銀行的未償還負債總額；及
- (vii) 倘借款人違反融資協議的任何條款及天山天津房地產或天山房地產已代為償還任何負債及隨後天山天津房地產或天山房地產（視情況而定）應付天山建築的款項與天山天津房地產或天山房地產償還的款項抵銷，天山建築應付借款人的款項須相應抵銷。

董事局函件

天山天津房地產有權(i) 核查及監察貸款的動用情況；(ii) 核查及監察借款人的生產、運營及財務狀況；及(iii) 監察借款人履行融資協議的情況。

擔保協議

待達成先決條件後，天山天津房地產須根據財務資助協議與該銀行訂立擔保協議，以該銀行為受益人押記不動產，以為借款人於融資協議項下的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用）提供擔保及抵押，最高擔保金額為人民幣25,000,000元。

不動產須根據擔保協議以該銀行為受益人予以押記。不動產由天山天津房地產持有作為投資物業。於二零二零年十月三十一日，不動產的賬面總值約為人民幣59,200,000元。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度，不動產應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）分別約為人民幣4,484,000元及人民幣4,849,000元。

根據擔保協議，天山天津房地產須按照該銀行指示的有關保險種類及保費價格為不動產投購及維持保險。天山天津房地產須承諾（其中包括）在獲得該銀行的事先批准前不會以饋贈、轉讓、租賃、押記或以其他方式處置不動產。

天山天津房地產及該銀行須於擔保協議簽署後5日內就押記登記向相關部門完成擔保協議之登記。

董事（不包括吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生，彼等已就批准財務資助及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票，惟包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事）認為，雖然財務資助並非於本集團的日常及正常業務過程中進行，但擔保協議的條款乃經訂約各方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事局函件

相關方

本集團在中國從事物業開發。天山天津房地產及天山房地產均為本公司的間接全資附屬公司，兩間公司的主要業務為於中國開發房地產項目。

借款人主要從事門窗產品及配件的製造，為天山實業集團的直接全資附屬公司。天山建築主要從事建築施工業務，亦為天山實業集團的直接全資附屬公司。根據上市規則，借款人、天山建築及天山實業集團均為本公司關連人士。

就董事所深知、確信及盡悉，借款人為天山建築的門窗產品及配件的主要供應商。天山建築為本集團的主要建築服務供應商。

該銀行為一家中國商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供多種金融產品及服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該銀行為 Woori Bank Co., Ltd 之全資附屬公司，而 Woori Bank Co., Ltd 為 Woori Financial Group Inc. (其普通股在韓國交易所上市，而美國存託股票則作為原始股在紐約證券交易所買賣) 之全資附屬公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該銀行及其最終實益擁有人為獨立第三方。

提供財務資助的理由

借款人將提取的融資協議的貸款將僅擬用於生產建材或其他原材料以供興建本集團的項目或其他經天山天津房地產以書面批准的與本集團項目有關的用途。預期建材或其他材料(大部分為門窗產品及配件)將供應予天山建築，而天山建築為本集團的主要建築服務供應商。因此，當天山建築可為本集團的項目建設取得穩定的建材或其他原材料供應時，本集團將會間接受惠。此外，天山天津房地產提供財務資助可令本集團產生來自收取擔保費款項的額外收益。

董事局函件

為評估違約風險，董事已：

- (i) 與借款人及天山實業集團的主要人員溝通，並審閱借款人截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的財務業績。借款人於二零二零年十月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣93,000,000元（於二零一九年十二月三十一日（經審核）：約人民幣83,800,000元）。借款人截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的經審核純利分別約為人民幣10,800,000元、人民幣9,800,000元及人民幣9,200,000元。因此，董事認為，截至二零一八年十二月三十一日止年度至截至二零二零年十月三十一日止十個月，借款人的純利一直維持相若水平且相對穩定，以及淨負債權益比率有下降趨勢，且借款人截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的財務業績及財務狀況中，並無任何項目被視為會導致對借款人根據融資協議及其項下擬進行的交易（包括貸款協議）所承擔的到期還款責任存疑；
- (ii) 檢查天山實業集團及其附屬公司就現有財務資助協議（據此本集團已提供財務資助）之還款記錄及歷史，並留意到所有還款及應計利息付款均及時作出，並無違約；
- (iii) 取得並審閱中國人民銀行徵信中心於二零二零年十一月三十日出具的借款人信用報告，根據該報告，借款人已按照還款計畫償還借款及相關利息，並不存在到期未還的借款，亦不存在（其中包括）壞賬、行政處罰或強制執行等記錄；及
- (iv) 取得並審閱國家企業信用信息公示系統於二零二零年九月十六日出具的天山實業集團信用報告，根據該報告，天山實業集團不存在異常經營、行政處罰或強制執行的情況。

鑑於上述原因，董事認為天山實業集團及其附屬公司已向本集團展示可靠的還款記錄，而天山實業集團及借款人亦有足夠能力償還融資協議下提取的貸款，故借款人違約風險較低。

董事局函件

此外，誠如上文「借款人的責任」一段所述，根據財務資助協議，茲協定（其中包括）：(i) 借款人須向本集團知會每筆貸款於融資協議項下的貸款用途並於提取前向本集團提供相關支持文件，而於未獲得本集團事先批准的情況下，借款人不得動用融資協議項下的貸款；(ii) 借款人須每月向本集團提供管理賬目，以便本集團可監察融資協議項下貸款的動用情況及還款進度；及(iii) 於貸款期限內，只要借款人於融資協議項下對該銀行有未償還負債且天山天津房地產或天山房地產為此提供財務資助，則天山天津房地產及天山房地產應付天山建築的總額須始終大於借款人及天山建築應付任何第三方（包括該銀行）的未償還負債總額。

通過密切監控貸款動用情況及借款人財務狀況，本集團可定期評估借款人的相關違約風險，並可於適當情況下暫緩批准根據融資協議進一步提取貸款。此外，由於當借款人違約時，本集團可透過抵銷本集團應付天山建築的到期款項盡量減少本集團損失，故抵銷應付天山建築款項的安排有助本集團盡量降低貸款之相關違約風險。

因此，董事（不包括吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生，彼等已就批准財務資助及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票，惟包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事）認為，天山天津房地產為借款人的利益提供財務資助將令本集團受益。

董事（不包括吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生，彼等已就批准財務資助及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票，惟包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事）認為，雖然財務資助並非於本集團的日常及正常業務過程中進行，但財務資助及其項下擬進行之交易的條款乃經訂約各方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事局函件

借款人為天山實業集團的全資附屬公司，天山實業集團為於中國成立的有限公司，其由(i)董事吳振山先生實益擁有25%；(ii)董事吳振嶺先生實益擁有25%；(iii)董事張振海先生實益擁有25%；及(iv)吳曉孜女士（為吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）實益擁有25%；吳振山先生亦為天山實業集團的唯一董事。因此，吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生已於董事局會議上就批准財務資助及其項下擬進行之交易放棄投票。

上市規則的涵義

誠如本公司日期為二零二零年五月二十二日及二零二零年七月十四日的公告所披露，本公司全資附屬公司天山房地產與天山建築訂立現有財務資助協議，據此，天山房地產為天山建築的兩份貸款協議提供押記作為抵押。現有財務資助協議項下的最高擔保金額分別為人民幣40,000,000元及人民幣27,000,000元。

由於財務資助當根據上市規則第14.22條與現有財務資助協議合計時的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故財務資助及其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易而須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，於最後實際可行日期，借款人為天山實業集團的直接全資附屬公司，而天山實業集團由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（為吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）最終擁有，彼等各自分別於天山實業集團持有25%股權。此外，吳振山先生亦為天山實業集團的唯一董事。因此，根據上市規則，借款人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，財務資助及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。此外，根據上市規則第14A.81條，現有財務資助協議須與財務資助協議合併計算。

由於與現有財務資助協議合併計算，財務資助的一項或多項適用百分比率高於5%，故財務資助及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）財務資助及其項下擬進行之交易。

各執行董事（即吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生）已就批准財務資助及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。由於借款人為天山實業集團的直接全資附屬公司，而天山實業集團由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生最終擁有，故彼等各自及彼等各自的聯繫人士（包括新威企業有限公司，由吳振山先生最終擁有25%、吳振嶺先生最終擁有25%及張振海先生最終擁有25%），均為本公司的關連人士，並於財務資助及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等將根據上市規則就股東特別大會上提呈批准財務資助及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，新威企業有限公司持有750,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約74.56%。

於最後實際可行日期，吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及彼等各自聯繫人士於750,000,000股股份（相當於本公司全部已發行股本約74.56%）中擁有權益。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，除上文所述者外，並無其他股東於上述交易中擁有重大利益，而將於股東特別大會上放棄投票。獨立股東將於股東特別大會以按股數投票方式就批准財務資助及其項下擬進行之交易的決議案進行表決。

股東特別大會將於二零二一年一月二十九日（星期五）上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-05室舉行，大會通告載於本通函第38頁至第40頁。

董事局函件

本公司將於二零二一年一月二十六日（星期二）起至二零二一年一月二十九日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票證書須於二零二一年一月二十五日（星期一）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。

隨函隨奉於股東特別大會上適用的代表委任表格。不論閣下能否出席大會，謹請按照隨附的代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何必須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第17頁所載的獨立董事委員會函件，其中載列其致獨立股東之推薦建議。此外，亦謹請閣下垂注本通函第18頁至第32頁所載財通國際融資函件，其中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及其達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載的資料及本通函所載的股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事局
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山
謹啟

二零二一年一月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，乃編製以供載入本通函。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 提供財務資助

吾等謹提述本公司日期為二零二一年一月十三日的通函（「通函」），本函件亦為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事局委任組成獨立董事委員會，以考慮及就吾等認為財務資助及其項下擬進行之交易是否屬公平合理以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

經考慮財務資助協議及擔保協議的條款及通函第18至32頁所載財通國際融資就此提出的意見後，吾等認為，雖然財務資助並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，惟財務資助協議乃按正常商業條款訂立，財務資助協議的條款及其項下擬進行的交易（包括但不限於擔保協議）屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准財務資助及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

王平

張應坤

田崇厚

謹啟

二零二一年一月十三日

財通國際融資函件

以下為獨立財務顧問財通國際融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，
乃為載入本通函而編製。



財通國際融資有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈48樓4811室

敬啟者：

須予披露及關連交易 提供財務資助

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就財務資助及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司致股東日期為二零二一年一月十三日之通函（「**通函**」）內的董事局函件（「**董事局函件**」），而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二零年十二月十五日，借款人（ 貴公司的關連人士）與該銀行訂立融資協議，據此，該銀行同意自二零二零年十二月二十四日至二零二三年十二月二十四日向借款人提供最多人民幣25,000,000元的貸款融資。在融資協議條款的規限下，借款人進一步與該銀行訂立貸款協議，據此，借款人可提取人民幣20,000,000元的一年期貸款，年利率為5.3%。

同日，天山天津房地產與借款人、天山建築及天山房地產訂立財務資助協議，據此，天山天津房地產有條件同意透過與該銀行訂立擔保協議向借款人提供財務資助，以該銀行為受益人押記不動產，以為借款人於融資協議及其項下擬進行之交易（包括貸款協議）下的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行

財通國際融資函件

擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用)提供擔保及抵押,最高擔保金額為人民幣25,000,000元。

於最後實際可行日期,借款人為天山實業集團的直接全資附屬公司,而天山實業集團由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士(為吳振山先生及吳振嶺先生的侄女)最終擁有,彼等各自分別於天山實業集團持有25%股權。此外,吳振山先生亦為天山實業集團的唯一董事。因此,根據上市規則,借款人為 貴公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,財務資助及其項下擬進行之交易構成 貴公司的關連交易。此外,根據上市規則第14A.81條,現有財務資助協議須與財務資助協議合併計算。

由於與現有財務資助協議合併計算,財務資助的一項或多項適用百分比率高於5%,故財務資助及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事即田崇厚先生、王平先生及張應坤先生(彼等於財務資助及其項下擬進行之交易中無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立,以就(i)財務資助協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行及是否按正常商業條款訂立且是否符合 貴公司及股東整體利益;(ii)財務資助、擔保協議及其項下擬進行之交易的條款就獨立股東而言是否公平合理;及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票,向獨立股東提供建議。吾等,財通國際融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期前的過去兩年,吾等就更新建築服務協議項下擬進行的持續關連交易獲委聘為當時獨立董事委員會及 貴公司獨立股東的獨立財務顧問,詳情載於 貴公司日期為二零一九年十二月六日的通函內。有關該委聘的專業費用已悉數

財通國際融資函件

結清。鑑於吾等於該委聘之角色獨立及收取 貴公司一般專業費用，吾等認為不會影響吾等達致本函件所載意見之獨立性。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、天山天津房地產、天山房地產、借款人、天山建築或彼等各自的主要股東或聯繫人士之間的任何關係或權益而可被合理視為對上市規則第13.84條定義的吾等擔任獨立財務顧問的獨立性之阻礙。因此，吾等被視為合資格就財務資助及其項下擬進行之交易提供獨立意見。除就是次委任為獨立財務顧問應付吾等的正常專業費用外，概無存在吾等將從 貴公司、天山天津房地產、天山房地產、借款人、天山建築或彼等各自的主要股東或聯繫人士收取任何費用或福利的安排。

意見基準

於編製吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）融資協議、貸款協議、財務資助協議、擔保協議、 貴公司日期為二零二零年五月二十二日及二零二零年七月十四日的公告、 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報（分別為「二零一八年年報」及「二零一九年年報」）、 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二零年中期報告」）及通函。

此外，吾等已依賴獲提供的資料、事實及陳述及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層（「管理層」）表述的意見。吾等亦已依賴通函所載或提述的資料、事實及陳述並已假設所獲提供的資料、事實及陳述及向吾等表述的意見於彼等作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完備，並直至最後實際可行日期將繼續為如此。有關獲提供的資料及吾等的意見在最後實際可行日期之後及直至股東特別大會日期如有任何重大變動，應盡快通知獨立股東有關變動。吾等亦已經假設董事於通函中所作有關信念及意見的所有聲明乃經審慎查詢之後合理作出及 貴公司及／或董事及／或管理層的期望及意向將獲達成或執行（視情況而定）。吾等亦尋求及接獲 貴公司的確認，吾等獲提供的資料及表述的觀點並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等接獲的資料對吾等編製本函件所載意見及推薦建議而言屬充分及吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或遭到隱瞞，或懷疑 貴公司提供吾等的資料的真實性或準確性。然而，吾等並

財通國際融資函件

無就 貴集團、借款人及／或天山建築在其各自現狀下對其業務及事務進行任何獨立調查，亦無對 貴公司及／或董事及／或管理層提供的資料進行任何獨立驗證。

董事願就遵照上市規則之規定提供有關 貴公司、天山天津房地產、天山房地產、借款人及／或天山建築的資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事實，致使通函或當中所載任何陳述有所誤導。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東有關彼等考慮財務資助及其項下擬進行之交易條款提供資料而刊發。除供載入通函外，在未獲得吾等的事先書面同意前，本函件的全部或部分內容不得被引用或轉述，本函件亦不得用作任何其他目的。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關財務資助及其項下擬進行的交易的意見及推薦建議時，吾等已考慮如下主要因素及理由：

1. 財務資助的背景

(a) 有關 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事物業開發，而天山天津房地產及天山房地產為 貴公司之間接全資附屬公司，彼等之主要業務均為於中國開發房地產項目。誠如二零二零年中期報告所披露，未來， 貴集團將繼續緊跟國家政策，結合其競爭優勢及市場定位，深耕京津冀地地區，戰略進駐銀川及揚州市場，並大力提升其業務所在地的市場份額。於二零二零年六月三十日， 貴集團擁有眾多在建物業項目，主要位於中國石家莊、天津、寧夏及揚州。

財通國際融資函件

(b) 有關借款人的資料

借款人主要於中國從事門窗產品及配件的製造，為天山實業集團的直接全資附屬公司。誠如董事局函件所述，就董事所深知、確信及盡悉，借款人為天山建築的門窗產品及配件主要供應商。

下文載列摘自借款人截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核報告及借款人截至二零二零年十月三十一日止十個月的未經審核管理賬目（統稱「**借款人賬目**」）之借款人財務業績概要，該等業績乃根據中國普遍採納的相關會計原則編製：

	截至十二月三十一日		截至十月
	止年度		三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	149,736	93,626	91,574
經營溢利	10,949	9,514	10,292
純利	10,769	9,811	9,200

下文載列摘自借款人賬目之借款人於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年十月三十一日的財務狀況概要：

	於十二月三十一日		於十月
	三十一日		三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產	138,021	176,035	197,620
非流動資產	52,992	64,702	65,252
流動負債	136,777	156,916	169,851
非流動負債	-	-	-
資產淨值	54,236	83,821	93,021

財通國際融資函件

下文載列基於借款人賬目的借款人若干主要財務比率概要：

	於十二月三十一日		於十月三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
流動比率 ⁽¹⁾	1.01	1.12	1.16
淨債務權益比率 ⁽²⁾	2.23	1.60	1.39

附註：

1. 流動比率乃按有關日期的總流動資產除以總流動負債計算。
2. 淨債務權益比率乃按有關日期的經扣除現金及現金等價物的債務總額除以權益總額計算。

吾等留意到，借款人截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的純利維持相若水平。此外，由二零一八年十二月三十一日止年度至二零二零年十月三十一日止十個月，借款人的資產淨值及流動比率呈現上升趨勢，而淨債務權益比率則呈現下降趨勢。假設借款人的財務狀況並無重大不利變動，吾等同意董事的意見，認為借款人截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月的財務業績及財務狀況中，並無任何項目被視為會導致對借款人根據融資協議及其項下擬進行的交易（包括貸款協議）所承擔的到期還款責任存疑。

(c) 有關天山建築的資料

天山建築主要於中國從事建築施工業務，亦為天山實業集團的直接全資附屬公司。根據二零一八年年報及二零一九年年報，天山建築為 貴集團於兩個年度的最大供應商，向天山建築的採購額約為人民幣861,500,000元及人民幣979,000,000元，分別佔 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的採購總額約14.5%及21.0%。

2. 訂立財務資助協議的理由及裨益

誠如董事局函件所載，借款人將提取的融資協議的貸款將僅擬用於生產建材或其他原材料（「建築原材料」）以供興建 貴集團的項目或其他經天山天津房地產以書面批准的與 貴集團項目有關的用途。預期建築原材料（大部分為門窗產品及配件）將供應予天山建築，而天山建築為 貴集團的主要建築服務供應商。因此，當天山建築可為 貴集團的項目建設取得穩定的建築原材料供應時， 貴集團將會間接受惠。此外，天山天津房地產提供財務資助可令 貴集團產生來自收取擔保費款項的額外收益。

誠如 貴公司就更新與天山建築的協議而於二零一九年十二月六日刊發的通函所載，自成立以來，天山建築一直從事樓宇建築業務及為 貴集團提供樓宇建築服務。根據二零一八年年報及二零一九年年報，天山建築為 貴集團於二零一八年及二零一九年的最大供應商。此外，誠如董事局函件所述，就董事所深知、確信及盡悉，借款人為天山建築的門窗產品及配件主要供應商。

財通國際融資函件

誠如董事局函件所載，在評估借款人償還根據融資協議所借出的貸款之違約風險時，董事已(i)與借款人及天山實業集團之主要人員溝通，並審閱借款人之賬目；(ii)查核天山實業集團及其附屬公司就現有財務資助協議（貴集團已據此提供財務資助）之還款記錄；及(iii)分別取得並審閱中國人民銀行徵信中心（「中國徵信中心」）日期為二零二零年十一月三十日的借款人信用報告（「中國徵信中心信用報告」）及國家企業信用信息公示系統日期為二零二零年九月十六日的天山實業集團信用報告（「國家企業公示系統信用報告」）。中國徵信中心為中國人民銀行於二零零六年三月經中央機構編製委員會辦公室批准成立的獨立信用信息服務提供商，而國家企業信用信息公示系統則由中國國家工商行政管理總局於二零一四年推出，是一個向公眾提供企業信用信息的網上平台。基於上述情況，董事認為天山實業集團及其附屬公司已向貴集團展示了可信的還款記錄，而天山實業集團及借款人對根據融資協議所借出的貸款具有充足的還款能力，因此借款人違約的風險較低。有關進一步詳情，請參閱董事局函件內「提供財務資助的理由」一節。

吾等已據此取得並審閱(i)借款人賬目（如上文「1. 財務資助的背景－(b) 有關借款人的資料」分段所述）；(ii)現有財務資助協議（據此貴集團已提供財務資助）之還款記錄，並注意到所有還款及應計利息均按時支付而並無違約；(iii)中國徵信中心信用報告顯示，借款人已按還款計劃償還借款及相關利息，並無任何到期未還的借款，亦不存在（其中包括）壞賬、行政處罰或強制執行等記錄；及(iv)國家企業公示系統信用報告亦顯示，天山實業集團並無任何異常經營、行政處罰或強制執行的情況。因此，吾等認同董事的看法，即天山實業集團及其附屬公司已向貴集團展示可信的還款記錄，且天山實業集團及借款人對根據融資協議所借出的貸款具有充足的還款能力，因此借款人違約的風險較低。

經考慮(i) 借款人為天山建築的門窗產品及配件主要供應商；(ii) 與天山建築的長期業務關係及天山建築向 貴集團提供樓宇建築服務之往績記錄；(iii) 借款人將提取的融資協議的貸款僅擬用於生產建築原材料以供興建 貴集團的項目或其他經天山天津房地產以書面批准的與 貴集團項目有關的用途；(iv) 證明天山實業集團及借款人信用狀況的國家企業公示系統信用報告及中國徵信中心信用報告；及(v) 貴集團將收取的擔保費，吾等同意董事的意見，並認為(a) 當天山建築可為 貴集團的項目建設取得穩定的建築原材料供應時， 貴集團將會間接受惠；及(b) 雖然財務資助並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但天山天津房地產提供財務資助可令 貴集團產生來自收取擔保費款項的額外收益。

3. 財務資助協議及擔保協議的主要條款

(a) 財務資助協議

根據財務資助協議的條款，天山天津房地產有條件同意透過與該銀行訂立擔保協議向借款人提供財務資助，以該銀行為受益人押記不動產，以為借款人於融資協議及其項下擬進行之交易（包括貸款協議）下的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用）提供擔保及抵押，最高擔保金額為人民幣25,000,000元。

擔保費

作為財務資助協議項下財務資助的代價，借款人將向天山天津房地產支付擔保費約人民幣2,600,000元，此乃根據擔保協議項下最高擔保金額人民幣25,000,000元的每年3.5%（「年度擔保費」）計算。誠如董事局函件所述，擔保費經參考中國天津市第三方融資擔保公司（「擔保公司」）所提供擔保的費率釐定。

財通國際融資函件

吾等已取得並審閱所有三家擔保公司向天山天津房地產提供的相關書面報價，並留意到三家擔保公司向天山天津房地產所報年度費率均介乎擔保金額的2.8%至3.4%，且均低於年度擔保費。

吾等亦已盡力識別出在聯交所上市的公司（貴公司除外）於財務資助協議日期（即二零二零年十二月十五日）前過往十二個月內及直至最後實際可行日期以提供擔保方式（不包括互相擔保）與關連人士進行的15項財務資助交易（「相若擔保」）。吾等認為，涵蓋十二個月的期限乃屬適當，可為充足數量的相若擔保提供基準，以反映有關提供擔保的現行市場慣例。下文載列相若擔保概要：

公告日期 (日/月/年)	公司名稱	股份代號	貸款融資金額	最高擔保責任	年度擔保費佔 最高擔保金額 的百分比
18/12/2020	洛陽樂川鋁業集團股份有限公司	3993	未披露	人民幣800,000,000元	零
30/11/2020	築友智造科技集團有限公司	726	人民幣40,000,000元	人民幣40,000,000元	零
16/11/2020	麗珠醫藥集團股份有限公司	1513	人民幣900,000,000元	人民幣900,000,000元	零
24/08/2020	義合控股有限公司	1662	人民幣22,000,000元	人民幣22,000,000元	零
24/08/2020	廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司	1543	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	2.0%
08/05/2020	綠景(中國)地產投資有限公司	95	人民幣3,200,000,000元	人民幣3,200,000,000元	1.0%
08/05/2020	珠海控股投資集團有限公司	908	人民幣420,000,000元	人民幣420,000,000元	零
06/05/2020	義合控股有限公司	1662	1,650,000美元	1,650,000美元	零
29/04/2020	金奧國際股份有限公司	9	人民幣500,000,000元	人民幣500,000,000元	零
03/04/2020	聯想控股股份有限公司	3396	未披露	人民幣3,800,000元	零
31/03/2020	築友智造科技集團有限公司	726	人民幣15,000,000元	人民幣15,000,000元	零
27/03/2020	洛陽樂川鋁業集團股份有限公司	3993	未披露	人民幣800,000,000元	零
26/03/2020	中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司	2039	未披露	人民幣1,176,000,000元	零
11/02/2020	李氏大藥廠控股有限公司	950	53,000,000港元	53,000,000港元	零
24/12/2019	建業地產股份有限公司	832	人民幣500,000,000元	人民幣500,000,000元	1.0%
				最高：	2.0%
				最低：	零
				平均：	0.3%

資料來源：聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)

財通國際融資函件

誠如上文所述，相若擔保的年度擔保費介乎零至最高擔保金額的2.0%。年度擔保費按財務資助協議項下最高擔保金額的每年3.5%計算，遠高於所有相若擔保。

經考慮年度擔保費高於(i)所有擔保公司的報價；及(ii)所有相若擔保，吾等認為，財務資助協議項下的擔保費對獨立股東而言屬公平合理，且不遜於一般商業條款，並符合 貴公司及股東的整體利益。

借款人的責任

根據財務資助協議，其中包括，茲協定：

- (i) 借款人將提取貸款的擬定用途將僅用於生產供 貴集團項目建設的建築原材料或天山天津房地產書面批准的與 貴集團項目有關的其他用途；
- (ii) 借款人須以書面向天山天津房地產知會每筆貸款於融資協議項下的貸款用途並於提取每筆貸款前向天山天津房地產提供相關支持文件，而於未獲得天山天津房地產事先批准的情況下，借款人不得動用融資協議項下的貸款；
- (iii) 借款人須每月向天山天津房地產提供管理賬目，以供天山天津房地產監察融資協議項下貸款的動用情況及其還款進度；

財通國際融資函件

- (iv) 於貸款期限內，只要借款人於融資協議項下對該銀行有未償還負債且天山天津房地產或天山房地產為此提供財務資助，則天山天津房地產及天山房地產應付天山建築的總額須始終大於借款人及天山建築應付任何第三方（包括該銀行）的未償還負債總額；
- (v) 倘借款人違反融資協議的任何條款及天山天津房地產或天山房地產已代為償還任何負債（倘天山天津房地產或天山房地產選擇如此），則天山天津房地產或天山房地產應付天山建築的款項應與天山天津房地產或天山房地產（視情況而定）償還的款項抵銷；
- (vi) 於貸款期限內，只要借款人於融資協議項下對該銀行有未償還負債，則天山建築應付借款人的款項須始終大於借款人應付該銀行的未償還負債總額；及
- (vii) 倘借款人違反融資協議的任何條款及天山天津房地產或天山房地產已代為償還任何負債及隨後天山天津房地產或天山房地產（視情況而定）應付天山建築的款項與天山天津房地產或天山房地產償還的款項抵銷，天山建築應付借款人的款項須相應抵銷。

財通國際融資函件

鑑於上述借款人的責任，吾等同意董事的看法，即：

- (i) 貴集團有權監察及控制借款人根據融資協議所提取貸款的使用情況，而該等貸款將僅用於生產建材以供 貴集團的項目所需，從而間接令 貴集團的業務營運受惠；
- (ii) 貴集團有權核查及監察借款人的還款進度及最新財務狀況；及
- (iii) 倘借款人違反融資協議，且天山天津房地產及／或天山房地產已代其償還任何債務，則 貴集團將通過減少天山天津房地產及／或天山房地產應向天山建築（為借款人的同系附屬公司）支付的同等金額作為抵銷，以盡量降低借款人的相關違約風險。

有關進一步詳情，請參閱董事局函件內「提供財務資助的理由」一節。

據管理層告知，於二零二零年十月三十一日，天山天津房地產及天山房地產應向天山建築支付的金額合共約為人民幣100,800,000元，高於(i)現有財務資助協議項下的最高擔保總額約人民幣67,000,000元；及(ii)財務資助協議項下的最高擔保金額人民幣25,000,000元之和。

鑑於上述情況，吾等同意董事的看法，認為上述責任可為 貴集團提供額外保障，而財務資助協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(b) 擔保協議

待達成先決條件後，天山天津房地產將根據財務資助協議與該銀行訂立擔保協議，以該銀行為受益人押記不動產，以為借款人於融資協議項下的付款責任（包括任何應計利息、任何罰息、違約金及損害賠償以及執行擔保協議項下的權利及押記的任何成本及開支及其他合理產生的費用）提供擔保及抵押，最高擔保金額為人民幣25,000,000元。

不動產須根據擔保協議以該銀行為受益人予以押記。不動產由天山天津房地產持有作為投資物業。於二零二零年十月三十一日，不動產的賬面總值約為人民幣59,200,000元。為供說明用途，不動產於二零二零年十一月十七日的公平值合共為人民幣89,500,000元。

據 貴公司告知，不動產已租予一名獨立第三方作租賃用途。吾等已取得及審閱不動產之租賃協議，而經與 貴公司確認，根據擔保協議將授予該銀行之不動產押記將不會影響出租不動產所產生之租金收入。根據上述租賃協議，截至二零一九年十二月三十一日止年度應收不動產的租金收入約為人民幣5,100,000元，佔 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入約0.1%。因此，吾等同意董事的看法，認為與 貴集團的整體收入比較，不動產產生的租金收入微不足道。

此外，誠如二零二零年中期報告所披露，於二零二零年六月三十日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣1,000,000,000元。因此，吾等同意董事的看法，倘借款人違反融資協議，根據其財務狀況及不動產的公平值， 貴集團將有充足的內部及／或外部資源清償負債，而 貴公司預期該銀行根據擔保協議作出的任何強制執行將不會對 貴集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

財通國際融資函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)財務資助及其項下擬進行之交易乃按不遜於正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)雖然財務資助並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，惟財務資助及其項下擬進行之交易的條款對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准財務資助及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
財通國際融資有限公司
行政總裁
林敏
謹啟

二零二一年一月十三日

林敏先生自二零零四年起為於證券及期貨事務監察委員會登記之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾參與就多宗涉及香港上市公司之不同類別交易提供獨立財務顧問服務。

1. 責任聲明

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文，被當作或視作彼等擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的股份

董事姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
吳振山	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	74.56%
吳振嶺	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	74.56%
張振海	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	74.56%

附註：該等股份乃由新威企業有限公司實益擁有，新威企業有限公司乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生（均為新威企業有限公司的董事）各自擁有25%權益。由於吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生均為行使或控制新威企業有限公司股東大會超過30%的投票權，故按證券及期貨條例，吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生均被視為於新威企業有限公司所持有的股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	持股百分比
吳振山	新威企業有限公司	1股	25%
吳振嶺	新威企業有限公司	1股	25%
張振海	新威企業有限公司	1股	25%

除上文披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文，被當作或視作彼等擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有於所有情況下附有權利於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益的人士（不包括董事或本公司主要行政人員）如下：

姓名	身份	股份數目 (好倉)	概約持股 百分比
新威企業有限公司 (附註)	實益擁有人	750,000,000	74.56%

附註：新威企業有限公司乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生（均為新威企業有限公司的董事）各自擁有25%權益。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等之中的任何人士或其任何聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露的權益。

5. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於(i)本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核綜合財務報表的日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後實際可行日期對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何必須支付賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的任何服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈經審核綜合財務報表的日期)後財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
財通國際融資	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

財通國際融資已發出且並無撤回其有關刊發本通函的同意書，同意分別按現有格式及內容載入其意見函件或引述其名稱。

於最後實際可行日期，財通國際融資概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，財通國際融資於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司編製最近公佈的經審核綜合財務報表的日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中概無直接或間接擁有權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為張少耀先生。張先生為特許會計師公會資深會員及香港會計師公會執業資深會計師。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）的正常營業時間在本公司於香港的主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道108號光大中心8樓801室）可供查閱：

- (a) 現有財務資助協議；
- (b) 財務資助協議；
- (c) 該銀行所提供擔保協議的最終格式；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁；
- (e) 財通國際融資函件，其全文載於本通函第18頁至第32頁；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述財通國際融資的同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告天山發展(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年一月二十九日(星期五)上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-05室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 謹此批准、確認及追認天津市天山房地產開發有限公司(「天山天津房地產」)、河北天山建材科技有限公司(「借款人」、河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」)及天山房地產開發集團有限公司(「天山房地產」)就有關借款人及該銀行訂立的日期為二零二零年十二月十五日的融資協議(「融資協議」)及其項下擬進行的交易提供財務資助(「財務資助」)而訂立的日期為二零二零年十二月十五日的財務資助協議(其註有「A」字樣的副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別)(「財務資助協議」)的形式及內容；

股東特別大會通告

- (ii) 謹此批准及確認天山天津房地產與該銀行就以該銀行為受益人押記不動產以為借款人於最高金額為人民幣25,000,000元的融資協議項下的付款責任提供擔保及抵押而將予訂立的協議（其註有「B」字樣的副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別）（「擔保協議」）的形式及內容；及
- (iii) 謹此批准、追認及確認本公司任何董事及天山天津房地產任何董事以及天山房地產任何董事實施財務資助協議；並謹此授權本公司任何董事或天山天津房地產任何董事或天山房地產任何董事（視乎情況而定）簽署、簽立、完善及交付所有有關文件（包括但不限於擔保協議（統稱「抵押文件」）），並於必要時在任何有關文件上加蓋本公司或天山天津房地產或天山房地產（視乎情況而定）的公司印章，以及於其可能酌情認為必要或適宜時為財務資助及其項下擬進行之交易或與之有關而進行一切有關契據、行為、事宜及事項。」

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港，二零二一年一月十三日

註冊辦事處：

Windward 3
Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
8樓801室

股東特別大會通告

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或（倘持有兩股或以上股份）多名代表，代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 按指定方式填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 本公司將於二零二一年一月二十六日（星期二）至二零二一年一月二十九日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年一月二十五日（星期一）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。
5. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權人親自簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由公司負責人、授權人或其他獲正式授權的人士簽署。
6. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席所召開的大會並於會上投票，於該情況下代表委任表格將視作已撤回論。
7. 於大會的表決將以按股數投票的方式進行。
8. 為有利於防控新型冠狀病毒（新冠病毒）疫情的蔓延及保障本公司股東的健康及安全，本公司鼓勵本公司股東考慮委任股東特別大會主席為代表，代其就相關決議案於股東特別大會投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通告日期，本公司執行董事為吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生；及本公司獨立非執行董事為田崇厚先生、王平先生及張應坤先生。