
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)

持續關連交易 有關更新與河北天山實業集團建築工程有限公司的協議

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4頁至第14頁。獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供的意見)載於本通函第15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16頁至第33頁。

股東特別大會將於二零二二年二月九日上午十時正假座中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號六樓會議室舉行，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，並在切實可行情況下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，地址為香港灣仔皇后大道東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。

二零二二年一月十一日

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 (COVID-19) 疫情持續，本公司將於股東特別大會 (將於二零二二年二月九日 (星期三) 上午十時正假座中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號6樓會議室舉行) 上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及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。

在適用法例許可範圍內，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COVID-19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。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	15
財通國際融資函件	16
附錄 – 一般資料	34
股東特別大會通告	38

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：

「二零一九年建築服務協議」	指	本公司、天山房地產及天山建築訂立日期為二零一九年十月三十日的框架建築服務協議，據此，天山建築同意透過招標方式為本集團物業開發項目提供建築工程及服務
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「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，以就更新建築服務協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）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公司
「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）更新建築服務協議而將於二零二二年二月九日（星期三）上午十時正假座中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號六樓會議室舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，乃為就更新建築服務協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）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更新建築服務協議、據此擬進行的持續關連交易及建議年度上限的普通決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於及與任何董事、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概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月七日，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
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「更新建築服務協議」	指	本公司、天山房地產及天山建築訂立日期為二零二一年十一月三十日的框架建築服務協議，據此，天山建築同意透過招標方式為本集團物業開發項目提供建築工程及服務
「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
「天山房地產」	指	天山房地產開發集團有限公司，於中國成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司
「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，及最終由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）擁有，因此為本公司的關連人士
「%」	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：

持續關連交易
有關更新與河北天山實業集團建築工程有限公司的協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日的公告，內容有關本公司、天山房地產及天山建築重續二零一九年建築服務協議，以於招標方式獲選後，為本集團物業開發項目進行建築工程及服務。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)更新建築服務協議項下擬進行的交易以及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，其中載有其就更新建築服務協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限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

茲提述本公司日期為二零一九年十月三十日之公告及本公司日期為二零一九年十二月六日之通函，內容有關本公司、天山房地產及天山建築就於成功提出續期兩年（自二零二零年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止）後，為本集團物業開發項目進行建築工程而訂立之二零一九年建築服務協議。

鑑於二零一九年建築服務協議即將到期，董事認為繼續有關建築服務及與天山建築訂立更新建築服務協議以續期兩年（自二零二二年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止）（受建議年度上限所規限）以於招標方式獲選時委聘天山建築的服務，符合本集團利益。

更新建築服務協議

日期

二零二一年十一月三十日

訂約各方

- (1) 本公司
- (2) 天山房地產，本公司的全資附屬公司
- (3) 天山建築，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（吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）最終擁有的公司。天山建築亦由吳振山先生（彼亦為天山建築之控股公司的董事）最終控制。故此，根據上市規則，天山建築為本公司關連人士

限期

自二零二二年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期兩年

交易性質

根據更新建築服務協議，訂約方同意天山建築可按照適用中國法律法規透過招標方式獲選，為本集團物業開發項目提供建築工程及服務。天山建築已同意，倘其按招標方式獲選，則根據投標文件及將予簽訂的相關建築合同，向本集團提供建築及相關工程及服務，條款對本集團的優惠不遜於自獨立第三方獲得者。

倘天山建築透過招標方式獲選為本集團提供建築服務，天山房地產與天山建築將訂立獨立建築合同。本集團建築工程的招標程序主要依循中華人民共和國招標投標法（「招標法」）的規定。本集團將委任一家獨立專業招標代理（「招標代理」）負責各項招標程序，包括發佈或發出招標邀請及收取標書。招標代理於地方政府指定的公共網站發佈招標邀請，或向其自所存置認可承建商名單中甄選最少三名合資格承建商發出招標邀請。認可承建商名單乃根據多項因素編製，例如（其中包括）聲譽、資格、財務實力及過往委聘中的過往表現（倘適用）。就公開招標而言，所有有意投標者均可提交標書；而就招標邀請而言，邀請被送予上述招標代理所甄選之合資格承建商。由於招標代理負責於交標期間收取標書，故本集團在入標限期前概不會接觸到投標者所提交的標書。根據本集團的項目發展過程及政策，最少三間按相關中國法律及法規合資格承辦建築工程的建築公司獲邀，通過投標程序就本集團的建築項目競標。倘少於三間合資格建築公司參與競標，招標將會取消並安排重新招標。合資格建築公司將提交標書，而待自合資格建築公司收齊所有標書後，將成立至少包括五名成員的外部評估委員會（包括至少三分之二的業界專家，由招標代理或本集團的代表在招標代理之見證下在一組獨立於本集團的業界專家中隨機選取）對標書進行評估。於外部評估委員會及內部評估委員會（詳情於下文論述）獲委任後，招標代理負責招標有關的程序及管理事項。其主要職責包括安排兩個委員會對已收標書進行評估或估值，分別總結兩個委員會的

董事局函件

評估結果並促使本集團與中標者簽立建築合同。按照招標法，中標者乃按照外部評估委員會成員考慮到標書上提及的多項因素，例如所報費用報價、建築時間表、入標者資格、建築計劃及資源調配等，以作出獨立評估，即外部評估委員會單獨負責就甄選標書向本集團作出推薦建議。

按照本集團的內部監控程序，內部評估委員會由經隨機選出的本集團最少五名高級職員組成，負責評估入標者所提交的標書。內部評估委員會並無涉及就甄選標書而作出決策及推薦建議。其估值僅作為反複核對外部評估委員會所作評估之內部參考。於評估潛在投標過程中，本集團考慮多項因素，例如標價、往績記錄、工作質素、與本集團的過往合作關係及技術能力。僅外部評估委員會負責就甄選標書向本集團提供推薦建議，倘外部評估委員會及內部評估委員會之評估結果有重大差異，招標代理將就該等評估結果做出調查，並編製調查報告，以供本公司於最佳可行情況下追蹤任何觀測結果。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，內部評估委員會之估值與外部評估委員會之評估概無任何重大差異。本集團亦可對參與投標過程的建築公司進行調查及視察，確定有關公司是否符合本集團的要求。此外，本集團委聘獨立第三方作為建築監理人，於物業項目的整個建築過程履行質素監控職能。經考慮上文所述，董事局認為，有關交易可按正常商業條款進行，且無損本公司及其股東整體的利益。

董事局函件

根據建築合同，本集團將按照其所載條款向天山建築支付建築費。建築費一般根據招標獲選的承建商提供的建築服務的進度及交付情況而支付。由於建築費按招標過程而釐定，且只會於招標過程中向天山建築授出個別建築合同，而有關合同由天山房地產與天山建築根據更新建築服務協議訂立，故董事認為，倘天山建築乃按照招標過程獲選，本集團將向天山建築支付的建築費須與不時之現行市價一致，並按正常商業條款釐定，且符合本公司及獨立股東的整體利益。天山房地產及天山建築於更新建築服務協議下亦有權（無須其他方同意）將彼等各自於協議項下的權益、權利及義務全部或部分轉讓或分包予彼等各自直接或間接擁有的附屬公司，前提是更新建築服務協議的條款概不因有關轉讓或分包而出現變動以及天山房地產及天山建築須分別承擔各自有關轉讓或分包的全部責任。就有關天山建築轉讓更新建築服務協議項下之權益、權利及義務予其直接或間接擁有之附屬公司而言，倘有關轉讓僅允許其附屬公司於招標程序中獲選，天山建築並無義務取得本公司及／或天山房地產之同意。然而，倘其於招標獲選時向本集團提供建築服務，則天山房地產及天山建築及／或（倘天山建築之直接或間接附屬公司為成功投標者）該等附屬公司將訂立個別建築合同。顯然該等建築合同項下之權益、權利及義務不可轉讓，惟獲得本公司及／或天山房地產之同意則除外。有關成功投標者須符合將予獲選之甄選標準，故所以實際上本公司及／或天山房地產將不會同意該等成功投標者轉讓該等建築合同項下之權益、權利及義務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，天山建築概無要求有關轉讓，因此本公司及／或天山房地產概無授出有關同意。

董事局函件

先決條件

更新建築服務協議將於以下所載先決條件獲達成後生效：

- (a) 本公司已就更新建築服務協議及據此擬進行的交易遵守上市規則的所有適用規定；及
- (b) 已就更新建築服務協議取得獨立股東批准及／或獲聯交所授出任何豁免（倘適用）。

更新建築服務協議的年度上限

歷史交易金額

下表載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月就天山建築所提供建築服務而產生的歷史建築成本總額及截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限：

截至二零二零年 十二月三十一日止年度 人民幣百萬元	截至二零二一年 九月三十日止九個月 人民幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度的年度上限 人民幣百萬元
597.4	374.6	1,390.6

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限及基準

截至二零二二年 十二月三十一日止年度 人民幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 人民幣百萬元
892.8	994.2

董事局函件

上文更新建築服務協議項下的建議年度上限乃參考下列各項後釐定：

- (a) 與天山建築所訂立現有未完成建築合同（主要按二零一九年建築服務協議訂立）的剩餘合同總額於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度分別約為人民幣801.7百萬元及人民幣926.1百萬元；
- (b) 天山建築透過招標方式獲選的歷史成功百分比及天山建築預期於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度招標過程的參與情況；及
- (c) 本集團將予產生的估計建築成本總額（參考其物業開發項目的預期建築工程及預期天山建築於招標過程的參與情況），

並主要假設市況、營運及商業環境或政府政策於預測期間內不會出現任何可能會對本集團業務具重大影響之不利變動或干擾。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之建議年度上限為人民幣892.8百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限減少人民幣497.8百萬元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的建議年度上限乃基於(a)與天山建築現有未完成建築合同（大致按二零一九年建築服務協議訂立）截至二零二二年十二月三十一日止年度的剩餘合同總額約人民幣801.7百萬元；(ii)天山建築自二零二零年一月一日至二零二一年九月三十日期間參與天山房地產啟動的招標程序之歷史中標率約85.4%；及(iii)截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就尚未開始招標程序及尚無甄選建築公司的項目而將予產生的估計建築成本總額約人民幣106.6百萬元作出。

執行董事認為本集團不會過度倚賴天山建築提供的建築服務。就建築成本而言，天山建築僅佔本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之採購總額分別為約14.5%、21.0%及18.0%。此外，本集團亦無義務委聘天山建築的服務。誠如本通函「更新建築服務協議－交易性質」一節所詳述，本集團將透過招標程序甄選建築工程及服務的服務供應商。於該程序中，本集團在甄選及評估潛在投標時考慮多項因素，例如標價、往績記錄、工作質素、與本集團的過往合作關係及技術能力。本集團可根據本公司及股東的利益自行酌情決定是否委聘天山建築或獨立服務提供商的服務，惟其須成功中標。

內部監控

本集團已就更新建築服務協議採取下列內部監控程序：

- 誠如本通函「更新建築服務協議－交易性質」一節所詳述，本集團將就本集團建築工程的所有招標程序採取若干步驟，以確保有關交易可按正常商業條款進行，且無損本公司及股東整體的利益。
- 此外，根據本公司的持續關連交易監控政策：
 - 本公司成本監控部門主要負責審閱及監察持續關連交易，以確保不會及將不會超出有關持續關連交易的年度上限，並將定期更新有記錄的市場價格，以考慮持續關連交易項下的交易價格是否屬公平合理；
 - 項目公司總裁負責執行持續關連交易，並會定期檢查以評估有關交易是否已按照相關框架協議的條款及機制進行；
 - 本公司外聘核數師會每年審閱持續關連交易（須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定），以核對及確認（其中包括）相關框架協議的條款是否得以遵守及有否超出有關上限，並向本公司審核委員會（「**審核委員會**」）報告其調查結果；
 - 審核委員會將審議外聘核數師的調查結果，並對有關持續關連交易進行評估，以確保該等持續關連交易在本集團日常及一般業務過程、按照正常或更佳商業條款及根據規範該等交易之相關協議，按公平合理且符合股東整體利益之條款進行。審核委員會屆時將每年向董事局報告；及

董事局函件

- 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易（須遵守上市規則項下之年度審閱及披露規定），以確認該等持續關連交易是否在本集團日常及一般業務過程中、按照正常或更佳商業條款及根據規範該等交易之相關協議，按公平合理且符合股東整體利益之條款進行，以及本公司實施之內部監控程序就確保有關持續關連交易乃根據有關定價政策進行而言是否充足有效。

因此，執行董事認為，有關內部監控可確保交易將按正常商業條款進行，且無損本公司及其少數股東的利益。

進行交易的理由

本集團於中國從事物業開發。天山建築主要於中國從事樓宇建築業務。

自成立以來，天山建築一直從事樓宇建築業務，及按照建築合同為本集團提供樓宇建築服務，有關建築合同均由天山建築通過招標方式獲取。天山建築對本集團的熟悉及了解有利其提供更為便利且具效率的服務，預期本集團將因此受惠。董事確認，本集團與天山建築於過往期間並無就天山建築的工作及服務標準產生任何重大異議。據董事所深知，天山建築已取得作為建築承建商的一切相關執照，並將繼續進行建築工程及為本集團物業開發項目提供建築服務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，與天山建築訂立的更新建築服務協議及據此擬進行之持續關連交易的條款乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，對本集團而言屬公平合理，亦符合股東及本集團的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，上述有關與天山建築訂立的更新建築服務協議及據此擬進行的持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

天山房地產為本公司全資附屬公司，主要業務為於中國開發地產項目。於本通函日期，天山建築最終由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）擁有。天山建築亦由吳振山先生（亦為天山建築的控股公司的董事）最終控制。故此，根據上市規則，天山建築為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，更新建築服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於更新建築服務協議的建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故更新建築服務協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、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）更新建築服務協議、據此擬進行的交易及該等交易於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年的建議年度上限。

各執行董事（即吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生）已就批准更新建築服務協議之董事局決議案放棄投票。由於天山建築最終由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生擁有，吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及彼等各自的聯繫人（包括新威企業有限公司，最終由吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生各分別擁有25%權益）為本公司關連人士，並於更新建築服務協議中擁有重大權益，故根據上市規則，彼等將於股東特別大會上提呈的有關批准更新建築服務協議及建議年度上限的決議案放棄投票。

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%。經一切合理查詢後，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更新建築服務協議及建議年度上限的決議案進行表決。

董事局函件

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。

股東特別大會將於二零二二年二月九日（星期三）上午十時正假座中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號六樓會議室舉行，大會通告載於本通函第38至第40頁。

本公司將於二零二二年二月四日（星期五）起至二零二二年二月九日（星期三）（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二零二二年一月三十一日（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，並在切實可行情況下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，地址為香港灣仔皇后大道東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15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16頁至第33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

二零二二年一月十一日

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：

持續關連交易 有關更新與河北天山實業集團建築工程有限公司的協議

吾等謹提述本公司日期為二零二二年一月十一日的通函(「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更新建築服務協議是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、以及更新建築服務協議的條款及建議年度上限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。

經考慮更新建築服務協議的條款及通函第16至33頁所載財通國際融資就此提出的意見後，吾等認為，更新建築服務協議乃在本集團日常及一般業務過程當中按正常商業條款訂立，更新建築服務協議的條款及建議年度上限亦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，以批准更新建築服務協議及據此擬進行的交易及建議年度上限。

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

二零二二年一月十一日

財通國際融資函件

下文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。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈48樓4811室

敬啟者：

持續關連交易 有關更新與河北天山實業集團建築工程有限公司的協議

緒言

吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就更新建築服務協議、據此擬進行的交易及截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限（「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二二年一月十一日寄發予股東的通函（「**通函**」）的董事局函件（「**董事局函件**」）內，而本函件為通函一部分。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二一年十一月三十日， 貴公司及天山房地產與天山建築訂立更新建築服務協議，以更新二零一九年建築服務協議，待獲獨立股東的批准後，自二零二二年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期兩年。

財通國際融資函件

天山房地產為 貴公司全資附屬公司，主要業務為於中國開發地產項目。於最後實際可行日期，天山建築最終由董事吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生以及吳曉孜女士（吳振山先生及吳振嶺先生的侄女）擁有。天山建築亦由吳振山先生（彼亦為天山建築之控股公司的董事）最終控制。故此，根據上市規則，天山建築為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，更新建築服務協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故更新建築服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立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，彼等於更新建築服務協議及據此擬進行的交易中並無直接或間接利益）組成的獨立董事委員會，以就(i)訂立更新建築服務協議及據此擬進行的交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)更新建築服務協議之條款及建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理；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，向獨立股東提供意見。財通國際融資（即吾等）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，吾等就財務資助協議項下擬進行的須予披露及關連交易（詳情分別載於 貴公司日期為二零二一年一月十三日及二零二一年六月二十一日之通函內）獲委聘為當時 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。有關委聘的專業費用均已悉數結清。鑑於吾等於有關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。除上文所述者外，於過去兩年，吾等概無向 貴公司提供任何其他服務。

財通國際融資函件

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、天山房地產、天山建築或彼等各自的主要股東或聯繫人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更新建築服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限提供獨立意見。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、天山房地產、天山建築或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益的安排。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）二零一九年建築服務協議、更新建築服務協議、 貴公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報（分別為「二零一八年年報」、「二零一九年年報」及「二零二零年年報」）、 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二一年中期報告」）以及通函。

此外，吾等依賴 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明以及所表述的意見。吾等亦依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明，並已假設向吾等所提供的資料、事實及聲明以及向吾等所表述的意見於作出時在所有重要方面乃真實、準確及完整，並於截至最後實際可行日期在所有重要方面仍然真實、準確及完整。於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期，所提供的有關資料及吾等的意見如出現任何重大變動，將盡快通知獨立股東。吾等亦假設董事於通函作出的一切信念及意見陳述乃經審慎查詢後方始合理作出，而 貴公司及／或董事及／或管理層所作出的預期及意向將會實現或進行（視乎情況而定）。吾等亦尋求並獲得 貴公司確認吾等獲提供的資料及所表述的意見中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足夠吾等達至本函件所載意見及推薦建議，而吾等並無理由相信有遺漏或隱瞞任何重要資料，亦無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團及／或天山建築各自現階段的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核證。

財通國際融資函件

董事願就遵照上市規則提供有關 貴公司、天山房地產及／或天山建築的資料的詳情共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實致使當中所載任何聲明或通函有所誤導。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮更新建築服務協議的條款、據此擬進行的交易及建議年度上限而刊發作參考之用。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮的因素及理由

於達致吾等就更新建築服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 更新建築服務協議的背景

(a) 貴集團的資料

貴集團（包括天山房地產）主要於中國從事物業開發。誠如二零二一年中期報告所載，未來， 貴集團將繼續緊跟國家政策，結合其競爭優勢與市場定位，深耕京津冀地區，同時於銀川、揚州市場增加戰略佈局，大力提升業務所在區域市場份額。於二零二一年六月三十日， 貴集團有多個發展中物業項目，主要位於中國石家莊、天津、銀川及揚州。誠如 貴公司所確認， 貴集團並無直接參與樓宇建築工程，而透過招標程序將其物業項目的相關建築工程外判予外部合資格建築承建商乃 貴集團之業務模式。

有鑒於上述，吾等認為，更新建築服務協議及據此擬進行的交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立。

(b) 天山建築的資料

天山建築主要於中國從事樓宇建築業務。誠如董事局函件所載，自成立以來，天山建築一直按照建築合同為 貴集團提供樓宇建築服務，有關建築合同均由天山建築通過招標程序獲取。天山建築對 貴集團的熟悉及了解有利其提供更為便利且具效率的服務，預期 貴集團將因此受惠。誠如二零二零年年報所載，天山建築乃 貴集團之最大供應商，及來自天山建築之採購佔 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度採購總量約18.0%。

就董事所深知，天山建築已取得其作為中國建築承建商的全部所需執照以承接 貴集團的物業開發項目，且其主要業務活動為及將繼續包括提供建築服務。吾等已透過 貴公司取得及審閱天山建築二零二零年經更新營業執照及河北省住房和城鄉建設廳發出的天山建築二零二一年經更新建築業企業資質證書以及建築工程施工總承包一級資質（「一級資質證書」）之副本。據營業執照所載，天山建築的業務範圍包括但不限於樓宇建築工程。而據一級資質證書所載，天山建築已獲評為擁有（其中包括）建築工程施工總承包一級資質。就天山建築多名主要僱員資質方面，經 貴公司確認，該等僱員乃負責 貴集團物業開發項目的樓宇建築服務，吾等亦已透過 貴公司取得及審閱相關由中華人民共和國住房和城鄉建設部發出的一級建造師證書及由河北省住房和城鄉建設廳發出的二級建造師證書之副本。 貴公司亦確認，據其經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，所有上述執照及證書仍然有效。

2. 訂立更新建築服務協議之理由及裨益

誠如本函件上文所載，天山建築已取得作為中國建築承建商之全部所需執照以承接 貴集團的物業開發項目及自其於二零零零年成立以來參與向 貴集團多個物業開發項目提供建築服務，於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月產生建築成本分別約人民幣597.4百萬元及人民幣374.6百萬元。 貴公司進一步表示， 貴集團滿意天山建築提供的建築服務的質素，而自彼此開展合作以來， 貴集團與天山建築對於天山建築的工程及服務標準並無產生重大分歧。

經考慮(i)天山建築已取得作為中國建築承建商之全部所需執照及證書以承接 貴集團的物業開發項目；(ii) 貴集團已與天山建築建立長期業務關係及經多年合作後天山建築熟悉 貴集團之建築要求及質素標準；(iii)天山建築於樓宇建築服務方面的往績記錄；及(iv)根據更新建築服務協議將授予天山建築之建築合同須於中標後方可作實，吾等同意董事意見，認為與天山建築訂立更新建築服務協議及據此擬進行的交易就獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 更新建築服務協議之主要條款

根據更新建築服務協議，訂約方同意天山建築可根據中國適用法律及法規透過招標程序獲選，為 貴集團物業開發項目提供建築工程及服務。天山建築已同意，倘其透過招標程序獲選，則根據投標文件及將予簽訂的相關建築合同，向 貴集團提供建築及相關工程和服務，條款對 貴集團的優惠不遜於自獨立第三方獲得者。更新建築服務協議將自二零二二年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期兩年，須符合上市規則，且可於訂約方互相同意下續約。吾等已取得及審閱二零一九年建築服務協議及更新建築服務協議，並注意到與二零一九年建築服務協議比較，更新建築服務協議的主要條款保持不變。

財通國際融資函件

誠如董事局函件進一步所載，天山房地產及天山建築於更新建築服務協議下均有權（無須經其他方同意）將彼等各自於協議項下的權益、權利及義務全部或部分轉讓或分包予彼等各自直接或間接擁有的附屬公司，前提是(i)更新建築服務協議的條款概不因有關轉讓或分包而出現變動；及(ii)天山房地產及天山建築須分別承擔各自有關轉讓或分包的全部責任。儘管天山建築無須就轉讓其權益、權利及義務予其直接或間接擁有之附屬公司取得 貴公司及／或天山房地產之同意，但有關轉讓僅允許其附屬公司參與招標，而彼等的標書須於招標程序中由獨立第三方評審及評估，詳情載於下文「招標程序」分段。 貴集團將僅與中標者訂立建築合同，而該等建築合同項下之權益、權利及義務不可轉讓，惟獲得 貴集團之同意則除外。 貴集團實際上將不會同意有關轉讓，包括天山建築及其附屬公司之間的轉讓，原因為所有中標者須在與 貴集團訂立建築合同前於招標程序中符合中標的甄選標準。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期，天山建築概無要求有關轉讓，因此 貴公司及／或天山房地產概無授出有關同意。

董事信納且吾等同意天山建築轉讓更新建築服務協議項下之權益、權利及義務予其直接或間接擁有之附屬公司的權利將為 貴公司提供靈活性，以令天山建築之附屬公司參與招標，而委聘其附屬公司仍受其中標者規限及已符合甄選標準。

招標程序

誠如董事局函件所載，貴集團建築工程的招標程序主要依循招標法的規定。為遵守招標法，貴集團已就其招標程序及定價政策設有內部政策。於各招標程序的初始階段，貴集團將委任一名獨立專業招標代理於整個交標期間在地方政府指定的公共網站發佈招標邀請，或向自其所存置認可承建商名單中甄選之最少三名合資格承建商發出招標邀請及收取標書。認可承建商名單乃根據多項因素編製，例如（其中包括）聲譽、資格、財務實力及過往委聘中的過往表現（倘適用）。就公開招標而言，所有有意投標者均可提交標書；而就招標邀請而言，邀請被送予上述招標代理所甄選之合資格承建商。貴公司確認，由於招標代理負責於交標期間收取標書，故貴集團在截標前絕不可能查閱投標者提交之任何標書。倘少於三間合資格建築承建商參與競標，招標將取消並安排重新招標。

吾等認為，經考慮上述事宜（連同受招標法規管之招標代理之獨立性及能力）後，吾等確認由招標代理負責於招標過程中發佈或發出招標邀請及收取標書屬公平合理。

待從合資格建築承建商收齊所有標書後，根據招標法，貴集團隨後將組成至少包括五名成員（包括至少三分之二獨立於投標者的業界專家）的評審委員會（「外部評估委員會」）並考慮所報價格、建築時間表、投標者資格、建築計劃及資源調配等標書所載多項因素以評估標書。此外，按照貴集團的內部政策，貴集團亦將隨機選取最少五名高級職員（包括但不限於區域總經理、項目經理以及研發部、成本控制部、採購部及工程部主管，誠如貴公司所告知，彼等於內部招標評估會議前不久方會接獲通知）組成評估委員會（「內部評估委員會」），負責評估標書。內部評估委

財通國際融資函件

員會於評估潛在的投標時會考慮多項因素，包括標價、往績記錄、工作質素、與 貴集團的過往合作及技術能力。誠如董事局函件所載，僅外部評估委員會負責就甄選標書向 貴集團提出推薦建議，而內部評估委員會於甄選過程中不會參與提供推薦建議或作出決策。其評估僅作為覆核對外部評估委員會所作評估之內部參考。

董事局函件亦列明，於外部評估委員會及內部評估委員會獲委任後，招標代理負責招標有關的程序及管理事項。其主要職責包括安排兩個委員會對已收標書進行評審或評估，分別總結兩個委員會的評估結果並促使 貴集團與中標者簽立建築合同。兩個委員會之評估結果將包括對各考慮因素及整體評定進行的評分。 貴集團將挑選於外部評審委員評估結果中得分最高且排名首位的投標者並授予建築合同。雖然僅外部評估委員會之評估結果將於甄選標書時使用，倘外部評估委員會及內部評估委員會之評估結果有重大差異，招標代理將就該等評估結果作出調查，並編製調查報告，以供 貴公司作為最佳常規下就任何觀察結果進行跟進。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期，兩個委員會之評估結果概無任何重大差異。 貴集團亦可對參與招標程序的建築承建商進行調查及視察，以確定有關承建商是否符合 貴集團的要求。

貴集團與所挑選建築承建商將予訂立的建築合同將載列建築服務的特定條款，包括建築服務的範圍以及招標程序中所報及批准的相關建築費。根據此等個別建築合同， 貴集團將按所挑選建築承建商提供的建築服務的進度及交付情況向所挑選建築承建商支付建築費。

財通國際融資函件

由於不同建築承建商可參與為 貴集團的物業開發項目提供建築服務的招標程序，而個別建築合同僅會授予天山建築（需成功中標），且有關合同將由天山房地產與天山建築根據更新建築服務協議訂立，故董事認為， 貴集團於招標過程後將向天山建築支付的建築費須符合正常商業條款，且符合 貴公司及股東的整體利益。 貴公司亦已確認，根據二零一九年建築服務協議授予天山建築的建築合同條款並不優於其向獨立第三方建築承建商所授出的建築合同條款。

吾等已就上文所述取得及審閱招標法及 貴集團相關內部政策，並注意到 貴集團已就上述招標程序及定價政策設有政策且董事已確定， 貴集團於二零一九年建築服務協議年期內嚴格遵守招標法以及 貴集團就其招標程序及定價政策設有的政策。

憑藉上述既有及持續有效實行的內部政策，吾等認為 貴集團內部政策有效，因此 貴集團與天山建築根據更新建築服務協議所進行交易的當前市場費率將予確定且有關交易的定價條款符合正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

就甄選招標代理而言，吾等從 貴公司處得知，於各招標程序的初始階段， 貴集團將自兩至三名獨立招標代理處取得報價。根據招標法，該等招標代理需取得所有作為建築服務招標代理所必要的資格及證書。 貴集團隨後將選取報價最低者作為該招標之招標代理。吾等已取得及審閱隨機挑選的10項標書樣本（定義見下文）的有關招標代理所提交的10套報價樣本以及營業執照副本（當中列明相關執照持有人作為招標代理之資格），並表示，具有所需資質且提供最優報價之招標代理將獲委聘。

財通國際融資函件

就甄選外部評估委員會而言，參考招標法，外部評估委員會之業界專家成員由招標代理或 貴集團之代表（在招標代理之見證下）在招標代理所備存之業界專家庫中隨機選取，且於截標前一直保密。吾等已取得及審閱專家甄選之結果及與隨機挑選的10項標書樣本（定義見下文）有關的相關招標及競標報告書之樣本，並注意到，此甄選機制已予應用且並無背離前述內容。

基於上述，吾等認為，招標代理及外部評估委員會之甄選程序就獨立股東而言乃屬公平合理。

就所甄選的內部評估委員會成員的獨立性而言，吾等已取得及審閱 貴集團之相關內部政策並注意到， 貴集團已制定相關政策以確保各項招標中招標程序之公平性及符合 貴集團之利益。該等政策包括（其中包括）截標前，有關各項招標之內部評估委員會人員組成保持絕密。此外， 貴集團監管內部評估委員會成員行為之內部政策亦訂有規則及懲處，以防止裙帶關係、招標資料外洩、與投標者之未授權接觸、及於交標期間後篡改或替換標書。根據相關規則及懲處，於最嚴重之情況下， 貴集團可就因相關人士違反政策而遭受經濟損失提出索償，並將相關人士移送政府司法部門。董事確認，於二零一九年建築服務協議期間，彼等並不知悉任何違反上述政策之情況。由於上述已制定之內部政策及其獲持續有效執行，吾等認為， 貴集團之內部政策將具有效果而致所甄選的內部評估委員會成員與投標者（包括天山建築及該等獨立第三方）存在關連的可能性極低，且所選取的內部評估委員會成員之獨立性可得以保證。此外，董事亦確認， 貴集團合資格獲選組成內部評估委員會之全體高級僱員均獨立於 貴公司之控股股東及／或彼等各自之聯繫人，亦並無參與天山建築之任何營運。吾等亦已取得及審閱於二零二一年十一月三十日， 貴集團之該等高級僱員名單及天山建築之僱員名單，並無發現兩者間有任何相同僱員。

財通國際融資函件

就評估招標程序而言（自招標代理之委任、外部評估委員會及內部評估委員會就標書作出之評估到建築合同之簽訂），吾等亦自 貴公司取得及審閱(a) 吾等隨機選取的於二零一九年建築服務協議期間 貴集團42項招標中的10項及天山建築及多間屬獨立第三方的建築承建商分別提交，但天山建築成功中標並最終與 貴集團訂立建築合同的相關標書（「標書樣本」）；及(b) 由招標代理匯總內部評估委員會及外部評估委員會各自對標書樣本之評估結果。根據對上述樣本的審閱，吾等知悉已遵守上述招標程序，亦已遵守標書評估過程中的程序步驟，而並無知悉兩個委員會的評估結果存在重大差異。經計及以上所述，吾等認為就獨立股東而言，招標程序（包括就甄選標書提出推薦建議及作出決策之評估機制）乃屬公平合理。吾等亦已審閱標書樣本及與天山建築訂立的相關建築合同樣本並注意到，各投標者在標書樣本中的報價相若，且與天山建築訂立的建築合同所載的合同總額與天山建築標書樣本中的報價相同。因此，吾等同意董事之意見，認為天山建築根據二零一九年建築服務協議收取的建築費與獨立第三方建築承建商於招標程序所報者相較，乃符合正常商業條款且屬公平合理。

此外，誠如董事局函件所載， 貴集團委聘建築監理（為獨立第三方）於物業開發項目的整個建築過程中進行質量監控。

根據上文所述，吾等認為，更新建築服務協議（將按與二零一九年建築服務協議項下擬進行之交易大致相同的機制進行）之條款符合正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 歷史交易金額及建議年度上限

下表載列(i) 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月就天山建築所提供建築服務而產生的歷史建築成本(「歷史數據」)；(ii)二零一九年建築服務協議截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的現有年度上限(「現有年度上限」)；及(iii)建議年度上限：

	歷史數據		現有年度上限		建議年度上限	
	截至二零二零年十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) (經審核)	截至二零二一年九月三十日止九個月 (人民幣百萬元) (未經審核)	截至二零二零年十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二一年十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)
建築成本	597.4	374.6	1,511.1	1,390.6	892.8	994.2

(a) 歷史建築費

吾等注意到，貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月就天山建築所提供的建築服務向天山建築支付的歷史建築費分別佔各自的現有年度上限約39.5%及26.9%。誠如管理層所告知，截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年止九個月，現有年度上限利用率低的主要原因是新冠病毒疫情下地方政府實施的封城措施及中國政府施加的大氣污染應對措施。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年止九個月，貴集團因該等措施調整物業開發計劃及進度。

(b) 建議年度上限的基準

誠如董事局函件所載，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年之建議年度上限分別為人民幣892.8百萬元及人民幣994.2百萬元，乃經參考下列各項後釐定：(a)與天山建築所訂立現有未完成建築合同（由天山建築透過天山房地產發起的招標程序獲得及普遍按二零一九年建築服務協議訂立）及其項下建議之施工進度。該施工進度概述將於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度進行的建築工程而相關建築成本預期將於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度確認；(b)天山建築於其已參與的招標程序後獲選的歷史成功百分比率及預期天山建築於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度於招標程序的參與情況；及(c) 貴集團將產生的估計建築成本總額（經參考其物業開發項目的預期建築工程以及預期天山建築參與其中的招標程序）。董事局函件亦列明，釐定建議年度上限乃基於市況、營運及商業環境及政府政策於預測期間內不會出現任何可能對 貴集團業務具重大影響的不利變動或干擾的主要假設釐定。

就上文所述，吾等已與管理層討論建議年度上限的基準，並取得及審閱(i)與天山建築訂立之現有未完成建築合同樣本；(ii)由管理層於二零二一年十一月三十日召開有關審閱 貴集團物業開發項目進度之會議之記錄；及(iii) 貴集團之經更新物業發展計劃（「**經更新發展計劃**」），其載列(a)與天山建築訂立之現有未完成建築合同；及(b)目前所計劃分別截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之預期建築服務之詳情，其招標程序尚未開始且尚未甄選建築承建商（「**計劃物業開發項目**」）。於最後實際可行日期，天山建築參與 貴集團30個物業開發項目，而相關建築服務仍在進行中，預期其中絕大多數將於二零二三年年底完成。該等與天山建築訂立之未完成建築合同（其乃普遍根據二零一九年建築服務協議訂立（包括該等於二零一九年建築服務協議年內延後的合同））之建築費約為人民幣801.7百萬元及人民幣926.1百萬元，預期將分別於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度確認。

財通國際融資函件

此外，如上文所述，吾等已取得及審閱歷史建築合同投標名單，當中總結天山建築於二零二零年一月一日至二零二一年九月三十日期間曾參與的所有投標，且注意到天山建築自二零二零年一月一日至二零二一年九月三十日期間參與天山房地產啟動的招標程序後獲選的平均歷史成功百分比率（按天山建築中標獲授的全部建築合同的總合同金額除以與所有建築承建商（包括天山建築及獨立第三方）訂立之天山建築參與天山房地產啟動的有關投標程序的全部建築合同的總合同金額計算）約為85.4%（「歷史中標率」）。根據(i)截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年計劃物業開發項目的估計建築合同總估值分別約人民幣106.6百萬元及人民幣79.7百萬元；及(ii)歷史中標率約85.4%，貴集團可能授予天山建築的建築合同（需成功中標及根據更新建築服務協議）的總合同金額，於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年將分別約為人民幣91.1百萬元及人民幣68.1百萬元。

建議年度上限

截至十二月三十一日止年度

二零二二年 二零二三年

(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)

下列各項的估計建築費：

與天山建築訂立的現有未完成

建築合同 (基準(a))	801.7	926.1
--------------	-------	-------

預期將與天山建築訂立的建築合同

(基準(b)及(c))	91.1	68.1
-------------	------	------

總計

	892.8	994.2
--	-------	-------

根據上文所述，吾等同意董事意見，認為在估計截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年度上限時考慮：(a) 普遍根據二零一九年建築服務協議與天山建築訂立現有未完成建築合同的餘下合同總額於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年分別為約人民幣801.7百萬元及人民幣926.1百萬元；(b) 歷史中標率約85.4%；及(c) 貴集團就計劃物業開發項目將產生的估計建築成本總額於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度分別為約人民幣106.6百萬元及約人民幣79.7百萬元，乃屬合理。吾等亦認為建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。然而，由於有關未來事件的建議年度上限乃基於假設估計，而此等假設未必於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度內維持有效，且實際交易額有待招標結果而定，吾等對於根據相關交易產生的實際交易額與截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限分別為人民幣892.8百萬元及人民幣994.2百萬元的貼近程度概不發表任何意見。

儘管上述歷史中標率高達約85.4%，但如董事局函件所載，執行董事認為 貴集團不會／將不會過度倚賴天山建築提供建築服務。就建築成本而言，吾等亦自二零一八年年報、二零一九年年報及二零二零年年報注意到，天山建築僅分別佔 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之採購總額約14.5%、21.0%及18.0%。此外， 貴集團亦無義務委聘天山建築的服務。誠如本函件上文所載， 貴集團將透過招標程序甄選建築工程及服務的服務供應商。於該程序中， 貴集團在甄選及評估潛在投標時考慮多項因素，例如標價、往績記錄、工作質素、與 貴集團的過往合作關係及技術能力。 貴集團可根據 貴公司及股東的利益自行酌情決定是否委聘天山建築或獨立服務供應商的服務，惟其須成功中標。因此，吾等認同執行董事之意見，認為 貴集團不會／將不會過度倚賴天山建築提供建築服務。

5. 上市規則規定

經審閱二零一九年年報及二零二零年年報有關獨立非執行董事及 貴公司外聘核數師有關截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度 貴集團與天山建築之間的持續關連交易（經 貴公司確認，包括根據二零一九年建築服務協議擬進行的交易）的確認，吾等注意到董事（包括獨立非執行董事）認為該等交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，並符合正常商業條款，且屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦注意到 貴公司外聘核數師亦確認（其中包括）(a) 彼等並無發現任何事實導致彼等認為該等持續關連交易並未獲董事局通過；(b) 彼等並無發現任何事實導致彼等認為該等交易於所有重大方面並非根據規管該等交易的相關協議而訂立；及(c) 就各持續關連交易的合計總額而言，彼等並無發現任何事實導致彼等認為已披露的持續關連交易已超出 貴公司設定的年度上限。

鑒於根據上市規則第14A.55條及14A.56條有關持續關連交易的年度審核規定，特別是(i) 透過年度上限方式對持續關連交易金額的限制；及(ii) 獨立非執行董事及 貴公司外聘核數師就持續關連交易的條款及不超過年度上限的持續審核，吾等認為已有適當內部監控措施（進一步詳情載於董事局函件「內部監控」一節）監管持續關連交易的執行（包括根據更新建築服務協議擬進行的交易），並保障獨立股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為訂立更新建築服務協議及據此擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，並符合正常商業條款；及更新建築服務協議的條款及建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

財通國際融資函件

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東及吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准更新建築服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的普通決議案。

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

二零二二年一月十一日

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。吳振山先生、吳振嶺先生及張振海先生均為執行董事。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二零二零年十二月三十一日(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二零二零年十二月三十一日(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二零二零年十二月三十一日（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，地址為香港灣仔皇后大道東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. 展示文件

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）在聯交所網站及本公司網站可供查閱：

- (a) 二零一九年建築服務協議；
- (b) 更新建築服務協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15頁；
- (d) 財通國際融資函件，其全文載於本通函第16頁至第33頁；及
- (e) 本通函附錄「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」)謹訂於二零二二年二月九日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區天山大街109號六樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(無論修訂與否)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認本公司、天山房地產開發集團有限公司及河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」)就本公司及其附屬公司(「本集團」)之物業項目根據投標文件及天山建築與本集團已簽訂或將不時簽訂的自二零二二年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期兩年的建築合同提供建築工程及服務所訂立日期為二零二一年十一月三十日的更新建築服務協議(「更新建築服務協議」)(註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易(日期為二零二二年一月十一日的通函(「通函」)所界定之詞彙與本決議案所用者具有相同涵義)；
- (ii) 批准及確認通函所載的建議年度上限，即本集團就截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年，因天山建築根據更新建築服務協議將提供之建築工程及服務而產生的預期建築成本；及

股東特別大會通告

- (iii) 批准、追認及確認本公司任何董事簽署更新建築服務協議，並授權本公司任何董事為及代表本公司在其可能酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章（倘需要）及交付一切有關文件及採取一切有關步驟，以使更新建築服務協議及據此擬進行的任何及所有交易或與之有關的事宜落實。」

承董事局命
天山發展（控股）有限公司
主席
吳振山

香港，二零二二年一月十一日

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

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48小時前送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

股東特別大會通告

4. 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。
5. 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。
6. 於該大會的表決將以按股數投票的方式進行。