

---

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，應諮詢註冊證券商、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)有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，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  
提供財務援助

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事局函件載於本通函第5頁至第13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14頁。獨立財務顧問廣發融資函件(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15頁至第27頁。

股東特別大會將於二零一三年三月一日(星期五)上午十時正假座中國河北省石家庄市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34頁至第35頁。不論閣下能否出席股東特別大會，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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。

二零一三年二月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	5
獨立董事委員會函件.....	14
廣發融資函件 .....	15
附錄 一 一般資料.....	28
股東特別大會通告 .....	34

---

## 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：

「該銀行」	指	中國農業銀行股份有限公司石家莊東城支行
「押記一」	指	天山房地產於二零一一年一月五日以該銀行為受益人訂立的該地塊抵押合同，以抵押天山建築於該債項下最高人民幣16,300,000元（相當於20,326,000港元）的付款責任
「押記二」	指	天山房地產於二零一二年二月十四日以該銀行為受益人訂立的該物業抵押合同，以抵押天山建築於該債項下最高人民幣6,600,000元（相當於8,230,000港元）的付款責任
「該等押記」	指	押記一及押記二的統稱
「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有限公司，其股份於聯交所上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准（其中包括）財務援助協議及據此擬進行的交易，以及批准、確認及追認簽立各項押記及據此擬進行的交易而將予舉行的股東特別大會

---

## 釋 義

---

「財務援助協議」	指	天山房地產與天山建築於二零一三年一月十四日訂立的有關天山房地產以天山建築為受益人的擔保協議，以提供貸款協議項下最高人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元）的建議擔保
「華一銀行」	指	華一銀行天津濱海支行
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該債項」	指	天山建築根據貸款協議不時從該銀行產生或將產生的債項
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由所有獨立非執行董事組成，以就批准財務援助協議及據此擬進行的交易，以及批准、確認及追認簽立各項押記及據此擬進行之交易的普通決議案，向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「廣發融資」	指	廣發融資（香港）有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就財務援助協議條款、各項押記及據此擬進行的交易提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就(i)批准財務援助協議及據此擬進行的交易；及(ii)批准、確認及追認簽立各項押記及據此擬進行的交易的普通決議案放棄投票的股東
「該地塊」	指	位於中國河北省石家莊市欒城縣冶河鎮程上村西之地塊，面積約為26,526.60平方米（國有土地使用權證－欒國用(2008)字第12號）
「最後實際可行日期」	指	二零一三年二月一日，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
「該貸款」	指	貸款協議項下之短期貸款人民幣20,000,000元（相當於約24,940,000港元）
「貸款協議」	指	該銀行與天山建築於二零一三年一月十四日訂立的貸款協議，內容有關一筆本金額為人民幣20,000,000元（相當於約24,940,000港元）的短期貸款，期限自二零一三年一月十四日起至二零一三年十二月二十九日止
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區以及台灣
「該物業」	指	位於中國河北省石家莊市欒城縣冶河鎮程上村西之物業（房屋所有權證－欒房權證字第0170002787-01.02號）

---

## 釋 義

---

「前交易」	指	前財務援助交易，詳情載於本通函「前交易」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股東
「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	天山房地產開發有限公司，於中國註冊成立的公司，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，由本公司控股股東及執行董事最終擁有
「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，由吳振山先生擁有25.021%權益及吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生分別擁有24.993%權益

人民幣兌港元已經按兌換率人民幣1.00元兌1.247港元換算，惟僅供參考之用。並無聲明任何人民幣或港元數額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



**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  
吳振河先生

註冊辦事處:

Clifton House,  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350,  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

獨立非執行董事:

田崇厚先生  
王平先生  
張應坤先生

總辦事處及主要營業地點:

香港  
康樂廣場8號  
交易廣場第一座  
30樓3006室

敬啟者:

**須予披露及關連交易**  
**提供財務援助**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一三年一月十四日的公告，內容關於天山建築與該銀行訂立貸款協議，據此，該銀行同意向天山建築提供一筆短期貸款人民幣20,000,000元（相當於約24,940,000港元），期限自二零一三年一月十四日起至二零一三年十二月二十九日止，並按相當於中國人民銀行不時釐定的貸款利率110%的浮動利率計息。

---

## 董事局函件

---

同日，天山房地產與天山建築訂立財務援助協議，據此，天山房地產同意以該等押記向該銀行提供擔保，作為貸款協議下該債項最高人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元，即押記一及押記二項下的最高擔保額之和）的抵押品，但須獲獨立股東批准後方可生效。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關(i)財務援助協議及據此擬進行的交易；(ii)該等押記及據此擬進行的交易；(iii)獨立董事委員會函件，包含其對有關事項的意見；(iv)廣發融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件，包含其對財務援助協議、各項押記及其項下擬進行之交易的意見；及(v)股東特別大會通告的進一步詳情。

### (1) 財務援助協議

日期：                    二零一三年一月十四日

訂約各方：              (a) 天山房地產

                              (b) 天山建築

擔保費：                  作為持續提供該等押記的代價，天山建築將向天山房地產支付擔保費約人民幣801,500元（相當於約999,471港元），此乃依據財務援助協議的最高擔保金額的3.5%計算。擔保費乃一次性且不可退還的費用，並須由天山建築於訂立財務援助協議，且本公司就財務援助協議及據此擬進行的交易獲得獨立股東的批准後支付予天山房地產。



---

## 董事局函件

---

相關代價乃經參考其他四間第三方融資擔保公司所報的平均費率3.0%後釐定，該等公司乃根據中國相關法律、法規及規例在中國石家莊從事提供擔保服務的有限責任公司或股份有限公司。由於四間第三方融資擔保公司所報的費率為3.0%，而天山建築將向天山房地產支付的擔保費乃依據財務援助協議的最高擔保金額的3.5%（高於該等融資擔保公司所報的平均費率）計算，董事（包括獨立非執行董事）認為財務援助協議之條款乃公平合理並且符合本公司及其股東的整體利益。

條件： 財務援助協議項下擬進行的交易須獲得獨立股東的批准。

其他主要條款：

- (i) 天山建築在提取貸款協議下的貸款前，須向本集團說明貸款用途，並向本集團出具相關證明文件。除非事先獲得本公司之批准，否則天山建築不得動用貸款款項；
- (ii) 天山建築應按月向本集團提供其管理賬目，以便本集團監控天山建築動用該貸款之情況，以及該貸款及前交易中華一銀行融資之償還情況；

---

## 董事局函件

---

- (iii) 於本集團提供財務援助之期限內，及只要根據貸款協議及前交易項下華一銀行融資，應付該銀行或華一銀行之負債仍未償還，本集團應付天山建築之款項（於二零一二年六月三十日為人民幣202,000,000元（相當於約251,894,000港元），而根據本集團管理賬目，於二零一二年十一月三十日該款額為人民幣205,000,000元（相當於255,635,000港元））應隨時保持於不少於天山建築不時應付該銀行及華一銀行之未償還債項總額之金額。倘根據與華一銀行訂立之前交易融資或本項貸款協議，天山建築違約，而本集團代表天山建築向該銀行或華一銀行償還任何款項以清償前交易或該債項項下之債項，則本集團應付天山建築的款項將透過抵銷而相應減少（倘本集團如此選擇）；及
- (iv) 財務援助協議項下為天山建築作出的最高還款擔保為人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元，即押記一及押記二項下的最高擔保額之和）。

### (2) 押記一

日期： 二零一一年一月五日

訂約各方：

(a) 該銀行

(b) 天山房地產

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該銀行及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士。

---

## 董事局函件

---

主要條款： 天山房地產同意以該地塊向該銀行提供押記，擔保天山建築償還該債項的責任，上限金額為人民幣16,300,000元（相當於約20,326,100港元），包括任何據此產生的利息、任何罰息、任何複息、任何欠付款項及補償，以及強制執行押記一的任何成本及費用。押記一有效期自二零一零年十二月三十日起至二零一三年十二月二十九日止。

該地塊： 該地塊乃由天山房地產持有作庫存資產。於二零一二年十二月三十一日，該地塊賬面值為人民幣7,400,000元（相當於約9,227,800港元）。根據獨立估值師於二零一三年一月二十八日採用收益法及比較法對該地塊所作之評估，該地塊的最新市值為人民幣24,240,000元（相當於約30,227,280港元）。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，該地塊應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。截至二零一一年止財政年度，該地塊應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。

### (3) 押記二

日期： 二零一二年二月十四日

訂約各方： (a) 該銀行  
(b) 天山房地產

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該銀行及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士。

主要條款： 天山房地產同意以該物業向該銀行提供押記，擔保天山建築償還該債項的責任，上限金額為人民幣6,600,000元（相當於約8,230,200港元），包括任何據此產生的利息、任何罰息、任何複息、任何欠付款項及補償，以及強制執行押記二的任何成本及費用。押記二有效期自二零一二年二月十三日起至二零一四年二月十四日止。

---

## 董事局函件

---

該物業： 該物業乃由天山房地產持有作庫存資產。於二零一二年十二月三十一日，該物業賬面值為人民幣5,135,000元（相當於約6,403,345港元）。根據獨立估值師於二零一三年一月二十八日採用收益法及重置成本法對該物業所作之評估，該物業的最新市值為人民幣9,642,700元（相當於約12,024,447港元）。截至二零一零年止財政年度，該物業應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。截至二零一一年止財政年度，該物業應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。

### 提供財務援助的理由及裨益

本集團是中國物業開發商。天山建築主要從事樓宇建築業務。天山建築為本集團建築服務的主要供應商。天山建築根據貸款協議從該銀行提取的貸款打算僅用於採購建材興建本集團的項目，且本集團可透過提供財務援助收取擔保費，從而獲得額外收入。

此外，天山建築同意每月向本集團提供其管理賬目，故本集團可監察貸款協議及前交易中華一銀行融資的還款情況。

另外，於二零一二年六月三十日，本集團應付天山建築一筆人民幣202,000,000元（相當於約251,894,000港元）的款項，而根據本集團管理賬目，於二零一二年十一月三十日該款額為人民幣205,000,000元（相當於255,635,000港元）。倘根據與華一銀行訂立之前交易融資或本項貸款協議，天山建築違約，而本集團代表天山建築向該銀行或華一銀行償還任何款項以清償前交易或該債項項下之債項，則本集團應付天山建築的款項將透過抵銷而相應減少（倘本集團如此選擇）。

故此，董事（包括獨立非執行董事）認為，天山房地產為天山建築提供財務援助符合本集團的利益。

---

## 董事局函件

---

董事（包括獨立非執行董事）認為，財務援助協議項下提供的財務援助、各項押記項下提供的擔保及據此擬進行的交易雖並非在本集團日常業務過程中進行，惟符合正常商業條款，且財務援助協議之條款、各項押記及據此擬進行的交易均屬公平合理並符合本公司及其股東整體的利益。本公司執行董事（亦為天山建築的董事）已放棄於批准財務援助協議及據此擬進行的交易的董事局會議中投票。

### 前交易

於訂立財務援助協議前，本集團於過往十二個月內已向天山建築提供以下財務援助：—

- (1) 於二零一二年八月二十四日（交易時段後），本公司及天山房地產與天山建築訂立財務援助協議（經日期為二零一二年十月三日的補充協議補充），據此，本公司及天山房地產同意以華一銀行為受益人授出押記及抵押，以擔保天山建築於日期為二零一二年八月十日之融資函件（由該銀行與天山建築訂立）項下償還不時欠付華一銀行之債務的責任。根據董事於二零一二年十月三日（即本公司日期為二零一二年十月四日之通函的最後實際可行日期）的評估，該款額最高約為人民幣68,400,000元（相當於約85,294,800港元）。根據上述財務援助協議（經日期為二零一二年十月三日的補充協議補充），天山建築應付本公司及天山房地產一筆約為人民幣6,000,000元（相當於約7,482,000港元）的擔保費。

### 上市規則的涵義

天山房地產為本公司的全資附屬公司，其主要業務是在中國發展房地產項目。天山建築由天山實業集團擁有75%權益，及由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生擁有25%權益。天山實業集團由吳振山先生擁有25.021%權益，及吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各擁有24.993%權益。由於天山建築最終由本公司控股股東兼執行董事（即吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生）擁有及控制，故根據上市規則，天山建築為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，財務援助協議及據此擬進行的交易構成本公司一項關連交易。

---

## 董事局函件

---

由於根據財務援助協議提供財務援助的適用百分比率（不包括利潤比率）(i)按單一基準計算時雖低於5%，但總代價高於1,000,000港元；及(ii)當根據上市規則第14A.25條與前交易合併計算時高於5%，因此，財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.22條將財務援助協議下之財務援助的適用百分比率與前交易的適用百分比率合併計算時高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，財務援助協議及據此擬進行的交易亦構成本公司的一項須予披露交易。

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情(i)批准（其中包括）財務援助協議及據此擬進行的交易；及(ii)批准、確認及追認各項押記及據此擬進行的交易。

各執行董事（即吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生）已就批准財務援助協議之董事局決議案放棄投票。根據上市規則，吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生及彼等各自的聯繫人士（包括新威企業有限公司，最終由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生分別擁有25%權益）為本公司關連人士，並於財務援助協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，故將於股東特別大會就關於(i)批准財務援助協議及據此擬進行的交易，及(ii)批准、確認及追認各項押記及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。獨立股東將於股東特別大會以按股數投票方式就有關決議案進行表決。

於最後實際可行日期，吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生及彼等各自聯繫人士於750,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約75%）中擁有權益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生及彼等各自聯繫人士外，概無本公司關連人士、任何股東或彼等各自的聯繫人士於根據財務援助協議及各項押記進行的有關交易中擁有重大權益，而須在股東特別大會上放棄投票。

---

## 董事局函件

---

股東特別大會將於二零一三年三月一日（星期五）上午十時正假座中國河北省石家莊市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34至第35頁。

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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。閣下按指示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。

根據上市規則第13.39(4)條規定，在股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。於股東特別大會上，大會主席將根據本公司組織章程細則行使其權力以要求所有決議案均於股東特別大會上以投票方式表決。

### 推薦建議

敬請閣下垂注本通函第14頁所載的獨立董事委員會函件，及本通函第15頁至第27頁所載廣發融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃關於財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易及廣發融資達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮廣發融資的意見後，獨立董事委員會認為，根據財務援助協議提供財務援助，以及根據各項押記提供擔保及據此擬進行的交易雖並非在本集團日常業務過程中進行，惟符合正常商業條款，且屬公平合理並符合本公司及股東整體的利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成(i)批准財務援助協議及據此擬進行的交易；及(ii)批准、確認及追認簽立各項押記及據此擬進行的交易之決議案。董事局（包括獨立非執行董事）亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載關於批准前述決議的決議案。

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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

二零一三年二月四日

---

## 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 提供財務援助

吾等謹提述本公司日期為二零一三年二月四日的通函（「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援助協議項下提供的財務援助、各項押記項下提供的擔保及據此擬進行的交易是否於本集團日常及一般業務中按正常商業條款進行，以及財務援助協議的條款、各項押記及據此擬進行的交易是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

經考慮財務援助協議及各項押記的條款及通函第15至27頁所載廣發融資就此發出的意見後，吾等認為，財務援助協議項下提供的財務援助、各項押記項下提供的擔保及據此擬進行的交易雖並非在本集團日常業務過程中進行，惟符合正常商業條款，且財務援助協議之條款、各項押記及據此擬進行的交易均屬公平合理並符合本公司及其股東整體的利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之決議案以(i)批准財務援助協議及據此擬進行的交易；及(ii)批准、確認及追認簽立各項押記及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

田崇厚 王平 張應坤  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一三年二月四日



---

## 廣發融資函件

---

以下為廣發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。



香港德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 提供財務援助

#### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，當中的詳情（包括其他）載於 貴公司日期為二零一三年二月四日的通函（「通函」）內所載的董事局函件（「董事局函件」），而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年一月十四日，天山建築與該銀行訂立貸款協議，據此，該銀行同意向天山建築提供一筆短期貸款。同日，天山房地產與天山建築訂立財務援助協議，據此，天山房地產同意以該等押記向該銀行提供擔保，作為貸款協議下該債項最高人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元）的抵押品，但須獲獨立股東批准後方可生效。

---

## 廣發融資函件

---

天山建築由天山實業集團擁有75%權益，及由吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生擁有25%權益。天山實業集團由吳振山先生擁有25.021%權益，及吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生各擁有24.993%權益。由於天山建築由控股股東兼執行董事（即吳振山先生、吳振嶺先生、張振海先生及吳振河先生）最終全資擁有及控制，故此，根據上市規則，天山建築是 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易構成 貴公司的一項關連交易。

由於根據財務援助協議提供財務援助的適用比率（不包括利潤比率）(i)按單一基準計算時雖低於5%，但總代價高於1,000,000港元；及(ii)當根據上市規則第14A.25條與前交易的適用百分比率合併計算時高於5%，因此，財務援助協議、該等押記及據此擬進行的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。此外，由於根據上市規則第14.22條將財務援助協議下之財務援助的適用百分比率與前交易的適用百分比率合併計算時高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，財務援助協議及據此擬進行的交易亦構成 貴公司的一項須予披露交易。

### 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）組成的獨立董事委員會，以就財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。

吾等（廣發融資（香港）有限公司）獲委任為獨立財務顧問，以就財務援助協議項下提供的財務援助是否於 貴公司日常及一般業務過程中及按正常商業條款訂立；以及財務援助協議之條款、各項押記及據此擬進行的交易就獨立股東而言是否公平合理，及是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴 貴公司、其代表、其管理層（「**管理層**」）及董事向吾等提供的資料、聲明、意見及陳述（彼等就此個別及共同地承擔全部責任），並已假設通函所載或提述的一切該等資料、聲明、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且自最後實際可行日期至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。

吾等已假設通函所載由 貴公司、其代表及董事作出有關看法、意見及意向的一切陳述均經審慎查詢後合理作出。吾等亦已尋求並取得 貴公司確認，通函所提供及提述的資料並無遺漏重大事實。董事確認，彼等已向吾等提供現時情況下所有目前可取得的資料及文件，以使吾等達致知情見解，而吾等依賴該等資料及通函所載資料的準確性，作為吾等意見的合理基礎。

吾等依據 貴公司提供的資料進行審閱及分析，其中包括貸款協議、財務援助協議、該等押記的相關合約、該土地及該物業的租賃協議、 貴公司日期為二零一零年六月三十日的招股章程（「**招股章程**」）、 貴公司日期分別為二零一一年十二月三十日及二零一二年二月十四日的公告（「**前公告**」）、 貴公司日期為二零一三年一月十四日的公告（「**該公告**」）、 貴公司日期為二零一二年十月四日的通函、 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報、 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告、 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（「**年報**」）、 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告（「**中期報告**」）。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料達致合理知情觀點，並有理由依據上述通函所載的資料的準確性，及為吾等的意見提供合理基礎。此外，吾等並無理由懷疑 貴公司董事、管理層及／或代表向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及／或完整性。然而，吾等並無就 貴集團的業務、事務、財務狀況或前景進行任何獨立深入調查，亦無就獲提供的資料進行任何獨立核實。

### 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等就財務援助協議的條款、各項押記及據此擬進行的交易之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 貴集團資料

貴集團為物業開發商，目前集中在中國開發優質的住宅物業及工業物業。

#### 天山房地產資料

天山房地產為 貴公司的全資附屬公司，其主要業務是在中國發展房地產項目。

#### 天山建築資料

天山建築主要從事樓宇建築業務，且為 貴集團建築服務的主要供應商。天山建築從事 貴集團項目以外的其他建築項目， 貴集團亦聘請其他獨立於 貴集團的第三方建築服務供應商。

#### 財務援助協議及該等押記的背景資料

茲提述 貴公司前公告，當中載述天山房地產透過將該等押記抵押予該銀行，以向天山建築提供財務援助的條款。於二零一一年一月五日，天山房地產訂立押記一，據此，天山房地產同意以該土地向該銀行提供押記，以擔保天山建築於日期為二零一一年十二月二十九日的貸款協議（由該銀行與天山建築訂立）項下的還款責任，上限金額人民幣16,300,000元（相當於約20,326,100港元）。於二零一二年二月十四日，天山房地產訂立押記二，據此，天山房地產同意以該物業向該銀行提供押記，以擔保天山建築於日期為二零一二年二月十四日的貸款協議（由該銀行與天山建築訂立）項下的的還款責任，上限金額人民幣6,600,000元（相當於約8,230,200港元）。據吾等所獲悉的還款記錄，天山建築已於二零一二年十一月二十二日將前述貸款悉數償還予該銀行。

---

## 廣發融資函件

---

於二零一三年一月十四日，誠如該公告所述，天山建築與該銀行訂立貸款協議，據此，該銀行同意向天山建築提供一筆短期貸款人民幣20,000,000元（相當於約24,940,000港元），期限自二零一三年一月十四日起至二零一三年十二月二十九日止，並按相當於中國人民銀行不時釐定的貸款利率110%的浮動利率計息。同日，天山房地產與天山建築訂立財務援助協議，據此，天山房地產同意以該等押記向該銀行提供擔保，作為貸款協議下該債項最高人民幣22,900,000元（相當於28,556,300港元，即押記一及押記二項下的最高擔保額之和）的抵押品，但須獲獨立股東批准後方可生效。

### 財務援助協議及該等押記的主要條款

根據財務援助協議的條款，待獲得獨立股東批准後，天山房地產將以該等押記向該銀行提供押記，作為該債項的抵押品。作為提供該等押記的代價，天山建築將向天山房地產支付按財務援助協議最高擔保金額3.5%計算的擔保費。根據財務援助協議，倘天山房地產已向該銀行償還全部或部分該債項，則天山建築同意其將於收到天山房地產發出的還款通知之日起五日內向天山房地產償還有關款項。

### 擔保費

根據財務援助協議的條款，作為持續提供該等押記的代價，天山建築將向天山房地產支付擔保費約人民幣801,500元（相當於約999,471港元）。擔保費乃一次性且不可退還的費用，並須由天山建築於訂立財務援助協議，且 貴公司就財務援助協議及據此擬進行的交易獲得獨立股東的批准後支付予天山房地產。

誠如董事局函件所述，相關代價乃經參考在中國石家莊從事提供擔保服務的其他四間第三方融資擔保公司（「擔保公司」）所報的平均費率3.0%後釐定。吾等已接獲並審閱擔保公司提供予天山建築的相關書面報價，並注意到各間擔保公司向天山建築所報的費率均為擔保額的3.0%。鑒於該等擔保公司所報的費率

## 廣發融資函件

均為擔保額的3.0%，而天山建築將向 貴公司及天山房地產支付財務援助協議最高擔保金額3.5%的擔保費，財務援助協議的擔保費高於擔保公司所報的平均費率。

吾等亦已按竭誠基準，審閱於截止最後實際可行日期過去十二個月內聯交所網站刊發的所有關於向關連方提供類似擔保（「可比擔保」）的公告。吾等認為，可比擔保清單足夠詳盡作為費率參考。有關可比擔保列示如下：

公告日期	公司名稱（股份代號）	關聯方關係性質	財務援助性質	貸款融資金額	最高擔保責任	關連方提供的擔保費佔擔保金額的百分比	獨立股東之批准
二零一二年十二月六日	上海實業城市開發集團有限公司(563)	非全資附屬公司	提供相互擔保	人民幣 316,000,000元	人民幣 400,000,000元	無	需要
二零一二年十一月十三日	江蘇南大蘇富特科技股份有限公司(8045)	非全資附屬公司	提供擔保	人民幣 3,000,000元	人民幣 3,000,000元	無	豁免
二零一二年十一月十一日	華晨中國汽車控股有限公司(1114)	一間非全資附屬公司的主要股東	提供相互擔保	人民幣 600,000,000元	人民幣 600,000,000元	無	需要
二零一二年十一月十一日	華晨中國汽車控股有限公司(1114)	上市公司控股股東	相互提供擔保	人民幣 1,500,000,000元	人民幣 1,500,000,000元	無	需要
二零一二年九月五日	國電科技環保集團股份有限公司(1296)	非全資附屬公司	提供擔保	無披露	人民幣 260,000,000元	無	豁免
二零一二年八月十日	裕田中國發展有限公司(313)	上市公司主要股東	抵押土地作為抵押提供擔保	無披露	抵押土地價值 人民幣 22,230,000元	4.50%	豁免
二零一二年四月三十日	中遠國際控股有限公司(517)	上市公司董事及控股股東	提供擔保	149,000,000美元	26,500,000美元	無	豁免
二零一二年四月五日	大賀傳媒股份有限公司(8243)	上市公司控股股東	以背對背擔保提供擔保	人民幣 95,000,000元	人民幣 95,000,000元	4.00%	需要
二零一二年二月十四日	天山發展（控股）有限公司(2118)	上市公司董事及控股股東	以押記土地物業提供擔保	人民幣 6,000,000元	人民幣 6,600,000元	3.50%	豁免
二零一二年二月一日	天山發展（控股）有限公司(2118)	上市公司董事及控股股東	以押記土地物業提供擔保	人民幣 28,000,000元	人民幣 16,300,000元	3.50%	豁免
				最高		4.5%	
				平均		1.5%	
				最低		0%	
				財務援助協議項下的擔保費		3.5%	

資料來源：聯交所網站

---

## 廣發融資函件

---

吾等注意到，該等可比擔保的擔保費介乎零至擔保額的4.5%，而 貴集團收取的擔保費為財務援助協議最高擔保額的3.5%，擔保費在上述範圍之內且高於可比擔保的平均收費。

鑒於財務援助協議下收取的擔保費(i)高於擔保公司所報的平均費率；及(ii)高於可比擔保的平均擔保費，吾等認為，財務援助協議下的擔保費屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 其他主要條款

吾等注意到，協議中的若干條款對 貴集團有利， 貴集團可依據此等條款監控天山建築使用貸款的情況。誠如董事局函件所述， 貴公司及天山房地產與天山建築訂立的財務援助協議的其他主要條款包括：

- (i) 天山建築在提取貸款協議下的貸款前，須向 貴集團說明貸款用途，並向 貴集團出具相關證明文件。除非事先獲得 貴公司之批准，否則天山建築不得動用貸款款項；
- (ii) 天山建築應按月向 貴集團提供其管理賬目，以便 貴集團監控天山建築動用該貸款之情況，以及該貸款及前交易中 華一銀行融資之償還情況；
- (iii) 於 貴集團提供財務援助之期限內，及只要根據貸款協議及前交易項下 華一銀行融資，應付該銀行或 華一銀行之負債仍未償還， 貴集團應付天山建築之款項（於二零一二年六月三十日為人民幣202,000,000元（相當於約251,894,000港元），而根據 貴集團管理賬目，於二零一二年十一月三十日該等款額為人民幣205,000,000元（相當於約255,635,000港元））應隨時保持於不少於天山建築不時應付該銀行及

---

## 廣發融資函件

---

華一銀行之未償還債項總額之金額。倘根據與華一銀行訂立之前交易融資或本項貸款協議，天山建築違約，而 貴集團代表天山建築向該銀行或華一銀行償還任何款項以清償前交易或該債項項下之債項，則 貴集團應付天山建築的款項將透過抵銷而相應減少（倘 貴集團如此選擇）；及

- (iv) 財務援助協議項下為天山建築作出的最高還款擔保為人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元），即押記一及押記二項下的最高擔保額之和。

就上述條款(i)及(ii)而言，吾等認為其有利於 貴集團控制天山建築使用及償還該貸款，並確保該銀行融資用於 貴集團的建築項目，最終令 貴集團的業務營運受益。此外，從條款(iii)吾等獲悉，天山建築與 貴公司達成協議，倘天山建築違約， 貴公司可通過償還該債項以抵銷應付天山建築的款額。吾等認為，該條款有利於 貴集團將該貸款的潛在違約風險降至最低，且倘天山建築違約， 貴集團亦可通過抵銷應付天山建築的款額來降低 貴集團可能蒙受的虧損。據中期報告所載，應付天山建築的最新款額數約為人民幣202,000,000元（相當於約251,894,000港元），高於(i)天山建築於二零一二年十月三日應付華一銀行的未償還債務總額約人民幣68,400,000元（相當於約85,294,800港元）；與(ii)貸款協議項下的最高債務人民幣22,900,000元（相當於約28,556,300港元）之和。誠如董事局函件所述，吾等注意到，根據 貴集團之管理賬目，於二零一二年十一月三十日應付天山建築的款額為人民幣205,000,000元（相當於約255,635,000港元）。



---

## 廣發融資函件

---

在與管理層討論當中，吾等獲悉，前交易的相關財務援助協議或補充協議訂有相似條款，並已於二零一二年十月十九日的相關股東決議案中獲得通過。吾等認為，上述條件令 貴集團可行使控制權以監控該貸款，及降低天山建築的潛在違約風險。因此，吾等認為上述條件可給予 貴公司及天山房地產進一步保護，故財務援助協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 押記一

天山房地產同意以該地塊向該銀行提供押記，擔保天山建築償還該債項的責任，上限金額為人民幣16,300,000元（相當於約20,326,100港元），包括任何據此產生的利息、任何罰息、任何複息、任何欠付款項及補償，以及強制執行押記一的任何成本及費用。押記一有效期自二零一零年十二月三十日起至二零一三年十二月二十九日止。

該地塊乃由天山房地產持有作庫存資產。於二零一二年十二月三十一日，該地塊賬面值為人民幣7,400,000元（相當於約9,227,800港元）。根據獨立估值師於二零一三年一月二十八日採用收益法及比較法對該地塊所作之評估，該地塊的最新市值為人民幣24,240,000元（相當於約30,227,280港元）。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，該地塊應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。截至二零一一年止財政年度，該地塊應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。

### 押記二

天山房地產同意以該物業向該銀行提供押記，擔保天山建築償還該債項的責任，上限金額為人民幣6,600,000元（相當於約8,230,200港元），包括任何據此產生的利息、任何罰息、任何複息、任何欠付款項及補償，以及強制執行押記二的任何成本及費用。押記二有效期自二零一二年二月十三日起至二零一四年二月十四日止。

---

## 廣發融資函件

---

該物業乃由天山房地產持有作庫存資產。於二零一二年十二月三十一日，該物業賬面值為人民幣5,135,000元（相當於約6,403,345港元）。根據獨立估值師於二零一三年一月二十八日採用收益法及重置成本法對該物業所作之評估，該物業的最新市值為人民幣9,642,700元（相當於約12,024,447港元）。截至二零一零年止財政年度，該物業應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。截至二零一一年止財政年度，該物業應佔純利（在扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為零。

根據獨立估值師分別對該地塊及該物業作出的獨立估值報告，該地塊及該物業於二零一三年一月二十八日的最新市值分別為人民幣24,240,000元（相當於約30,227,280港元）及人民幣9,642,700元（相當於約12,024,447港元）。吾等已經審閱並與估值師討論編製估值報告的基準、假設及方法。吾等了解到估值師在該物業估值中採納收益法及重置成本法，及在該地塊估值中採納市場比較法及收益法。吾等認為估值師應用的方法符合物業及土地估值的市場慣例，且所採納的相關基準及假設屬公平及合理。根據估值報告，該地塊及該物業的市值總和為約人民幣33,880,000元，為財務援助協議項下最高擔保額人民幣22,900,000元的約1.5倍。吾等已審閱近期 貴集團與另一家銀行於二零一二年九月訂立的貸款協議（涉及以資產抵押品作為授予 貴集團的貸款的擔保），吾等注意到資產抵押品的價值為貸款相關擔保金額的約1.7倍。就此而言，該地塊及該物業的總市值相對財務援助協議項下最高擔保金額的比率，低於另一家銀行授予 貴集團的近期貸款（涉及以資產抵押作為銀行授予 貴集團貸款的擔保）中抵押品相對最高擔保金額的比率。根據上文所述，吾等認為財務援助項下的該等押記乃根據一般商業條款訂立。

---

## 廣發融資函件

---

根據吾等對該物業及該地塊的相關租賃協議的審閱，吾等注意到天山房地產已經出租該物業及該地塊予獨立第三方作出租用途。據管理層確認，根據財務援助協議向該銀行授出的該等押記，不會對向獨立第三方出租該地塊及該物業所收取的租金收入造成影響。根據上文所述的租賃協議，截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自該地塊及該物業的租金收入約為人民幣260,000元，約相當於 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度總營業額的0.02%。因此，吾等同意管理層的觀點，認為來自該地塊及該物業的租金收入佔 貴集團總營業額的比例極低。

### 訂立財務援助協議的理由及裨益

貴集團是中國物業開發商，天山建築則主要從事樓宇建築業務，並為 貴集團建築服務的主要供應商。誠如董事局函件所述，天山建築根據貸款協議從該銀行提取的貸款打算僅用於採購建材興建 貴集團的項目，且 貴集團可透過提供財務援助收取擔保費，從而獲得額外收入。董事認為，天山房地產為天山建築提供財務援助符合 貴集團的利益。

董事認為，財務援助協議項下提供的財務援助、各項押記項下提供的擔保及據此擬進行的交易雖並非在 貴集團日常業務過程中進行，惟符合正常商業條款，且財務援助協議之條款、各項押記及據此擬進行的交易均屬公平合理並符合 貴公司及其股東的整體利益。

---

## 廣發融資函件

---

吾等與管理層討論獲悉，天山建築為 貴集團的主要建築服務供應商之一， 貴集團亦聘用其他獨立於 貴集團的第三方建築服務供應商。吾等注意到，據招股章程所載，截至二零零九年十二月三十一日止三個年度， 貴集團就天山建築提供服務所產生的建築成本分別約佔總建築成本的39.0%、29.4%及41.0%；以及據年報所載，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，該成本分別約佔 貴集團總建築成本的20.2%及23.2%。於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團支付予天山建築的歷史總建築成本分別為人民幣277,700,000元及人民幣472,200,000元，按年增長約70.0%。經考慮(i) 貴集團與天山建築的長期業務關係及過往交易數額及比例；及(ii)如董事局函件所述，該貸款的擬定用途將僅用於為 貴集團的項目購買建材，吾等認為天山建築提供的建築服務對 貴集團較為重要，與天山建築繼續保持業務合作對 貴集團業務營運意義重大。基於以上所述，吾等認為，從經營角度來看，向天山建築提供財務援助，最終可令 貴集團間接從中受益。

關於天山建築的財務狀況，吾等已審閱天山建築於二零一一年十二月三十一日的經審核財務報表及天山建築於二零一二年十月三十一日的最新管理賬目。根據上述財務報表，吾等注意到天山建築於二零一二年十月三十一日的流動比率及債務權益比率分別約為2.14倍及約為41.8%。吾等亦已對天山建築的利息保障比率進行分析，截至二零一二年十月三十一日止十個月該比率約為2.27倍。此外，於二零一二年十月三十一日，天山建築的資產淨值為約人民幣334,400,000元，並持有手頭現金人民幣41,400,000元，分別較二零一一年十二月三十一日增加約1.9%及260.0%。就此而言，根據前述天山建築的財務狀況（包括其當前的流動資金狀況、負債水平及盈利與利息支出比）及假設天山建築的財務狀況並無重大不利變動。吾等認為天山建築應擁有充足財務資源，能夠於貸款協議項下的款項到期時履行其償還該等款項的職責。

---

## 廣發融資函件

---

此外，吾等亦通過審閱天山建築於前公告所載前交易及相關貸款的還款記錄，對天山建築的信用進行評估。據吾等所知，截止最後實際可行日期，天山建築並無任何違反前公告所載前交易及相關貸款之條款，或任何違約情況。經考慮財務援助協議下其他主要條款訂明的監控措施，以及天山建築的過往還款記錄及當前財務狀況，吾等同意董事的觀點，認為天山建築於貸款協議下該貸款的大部分違約風險均處於控制範圍內。

### 推薦建議

經考慮上述主要理由及因素，尤其(i) 貴集團與天山建築（作為 貴集團的主要建築服務供應商之一）的長期業務關係；(ii)向天山建築提供財務援助可為 貴集團產生擔保費額外收入，且擔保費高於擔保公司及可比擔保的收費；(iii)財務援助協議訂有若干監控措施，可將該貸款的相關違約風險降至最低；及(iv)天山建築過往的財務狀況及信用，吾等認為，訂立財務援助協議、各項押記及據此擬進行的交易對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。雖然財務援助協議項下提供的財務援助、各項押記項下提供的擔保及據此擬進行的交易並非在 貴集團日常業務過程中進行，惟吾等認為其符合正常商業條款。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的，關於財務援助協議、各項押記及據此擬進行之交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

廣發融資（香港）有限公司

董事總經理兼企業融資部主管

溫家雄

董事副總經理

李家榮

謹啟

二零一三年二月四日

## 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	概約持股百分比
吳振山	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	75%
吳振嶺	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	75%
張振海	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	75%
吳振河	於受控制法團的權益	750,000,000 (附註)	75%

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、吳振嶺、張振海及吳振河各自擁有25%權益，彼等均為執行董事。由於吳振山、吳振嶺、張振海及吳振河均為行使或控制行使新威企業有限公司股東大會所有投票權的人士，故按證券及期貨條例，吳振山、吳振嶺、張振海及吳振河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) 於本公司的購股權

董事姓名	權益性質	獲授出		授出日期	行使期	行使價	
		購股權下 的股份數目	概約股權 百分比				
吳振山	配偶權益	191,000	(附註1)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一零年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70港元
吳振嶺	配偶權益	191,000	(附註2)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一零年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70港元
張振海	配偶權益	191,000	(附註3)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一零年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70港元
吳振河	配偶權益	191,000	(附註4)	0.02%	二零一零年 六月十六日	二零一零年一月十六日至 二零二零年六月十五日	0.70港元

附註：

1. 此等購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃授予徐蘭英（吳振山的配偶）。
2. 此等購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃授予樊玉梅（吳振嶺的配偶）。
3. 此等購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃授予吳蘭芝（張振海的配偶）。
4. 此等購股權乃根據本公司於二零一零年六月十六日採納的首次公開發售前購股權計劃授予谷景改（吳振河的配偶）。

## (c) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權百分比
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%
吳振河	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、相關股份或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或淡倉），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，或於本集團任何成員公司的股東大會上將直接或間接於所有情況下擁有附有投票權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	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	75%



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、張振海先生及吳振河先生（均為執行董事）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二零一一年十二月三十一日（即本集團編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期）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擬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二零一一年十二月三十一日（即本集團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. 專業機構及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
廣發融資	根據證券及期貨條例獲授權從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

廣發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，廣發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，廣發融資於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期）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Clifton House, 75 Fort Street, 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28號金鐘匯中心26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）的正常營業時間內在本公司於香港的主要營業地點（地址為香港康樂廣場8號交易廣場第一座30樓3006室）可供查閱：

- (a) 財務援助協議；
- (b) 押記一；
- (c) 押記二；
- (d) 本公司、天山房地產及天山建築於二零一二年八月二十四日所訂立，關於本公司及天山房地產向天山建築提供財務援助的協議（經日期為二零一二年十月三日的補充協議補充）；
- (e) 天山房地產以華一銀行為受益人簽立的日期為二零一二年十月二十五日的房地產最高額抵押合同，詳情載於本公司日期為二零一二年十月四日的通函內；
- (f) 將由本公司以華一銀行為受益人簽立的日期為二零一二年十月二十五日的保函，詳情載於本公司日期為二零一二年十月四日的通函內；
- (g) 將由天山房地產以華一銀行為受益人簽立的日期為二零一二年十月二十五日的連帶責任保證書，詳情載於本公司日期為二零一二年十月四日的通函內；
- (h) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14頁；
- (i) 廣發融資函件，其全文載於本通函第15頁至第27頁；及
- (j) 本附錄「專業機構及同意書」一段所述之專業機構的書面同意書。

---

## 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)

茲通告天山發展(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年三月一日(星期五)上午十時正假座中國河北省石家庄市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:

#### 普通決議案

「動議:

- (i) 批准、確認及追認本公司、天山房地產開發有限公司(「天山房地產」)與河北天山實業集團建築工程有限公司(「天山建築」)就本公司及天山房地產提供財務援助所訂立的日期為二零一三年一月十四日的擔保協議(「財務援助協議」,註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會,並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易;
- (ii) 批准、確認及追認天山房地產以中國農業銀行股份有限公司石家莊東城支行(「該銀行」)為受益人簽立的日期為二零一一年一月五日的最高抵押合同(「押記一」,註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會,並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易;
- (iii) 批准、確認及追認天山房地產以該銀行為受益人簽立的日期為二零一三年二月十四日的最高抵押合同(「押記二」,註有「C」字樣的副本已提呈股東特別大會,並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易;

---

## 股東特別大會通告

---

- (vi) 批准、追認及確認本公司任何董事或（如適用）天山房地產任何董事簽立財務援助協議、押記一及押記二；並授權本公司任何董事或天山房地產任何董事（視乎情況而定）簽署、簽立、完善及交付所有相關文件，及在必要時在任何該等文件蓋上本公司或天山房地產（視乎情況而定）的印鑑，以及進行其酌情認為於執行財務援助協議、押記一及押記二以及任何上述文件項下擬進行的交易時所必須或適合，或與之有關的一切行為、行動、事宜及事情。」

承董事局命  
天山發展（控股）有限公司  
主席  
吳振山

香港，二零一三年二月四日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或（倘持有一股以上股份）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。
2. 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）或經公證核證的此等授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八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28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 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。
4. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席所召開的大會並作出投票，於該情況下代表委任表格將視作已撤回論。