

---

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（「聯交所」）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或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有天山發展（控股）有限公司（「本公司」）股份出售或轉讓，應立即將本通函及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、股票經紀或其他代理商，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)

有關  
出售該土地的  
主要交易

---

本封面所用詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第4至第10頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條以股東書面批准的方式（代替股東在本公司股東大會通過決議案的方式）獲得批准。本通函僅寄發予股東以供參考。

二零二二年六月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	11
附錄二 – 估值報告 .....	15
附錄三 – 一般資料 .....	21

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，本通函所用條款或詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	天山房地產與石家莊市規劃局就出售事項所訂立日期為二零二一年十一月二十二日的收回協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十一月二十二日的公告，內容有關（其中包括）出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「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
「完成」	指	根據該協議，天山房地產向石家莊市規劃局交付該土地
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣600,149,000元，即根據該協議石家莊市規劃局將就該土地向天山房地產支付的總代價
「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
「出售事項」	指	天山房地產根據該協議出售該土地
「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	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、主要行政人員、控股股東及主要股東以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且與彼等概無關連的人士或公司
「該土地」	指	位於石家莊市的一幅土地，東至祁連街、西至天山大街、南至長江大道、北至留村集體土地，總佔地面積約63,700平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「石家莊市規劃局」	指	石家莊市自然資源和規劃局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「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，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

本通函所提及中國實體的正式中文名稱與其英文譯名如有任何歧異，概以中文版本為準。正式中文名稱的英文譯名僅供識別。



**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：

**有關  
出售該土地的  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二一年十一月二十二日的該公告，內容有關出售事項。於二零二一年十一月二十二日，天山房地產(本公司一間間接全資附屬公司)與石家莊市規劃局訂立該協議，據此，天山房地產已同意轉讓，且石家莊市規劃局已同意購回該土地。出售事項的代價約人民幣600,149,000元。

---

## 董事局函件

---

由於有關出售事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關該協議及出售事項的進一步詳情。

### 該協議

該協議的主要條款載列如下。

#### (A) 日期

二零二一年十一月二十二日

#### (B) 訂約方

(1) 轉讓方：天山房地產（本公司一間間接全資附屬公司）；及

(2) 受讓方：石家莊市規劃局。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，石家莊市規劃局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

#### (C) 該土地

根據該協議，天山房地產已同意轉讓，且石家莊市規劃局已同意購回該土地，而該土地位於石家莊市石家莊高新技術產業開發區。有關該土地的進一步詳情載於下文「有關該土地的資料」一節。

#### (D) 代價

出售事項的代價約人民幣600,149,000元，須於該協議日期起計20個營業日內支付至天山房地產的銀行賬戶。

### 釐定代價的基準

代價乃由石家莊市規劃局與天山房地產參考河北金峰房地產評估有限公司(本公司委任的獨立估值師)評估截至二零二一年九月二十三日的該土地初步估值約人民幣633,527,000元經公平磋商後釐定。該土地的初步評估乃合併採用市場比較法、剩餘值法及基準地價系數修正法進行,而該土地初始地基工程的評估乃採用成本法進行。該土地於二零二二年四月三十日由本公司委任的獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司估價為約人民幣606,000,000元。該土地的評估採用比較法進行且估值報告的詳情載於本通函附錄二。

該土地的初步估值與代價之間的差額約人民幣33,378,000元乃由於該土地主要作商業及金融用途且位於石家莊。在當前經濟形勢及近期新冠病毒疫情的發展下,本集團對近期石家莊商業及金融用途土地的市場及其發展並不樂觀。基於上述及以下「進行出售事項的理由及裨益」一節所載的原因,董事局認為代價屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### (E) 先決條件

完成須待天山房地產就訂立及履行該協議獲得股東批准及/或其他必要批准後,方可作實。

於最後實際可行日期,天山房地產已就該協議取得其股東批准。此外,新威企業有限公司(即本公司控股股東,持有750,000,000股股份,佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數的74.56%)已就該協議作出書面批准。除上述批准外,訂立及履行該協議無需其他必要批准。因此,先決條件於最後實際可行日期已獲達成。

---

## 董事局函件

---

### (F) 完成

待先決條件達成及天山房地產收到代價後，完成將於該協議日期起計60個營業日內進行並相應辦理該土地的土地使用權註銷登記手續。於最後實際可行日期，完成已根據該協議進行且出售事項已完成。

### (G) 其他

天山房地產須確保第三方概無將向石家莊市規劃局提出任何索賠，否則將承擔由此產生的違約責任。此外，天山房地產須按石家莊市規劃局要求的方式提供該土地的資料並交付該土地。於最後實際可行日期，概無第三方向石家莊市規劃局提出任何索賠，因此天山房地產無需承擔任何責任。

### 有關該土地的資料

該土地位於中國石家莊，總佔地面積約63,700平方米。該土地指定作商業及金融用途。於該公告日期及最後實際可行日期，該土地為空置地盤及所進行地基工程有限且不受任何租賃所規限。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團經審核財務報表（經計及（其中包括）該土地的成本及所進行的有限地基工程成本）應佔該土地的賬面淨值分別約為人民幣730,600,000元及人民幣742,100,000元。於二零二一年六月三十日，本集團未經審核財務報表（經計及（其中包括）該土地的成本及所進行的有限地基工程成本）應佔該土地的賬面淨值約為人民幣744,600,000元。

### 出售事項的財務影響

出售事項將為本集團帶來虧損約人民幣142,000,000元（除稅前）。儘管出售事項將會導致虧損，但所收取的代價將改善本集團的即時流動資金狀況，以支付稅項、銀行及其他借貸、利息及建築相關成本。作出該等支付後，董事局認為，本集團將能以更有利地位與其供應商及債權人進行協商讓彼等繼續為本集團提供建築服務及信貸。本集團自出售事項錄得的實際虧損金額有待審核並將考慮與出售事項有關產生的任何其他成本及開支，而因此可能與上述金額不同。

---

## 董事局函件

---

出售事項預期不會對盈利造成任何重大影響，原因為截至最後實際可行日期，該土地處於空置及閒置狀態，且本公司有足夠的土地儲備用於本公司後續開發。然而，其將改善本集團的資本負債比率。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告內經審核財務報表所披露，於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣27,704,800,000元且本集團的總負債約為人民幣25,491,400,000元。鑒於出售事項完成後本集團將錄得未經審核虧損（除稅前）約人民幣142,000,000元，於完成時本集團的綜合資產淨值將減少約人民幣142,000,000元。基於上述，本集團的綜合總資產將減少約人民幣142,000,000元（除稅前）。除上述外，出售事項對本公司的資產及負債並無重大影響。

### 所得款項用途

於扣除開支後，出售事項所得款項淨額將約為人民幣600,000,000元（除稅後）。出售事項所得款項擬用作以下用途：

- 約人民幣274,700,000元將用於支付中國稅項；
- 約人民幣149,200,000元將用於償還銀行及其他借貸以及應計利息；
- 約人民幣160,500,000元將用於支付建築成本；及
- 約人民幣15,600,000元將用作本集團一般營運資金。

### 有關訂約方的資料

本集團在中國從事物業開發。天山房地產為本公司的全資附屬公司，其主要業務為於中國開發房地產項目。

石家莊市規劃局為中國政府行政管理機構，負責（其中包括）監督石家莊市自然資源資產的開發及保護以及城市規劃。

### 進行出售事項的理由及裨益

該土地現為約63,700平方米的空置地盤及所進行地基工程有限。該土地由本公司於二零一七年收購，計劃將其開發為兩棟樓宇及一處商業綜合體用作商業及金融用途，當時預計竣工時間為二零二一年上半年。由於於二零一七年至二零一九年期間，政府對該土地周邊區域的規劃開發速度低於預期，本公司認為將嚴重影響開發項目的價格，故而延遲有關計劃，項目進度亦因此遭延遲。其後，開發進度因二零一九年十二月底新冠病毒疫情的爆發而遭進一步延遲。因此，該土地於出售事項前僅進行了有限的地基工程。

由於本集團有其他約2,945,394平方米可供開發的土地儲備，並考慮到近期因新冠病毒疫情爆發而出現的市況，以及鑒於其於二零二二年四月三十日的銀行結餘及現金約人民幣849,400,000元及計息債務總額約人民幣5,139,900,000元，本集團須出售更多資產以增加其流動資金及降低資本負債比率，董事認為出售事項為出售本集團於該土地的權益的適當機會，而出售事項將不會對本集團整體業務造成任何重大不利影響。

董事認為，儘管該協議並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但該協議的條款乃經公平磋商後訂立，其條款屬公平合理。由於該協議有利於優化本集團的資源配置，且預計不會對本集團的業務產生重大不利影響，董事認為該協議符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則涵義

由於有關出售事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於該協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘召開股東特別大會以批准該協議及出售事項，概無股東須放棄投票。

---

## 董事局函件

---

根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准以代替舉行股東大會。新威企業有限公司（即本公司控股股東，持有750,000,000股股份，佔本公司於該公告日期及最後實際可行日期已發行股份總數的74.56%）已就該協議及出售事項作出書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以批准該協議及出售事項。

### 推薦建議

儘管將不會召開股東大會以批准該協議及出售事項，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准該協議及出售事項，董事將建議股東投票贊成該協議及出售事項。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命  
天山發展（控股）有限公司  
主席  
吳振山  
謹啟

二零二二年六月三十日

## 1. 本集團的財務資料

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三個年度各年的經審核財務資料及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料分別披露於已在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.tian-shan.com/>) 內登載的下列文件：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報 (第43至147頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltm201904262251\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltm201904262251_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報 (第44至145頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051500018\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051500018_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報 (第44至141頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902348\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902348_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告 (第13至36頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0920/2021092000557\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0920/2021092000557_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二二年四月三十日 (即確定有關本債務聲明資料的最近期實際可行日期) 營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

### (a) 銀行及其他貸款、承兌票據及應付債券 (「債務」)

- (i) 有抵押銀行貸款約人民幣2,414,800,000元，年利率介乎3.85%至10.0%；
- (ii) 其他有抵押貸款約人民幣2,239,200,000元，年利率介乎3.6%至16.0%；
- (iii) 其他無抵押貸款約人民幣102,200,000元，年利率介乎10.4%至24.0%；
- (iv) 本金額200,000,000港元的無抵押承兌票據 (「承兌票據」)，利率為15.0%。於二零二二年四月三十日，承兌票據的未償還結餘為153,000,000港元；
- (v) 本金額約319,900,000港元的無抵押債券 (「債券」)，利率介乎5.0%至9.0%。於二零二二年四月三十日，債券的未償還結餘約為302,100,000港元。

本公司於二零二一年十二月二十八日接獲香港高等法院原訟法庭提呈對本公司進行清盤呈請，其詳情載於本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年一月三十一日、二零二二年二月十四日、二零二二年三月二日、二零二二年三月三日、二零二二年三月二十二日、二零二二年五月三日及二零二二年六月二十一日的公告。提出上述呈請之理由為本公司未能結清承兌票據的未償還本金及應計利息。於二零二二年五月三日的聆訊上，本公司反對上述呈請並要求將上述呈請延期三個月。法院已頒令上述呈請的聆訊延期至二零二二年八月八日，及作為條件，本公司須於42日內向法院支付金額32,000,000港元。於最後實際可行日期，本公司並未向法院支付上述款項。

此外，本公司收到一份還款要求通知，要求立即償還融資協議項下本金及利息約375,600,000港元的其他有抵押貸款，有關詳情載於本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告。

於二零二二年四月三十日，由於(i)貸款期限屆滿；(ii)相關貸款協議的交叉違約條款；及／或(iii)延遲支付／未支付本金及／或應計利息，所有債務均已到期及按相關債權人要求償還。

#### **(b) 租賃應付款項**

本集團的合約租賃負債約為人民幣6,400,000元。

除上文所述及集團內公司間的負債外，於二零二二年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務證券、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或其他類似債務、債券或其他貸款資本、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

*(附註： 本節所載所有數據均未經審核。)*

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮並計及內部資源、為業務再融資及債務重組後認為，本集團將不會有足夠營運資金供本通函日期起至少十二個月的當前需求。

然而，倘以下事項實現，本集團的流動資金及財務狀況將改善且本集團可有足夠營運資金供本通函日期起至少十二個月的當前需求：

- (1) 加大本公司存貨、投資性房地產、其他金融資產的處置力度；
- (2) 加強相關應收賬款及其他應收款的催收力度；
- (3) 通過多種方式尋求外部融資；
- (4) 與其債權人達成有利的重組條款，包括但不限於資本化全部或部分債務；  
及
- (5) 優化本公司管理結構，壓縮管理成本。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要於中國從事開發及出售物業。

繼二零二零年第四季度中國「三條紅線」政策的出台，物業開發商須對債務比率施加嚴格的管控，董事認為，由於持續對房地產開發商融資進行嚴格監管及物業開發商或會加快啟動項目出售或批量出售物業項目以促進收回現金，以滿足融資現金流出的需求，中國房地產市場的競爭將會更加激烈。

中央政府多次重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策原則。因此，預期中央政府將持續推出以穩定土地及住房售價為目標的政策。

本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。鑒於現有土地儲備，本集團目前預計近期不會大量購買新土地儲備，並將繼續加快收回現金，加強成本控制，優化資本結構，以保持穩健的財務狀況。

## 5. 重大不利變動

除本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年一月三十一日、二零二二年二月十四日、二零二二年三月二日、二零二二年三月三日、二零二二年三月二十二日、二零二二年五月三日及二零二二年六月二十一日有關對本公司提呈清盤呈請的公告及本公司日期為二零二二年三月二十一日有關向本公司發出還款要求通知的公告所披露者外，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。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就天山房地產將轉讓之物業權益於二零二二年四月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road, Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

根據天山發展(控股)有限公司(「貴公司」)之全資附屬公司天山房地產開發集團有限公司(「天山房地產」)與石家莊市自然資源和規劃局(「石家莊市規劃局」)訂立之收回協議(「該協議」)，天山房地產同意轉讓，而石家莊市規劃局同意回購位於中華人民共和國(「中國」)河北省石家莊市高新技術產業開發區的一幅土地。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)乃遵照 貴公司之指示就披露目的而對該物業提供估值服務。根據 閣下的指示，吾等確認，吾等已進行調查，作出相關查詢及搜查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二二年四月三十日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。吾等界定的市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可靠比較市場交易。該估值方法以廣泛接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（可因各種因素予以調整）。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無因遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司及天山房地產提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

貴公司已向吾等出示所有權文件，包括有關物業權益的不動產權證書及其他正式圖則的副本，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有業權，以及任何可能附帶物業權益或任何租約修訂本的重大產權負擔。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問－河北陸川律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司及天山房地產向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及天山房地產確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關該物業面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及服務是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均為令人滿意且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

視察該物業乃由趙聞謙女士（彼為中國註冊房地產估價師且於中國物業估值方面擁有逾4年經驗）於二零二二年一月進行。

本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣（人民幣）為單位。

吾等受指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等乃基於估值日期之經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等所獲提供資料發表意見，且吾等概無責任就此後時間發生的事件更新或以其他方式修訂該等資料。具體而言，於二零二零年三月十一日宣佈全球爆發疫情以來的新冠病毒疫情(COVID-19)已導致世界經濟活動受到嚴重中斷。截至本報告日期，中國經濟已經復甦，大部分商業活動已恢復正常。吾等亦注意到，這一特定市場領域的市場活動和市場情緒保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦速度的不確定性可能會對房地產市場產生未來的影響，吾等仍持謹慎態度。因此，吾等建議閣下經常審查該物業估值。

以下隨附吾等之估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道108號  
光大中心  
8樓801室  
天山發展（控股）有限公司  
董事局 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
資深董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零二二年六月三十日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有28年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值證書

## 天山房地產將在中國轉讓的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 在現況下的市值 人民幣元
位於中國河北省石家莊市石家莊高新技術產業開發區的一幅土地，東至祁連街、西至天山大街、南至長江大道及北至留村集體土地	該物業位於石家莊高新技術產業開發區。所在地公共交通網絡及配套設施便利。	於估值日期，該物業為空地及所進行地基工程有限。	606,000,000
	該物業佔用一幅佔地面積約63,662.79平方米的土地，將開發為零售及公寓綜合體。		
	該物業規劃建築面積（「 <b>建築面積</b> 」）約為463,700平方米，有關詳情載列於附註4。		
	該物業已獲授40年土地使用權，作商業及金融用途的物業年期於二零五七年三月二日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份日期為二零一七年一月二十三日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約63,662.79平方米的該物業土地使用權已訂約出讓予天山房地產，自土地交付日起為期40年，作商業及金融用途。該物業容積率為4.3。該土地代價為人民幣344,100,000元。據 貴公司及天山房地產告知，該土地代價已悉數支付。
2. 根據一份日期為二零一七年三月七日的不動產權證（土地）一冀(2017)石高新不動產權第0000791號，一幅佔地面積約63,662.79平方米的土地的土地使用權已授予天山房地產，年期為40年，於二零五七年三月二日屆滿，作商業及金融用途。

據 貴公司確認，於估值日期，該物業的上述土地使用權已根據該協議註銷登記。

3. 根據最高額抵押合同（編號：1510202004225784DY-1）、綜合授信合同（編號：1510202004225784）及債務確認書，以該物業的土地使用權作抵押的貸款總金額為人民幣140,000,000元，期限為自二零二零年四月二十三日起至二零二三年四月二十三日。據 貴公司確認，該貸款已清償。不動產權證（附註2所述）附記內容的質押登記已於二零二一年十一月二十九日取消。

據 貴公司確認，於估值日期，該物業的土地使用權概無任何抵押、質押、留置權、產權負擔等，且概無針對該物業的調查、通知、未決訴訟、違法行為或其他產權缺陷。

4. 根據天山房地產提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
零售	173,797	
公寓	99,953	
地下停車位	189,950	2,459
<b>總計：</b>	<b>463,700</b>	<b>2,459</b>

5. 假設該物業於估值日期已根據上述開發方案竣工並可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣2,807,000,000元。
6. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的土地的多項相關銷售憑證，並基於下列選擇標準選出三個可資比較物業：
- 可資比較物業的交易日期須於兩年內；
  - 可資比較物業的用途須為商業用途；
  - 可資比較物業的容積率須為4至5；
  - 可資比較物業的土地使用權年期須為40年；及
  - 可資比較物業須為空地，且須通路、通水、通電且地面平整。

三個被選出的可資比較物業均為當地商業用地，與該標的物業具有類似的位置、基礎設施及容積率。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣1,759元至人民幣2,206元。吾等已就可資比較物業與該標的物業在交易日期、佔地面積、交通便利情況及其他特徵等方面的差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價格。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業，則做出向下調整。相反，倘可資比較物業次於該物業，則做出向上調整。三個可資比較物業的詳情及調整載列如下，基於上述吾等對該物業進行估值時的選擇標準，可資比較物業清單屬詳盡。

可資比較：	A	B	C
位置	橋西區，南至 槐安路及 東至城角街	裕華區，東至 天山大街及 南至文昌路	裕華區，西至 昆侖大街及 北至金沙北路
用途	商業用地	商業用地	商業用地
交易日期	二零二一年十一月	二零二零年十二月	二零二零年六月
佔地面積 (平方米)	33,543.59	29,617.75	9,722.69
容積率	4.5	4.21	4.87
土地使用權年期	40年	40年	40年
位置及交通便利情況	良好	良好	良好
樓面價格	2,206	1,759	1,827
	(人民幣元/平方米)		

## 調整因素：

交易日期	與該物業類似	次於該物業	次於該物業
佔地面積	與該物業類似	與該物業類似	優於該物業
容積率	次於該物業	優於該物業	次於該物業
剩餘土地使用權年期	優於該物業	優於該物業	優於該物業
位置及交通便利情況	優於該物業	次於該物業	次於該物業
總調整	-13%	+7.5%	+4%
經調整樓面價格	1,919	1,891	1,900
	(人民幣元/平方米)		

基於對三個可資比較物業的分析，該物業市值的經調整平均樓面價格約為每平方米人民幣1,900元。

7. 獲 貴公司告知，直至估值日期初步費用及建築成本約人民幣86,000,000元已獲繳足，其已計入該物業市值。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

於該協議簽訂日期(二零二一年十一月二十二日)或之前：

- a. 天山房地產已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用、使用及開發該土地；及
- b. 天山房地產有權於土地使用權期限內合法轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。

於估值中，我們於估值日期釐定該物業市值時已依據上述法律意見且並無計及該協議。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 不動產權證(土地) 有

## 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

### (a) 本公司股份、相關股份及債權證

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及淡倉如下：

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	權益股份數目	持股百分比
吳振山	新威企業有限公司	1	25%
吳振嶺	新威企業有限公司	1	25%
張振海	新威企業有限公司	1	25%

除上文所披露者外，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：

主要股東名稱	權益性質	股份總數 (好倉)	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士（不包括董事或本公司主要行政人員）告知，其在股份、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。

#### 4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事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賬目的日期）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。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期存續且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。

#### 5. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則，概無董事或彼等各自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任何權益或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

#### 6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司必須支付賠償（法定賠償除外）方可於一年內終止的任何服務合約。

## 7. 訴訟

本公司收到香港高等法院原訟法庭提交的日期為二零二一年十二月二十八日針對本公司的清盤呈請，其詳情載於本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年一月三十一日、二零二二年二月十四日、二零二二年三月二日、二零二二年三月三日、二零二二年三月二十二日、二零二二年五月三日及二零二二年六月二十一日公告。此外，本公司收到一份還款要求通知，要求立即償還融資協議項下的本金及利息，有關詳情載於本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無參與任何重大訴訟或仲裁，且董事概不知悉針對本公司或其任何附屬公司的未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非日常業務過程中的合約）：

- (a) 該協議；
- (b) 本集團與 Maxiup Holdings Ltd.（「**貸方**」）訂立日期為二零二零年四月二十七日的第二份修訂及重訂契據，以延長日期為二零一六年二月二十二日融資協議（於隨後經修訂）項下第一批融資的貸款（金額為200,000,000港元）還款日期（「**經修訂融資協議**」）；
- (c) 本集團就其提供押記與河北天山實業集團建築工程有限公司（「**天山建築**」）訂立的日期為二零二零年五月二十二日的提供押記協議，以擔保天山建築最高擔保金額約人民幣40,000,000元的付款責任（「**財務資助協議**」）；
- (d) 本集團就其提供擔保與天山建築訂立的日期為二零二零年七月十四日的協議，以擔保天山建築最高擔保金額約人民幣27,000,000元的付款責任；
- (e) 本集團與貸方之間的協議旨在延長經修訂融資協議項下第二批融資的貸款（金額為200,000,000港元）還款日期；

- (f) 本集團（作為賣方）與河北展泰建設工程有限公司（作為買方）訂立的日期為二零二零年十一月十九日的股份轉讓協議，以約人民幣104,800,000元的代價轉讓廊坊市誠惠房地產開發有限公司全部已發行股本；
- (g) 本集團、河北天山建材科技有限公司（「河北天山建材」）及天山建築訂立的日期為二零二零年十二月十五日的協議，據此，本集團有條件同意透過訂立擔保協議向河北天山建材提供財務資助，以河北天山建材的貸款人為受益人押記若干不動產以為河北天山建材最高擔保金額人民幣25,000,000元的付款責任提供擔保及抵押；
- (h) 本集團與天山建築訂立的日期為二零二一年五月十四日的擔保補充協議，以延長根據財務資助協議提供的財務資助的期限；及
- (i) 本集團與天山建築訂立日期為二零二一年十一月三十日的建築服務框架協議，據此天山建築同意透過招標為本集團的物業開發項目提供建築工程及服務，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限分別為人民幣892,000,000元及人民幣994,200,000元。

## 9. 專家資格及同意書

以下為在本通函載有或引述其函件、意見或建議的專業顧問（「專家」）的名稱及資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	專業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司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引述其名稱及／或載入其意見。

於最後實際可行日期，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司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，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司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。

## 10. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心8樓801室。
- (b) 本公司的公司秘書為張少耀先生（「張先生」）。張先生為香港會計師公會執業資深會計師、英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員及特許會計師公會資深會員。
- (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) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件副本自本通函日期起至此後十四天將在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.tian-shan.com/>) 刊發：

- (a) 該協議；
- (b) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家同意書。