
此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不因本通函全部或任何部份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。

閣下如已將名下之所有天津發展控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



天津發展 控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

有關綜合服務框架協議之持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

Access 
Capital

卓怡融資

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。卓怡融資函件（載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）載於本通函第11至18頁。

本公司謹訂於二零零九年一月九日（星期五）下午三時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店二樓遮打廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第25至26頁。隨函附奉股東於股東特別大會（或其任何續會）上適用之代表委任表格。閣下不論能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快及無論如何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交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零八年十二月二十三日

釋義	1
董事會函件	
緒言	4
持續關連交易	5
上市規則之含義	6
上市規則之規定	7
一般事項	7
股東特別大會	8
股東要求投票表決之程序	8
推薦建議	9
其他資料	9
獨立董事委員會函件	10
卓怡融資函件	11
附錄 一 一般資料	19
股東特別大會通告	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	天津發展控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為天津港之間接控股股東
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年一月九日（星期五）下午三時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店二樓遮打廳召開之股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以批准綜合服務框架協議及其項下擬進行之交易及建議年度上限
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海豐物流」	指	天津港海豐保稅物流有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為天津港之共同控制實體，聯交所根據上市規則將其視為天津港之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立非執行董事委員會，成員包括鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士，成立目的乃就綜合服務框架協議及其項下截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，其就綜合服務框架協議擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除津聯及其聯繫人以外之股東
「綜合服務框架協議」	指	天津港與天津港生活服務於二零零八年十二月四日就天津港生活服務及其附屬公司向天津港發展集團提供綜合服務而訂立之框架協議
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十二月十六日，即本通函付印前為確定當中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
「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）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司之股東

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津港」	指	天津港發展控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「天津港務局」	指	天津港之前政府監管機構，於天津港集團註冊成立前為天津港集團現時所擁有業務之擁有人及營運商
「天津港董事會」	指	天津港董事會
「天津港生活服務」	指	天津港生活服務有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為天津港集團之附屬公司
「天津港集團」	指	天津港（集團）有限公司，一間於二零零四年七月二十九日重組為中國全資國有企業之實體，為原天津港務局擁有及經營之事業群之控股公司
「天津港發展集團」	指	天津港及其附屬公司（包括海豐物流）
「津聯」	指	津聯集團有限公司，一間於一九七九年十月十九日在香港註冊成立之有限公司，由天津市政府控制，並為本公司之控股股東
「%」	指	百分比

除非另有指明，人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.875元之匯率折算為港元，僅供說明之用。並不表示人民幣或港元按照或可能按照上述匯率或任何其他匯率於上述相關日期進行兌換。

本通函內所述之中國實體中文名稱與其英文譯名如有任何差異，概以中文名稱為準。



天津發展 控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：882)

執行董事：

于汝民先生 (代理主席)

吳學民先生

聶建生先生

戴延先生

胡成利先生

王建東博士

白智生先生

張文利先生

孫增印先生

宗國英博士

鄭道全先生

註冊辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈36樓

7-13室

非執行董事：

張永銳先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生

劉偉傑先生

鄭漢鈞博士

敬啟者：

有關綜合服務框架協議之持續關連交易

緒言

於二零零八年十二月四日，董事會與天津港董事會宣佈，天津港與天津港生活服務已訂立綜合服務框架協議，內容有關天津港生活服務及其附屬公司向天津港發展集團提供綜合服務，有效期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。

董事會函件

本通函旨在向股東提供其中包括(i)綜合服務框架協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議函件；(iii)卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

持續關連交易

於二零零八年十二月四日，董事會與天津港董事會宣佈，天津港與天津港生活服務已訂立綜合服務框架協議，內容有關天津港生活服務及其附屬公司向天津港發展集團提供綜合服務，有效期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。

綜合服務框架協議

- 日期： 二零零八年十二月四日
- 訂約方： (1) 天津港
(2) 天津港生活服務
- 有效期： 二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日（經相互協議可按類似條款延長）
- 涉及交易： 由天津港生活服務及其附屬公司向天津港發展集團提供綜合服務，包括清潔、餐飲、倉庫物業管理及一般維修等服務。
- 定價： 服務費用乃參考適用之中國國家指引、所提供服務之實際面積、所提供勞工之職位、數目及種類、獨立第三方服務供應商收取之費用、市價及標準工資等因素（如有）釐定。
- 條件： 有關各方均已獲得綜合服務框架協議所需之相關授權及批准，包括但不限於上市規則規定所需之批准。

歷史數據

由於上述綜合服務為天津港訂立之全新交易，故並無歷史交易金額。

建議年度上限

下表載列綜合服務框架協議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限：

截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
二零零九年	二零一零年	二零一一年
人民幣59,000,000元 (相等於約67,500,000港元)	人民幣63,000,000元 (相等於約72,000,000港元)	人民幣67,000,000元 (相等於約76,600,000港元)

建議年度上限之基準

綜合服務框架協議之建議年度上限之基準如下：

1. 天津港過往與其他獨立第三方服務供應商就類似綜合服務的交易金額；
2. 天津港根據天津港發展集團之員工人數及向天津港發展集團提供勞務服務之勞工人數，估計對餐飲服務之需求；
3. 天津港基於天津港發展集團未來活動之轉變估計對綜合服務需求之轉變；及
4. 天津港估計該服務收費價率增加。

訂立綜合服務框架協議之原因

天津港生活服務是天津港區內就提供綜合服務而言為最大和最有信譽的供應商之一。由於天津港生活服務在提供清潔、餐飲、倉庫物業管理及一般維修等服務方面擁有豐富經驗，並擁有足夠資源提供上述服務，故天津港董事會認為天津港生活服務可提供優質服務以符合天津港發展集團之要求。

上市規則之含義

由於聯交所已根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，將天津港集團及其聯繫人視為本公司及天津港之關連人士，故訂立綜合服務框架協議構成本公司及天津港各自之持續關連交易。

由於綜合服務框架協議之若干適用百分比率按年度基準高於2.5%，且合併年度代價高於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.35條，訂立綜合服務框架協議構成本公司及天津港之不獲豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公告規定、上市規則第14A.48條有關透過投票表決方式獲獨立股東於股東特別大會批准之規定、上市規則第14A.37及14A.38條有關由本公司之獨立非執行董事及核數師進行年度審閱的規定。

倘重訂綜合服務框架協議之年度上限或其條款有重大變動時，本公司將重新符合上市規則第14A.35(3)及(4)條之規定。

上市規則之規定

董事會（包括獨立非執行董事，彼等均已考慮由卓怡融資提供之意見）認為綜合服務框架協議之建議年度上限乃公平合理，乃在本集團日常及一般業務範圍內按正常商業條款訂立，且訂立綜合服務框架協議乃符合本公司及其股東之整體利益。

根據上市規則第14A.54條，任何關連人士及任何股東及其聯繫人倘於綜合服務框架協議擁有重大利益，則須於將舉行以批准決議案之股東特別大會上放棄投票。津聯及其聯繫人須於本公司股東特別大會上就批准綜合服務框架協議之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，就綜合服務框架協議之條款及其截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限，向獨立股東提供意見。

本公司已委任卓怡融資為獨立財務顧問，就綜合服務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

天津港發展集團主要從事在中國天津提供港口服務，包括裝卸貨船之集裝箱及非集裝箱貨物、集裝箱及貨物之堆放及儲存，以及各類配套服務。

本集團及其附屬公司（不包括天津港發展集團）以及其聯營公司之主要業務可分為四個業務板塊：(i)基礎設施；(ii)公用設施；(iii)商業房地產及(iv)策略性及其他投資。基礎設施板塊包括收費公路業務；公用設施板塊包括供水、供電和熱能供應；商業房地產板塊基本為酒店業務；及策略性及其他投資包括投資於生產、銷售及分銷酒類產品、燃氣業務、升降機及扶手電梯業務。

股東特別大會

本公司將於二零零九年一月九日（星期五）下午三時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店二樓遮打廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第25至26頁，以考慮及酌情通過通告內所載之普通決議案。

津聯（為控股股東）及其聯繫人，於最後實際可行日期於本公司已發行股本中擁有約53.40%之權益，將於股東特別大會上就批准綜合服務框架協議之決議案放棄投票。除津聯及其聯繫人外，概無股東於綜合服務框架協議及建議年度上限中擁有權益。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示盡快填妥及交回表格，惟無論如何最遲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交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東要求投票表決之程序

根據本公司組織章程細則第73條，於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非須按上市規則不時之規定要求以投票方式表決或（於宣佈以舉手方式表決所得結果以前或之時）下列人士要求以投票方式表決：

- (a) 主席；或
- (b) 最少三位親身出席並於當時有權於大會上投票之股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或

董事會函件

- (c) 親身出席之一位或多位股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表並代表全體有權於會上投票之股東之所有投票權不少於十分之一；或
- (d) 親身出席之一位或多位股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表並持有可在大會上投票之本公司股份，該等股份之實繳股款總額不少於全部具有該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

推薦建議

務請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第10頁；及(ii)卓怡融資之意見函件，其全文載於本通函第11至18頁。

獨立董事委員會經考慮卓怡融資之意見後，認為綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易乃在一般及日常業務中按正常商務條款訂立，其條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之決議案，以批准綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易及建議年度上限。

其他資料

本通函之附錄亦載有一般資料，敬請垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
代理主席
于汝民
謹啟

二零零八年十二月二十三日



天津發展 控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：882)

敬啟者：

有關綜合服務框架協議之持續關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，就綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零零八年十二月二十三日之通函（「通函」）內之「董事會函件」（本函件為通函其中一部份）。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

謹請閣下同時垂注本通函第11至18頁所載之「卓怡融資函件」，當中載有其就綜合服務框架協議及其項下截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限給予吾等之意見。

經考慮卓怡融資所提供之意見及彼等於達致其意見時所考慮之主要因素及原因後，吾等認為綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易乃在一般及日常業務中按正常商務條款訂立，其條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之決議案，以批准綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易及建議年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事

鄭志強

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉偉傑

謹啟

獨立非執行董事

鄭漢鈞

二零零八年十二月二十三日

以下為卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東以供載入本通函之函件全文。



卓怡融資

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

6樓606室

敬啟者：

有關綜合服務框架協議之持續關連交易

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就有關綜合服務框架協議之持續關連交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。綜合服務框架協議及截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限詳情載於日期為二零零八年十二月二十三日致股東之通函（「通函」）內之「董事會函件」，本函件為通函的一部分。除非文意另有所指，否則本函件使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

董事會與天津港董事會聯合宣佈，天津港與天津港生活服務於二零零八年十二月四日訂立綜合服務框架協議，內容有關天津港生活服務及其附屬公司向天津港發展集團提供綜合服務，有效期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止。天津港生活服務為天津港集團之附屬公司。

由於聯交所已根據上市規則第14A.06條行使酌情權，將天津港集團及其聯繫人視為 貴公司及天津港之關連人士，因此天津港訂立綜合服務框架協議構成 貴公司及天津港各自之持續關連交易。

由於綜合服務框架協議的若干適用百分比率按年度基準高於2.5%，且合併年度代價高於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.35條，訂立綜合服務框架協議構成 貴公司之不獲豁免的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公告的規定、上市規則第14A.48條之透過投票表決方式獲獨立股東於股東特別大會批准的規定、上市規則第14A.37及14A.38條之由 貴公司獨立非執行董事及核數師之年度審閱的規定。

於最後實際可行日期，控股股東津聯及其聯繫人於 貴公司已發行股本實益擁有約53.4%的權益，將於就批准綜合服務框架協議及建議年度上限而將召開之股東特別大會上放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會目前包括十一位執行董事，分別為于汝民先生、吳學民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宗國英博士、鄭道全先生；一位非執行董事張永銳先生；及三位獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。

獨立董事委員會（包括所有獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士）已成立，以考慮綜合服務框架協議的條款及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限。

吾等獲委任就(i)綜合服務框架協議是否於 貴集團日常及一般業務範圍內訂立及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)綜合服務框架協議之條款及建議年度上限是否按正常商務條款協定、對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會提供意見，以供其考慮向獨立股東作出推薦建議。

III. 意見之基礎及假設

吾等擬定意見時，僅依賴通函所載有關 貴集團事務之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事給予吾等之資料及陳述。吾等假設，所有載於通函或通函提述或由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事另行提供或作出或給予而其／彼等須單獨負責之該等聲明、資料、意見及陳述，在作出及提

供時乃真實、準確及有效，並於通函刊發日期仍然真實及有效。吾等假設，董事及／或 貴集團高級管理人員作出或提供並載於通函之所有有關 貴集團事務之意見及陳述，乃經恰當審慎查詢後合理地作出。吾等亦已向 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事尋求並取得確認，通函提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致知情意見，並作為吾等依賴獲提供資料之憑證，以構成吾等意見之合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核實，亦無就 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。吾等已按照上市規則第13.80條審閱充足資料並進行足夠分析，從而合理達成吾等之見解。

IV. 主要考慮因素及原因

吾等在擬定推薦意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 有關天津港發展集團的資料

天津港發展集團主要從事在中國天津提供港口服務，包括裝卸貨船之集裝箱及非集裝箱貨物、集裝箱及貨物之堆放及儲存，以及各類配套服務。以下為天津港截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零八年六月三十日止六個月的綜合財務業績，此乃取材自其二零零七年年報及二零零八年中報報告。

	截至二零零八年		
	截至十二月三十一日止年度	六月三十日止	
	二零零六年	二零零七年	六個月
	經審核	經審核	未經審核
	千港元	千港元	千港元
營業額	1,036,495	1,193,777	622,155
年／期內溢利	304,273	240,642	140,951

根據天津港截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告，儘管受到全球經濟放緩及中國政府為壓抑通脹推行緊縮經濟政策的憂慮困擾，天津港的總吞吐量及集裝箱處理量仍分別錄得約15.9%及21.6%的增長。年初調高天津港集裝箱處理費亦對天津港發展集團收入作出積極貢獻。天津港發展集團亦進一步優化散貨業務的產品組合，使平均每噸處理費增長約14%。此兩項正面因素令天津港發展集團得以減輕由通脹壓力所引致成本的上升，尤其是中國實行新勞動法規所導致的僱員薪酬成本上升壓力。天津港發展集團的營業額及股東應佔溢利分別約為6.22億港元及1.41億港元，分別較去年同期增長約8.7%及19.5%。

2. 綜合服務框架協議之主要條款

- 根據綜合服務框架協議，天津港生活服務及其附屬公司將向天津港發展集團提供綜合服務。綜合服務包括清潔、餐飲、倉庫物業管理及一般維修等服務；
- 有效期由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日；及
- 服務費用乃參考適用之中國國家指引、所提供服務之實際面積、所提供勞工之職位、數目及種類、獨立第三方服務供應商收取之費用、市價及標準工資等因素（如有）釐定。

3. 訂立綜合服務框架協議之理由

誠如「董事會函件」所載，天津港生活服務是天津港區內就提供綜合服務而言為最大和最有信譽的供應商之一。由於天津港生活服務在提供清潔、餐飲、倉庫物業管理及一般維修等服務方面擁有豐富經驗，並擁有足夠資源提供上述服務，故天津港董事會認為天津港生活服務可提供優質服務以符合天津港發展集團之要求。董事會（包括獨立非執行董事，彼等已考慮卓怡融資所提供之意見）認為綜合服務框架協議連同建議年度上限符合正常商業條款，屬公平合理，乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合貴公司及其股東之整體利益。

4. 建議年度上限

下表載列綜合服務框架協議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度 之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣59,000,000元 (相等於約 67,500,000港元)	人民幣63,000,000元 (相等於約 72,000,000港元)	人民幣67,000,000元 (相等於約 76,600,000港元)
按年增長率	不適用	6.8%	6.3%

5. 綜合服務框架協議建議年度上限之基準

誠如「董事會函件」所載，綜合服務框架協議之建議年度上限之基準如下：

- (i) 天津港過往與其他獨立第三方服務供應商就類似綜合服務的交易金額；
- (ii) 天津港根據天津港發展集團之員工人數及向天津港發展集團提供勞務服務之勞工人數，估計對餐飲服務之需求；
- (iii) 天津港基於天津港發展集團未來活動之轉變估計對綜合服務需求之轉變；及
- (iv) 天津港估計該服務收費價率增加。

由於綜合服務為天津港發展集團之全新交易，故天津港生活服務（連同其附屬公司）與天津港發展集團並無任何歷史交易金額。根據天津港所提供之內部計劃，吾等留意到清潔及一般維修服務現由獨立第三方服務供應商提供。綜合服務框架協議於股東特別大會獲批准後，所有該等服務將由天津港生活服務由二零零九年一月一日起提供。另一方面，餐飲及倉庫物業管理服務為天津港發展集團將獲提供之新服務。下表載列天津港發展集團就截至二零零八年十二月三十一日止年度之清潔及一般維修服務已支付之金額及將支付之估計金額，以及天津港發展集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度將獲提供之綜合服務之估計金額。

卓怡融資函件

服務類別	截至十二月三十一日止年度			
	二零零八年 (已支付予獨立 第三方服務供應 商之金額及將 支付之估計金額 人民幣千元)	二零零九年	二零一零年	二零一一年
		(估計金額人民幣千元)		
清潔	30,700	35,200	37,600	40,300
一般維修	5,500	5,300	5,500	5,800
餐飲	-	16,100	17,700	18,900
倉庫物業管理	-	1,600	1,800	2,000
總計	36,200	58,200	62,600	67,000
建議年度上限	不適用	59,000	63,000	67,000

5.1 二零零九年建議年度上限

清潔服務

二零零九年之清潔服務估計金額乃基於將獲提供服務及收取費用之泊位、辦公大樓及基礎設施之面積而定。從上表可知，預計該等服務二零零九年之金額將較二零零八年增加約14.7%。天津港管理層預計，由於新增一幢辦公室大樓及優化現有泊位，二零零九年將獲提供清潔服務之總面積將增加約15.3%。

吾等獲天津港提供獨立第三方服務供應商與天津港發展集團就二零零八年清潔服務訂立之若干合約。吾等留意到，天津港釐定二零零九年清潔服務之估計金額時，已使用該等獨立第三方於二零零八年所收取之平均費用。

一般維修服務

二零零九年之一般維修服務之估計金額乃基於將聘用之工人人數及勞工費用。從上表可知，二零零九年之服務金額將比二零零八年略少，此乃由於某些服務將取消所致。

吾等獲天津港提供獨立第三方服務供應商與天津港發展集團就二零零八年該等服務訂立之若干合約。吾等注意到天津港釐定二零零九年之一般維修服務之估計金額時，已使用該等獨立第三方於二零零八年所收取之平均勞工費用。

餐飲服務

餐飲服務將作為員工福利提供予天津港發展集團員工及工人。根據天津港之內部計劃以及吾等與天津港管理層之討論，吾等了解到二零零九年之估計服務金額乃基於天津港發展集團二零零九年之估計該服務收費價率、估計員工人數、向天津港發展集團提供勞務服務之工人人數及工作日數。由於此方面並無歷史交易，故吾等已審閱天津港所提供之兩個獨立第三方供應商就該等服務收費之報價。吾等留意到，天津港發展集團釐定二零零九年餐飲服務之估計金額時，已使用較該等獨立第三方所提供之報價為低之單位費率。

倉庫物業管理服務

根據天津港二零零八年中期報告，天津港發展集團於二零零七年八月透過其擁有51%之合營公司海豐物流開始從事物流倉庫項目業務。海豐物流所開發之物流園將擁有土地面積約715,000平方米，其上將興建總樓面面積約484,000平方米之37座倉庫。總樓面面積約46,000平方米之4座單層倉庫已完工，並於二零零八年四月開業。截至二零零八年六月三十日止六個月期間，海豐物流錄得營業額約1,800,000港元。根據綜合服務框架協議，倉庫物業管理服務將於物流園之空置及公共區域提供。

根據天津港之內部計劃以及吾等與天津港管理層之討論，二零零九年之倉庫物業管理服務之估計金額乃基於將獲提供服務之估計面積及服務費率。由於這方面並無歷史交易，故吾等已審閱天津港所提供之獨立第三方服務供應商對該等服務之報價。吾等留意到，天津港發展集團釐定二零零九年倉庫物業管理服務之估計金額時，已使用較該等獨立第三方所提供之報價為低之單位費率。

5.2 二零一零年及二零一一年之建議年度上限

二零一零年及二零一一年之建議年度上限按年增長率將分別為約6.8%及6.3%。根據天津港所提供之內部計劃，預計年度上限將有溫和增長，此乃考慮到中國之通脹，通脹將導致該兩年綜合服務框架協議下之不同服務成本增加5%至10%。中國國家統計局於二零零八年十月二十二日公佈，二零零八年前三季度之消費產品指數上升7.0%。就此，吾等認為，計算二零一零年及二零一一年建議年度上限所用之服務成本之估計增加範圍屬合理。

V. 推薦建議

根據吾等之上述分析，吾等認為綜合服務框架協議下擬進行之交易乃於貴集團一般及日常業務過程中進行，符合貴公司及股東之整體利益。由於綜合服務框架協議下之服務收費乃參考獨立第三方服務供應商向天津港發展集團收取的費用而釐定（就清潔服務及一般維修服務而言），且低於獨立第三方服務供應商之報價（就屬於新交易之餐飲服務及倉庫物業管理服務而言），故吾等認為綜合服務框架協議之條款（包括建議年度上限）符合正常商業條款，就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獨立股東於股東特別大會上就有關綜合服務框架協議及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限投贊成票。

此致

天津發展控股有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零零八年十二月二十三日

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則規定載列有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文持有或被視為持有之權益及淡倉）；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股本衍生工具之相關股份中之好倉

本公司於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃；據此，董事可酌情邀請本集團任何僱員或董事接納購股權，在購股權計劃訂明之條款及條件之規限下認購股份。於最後實際可行日期，授予董事而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	可行使 購股權 所涉及之 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
于汝民	1,000,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
聶建生	900,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
戴延	900,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
胡成利	900,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
王建東	600,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
白智生	300,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
張文利	300,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
孫增印	300,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
宗國英	300,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日

董事姓名	可行使 購股權 所涉及之 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
鄭道全	900,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
張永銳	500,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
鄭志強	500,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
劉偉傑	500,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日
鄭漢鈞	500,000	8.04港元	二零零七年十二月十九日	二零零八年一月十七日	二零一七年五月二十四日

於最後實際可行日期，董事並無行使本公司任何購股權。

(ii) 於本公司相聯法團之股份中之好倉

天津港

董事姓名	身份	權益性質	所持 股份數目	於最後實際 可行日期
				佔已發行股本 之概約百分比
吳學民	配偶權益	家族權益	10,000	0.0006

(iii) 於本公司相聯法團之購股權

(a) 天津港

董事姓名	可行使購股權 所涉及之 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
于汝民	1,900,000	2.74港元	二零零七年 二月三日	二零零七年 八月三日	二零一七年 二月三日
	400,000	4.24港元	二零零八年 一月二十五日	二零零八年 七月二十五日	二零一八年 一月二十四日
聶建生	2,100,000	2.28港元	二零零六年 八月一日	二零零七年 二月一日	二零一六年 八月一日

(b) 王朝酒業集團有限公司

董事姓名	可行使購股權 所涉及之		授出日期	行使期開始	行使期結束
	股份數目	行使價			
白智生	1,100,000	3.00港元	二零零五年 一月二十七日	二零零五年 八月十七日	二零一五年 一月二十六日
	1,200,000	3.00港元	二零零六年 十一月一日	二零零七年 五月二十二日	二零一六年 十月三十一日

於最後實際可行日期，董事並無行使上述本公司相聯法團之任何購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有(i)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之權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例之條文持有或被視為持有之權益及淡倉）；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士（除董事或本公司最高行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權：

(a) 於本公司之權益

股東名稱	身份	所持股份/ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
津聯 (附註2)	受控制法團權益	570,039,143 (L)	53.40
Merrill Lynch & Co. Inc.	受控制法團權益	128,260,014 (L)	12.02

附註：

1. 「L」指股東於股份中之好倉。
2. 於最後實際可行日期，天津投資控股有限公司（「天津投資」）與津聯創業投資有限公司（「津聯創投」）（兩者均為津聯之全資附屬公司）分別持有568,017,143股股份及2,022,000股股份。根據證券及期貨條例，津聯被視作於天津投資及津聯創投所持有之所有股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，吳學民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生及鄭道全先生皆為津聯之董事。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

本公司附屬公司名稱	其他股東名稱	佔附屬公司已發行股本或註冊資本之概約百分比
天津津政交通發展有限公司	天津外環東路公司	16.07
天津港保稅區長吳國際貿易有限公司	天津開發區陸海貿易貨運有限公司	10.00
天津港凱集裝箱服務有限公司	新凱企業有限公司	25.00
天津泰康實業有限公司	天津市機電工業控股集團公司	17.26
天津港津房地產發展有限公司	天津外環東路公司	16.07
天津港鑫集裝箱物流有限公司	金得集團有限公司	25.00
天津港獅集裝箱服務有限公司	中外運集裝箱運輸有限公司	20.00
天津港海豐保稅物流有限公司	Mapletree Tianjin Free Port Development (HKSAR) Limited	49.00
天津第一飯店有限公司	天津市第一飯店	25.00

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何其他人士（除董事或本公司最高行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括有關該等股本之購股權之任何權益），或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，並無董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立任何於一年內尚未屆滿或不可於一年內毋須補償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

5. 競爭權益

于汝民先生為天津港集團董事長兼董事，亦為天津港股份有限公司之董事長兼董事，該公司乃天津港集團之附屬公司。天津港集團透過各家附屬公司及聯營公司經營集裝箱及非集裝箱貨物處理業務，其業務與天津港業務構成競爭。

由於本公司董事會獨立於天津港集團之董事會（除天津港集團董事長兼董事于先生乃上述兩間公司之唯一共同董事外），加上于先生對本公司董事會並無控制權，因此，本集團經營本身之業務時可獨立於天津港集團之業務。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，據董事所知，董事或其各自之聯繫人概無於任何與或很可能與本集團業務競爭之業務中擁有任何權益。

6. 同意書

卓怡融資已發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義刊發本通函並載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。卓怡融資函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

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財務或業務狀況自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

8. 專家資格

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
卓怡融資	可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，卓怡融資概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何證券，亦不具任何權利或選擇權認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券（不論在法律上可強制執行與否）。

於最後實際可行日期，卓怡融資概無在本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來於已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行（本公司就持續關連交易之香港法律顧問）之顧問。胡關李羅律師行將就此交易而提供之專業服務收取正常費用。

除上文所披露者外，概無董事在本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 一般資料

除非另有指明外，本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

綜合服務框架協議之副本自本通函刊發日期至二零零九年一月九日（包括該日）期間任何週日（不包括公眾假期）之一般辦公時間內，於胡關李羅律師行之辦事處可供查閱，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦26樓。



天津發展 控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：882)

股東特別大會通告

茲通告天津發展控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年一月九日（星期五）下午三時正假座香港干諾道中5號香港文華東方酒店二樓遮打廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過本公司下列決議案為一項普通決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司於二零零八年十二月二十三日刊發的通函（「通函」），註有「B」字樣之通函副本已提交大會並經大會主席（「主席」）簽署以資識別，召開本大會的通告屬通函的一部分）所詳述天津港發展控股有限公司（「天津港」）與天津港生活服務有限公司（「天津港生活服務」）於二零零八年十二月四日訂立的一份框架協議，內容有關天津港生活服務及其附屬公司向天津港及其附屬公司提供綜合服務（「綜合服務框架協議」，註有「A」字樣之協議副本已提交大會並經主席簽署以資識別），及其項下擬進行及與此相關之交易；及
- (b) 批准通函所載綜合服務框架協議項下截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限；

並授權本公司任何一位董事或本公司董事會不時認可之任何其他人士，代表本公司簽立彼全權酌情認為乃使綜合服務框架協議及其項下擬進行或附帶於、附屬於或關於綜合服務框架協議項下擬進行事項之交易生效屬必須、可取、適當或權宜的所有其他文件及協議，及作出進行該等行動或事宜，以執行或落實綜合服務框架協議、其項下擬進行之交易及綜合服務框架協議項下截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度上限，包括同意綜合服務框架協議、其項下擬進行之交

股東特別大會通告

易及綜合服務框架協議截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限並對綜合服務框架協議、其項下擬進行之交易及綜合服務框架協議截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

承董事會命
天津發展控股有限公司
代理主席
于汝民

香港，二零零八年十二月二十三日

附註：

- (1) 任何有權出席大會及在會上投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席大會及於會上投票。閣下之代表毋須為本公司股東。
- (2) 填妥之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本須於大會或其續會（視情況而定）舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，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) 上文所載之普通決議案將以投票方式表決。
- (4) 本通告之中文譯本僅供參考，倘中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。
- (5) 於本通告發出日期，本公司董事會成員包括執行董事于汝民先生、吳學民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宗國英博士及鄭道全先生；非執行董事張永銳先生；以及獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。