
此乃要件 請即處理

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。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

**主要交易及關連交易
出售一間附屬公司之權益**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

Access
Capital

董事會函件載於本通函第3至9頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。

卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第11至19頁。

二零一零年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	10
卓怡融資函件	11
附錄一 — 本集團財務資料	20
附錄二 — 估值報告	22
附錄三 — 一般資料	50

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：

「卓怡融資」	指 卓怡融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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（資產管理）等受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項之獨立財務顧問；
「協議」	指 Wintel Knight及外環東路公司於二零一零年八月二十三日就出售事項訂立之協議；
「聯繫人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指 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，其股份於聯交所上市；
「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；
「出售事項」	指 Wintel Knight根據協議之條款及條件向外環東路公司出售於津政之83.9308%股權；
「外環東路公司」	指 天津市外環東路有限公司，一間根據中國法律成立之國有有限公司，為天津市市政公路管理局之全資附屬公司；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事鄭漢鈞博士、麥貴榮先生及伍綺琴女士組成的委員會，目的是就出售事項、協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 全數股東，因概無股東須就有關批准出售事項放棄投票；

釋 義

「獨立第三方」	指 非本公司關連人士之人士；
「津政」	指 天津津政交通發展有限公司，一間於中國註冊成立並由 Wintel Knight 及外環東路公司分別擁有 83.9308% 及 16.0692% 權益之中外合作企業；
「最後實際可行日期」	指 二零一零年九月二十四日，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，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣；
「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 本公司普通股持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「天津市國資委」	指 天津市政府國有資產監督管理委員會；
「津聯」	指 津聯集團有限公司，為擁有本公司已發行股本約54.05%的主要股東；
「估值師」或「金信」	指 天津華夏金信資產評估有限公司，一位獨立第三方及合資格在中國進行資產評估之估值師；
「Wintel Knight」	指 Wintel Knight Holdings Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「%」	指 百分比。



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

(根據公司條例在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 (主席)
吳學民先生 (總經理)
戴延先生
鄭道全先生
王建東博士
白智生先生
張文利先生
孫增印先生
宮靖博士
王志勇先生

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
3607-13室

非執行董事：

張永銳先生
陳清霞博士

獨立非執行董事：

鄭漢鈞博士
麥貴榮先生
伍綺琴女士

敬啟者：

**主要交易及關連交易
出售一間附屬公司之權益**

緒言

謹此提述本公司於二零一零年八月二十三日刊登有關出售事項之公告。

本通函旨在(其中包括)(i)向閣下提供有關出售事項、協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；及(ii)載列獨立董事委員會及卓怡融資之意見及推薦建議。

出售事項

於二零一零年八月二十三日，本公司之全資附屬公司Wintel Knight與外環東路公司訂立協議，據此，Wintel Knight同意將其於津政之全部83.9308%股權以人民幣1,198,992,520元之代價出售予外環東路公司，惟須受協議條款及條件所規限。待出售事項完成後，津政將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再持有津政的任何權益。

協議

日期

二零一零年八月二十三日

訂約方

- (1) 賣方：本公司之全資附屬公司Wintel Knight
- (2) 買方：外環東路公司

有關津政之資料

津政是一間於中國註冊成立之中外合作企業，為有限責任公司，其註冊資本為人民幣735,706,200元。Wintel Knight及外環東路公司分別擁有津政之83.9308%及16.0692%股權。津政主要在中國天津市從事外環東路之營運。

根據香港公認會計準則，截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止各年度，津政之稅前及稅後(虧損)/溢利載於下表：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
稅前(虧損)/溢利	(545,919)	60,882
稅後(虧損)/溢利	(552,205)	48,574

津政於二零零九年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣1,442,000,000元。於二零一零年八月三十日，津政支付了應付Wintel Knight股息人民幣100,000,000元。因此，於最後實際可行日期，本公司所佔津政權益之賬面淨值將以相同數額減少至約人民幣1,110,000,000元(不包括津政由二零一零年一月一日至最後實際可行日期止期間之業績)。

董事會函件

根據估值師就出售事項按照成本法編製之估值報告，於二零零九年十二月三十一日津政之資產淨值約為人民幣1,428,000,000元。

代價

出售事項之代價為人民幣1,198,992,520元，乃參照按上述估值報告所載津政之83.9308%股權於二零零九年十二月三十一日之公允值後經雙方按公平原則磋商釐定。

外環東路公司須於出售事項完成後五個營業日內（或於雙方同意之其他日期但在任何情況下不能超過於出售事項完成後六個月）以現金悉數支付代價予Wintel Knight。

條件及完成

除非雙方以書面方式同意豁免，否則出售事項之完成須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 有關出售事項之國有資產評估已完成並且獲天津市國資委核准；
- (ii) 天津市國資委已批准出售事項；
- (iii) 其他相關中國政府部門已批准出售事項；
- (iv) 工商登記管理機關已頒發有關營業執照或辦理了津政工商登記手續；
- (v) 本公司已完成有關披露要求及／或獨立股東已根據上市規則之規定在本公司股東大會上通過必要決議案批准出售事項及／或作出一切相關之公告披露；及
- (vi) Wintel Knight董事會及／或股東已根據有關法律規定及／或Wintel Knight之公司章程批准出售事項。

如上述任何條件未能於二零一零年十二月三十一日前達成或雙方以書面方式同意豁免，訂約雙方須進行磋商並以書面方式提出其他方案，否則協議將終止而訂約雙方並無違反協議。

其他條款

協議僅於其獲天津市國資委及其他相關中國政府部門批准後方會生效。

天津市國資委的批准

於二零一零年九月一日，天津市國資委已發出批文，批准出售事項可按照及根據協議之條款實施。

出售事項之理由及裨益

為建立完善之成品油定價機制和統一交通稅率制度，中國國務院於二零零八年十二月十八日頒佈了《關於實施成品油價格和稅費改革通知》(國發[2008]37號)。為符合該國家政策，天津市人民政府道路建設車輛通行徵收辦公室於二零零九年十二月三十一日頒佈了《關於停止徵收天津市道路建設車輛通行費之公告》，並從二零一零年一月一日起實施。自此，津政沒有亦將不會有任何路費收入。

鑒於上文所述，退出收費公路業務顯然是本公司之合理選擇，故出售事項符合本公司及股東之最佳利益。

董事認為出售事項可增強本公司之競爭力，並將帶來下列裨益：

- (a) 本公司將可利用出售事項所得款項投資於其他潛在具良好增長前景之業務；
- (b) 透過出售事項，本公司將具備更多資源重建其核心業務，藉此增強競爭力；及
- (c) 透過集中收購優質資產，本公司之資產負債將更加穩健。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項所得款項用途

本公司擬將出售所得款項用於收購其他具潛在增長前景之業務。目前，本公司尚未確定任何具體目標。

出售事項之財務影響

盈利

本公司預期，待出售事項完成時，將確認一項收益預計約為318,000,000港元，該收益為以下各項的總和(a)出售事項的代價減(i)於出售事項完成日期，本公司擁有津政權益之賬

面淨值；(ii)出售事項產生的費用；(iii)與出售事項相關之稅項總數；及(b)於出售事項完成日期，本公司於津政之權益不再併入綜合賬時所沖回的匯兌儲備。出售事項的實際收益將取決於出售事項完成時，本公司於津政權益的實際賬面值及所沖回的匯兌儲備。

儘管津政自二零一零年一月一日起並無從外環東路收取任何路費收入，然而本公司繼續承擔其維修成本，故此收費公路業務錄得虧損。出售事項完成後，本集團將不分佔津政的任何虧損。

資產及負債

待出售事項完成時，津政將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不併入本集團綜合財務報表。因此，根據津政於二零一零年六月三十日的未經審核財務狀況，以及於出售事項完成前津政淨資產的可能變動來預計對本集團資產負債表的影響，本集團總資產將會減少；本集團總負債將會略為減少；及本集團淨資產因此會略為減少。

一般資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要業務為(i)公用設施業務，包括供應自來水、電力及熱能；(ii)商業房地產，主要是酒店業務；及(iii)策略性及其他投資，包括本集團的聯營公司主要從事生產、銷售及分銷釀酒產品、升降機及扶手電梯及提供港口服務。

外環東路公司之主要業務為從事中國天津市外環綫道路之營運。

由於並無董事於出售事項中擁有任何重大權益，故概無董事須就董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須經股東批准後方可作實。

於最後實際可行日期，外環東路公司持有津政約16.0692%股權，因此，根據上市規則

董事會函件

第14A章，其為本公司之關連人士，因此，出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.43條，倘若：(i)並無獨立股東於本公司召開的股東大會就批准出售事項須放棄投票；及(ii)一名或一批有密切聯繫之股東持有或合共持有本公司已發行股本面值超過50%且有權出席股東大會並於會上投票所發出的書面批准，則出售事項所需之獨立股東批准可能透過獲得獨立股東發出書面批准之方式取得，而無須召開股東大會。

股東批准

於最後實際可行日期，主要股東津聯(持有本公司576,945,143股股份，相當於本公司已發行股本約54.05%)已根據上市規則第14A.43條就出售事項發出其書面批准。由於並無股東須於本公司召開之股東大會上就批准出售事項、協議及其項下擬進行之交易放棄投票，故本公司已獲聯交所豁免遵守上市規則第14A.43條，據此可以獨立股東書面批准出售事項代替召開股東大會。

董事會認為，出售事項的條款公平合理，符合本公司及股東整體利益，董事會將建議獨立股東，倘本公司召開股東特別大會，投票贊成批准出售事項、協議及據此擬進行的交易的決議案。

獨立董事委員會之推薦建議

獨立董事委員會已經組成，就出售事項之條款是否公平合理及是否符合股東之整體利益向獨立股東提出意見。卓怡融資已獲本公司委任為其獨立財務顧問，就出售事項、協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

務請閣下垂注(i)本通函第10頁所載日期為二零一零年九月二十八日之獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會致獨立股東有關出售事項之推薦建議；及(ii)本通函第11至19頁所載日期為二零一零年九月二十八日之卓怡融資函件，當中載列卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東就有關出售事項之推薦建議及卓怡融資於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

經計及卓怡融資所考慮之因素及理由以及於其函件所發表之意見後，獨立董事委員會認為出售事項擬進行之交易乃按本集團一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄一、附錄二及附錄三有關本公司之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席
于汝民
謹啟

二零一零年九月二十八日



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

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

敬啟者：

**主要交易及關連交易
出售一間附屬公司之權益**

謹此提述本公司於二零一零年九月二十八日致股東之通函(「通函」，本函件為通函其中部分)。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函內「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本獨立董事委員會由董事會成立，就本公司及獨立股東而言，對出售事項之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

謹請閣下同時垂注通函第11至19頁所載之「卓怡融資函件」及通函第3至9頁所載之「董事會函件」。

經計及卓怡融資所考慮之因素及理由以及於其函件所發表之意見後，吾等認為出售事項擬進行之交易乃根據本集團一般正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

天津發展控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭漢鈞

麥貴榮

伍綺琴

謹啟

二零一零年九月二十八日

以下為卓怡融資就出售事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

主要交易及關連交易 出售一間附屬公司之權益

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一零年九月二十八日致股東之通函（「通函」），本函件為其中部分內之董事會函件（「董事會函件」）。除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一零年八月二十三日， 貴公司之全資附屬公司Wintel Knight與外環東路公司訂立協議，據此，Wintel Knight同意將其擁有津政全部83.9308%股權以人民幣1,198,992,520元之代價出售予外環東路公司。

由於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之主要交易，並須經股東批准後方可作實。於最後實際可行日期，外環東路公司（即出售事項之買家）持有津政約16.0692%股權，因此，根據上市規則第14A章，其為 貴公司之關連人士。故此，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於並無股東於出售事項中擁有利益，故並無股東須於 貴公司召開之股東大會上就批准出售事項放棄投票。 貴公司已獲取津聯書面批准出售事項，該公司於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約54.05%。 貴公司已獲取聯交所豁免遵守上市規則第14A.43條就尋求獨立股東批准出售事項而召開股東大會之責任。

II. 獨立董事委員會

董事會目前包括十五名董事，于汝民先生、吳學民先生、戴延先生、鄭道全先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宮靖博士及王志勇先生為執行董事；張永銳先生及陳清霞博士為非執行董事；及鄭漢鈞博士、麥貴榮先生及伍綺琴女士為獨立非執行董事。

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事鄭漢鈞博士、麥貴榮先生及伍綺琴女士)已成立，就(i)協議條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等獲委任為獨立財務顧問就有關方面向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並於獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時，就出售事項向獨立董事委員會提供意見供其考慮。

III. 意見之基礎

吾等擬定意見時，僅依賴通函所載或提述有關 貴集團之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其管理人員(「管理層」)及／或董事給予吾等之資料及陳述。吾等假設，通函所載或提述所有有關 貴集團之聲明、資料、意見及陳述以及由 貴集團及／或其管理層及／或董事須單獨及全體負責彼等所提供之資料及陳述，在提供時是真實及準確，並於通函刊發日期仍然真實及準確。吾等並無理由相信，吾等依賴以達致吾等意見之任何資料或陳述乃屬失實、不確或有所誤導，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等所獲提供之資料及向吾等作出之陳述變得失實、不確或有所誤導。吾等假設，董事及／或管理層作出或提供並載於通函之所有有關事務之意見及陳述，乃經恰當審慎查詢後合理地作出。吾等認為，

卓怡融資函件

吾等已審閱足夠資料以構成吾等意見之合理依據。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核查，亦無就 貴公司及其任何附屬公司之業務及事務或彼等經營之市場前景進行深入調查。

IV. 有關出售事項之主要考慮因素及原因

於達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團之主要業務及財務資料

貴集團主要業務為(i)公用設施業務，包括供應自來水、電力及熱能；(ii)商業房地產，主要是酒店業務；及(iii)策略性及其他投資，包括投資於主要從事生產、銷售及分銷釀酒產品、升降機及扶手電梯及提供港口服務的 貴集團的聯營公司。

以下呈列為 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料摘要，摘錄自 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零零九年年報」）及 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一零年中期報告」）。

A表：貴集團之財務摘要

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度 二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
持續營運業務之收入	1,632,587	2,841,186	2,566,847
年內／期內持續營運業務之溢利	939,940	425,453	442,412
經營收費公路之溢利／(虧損)	(3,599)	(598,760)	46,261
年內／期內溢利／(虧損)	936,341	(221,017)	619,293
持作待出售資產			
— 經營收費公路	1,899,294	1,949,344	2,376,166
總資產	13,909,136	16,286,254	14,871,516
與分類為持作待出售資產			
直接有關的負債			
— 經營收費公路	(92,786)	(154,708)	(152,399)
總負債	(3,843,125)	(5,509,908)	(4,170,989)
總權益	10,066,011	10,776,346	10,700,527

卓怡融資函件

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自 貴集團持續營運業務(即公用設施及商業房地產業務)的收入約為2,841,000,000港元，較去年上升10.7%。收入增加是由於 貴集團公用業務之增長，尤其是新工業客戶對 貴集團蒸氣及供暖服務之額外需求。經計及應佔聯營公司及共同控制實體溢利／(虧損)後， 貴集團來自持續營運業務之年度溢利約為425,500,000港元(二零零八年：約442,400,000港元)。

由於外環東路(「外環東路」)經營權產生之減值虧損約603,900,000港元(二零零八年：無)及來自港口服務之虧損約47,700,000港元(二零零八年：溢利約130,600,000港元)， 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得虧損約221,000,000港元(二零零八年：溢利約619,300,000港元)。

截至二零一零年六月三十日止六個月(「中期期間」)， 貴集團來自持續營運業務之收入約為1,633,000,000港元，較二零零九年同期上升約18.1%。 貴公司受益於公用設施供應之強勁需求，尤其是電力業務方面。由於視作出售天津港發展控股有限公司(「天津港」，先前為擁有67.33%權益之 貴公司附屬公司)權益而產生之一次過收益約620,100,000港元，中期期間來自持續營運業務之溢利增長約265.0%至約939,900,000港元。 貴集團於中期期間之溢利約為936,300,000港元，較二零零九年同期增長約246.2%。

卓怡融資函件

B表：經營收費公路分類

	截至二零一零年	截至十二月三十一日	
	六月三十日	止年度	
	止六個月	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	—	129,453	127,905
經營溢利	(2,082)	57,955	60,882
以下各項之減值虧損			
— 收費公路經營權	—	(603,874)	—
— 於津濱高速公路權益	—	(44,834)	—
期間溢利／(虧損)	(3,599)	(598,760)	46,261

截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團來自收費公路業務之收入增加1.2%至約129,500,000港元，是由於外環東路車流量增加了1%。此分類於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得虧損598,800,000港元，相比以前年度為溢利46,300,000港元。此分類溢利轉盈為虧是由於外環東路收費經營權(約603,900,000港元)之應計減值虧損合計約648,700,000港元所致。減值乃參考截至二零零九年十二月三十一日止年度與中國有關政府部門就有關出售價格之原則討論後釐定。

由於《關於停止徵收天津市道路建設車輛通行費之公告》已於二零一零年一月一日生效，貴公司並無從外環東路收取任何收入(二零零九年同期：約57,500,000港元)。另一方面，貴公司繼續承擔外環東路之維修成本，故此收費公路業務錄得虧損約3,600,000港元(二零零九年同期：溢利約28,700,000港元)。

2. 有關津政之資料

如董事會函件所載，津政是一間於中國註冊成立之中外合作企業，為有限責任公司，由Wintel Knight及外環東路公司分別擁有83.9308%及16.0692%股權。津政主要在中國天津市從事外環東路之營運。

據貴公司所提供之資料，截至二零零九年十二月三十一日止年度，津政之稅前及稅後虧損分別約為545,900,000港元及552,200,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之稅前及稅後溢利分別約60,900,000港元及48,600,000港元。津政溢利顯著下跌乃因外環東路收費公路經營權出現減值虧損約603,900,000港元所致。於二零零九年十二月三十一日津政之資產淨值約為人民幣1,442,000,000元。誠如董事會函件所載，Wintel Knight於二零一零年八月三十日從津政收取其應付股息人民幣

100,000,000元。於最後實際可行日期，貴公司所佔津政83.9308%權益之賬面淨值將以相同數額減少至約人民幣1,110,000,000元(未計入津政由二零一零年一月一日至最後實際可行日期止期間之業績)。

3. 出售事項之理由及所得款項用途

為完善成品油價格機制和統一交通稅率制度，中國國務院頒佈了《關於實施成品油價格和稅費改革通知》。該通知亦明確表示所有政府還貸二級公路收費將逐漸被廢除。為符合該國家政策，天津市人民政府道路建設車輛通行徵收辦公室於二零零九年十二月三十一日頒佈了《關於停止徵收天津市道路建設車輛通行費之公告》，要求天津市所有政府還貸二級公路收費於二零一零年一月一日起取消。

目前，貴集團投資三條收費公路包括：(i)透過其於津政之股權擁有外環東路83.93%權益；(ii)透過其於聯營公司Golden Horse Resources Limited之股權擁有津濱高速公路24%權益；及(iii)透過其於中國合營企業擁有唐津高速公路6.62%權益。據管理層表示，於二零零八年底，彼等已議決出售貴集團於津政之權益。然而，由於與有關方面進行商討之時間比預期長，故該項出售建議有所延遲。於二零一零年三月三十一日，貴公司收悉天津市人民政府文件《關於外環東路及津濱高速公路權益處置問題的覆函》(津政辦函[2010]13號)，對貴集團持有及參與經營的外環東路及津濱高速公路作出如下批示：

- 外環東路：天津市政府協調有關公司收購貴集團持有的外環東路83.93%的權益。
- 津濱高速公路：天津市政府安排有關方面退還貴集團原投資。

管理層表示，如貴集團繼續透過津政持有外環東路股權，則其將繼續承擔應佔外環東路維修成本，儘管其於現行政府政策下將不會產生任何收入。

鑑於上文所述及津政自二零一零年一月一日起並無從外環東路收取任何路費收入，貴公司已與津政之其他中國股東在出售外環東路之基礎上達成共識亦訂立協議，當中載列出售事項之條款及條件。

如董事會函件所述，退出收費公路業務為合理之做法，而出售事項符合 貴公司及股東之最佳利益。董事亦認為， 貴公司(i)將可利用出售事項所得款項投資於其他具優厚增長潛力之業務；(ii)將具備更多資源重新建立其核心業務，藉此增強其競爭力；及(iii)將藉收購優質資產， 貴公司之資產負債狀況將更加穩健。

貴公司擬於機會出現時將出售事項之所得款項用以收購其他具潛在增長前景之業務。然而， 貴公司尚未確定任何具體目標。

鑒於上述有關中國政府近期就收費公路業務推行之政策，吾等贊同管理層之意見，認為(i)出售事項為合乎邏輯之做法，使 貴公司退出於現行政府政策下將不會產生任何收入之外環東路業務；及(ii)出售事項所得款項將為 貴公司提供資源進行其他投資。故此，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 協議之主要條款

4.1 將出售之資產

貴集團於津政之83.9308%權益(「出售資產」)。

4.2 代價

出售事項之代價(「代價」)為人民幣1,198,992,520元，將以現金悉數支付。據管理層表示，代價是經Wintel Knight與外環東路公司參照按獨立第三方估值師編製之估值報告(「估值報告」)所載於二零零九年十二月三十一日津政83.9308%股權之公允值後按公平原則磋商釐定。按估值報告所載，於二零零九年十二月三十一日，津政資產淨值約為人民幣1,428,548,900元(「估值」)，該估值乃採用成本法達致。估值師已考慮如收入法及市場法等其他估值方法。鑑於根據目前政府政策，津政日後將不可自外環東路取得任何收入，且在市場上概無識別出可比較的交易，故估值師認為收入法及市場法並不適合作津政公允值的估值法。根據此論點，並且吾等已審閱估值報告中所載估值師作出的假設，吾等認為估值的基準公平合理。

根據估值，出售資產公允值約為人民幣1,198,992,520元。代價與參考估值而計算之出售資產公允值相若。

4.3 協議條件

協議條款及條件之詳情載於董事會函件。根據協議條款，協議僅於其獲天津市國資委及其他相關中國政府部門批准後方會生效。於二零一零年九月一日，天津市國資委已發出批文，批准出售事項可按照及根據協議之條款實施。

鑒於代價與估值(由獨立第三方進行)計算之出售資產公允值相若，吾等認為，出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理。

5. 出售事項可能對 貴集團造成之財務影響

5.1 盈利

截至二零零九年十二月三十一日止年度，津政錄得稅後虧損約552,200,000港元。待出售事項完成(「完成」)時，津政將不再為 貴公司之附屬公司，其業績將不併入 貴集團之綜合收益表。

貴公司預期，待出售事項完成時，將確認一項收益預計約為港幣318,000,000元，該收益為以下各項的總和(a)出售事項的代價減(i)於出售事項完成日期， 貴公司於津政權益之賬面淨值；(ii)出售事項產生的費用；(iii)與出售事項之相關稅項總數；及(b)於出售事項完成日期， 貴公司於津政之權益不再併入 貴集團綜合賬時所沖回的匯兌儲備。出售事項的實際收益取決於待出售事項完成時， 貴集團於津政權益的實際賬面值及所沖回的匯兌儲備。

5.2 資產淨值

根據 貴公司所提供資料，津政於二零零九年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣1,442,000,000元。待出售事項完成後，津政之所有資產及負債將不會併入 貴集團的綜合賬。

5.3 營運資金

誠如二零零九年年報所載，於二零零九年十二月三十一日，貴集團之現金及現金存款約為3,662,000,000港元，其中約149,900,000港元屬於收費公路業務。根據二零一零年中期報告，於二零一零年六月三十日，貴集團之現金及現金存款約為3,151,400,000港元，其中約266,700,000港元屬於收費公路業務。待出售事項完成後，貴集團將收取現金代價約人民幣1,198,900,000元，而津政之現金及現金等價物將不會併入貴集團綜合賬。

V. 推薦建議

出售事項屬貴集團戰略性公司行動，並非在貴公司一般及日常業務過程中進行。經考慮上述主要因素，吾等認為協議的條款及據此擬進行的交易是按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項符合貴集團及股東之整體利益。因此，吾等謹此建議獨立董事委員會推薦獨立股東，倘舉行現場股東大會，投票贊成將提呈之決議案，以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

此 致

天津發展控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

林懷漢

執行董事

鍾建舜

謹啟

二零一零年九月二十八日

1. 債項聲明

於二零一零年七月三十一日(即就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還無抵押銀行借貸約2,105,600,000港元,其中包括將於一年內到期之無抵押短期銀行貸款107,800,000港元,以及無抵押長期銀行貸款約1,997,800,000港元。

除上文所述以及除集團間負債外,於二零一零年七月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何尚未償還之已發行及同意發行借貸資本、銀行透支、抵押或債權證、按揭、貸款或其他類似債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保或任何其他重大或然負債。

本公司訂立一項具特定履約契諾之20億港元貸款協議。根據該項貸款協議,倘本公司不再持有津政最少51%實益權益,即構成違約事件,而在此情況下,貸款銀行可要求即時償還貸款。於本通函日期,該項責任繼續存在。貸款銀行現正處理同意本公司申請豁免上述貸款協議條款。

待出售事項完成後,本公司將不再為津政之股東。

2. 營運資金

於最後實際可行日期,經計及將收取之出售事項代價及本集團可用之財務資源,包括內部產生資金及現有銀行融資額度後,董事認為,本集團將擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時需求。

3. 財務及經營前景

雖然海外市場於二零一零年仍將持續波動,本公司各項業務於截至二零一零年六月三十日止期間均有良好表現。在中央政府政策及措施支持下,中國經濟將繼續保持穩健發展。本公司將繼續集中精力推進重組,並把握拓展核心業務之投資良機,按計劃、有步驟地完成重組工作。出售事項之所得款項將必然為本集團日後進行之重組提供更多財務資源。

本公司在積極推動業務不斷增長的同時,亦將繼續恪守審慎的理財原則,維持充裕備用資金,穩固發展基礎。董事對公司未來充滿樂觀和信心。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零九年十二月三十一日(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，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師金信就其對津政股東全部權益價值之估值報告英文譯本，以供載入本通函。所有載於估值報告之財務資料乃根據中國公認會計準則編製。

**京悅控股有限公司擬股權轉讓項目
涉及天津津政交通發展有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告**
華夏金信評報字[2010]104號

致京悅控股有限公司(Wintel Knight Holdings Limited)：

天津華夏金信資產評估有限公司接受京悅控股有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用公允的資產評估方法，按照必要的評估程序，對京悅控股有限公司擬進行股權轉讓事宜所涉及的天津津政交通發展有限公司股東全部權益價值進行評估。評估人員依據國家有關資產評估的各項規定，本着客觀、獨立、公正、科學的原則，對委託評估的全部資產和負債實施了實地查勘、市場調查與詢證，計算評估值等項工作。對委託評估全部資產和負債在二零零九年十二月三十一日所表現的市場價值做出了公允反映。現將評估情況及評估結果報告如下：

一、委託方、被評估單位和約定書約定的其他評估報告使用者概況

(一) 委託方概況

評估委託方： 京悅控股有限公司

地址： 香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13

業務性質： 投資控股

法律地位： 法人團體

登記證號碼： 38711152-000-10-09-9

京悅控股有限公司於二零零七年十月二十六日在香港註冊成立，法定股本為港幣10,000元，已發行股本為港幣2元，由英屬處女島註冊成立的Dynamic Infrastructure Limited全資擁有，Dynamic Infrastructure Limited是香港上市的天津發展控股有限公司的全資附屬公司。

香港津聯集團有限公司系天津市政府在香港設立的窗口公司，屬境外國有全資控股公司。天津發展控股有限公司為香港津聯集團控股子公司，在香港主板市場掛牌上市。截至二零零九年十二月三十一日，香港津聯集團持有天津發展53.40%的股權，天津發展100%控股Dynamic Infrastructure Limited, Dynamic Infrastructure Limited 100%控股京悅控股，京悅控股持有天津津政交通發展有限公司83.9308%的股權。

(二) 被評估單位概況

被評估單位為天津津政交通發展有限公司

1. 企業名稱、類型與組織形式

企業名稱：	天津津政交通發展有限公司
住所：	天津經濟技術開發區
法定代表人：	葛倫燦
註冊資本：	七億三千五百七十萬零六千二百元人民幣
實收資本：	七億三千五百七十萬零六千二百元人民幣
公司類型：	有限責任公司(台港澳與境內合作)
經營期限：	一九九七年十月二十五日至二零四八年十月二十四日
經營範圍：	經營、管理和維護外環綫東段(宜興埠 — 張貴莊 — 津靜公司路段)42.4公里道路，附屬設施及公路沿綫的開發。

2. 歷史沿革

天津津政交通發展有限公司系於一九九七年十月二十五日在天津經濟技術開發區註冊成立的中外合作企業，成立之初註冊資本金為4.74億元。中方股東為天津市外環東路有限公司；外方股東為註冊於英屬維爾京群島的天津投資控股有限公司，中外雙方股東所佔比例投資及分紅為1:9。

根據天津市對外經濟貿易委員會津經貿促[1997]70號文件《關於「天津津政交通發展有限公司」股權轉讓的批覆》的決定，將原外方即註冊於英屬維爾京群島的天津投資控股有限公司持有的股權全部轉讓給香港天津發展控股有限公司，原合作合同、章程等其他條款不變。

天津津政交通發展有限公司於一九九八年開始對外環東路進行改造修建，總承包金額為15.76億元。為此雙方股東通過7次增資，使註冊資本金增加至11.04億元，投資總額也增加至20.50億元。

天津發展控股有限公司於二零零一年將持有的天津津政交通發展有限公司6.0692%的股權轉讓給天津外環東路有限公司，轉股後天津外環東路有限公司持股比例為16.0692%，天津發展控股有限公司持股比例為83.9308%。該項經濟行為由天津經濟技術開發區管理委員會津開批[2001]395號文件批准。

二零零二年經天津經濟技術開發區管理委員會津開批[2002]607號文件批准，天津發展控股有限公司將持有天津津政交通發展有限公司的83.9308%的股權全部轉讓給Dynamic Infrastructure Limited。

二零零四年三月，公司將擁有的價值36,889萬元土地使用權進行了存續分立，成立了天津港津房地產發展有限公司，雙方股東仍為天津津政交通發展有限公司的股東，且股權比例不變。

分立完成後，天津津政交通發展有限公司註冊資本金為73,570.62萬元，中外雙方投資比例不變，即外方61,748.44萬元，佔註冊資本金的83.9308%；中方11,822.18萬元，佔註冊資本金的16.0692%。

二零零七年經天津經濟技術開發區管理委員會津開批[2007]742號《關於同意天津津政交通發展有限公司股權轉讓的批覆》的批准，Dynamic Infrastructure Limited將持有天津津政交通發展有限公司的83.9308%股權全部轉讓給香港京悅控股有限公司。

截至評估基準日二零零九年十二月三十一日天津津政交通發展有限公司股東持股比例詳見下表：

				單位：萬元
序號	股東名稱	出資形式	出資金額	估註冊 資本比例 (%)
1	天津市外環東路有限公司	貨幣	11,822.18	16.0692
2	京悅控股有限公司	貨幣	<u>61,748.44</u>	<u>83.9308</u>
	合計		<u>73,570.62</u>	<u>100.00</u>

3. 企業主要產品或服務

天津津政交通發展有限公司主要負責外環綫東路(宜興埠 — 張貴莊 — 津靜公路)42.4公里道路的管理及養護、以及相關附屬設施及公路沿綫的開發。

4. 公司組織結構框架

天津津政交通發展有限公司股東分別為天津市外環東路有限公司和京悅控股有限公司，持股比例分別為16.0692%和83.9308%。天津津政交通發展有限公司設董事長1人、副董事長1人、總經理1人、常務副總經理1人，下設綜合事務辦公室、財務部、工程部、收費中心4個職能部門。

5. 市場和客戶狀況

天津津政交通發展有限公司自一九九九年十一月十一日起至二零零三年五月三十一日期間，執行天津市物價局、天津市財政局的車輛通行費收費標準。在外環綫共有2處收費站，實行兩站一體，一票通過。根據津價費[1999]858號文件，共設5檔收費標準，具體範圍如下：

- 1 摩托車、機動三輪車、各種拖拉機，每通行一次收費5元；
- 2 20座以下(含20座)客車，2噸以下(含2噸)貨車，每通行一次收費10元；
- 3 21座至50座客車，2噸以上至5噸(含5噸)貨車，每通行一次收費20元；
- 4 51座以上客車，5噸以上至15噸(含15噸)貨車，每通行一次收費30元；
- 5 15噸以上貨車，各種集裝箱車，每通行一次收費45元；

自二零零三年六月一日至二零一零年一月一日期間，按照天津市人民政府《批轉市建委關於改革我市貸款道路建設車輛通行費收費管理方案的通知》要求，撤併新開河和海河南收費站點，在實行統收統還，由天津市貸款道路建設車輛通行費徵收辦公室統一對本市和進入本市的機動車輛徵收貸款道路建設車輛通行費。於二零零四年初為方便車輛通行將原來建造的收費口進行拆除，通過在原兩站位置

安裝電子計數器，對來往車輛監控計數，再由天津市貸款道路建設車輛通行費徵收辦公室按核定的通行費計算辦法計算通行費，並支付給天津津政交通發展有限公司。

通行費計算公式： Σ (兩站統計的各類型通行車輛的數量 \times 相應費率) \times 40%

天津津政交通發展有限公司每年向天津市貸款道路建設車輛通行費徵收辦公室支付委託收費管理費，支付比例按代收的全部通行費的5%計算。

二零零九年國務院出台《關於實施成品油價格和稅費改革的通知》政策後，天津市政府於二零一零年一月一日起停止徵收貸款道路建設車輛通行費，導致天津津政交通發展有限公司自二零一零年初到報告出具日尚未取得任何收入，預計未來也不會產生經營性收入。

6. 企業管理狀況

天津津政交通發展有限公司自一九九七年成立以來發展平穩，企業管理採用一般中小企業通常的管理模式，而使得企業管理較為簡單。

7. 企業主要資產狀況

天津市外環綫距離市中心平均約10公里，上下行共10個車道，設計時速80公里，承擔貨運交通，截流和減少穿越市區的車輛，改變了天津道路「南北不通，東西不暢」的狀況。環綫全長71.44公里，環綫內包含的區域面積約320平方公里，成為天津公路交通的金項鍊。

一九八五年，天津市委、市政府為適應改革開放的需要，依據城市總體建設規劃，把改善道路狀況，建設由內、中、外3條環綫和14條射綫組成的幹道系統列為重點建設項目，進行了周密的勘察設計。一九八六年秋，在老市長李瑞環同志「人民城市人民建」的倡導下，組織全市人民開展了外環綫開挖填築路基土方的義務勞動。各專業施工單位也開始修建了橋涵、立交橋及與農田水利配套的構築物

工程。一九八七年十月一日，全長70多公里的外環綫全綫一期工程竣工通車，全路達到一級公路標準，全寬100米，建有大型跨公路、河道、鐵路立交橋10座，路外還建設了外環河和綠化帶。之後，外環綫管理所按照上級的要求開展了創建文明路和標準化、美化等為主要內容的GBM工程路建設，一九八八年完成了外環綫全綫行道樹種植，還在中央隔離帶種植了草坪，一九八九年在京津互通立交進行了小區式的綠化美化，成為當時的新景觀。成為繁榮天津城鄉經濟、改善公路交通的「金項鏈」。

為了適應經濟迅猛發展的需求，外環綫的拓寬改造迫在眉睫。一九九六年，西北半環29公里正式開工，一九九八年改造竣工，並開始收費。一九九八年，東南半環開始改造，歷經兩年，到一九九九年，完成了42.4公里的修建，至此，外環綫完成全面的加寬改造，全綫收費，鋪築瀝青路面315萬平方米，新建了6座立交橋，改造舊跨河大橋及立交橋8座，改造和新建中小橋18座，綠化填土33萬平方米，安裝鋼護欄68公里，並完成了標誌、標綫等附屬工程。

天津津政交通發展有限公司主要資產為外環綫東半環42.4公里的道、橋設施，賬面反映的資產類型主要有貨幣資金、應收款項、其他應收款、固定資產及各項負債。

8. 企業發展前景

天津津政交通發展有限公司成立於一九九七年，負責外環綫東路42.4公里道路的管理及養護。天津市政府自一九九七年起，從每年徵收的天津市城市道路建設附加費收入中提取「專營收益」支付給天津津政交通發展有限公司。經營起始年（一九九七年）的數額為1.1億元，其後逐年遞增。一九九八年，外環東段道路開始改造，一九九九年末主體竣工，同年十一月十一日試運營，每年收取的車輛通行

費收入超過1億元。二零零四年委估企業將未來年度專營收益權轉讓給天津泰達投資控股有限公司，由天津泰達投資控股有限公司承擔該企業與招商銀行的7.5億元貸款負債。至此，天津津政交通發展有限公司僅享有外環東段道路的管理和向過往車輛收費的權利。後因國務院出台《關於實施成品油價格和稅費改革的通知》，天津市於二零一零年一月一日開始停止徵收天津市貸款建設車輛通行費，企業從二零一零年一月一日起已無經營性收入。

9. 相關競爭狀況

國民經濟的增長速度依然是影響公路車流量的重要因素之一，高速公路運輸業與GDP指標高度相關，根據國家「十一五」規劃，未來5年我國GDP的平均增速預計為7.5%，預計高速公路運輸仍保持與經濟同步平穩增長的趨勢。

隨著高速公路路網效應的形成，城鎮化趨勢、居民汽車保有量增長將繼續拉動公路運輸需求，計重收費實施提升單車收費水平和通行費收入以及外延式擴張—收購新路等因素都將促使高速公路行業未來業績穩定增長。

根據天津市人民政府文件津政發[2003]52號《批轉市建委關於改革我市貸款道路建設車輛通行費收費管理方案的通知》「為盡快改變我市公路收費站點設置過多、過密的現狀，樹立良好的城市形象，對我市貸款道路建設車輛通行費收費方式進行改革，撤併壓縮收費站點，實行統收統還」，加之二零零九年國務院出台《關於實施成品油價格和稅費改革的通知》政策後，天津市於二零一零年一月一日開始停止徵收天津市貸款建設車輛通行費，天津津政交通發展有限公司自此後已無經營性收入，故喪失與同行業的競爭力。

10. 影響企業生產經營的宏觀經濟因素

天津津政交通發展有限公司截至二零零九年十二月末資產總額為18.15億元，其收入來源為通行費收入，通行費年收入約1.2億元。由於上述國家通行費徵收政策變化，導致公司無法取得經營性收入，未來將無收益。

11. 財務狀況

天津津政交通發展有限公司近三年的資產、負債、所有者權益、業務收入和淨利潤情況如下表：

二零零七年至二零零九年資產負債表

項目	二零零七年	二零零八年	單位：人民幣元
			二零零九年
一、流動資產	293,666,573.59	321,635,493.65	312,073,226.66
1、貨幣資金	256,202,438.07	250,644,527.12	131,905,922.10
2、應收票據	35,203,178.00	—	—
3、其他應收款	2,260,957.52	2,490,292.53	2,548,886.56
4、應收賬款	—	68,500,674.00	177,618,418.00
二、非流動資產	1,583,693,177.94	1,543,551,148.86	1,503,679,177.54
1、固定資產原價	2,072,179,066.40	2,069,152,217.12	2,068,915,770.17
2、折舊	488,485,888.46	525,601,068.26	565,236,592.63
3、固定資產淨值	1,583,693,177.94	1,543,551,148.86	1,503,679,177.54
三、資產總計	1,877,359,751.53	1,865,186,642.51	1,815,752,404.20
四、流動負債	303,520,682.96	289,761,485.55	326,125,787.31
1、應付賬款	9,000,000.00	12,500,000.00	52,500,000.00
2、應付職工薪酬	10,253,074.41	8,773,430.39	4,256,186.95
3、應交稅金	1,644,492.76	1,892,180.83	680,436.41
4、應付股利	272,558,930.04	264,839,588.98	260,931,562.00
5、其他應付款	1,709,252.95	1,181,587.95	1,180,407.95
6、其他流動負債	8,354,932.80	574,697.40	6,577,194.00
五、非流動負債	—	—	—
六、負債合計	303,520,682.96	289,761,485.55	326,125,787.31
七、所有者權益	1,573,839,068.57	1,575,425,156.96	1,489,626,616.89
實收資本	735,706,200.00	735,706,200.00	735,706,200.00
資本公積	750,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00
盈餘公積	25,274,014.88	26,518,397.12	23,734,929.09
未分配利潤	62,858,853.69	63,200,559.84	-19,814,512.20

二零零七年至二零零九年損益表

項目	二零零七年	二零零八年	二零零九年
一、主營業務收入	116,060,402.00	119,826,478.00	120,050,932.00
二、主營業務成本	76,470,984.13	75,985,262.15	86,029,755.34
三、主營業務稅金及附加	5,803,020.10	5,991,323.90	6,002,496.60
四、其他業務利潤	—	—	—
五、銷售費用	—	—	—
六、管理費用	4,066,042.14	2,911,491.18	4,724,250.82
七、財務費用	-2,378,580.86	-4,091,309.84	-3,205,980.07
八、補貼收入	—	—	—
九、營業外收入	4,570,000.00	—	16,095.94
十、營業外支出	405,131.30	91,227.64	5,308,920.18
十一、所得稅	5,440,499.83	6,828,926.93	6,347,788.35
十二、淨利潤	30,823,305.36	31,109,556.04	14,859,796.72

岳華會計師事務所有限公司天津分所對二零零七年會計報表審計後出具了岳津外審[2008]第136號無保留意見審計報告；

中瑞岳華會計師事務所有限公司天津分所對二零零八年會計報表審計後出具了岳津外審[2009]第154號無保留意見審計報告；

中瑞岳華會計師事務所有限公司天津分所對二零零九年會計報表審計後出具了中瑞岳華津外審[2010]第356號無保留意見審計報告。

12. 主要政策

根據天津經濟技術開發區國家稅務局文件津國稅經[2001]56號，天津津政交通發展有限公司按照《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》適用所得稅率為15%，依據國務院下發了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，

自二零零八年一月一日起，原享受低稅率優惠政策的外資企業，在新稅法施行後五年內逐步過渡到法定稅率，目前企業現行的所得稅率為20%，會計核算執行《企業會計制度》。

(三) 約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告僅供委託方為實現評估目的時使用，不存在未經委託方允許和與評估目的無關的其他報告使用者。

二、評估目的

本次評估目的為京悅控股有限公司擬將持有天津津政交通發展有限公司83.9308%的股權進行轉讓事宜提供價值參考依據。

該經濟行為已經天津市人民政府辦公廳《關於外環東路及津濱高速公路權益處置問題的覆函》(津政辦函[2010]13號)批准，文件批准日期為二零一零年三月三十一日。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為天津津政交通發展有限公司全部股東權益價值。

本次資產評估範圍為天津津政交通發展有限公司申報的全部資產及負債，具體包括流動資產、固定資產和各項負債。

主要實物資產為外環綫東路(宜興埠 — 張貴莊 — 津靜公路)全長42.4公里道路，外環綫東半環穿越我市的北辰、東麗、津南、西青四區，起點北辰區宜興埠立交、終點西區津靜公路立交。沿綫共有立交7座，分別為：津淄公路立交、解放南路立交、津沽公路立交、津塘公路立交、津漢公路立交、金鐘河立交、張貴莊立交。跨河大橋兩座，分別為新開河大橋、海河大橋。中小橋樑13座。另有兩處附屬收費站，分別為：海河南收費站和新開河收費站，建築面積為2,938.50平方米。上述資產目前使用狀況良好；與道橋管理相關的房屋建築物共計2處房產，建成時間為一九九九年，建築結構為磚混結構，建築面積為2,938.5平方米，未辦理房屋產權登記證。另外有9輛轎車和11台電子及辦公設備。

上述各項資產及負債均由天津津政交通發展有限公司提供。具體如下表：

項目	單位：人民幣元	
	賬面價值	
流動資產	312,073,226.66	
長期投資	—	
固定投資	1,503,679,177.54	
其中：設備	391,699.37	
建築物	1,503,287,478.17	
無形資產	—	
其中：土地使用權	—	
遞延資產	—	
資產總計	1,815,752,404.20	
流動負債	326,125,787.31	
長期負債	—	
負債總計	326,125,787.31	
淨資產	1,489,626,616.89	

除以上提供資產外不存在其他賬外資產。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

根據委託方和被評估單位申報提供其擁有的所有資產以及應承擔的負債，我公司評估人員對被評估單位申報評估範圍的完整性進行了必要的覆核。若存在應予申報而未申報，本公司又無能力發現的資產和負債，本評估結論將不能直接使用。

四、價值類型及其定義

考慮本次業務的評估目的、市場條件和評估對象等，對市場條件和評估對象的使用並無特別限制和要求，本次評估選用市場價值作為評估價值類型，具體定義如下：

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日為二零零九年十二月三十一日，該評估基準日系委託方根據經濟行為的性質確定的。主要從三個方面考慮：一是選擇與經濟行為實現日較接近的時點；二

是與審計報告日一致，便於能夠準確、完整的取得會計核算資料；三是取得相關資料比較容易，便於評估操作。

六、評估依據

(一) 法律、法規依據：

1. 《中華人民共和國公司法》；
2. 中華人民共和國國務院(1991)第91號令《國有資產評估管理辦法》；
3. 原國家國有資產管理局(1992)36號文件《國有資產評估管理辦法施行細則》；
4. 原國家國有資產管理局國資辦發(1996)23號文件《資產評估操作規範意見(試行)》；
5. 天津市人民政府國有資產監督管理委員會津國資產權(2007)第40號《天津市企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 二零零五年國務院國資委第12號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
7. 《企業會計準則》和《企業會計制度》；
8. 其他法律、法規依據。

(二) 準則依據

1. 財政部財企(2004)20號《資產評估準則 — 基本準則》和《資產評估職業道德準則 — 基本準則》；
2. 中國資產評估協會中評協[2007]189號《資產評估準則 — 評估報告》、《資產評估準則 — 評估程序》、《資產評估準則 — 業務約定書》、《資產評估準則 — 工作底稿》；

3. 財政部文件財企(2008)343號《財政部關於實行資產評估準則有關制度銜接問題的通知》含《企業國有資產評估報告指南》及附件1和附件2；
4. 中國資產評估協會中評協[2007]189號《資產評估準則 — 機器設備》；
5. 中國資產評估協會中評協[2007]189號《資產評估準則 — 不動產》；
6. 中國註冊會計師協會會協[2003]18號《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》；
7. 中國資產評估協會中評協[2004]134號《企業價值評估指導意見(試行)》；
8. 中國資產評估協會中評協[2007]189號《資產評估價值類型指導意見》。

(三) 行為依據：

天津市人民政府公廳《關於外環東路及津濱高速公路權益處置問題的覆函》(津政辦函[2010]13號)。

(四) 權屬依據

1. 委託方及被評估單位企業法人營業執照；
2. 中華人民共和國機動車行駛證；
3. 重大資產購置發票；
4. 天津市外環綫東半環道路改造工程施工合同書、招標文件和竣工報告；
5. 其他有關資產產權歸屬的說明。

(五) 取價依據：

1. 評估人員現場勘察、記錄等；
2. 《資產評估常用數據與參數手冊》(第二版)；

3. 被評估單位提供的企業前三年和評估基準日會計報表及審計報告；
4. 中國機械工業信息研究二零零九年《機電產品報價手冊》；
5. 二零零八年天津市城鄉建設委員會《天津市建築安裝工程基價》和《天津市市政工程預算基價》；
6. 天津市建設工程定額管理研究站和天津市建設工程造價管理協會發佈的二零零九年十二月《天津市工程造價信息》；
7. 國家經濟貿易委員會、國家發展計劃委員會、公安部、國家環境保護總局《關於調整汽車報廢標準若干規定的通知》(國經貿資源[2000]1202號)和公安部《關於實施〈關於調整汽車報廢標準若干規定的通知〉有關問題的通知》(公交管[2001]2號)；
8. 二零零一年一月一日起實施的《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》；
9. 天津市土地管理局《關於對天津津政交通發展有限公司免繳天津市外環東路(宜興埠—張貴莊—津靜公路)土地租金的批復》(地籍字[97]252號)；
10. 《房屋完損等級評定標準(試行)》(城鄉建設環境保護部城住字(1984)第678號)；
11. 有關詢價資料和參數資料。

(六) 其他資料

1. 被評估單位提供的各項資產清查評估明細表；
2. 被評估單位提供的與資產評估有關的其他資料；
3. 工程概況、工程結算資料、工程圖紙；
4. 被評估單位提供的銀行對賬單、銀行存款餘額調節表、企業間賬務往來詢證函、借款合同、納稅申報表等；

5. 現場勘查、測量、拍攝和抽查盤點資料。

七、評估方法

依據現行資產評估制度的有關規定，註冊資產評估師執行企業價值評估業務可採用收益法、市場法和成本法三種方法。

本項評估的評估方法採用資產基礎法，評估方法的確定是根據評估目的、資產特性和掌握的評估資料確定的。

1. 收益法簡介及選取

收益法是指通過估算被評估資產的未來預期收益，並採用適宜的折現率折算成現值，然後累積求和，借以確定被評估資產價格的一種資產評估方法。

考慮國家已規定停止貸款道路建設車輛通行費的徵收，未來企業不能再取得經營性收入，由於未來不能產生可預計持續穩定的收益，故本次評估不能採用收益法進行評估。

2. 市場法簡介及選取

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較，以確定評估對象價值的評估思路和選取依據。

由於缺乏類似被評估企業公開轉讓市場交易案例，同時不同企業轉讓存在較大的特異性，不易準確比較、參照，故本次評估不適宜採用市場比較法進行評估。

3. 資產基礎法簡介及選取

資產基礎法，它以企業的會計報表——資產負債表作為導向，在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。本次評估採用該種方法進行評估，其基本計算公式為：

評估值 = 各單項資產評估值之和 - 負債評估值之和

企業價值評估中對各項資產及負債具體採用方法為重置成本法，重置成本法是指在現實條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，扣減被評估資產已經發生的各項損耗或貶值來確定被評估資產價格的一種資產評估的方法。

八、評估程序實施過程和情況

本公司接受資產評估委託後，選派資產評估人員，組成專門的資產評估項目小組，於二零一零年五月十一日正式進駐企業，開始評估工作，二零一零年七月三十日出具評估報告。具體過程如下：

(一) 明確評估業務基本事項

了解委託方、被評估單位和委託方以外的其他評估報告使用者的基本情況，明確評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日等重要事項。根據評估業務具體情況，對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由評估機構決定承接評估業務。

(二) 簽訂業務約定書

接受項目委託，與委託方簽署資產評估業務約定書。

(三) 編製評估計劃

選派項目負責人，組成評估項目組，確定評估的具體步驟、時間進度、人員安排和技術方案等評估重點工作，編製評估計劃。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況對評估資產進行適當的現場調查，指導被評估單位清查申報資產，驗證評估申報資料，檢查核實資產、了解資產的法律權屬狀況、經濟狀況，資產的技術狀況、使用情況、質量和損耗程度，形成勘查記錄。

(五) 收集評估資料

註冊資產評估師要求委託方或者被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料，並對委託方或者被評估單位所提供的資料進行審核驗證；通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行調查，獲取評估業務需要的基礎資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；查閱相關資料，開展市場調研和價格諮詢，收集市場信息，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託方、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料等。

(六) 評定估算

根據評估業務具體情況對收集的評估資料進行必要分析，歸納和整理，形成評定估算的依據；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和成本法等資產評估方式的適用性，恰當選擇評估方法；根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成初步評估結論；對形成的初步評估結論進行綜合分析，形成最終評估結論。其中：具體評估過程如下：

- (1) 貨幣資金，本次評估的貨幣資金包括現金、銀行存款和其他貨幣資金。對現金的評估：評估人員將存放在公司內的現金日記賬餘額與總賬餘額核對，經實地監盤，編製庫存現金盤點表，以核實無誤後的賬面值確定評估值；對銀行存款的評估，評估人員首先將銀行存款日記賬餘額與總賬、對賬單核對，覆核企業編製的銀行存款餘額調節表，以核實無誤的銀行存款餘額確定評估值，對外幣存款以核實無誤後的外幣存款金額乘以評估基準日中國人民銀行公佈的人民幣外匯牌價，折算人民幣金額確認評估值，對天津銀行長康支行和浙商銀行天津分行營業部的定期存款同時增加應計未計的利息，予以確定評估值；對其他貨幣資金的評估，主要為中國工商銀行天津市分行核發的

信用卡一張。評估人員對該類型存款進行賬證、賬務核實無誤的情況下，確定評估值。

- (2) 應收款項，評估人首先對申報的應收款項與有關總賬、明細賬進行核實，然後具體了解和分析每筆業務發生的時間、業務內容、款項數額、業務往來和企業對應收款項的管理情況，並對餘額較大的債務單位進行函證。在核實賬面價值無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。
- (3) 其他應收款，天津津政交通發展有限公司申報的其他應收款主要有借款、押金等四筆應收款項。評估人員了解欠款內容、時間、金額、未能及時收回的原因等情況並逐戶進行調查、分析、評價，對是否能夠收回的可能性作出判斷，對可收回的其他應收款，按核實後的賬面金額確定評估值。

(4) 固定資產的評估

本次資產評估固定資產為房屋建築物、構築物、電子設備、車輛。

1. 本次評估申報的房屋建築物共三項，主要為海河南收費站和新開河收費站房屋，建成時間為一九九九年，建築結構為磚混結構，建築面積為2,938.5平方米。其中：新開河收費站層高2層，共37間房間，建築面積889.38平方米；海河南收費站層高3層，共51間房間，建築面積1,225.26平方米；海河南側樓層高2層，共計29間，建築面積823.86平方米。房屋建築面積總計2,938.5平方米，由於上述的兩個收費站的辦公用房屬於公路附屬設施，故未辦理房屋產權登記證。

對房屋建築物的評估，評估人員首先將房屋建築物清查評估明細表與被評估單位總賬、明細賬進行核對，依據被評估單位提供的說明材料和施工圖紙，由專業評估人員對房屋建築進行了實地勘查、測量，查閱有關竣工決算資料，向被評估單位有關人員詢問工程概況，依據被評估單位提供的有關資料，依據二零零八年《天津市建築工程預算基價》和二零零

九年十二月天津市建設工程定額管理研究站、天津市建設工程造價管理協會提供的建築工程造價指數，並考慮工程的間接成本及相關稅費確定房屋建築物的重置成本。在對房屋建築物進行現場勘查、鑑定的基礎上，考慮房屋建築物的使用年限，維護保養狀況等因素，採用年限法及完損等級評分法，乘以評分權重系數確定成新率，最終計算出房屋建築物的評估淨值。

2. 天津津政交通發展有限公司申報的構築物主要為外環綫東路(宜興埠 — 張貴莊 — 津靜公路)全長42.4公里道路，外環綫東半環穿越我市的北辰、東麗、津南、西青四區，起點北辰區宜興埠立交、終點西區津靜公路立交。沿綫共有立交7座，分別為：津淄公路立交、解放南路立交、津沽公路立交、津塘公路立交、津漢公路立交、金鐘河立交、張貴莊立交。跨河大橋兩座，分別為新開河大橋、海河大橋。中小橋樑13座。由於外環綫東南半環主要承擔我市東南部區域內的交通及過境交通，最大日車流量可達6.6萬輛。

對道橋和公路設施的評估依據2008《天津市市政工程預算基價》和天津市定額管理研究站研製的天津市建設工程計價系統編輯軟件，根據委託方提供的工程概況、工程結算資料、工程圖紙，按照工程量清單輸入編輯軟件計算出工程的重置成本。在對道橋和公路設施進行現場勘查、鑒定的基礎上，考慮道橋、公路的建造年限、維護保養狀況等因素，採用年限法及完損等級評分法，乘以評分權重系數確定成新率，最終計算出道橋、道路的評估淨值。

3. 本次評估的電子設備共計11台，主要為電腦、打印機等。

評估人員根據被評估單位提供評估設備清單，對需要安裝調試的設備通過市場詢價，以同類型設備的現行市場價格為基礎，加上運輸費、安裝調試費等必要費用確定重置全價，對小型電子設備直接查詢同類型設備的現行市場價格確定重置全價，通過對各項設備進行現場勘察、鑒定，依據設備的技術性能，實際使用年限和設備維修保養情況，確定成新率並計算出各項設備的評估淨值。

4. 本次評估的車輛共計9輛，包括桑塔納、本田CRV等。

評估人員根據被評估單位提供運輸設備清單，通過對市場上相同品牌、規格、型號的車輛進行詢價、加上合理的車輛購置稅和其他費用等，確定重置全價，並通過對這些車輛的現場勘察、鑒定，根據其性能、行駛里程、實際使用年限、保養、大修等情況、確定成新率並計算評估淨值。

(5) 流動負債的評估

流動負債包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅金、應付股利、其他應付款和其他流動負債等，評估人員首先對申報的各項負債與有關總賬、明細賬進行核實，此次評估以核實賬面值基礎上，根據評估目的實現後的被評估單位實際需要承擔的負債項目金額確定評估值。對其他應付款核算的教育經費，按照評估要求，對已預提沒有確指支付對象的應付款項以零確定評估值，其他的流動負債評估值以核實後的賬面金額確定。由於應付教育經費評估值為零，使流動負債評估值比賬面價值減值275,102.22元。

九、評估假設

- (一) 交易假設：本評估報告假設所有待估資產已處在交易過程中，評估師根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- (二) 公開市場假設：本評估報告假設所有待估資產擬進入的市場為充分發達與完善的市場。
- (三) 持續使用假設：本評估報告假設所有待估資產正處於使用狀態並將繼續使用下去。
- (四) 真實性假設：本評估報告假設所有委託方提供的資料具有真實性、合法性、完整性。
- (五) 評估程序的假設：本評估報告為履行詳細的現場調查或無法履行現場勘查、採用了未經調查確認或無法調查確認的資料，對其狀態、資料真實性的假設如下：
1. 對於本評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項，本公司按準則要求進行一般性的調整。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制。
 2. 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，本公司假定其為可信的，但本公司對這些信息資料的真實性不做任何保證。
 3. 除在評估報告中已有揭示以外，假定委託方已完全遵守現行的國家及地方性有關土地規劃、使用、佔有、環境及其他相關的法律、法規。
 4. 本公司對市場情況的變化不承擔任何責任，亦設有義務就基準日後發生的事項或情況修正我們的評估報告。
 5. 本評估報告中對價值的估算是依據二零零九年十二月三十一日已有的財務結構做出的。

6. 假定天津津政交通發展有限公司負責任的履行資產所有者的義務並稱職地對有關資產實行了有效的管理。
7. 除非在此之前委託方與本公司已達成有關協議，我公司、任何簽署本工作報告的人員或與此次評估報告有關人員均不得被要求因本評估報告而提供進一步的諮詢、提供證詞、或出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊。
8. 本評估報告是根據所設定的目的而出具的，它不得應用於其他用途。本評估報告全部或其中部分內容在沒有取得本公司書面同意前不得傳播給任何第三方。
9. 假設天津津政交通發展有限公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
10. 本評估報告中對前述委估資產價值的分析只適用於評估報告中所陳述的特定使用方式。
11. 本評估報告僅供業務約定書中明確的報告使用人使用，不得被任何第三方使用或依賴。本公司對任何個人或單位違反此條款的不當使用不承擔任何責任。
12. 國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化；國家的宏觀經濟形勢不會出現惡化。
13. 無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
14. 本評估報告中估算涉及的現行稅法將不發生重大變化，應付稅款的稅率將保持不變，所有適用的法規、條例都將得到遵循。
15. 本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

十、評估結論

經評估，截止二零零九年十二月三十一日天津津政交通發展有限公司評估前資產賬面價值為人民幣181,575.24萬元、負債為人民幣32,612.58萬元、淨資產為人民幣148,962.66萬元；評估後資產評估價值為人民幣175,439.96萬元，負債為人民幣32,585.07萬元，淨資產為人民幣142,854.89萬元，淨資產評估值比賬面值減值6,107.77萬元，減值率4.10%。

成本法評估結果滙總表

單位：萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A X 100%
1 流動資產	31,207.32	31,238.44	31.12	0.10
2 非流動資產	150,367.92	144,201.52	-6,166.40	-4.10
3 其中：可供出售金融資產	—	—	—	
4 持有至到期投資	—	—	—	
5 長期應收款	—	—	—	
6 長期股權投資	—	—	—	
7 投資性房地產	—	—	—	
8 固定資產	150,367.92	144,201.52	-6,166.40	-4.10
9 在建工程	—	—	—	
10 工程物資	—	—	—	
11 固定資產清理	—	—	—	
12 生產性生物資產	—	—	—	
13 油氣資產	—	—	—	
14 無形資產	—	—	—	
15 開發支出	—	—	—	
16 商譽	—	—	—	
17 長期待攤費用	—	—	—	
18 遞延所得稅資產	—	—	—	
19 其他非流動資產	—	—	—	
20 資產總計	181,575.24	175,439.96	-6,135.28	-3.38
21 流動負債	32,612.58	32,585.07	-27.51	-0.08
22 非流動負債	—	—	—	
23 負債合計	32,612.58	32,585.07	-27.51	-0.08
24 淨資產(所有者權益)	148,962.66	142,854.89	-6,107.77	-4.10

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

1. 本報告所稱「評估值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本評估報告所列明的目的而提出的公允估值意見。

2. 本報告是在委託方及被評估單位提供的有關會計信息資料的基礎上做出的，這些相關信息的真實性、可靠性和全面性由委託方及被評估單位負責；本報告中使用的有關數據在很大程度上依賴於這些信息資料，本評估結論是在假定上述信息資料真實、完整的基礎上作出的，若這些信息資料的誤差或虛假導致評估結論偏差，本公司將不承擔任何責任；本報告評估結論是對二零零九年十二月三十一日這一基準日所評估企業資產價值的客觀公允反映，本公司對這一基準日以後該資產價值發生的重大變化不承擔責任。
3. 本項評估是在獨立、客觀、公正、科學的原則下作出的，評估結論由本公司出具，受具體參加本次項目的評估人員的執業水平和能力的影響。本公司及參加評估工作的全體人員與被評估資產及有關當事人無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。
4. 本次評估報告未能得知委託評估的資產在評估基準日有被訴訟、抵押、擔保事宜。
5. 本次評估申報的建築面積為2,938.5平方米，未辦理房屋產權登記證，評估中以被評估單位提供的有關說明確認產權歸屬，對房屋建築物面積進行現場複核，並以委託方和被評估單位提供的建築面積，進行評估計算，如本次評估建築面積與房產管理部門未來核發的房屋所有權證的建築面積存在差異，應以房產管理部門核發的房屋所有權證的建築面積為準並相應調整評估結果，上述事項望報告使用者關注和合理使用。
6. 天津津政交通發展有限公司擁有的房屋及道路、橋樑佔用的土地，按照天津市土地管理局(地籍字〈97〉252號)《關於對天津津政交通發展有限公司免繳天津市外環東路(宜興埠 — 張貴莊 — 津靜公路)土地租金的批覆》規定，在其合作經營期限三十年內(自一九九七年十月二十五日至二零二七年十月二十四日止)暫免繳納土地租金，土地租用面積為4,099.31畝。

7. 本次核查中，我們已對主要房屋、橋樑、道路進行了勘察，對道路橋樑、設備、車輛，現場允許進行核查的即可分離的所有設施及設備進行了核查，但受條件限制不能進行核查的以企業提供的清單、圖紙和專業技術人員所介紹的情況確定。設備在本次檢查中沒能採用儀器進行檢測，僅依據設備的現場勘查情況和企業提供的運行記錄、設備檢修報告等對設備狀態提出判斷意見。
8. 本評估報告的特定經濟行為需要國有資產管理部門和企業主管部門備案、核准的，在國有資產管理部門和企業主管部門備案、核准方可正式使用本評估報告。
9. 評估基準日後，當被評估資產因不可抗力而發生毀損、滅失等影響資產價值的期後事項時，不能直接使用評估結論。
10. 評估基準日後有效期以內，資產數量發生的變化，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。若資產價格標準發生變化、並對資產評估價格已產生了明顯影響時，委託方應及時聘請評估機構重新進行評估。
11. 本評估報告僅為本項目評估目的提供參考價值，委估的設備均為含稅(增值稅)價格。
12. 本報告是在被評估單位提供的資產權屬證明文件真實、合法、有效的基礎上做出的，資產權屬證明文件的真實性、合法性和有效性由被評估單位負責。本項目評估機構及註冊資產評估師對評估對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，但不對評估對象的法律權屬作任何形式的保證。
13. 本次評估對評估目的實現後由於評估資產發生增減值變化可能導致股權轉讓產生的相關稅賦未作考慮。

14. 本次報告基礎數據採用了岳華會計師事務所有限公司天津分所出具的岳津外審[2008]第136號無保留意見審計報告；中瑞岳華會計師事務所有限公司天津分所出具的岳津外審[2009]第154號無保留意見審計報告；中瑞岳華會計師事務所有限公司天津分所出具的中瑞岳華津外審[2010]第356號無保留意見審計報告的相關數據。
15. 本報告含有若干附件，附件構成本報告之重要組成部分。

以上事項提請報告使用者注意。

十二、評估報告使用限制說明

1. 評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。由於評估報告使用者使用不當造成的後果，與本項目評估師及其所在的評估機構無關。
2. 評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。
3. 未徵得本評估機構同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
4. 本報告評估結論使用有效期限為一年，自二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十日止，當評估目的在有效期內實現時，應以評估結論作為底價和作價參考依據（還需結合評估基準日期後事項的調整）。超過一年，需重新進行資產評估。

十三、評估報告日

本評估報告提出日期為二零一零年七月三十日。

天津華夏金信資產評估有限公司

評估機構法定代表人

施耘清

中國註冊資產評估師

周世杰

尹琳

中國天津

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司各董事及最高行政人員或彼等各自之聯繫人士並無於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之任何股份、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或淡倉)；或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；或按上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 董事於本公司授出購股權之權益

	授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目		行使期	附註
			於二零一零年 一月一日持有	於最後實際 可行日期持有		
于汝民	19/12/2007	8.04	1,000,000	1,000,000	17/01/2008-24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	2,000,000	2,000,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
吳學民	16/12/2009	5.75	1,800,000	1,800,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
戴延	19/12/2007	8.04	900,000	900,000	17/01/2008-24/06/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	1,400,000	1,400,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
鄭道全	19/12/2007	8.04	900,000	900,000	17/01/2008-25/04/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	1,400,000	1,400,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
王建東	19/12/2007	8.04	600,000	600,000	17/01/2008-24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	900,000	900,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
白智生	19/12/2007	8.04	300,000	300,000	17/01/2008-24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	500,000	500,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)
張文利	19/12/2007	8.04	300,000	300,000	17/01/2008-24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	500,000	500,000	16/12/2009-24/05/2017	(2)

	授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目		行使期	附註
			於二零一零年 一月一日持有	於最後實際 可行日期持有		
孫增印	19/12/2007	8.04	300,000	300,000	17/01/2008–24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	500,000	500,000	16/12/2009–24/05/2017	(2)
宮靖	16/12/2009	5.75	500,000	500,000	16/12/2009–14/05/2017	(2)
王志勇	16/12/2009	5.75	900,000	900,000	16/12/2009–14/05/2017	(2)
張永銳	19/12/2007	8.04	500,000	500,000	17/01/2008–24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	300,000	300,000	16/12/2009–24/05/2017	(2)
陳清霞	16/12/2009	5.75	300,000	300,000	16/12/2009–24/05/2017	(2)
鄭漢鈞	19/12/2007	8.04	500,000	500,000	17/01/2008–24/05/2017	(1)
	16/12/2009	5.75	300,000	300,000	16/12/2009–24/05/2017	(2)
麥貴榮	16/12/2009	5.75	300,000	300,000	16/12/2009–24/05/2017	(2)

附註：

- 根據股東於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上批准之本公司購股權計劃(「計劃」)，於二零零七年十二月十九日已授出合共11,900,000份購股權，並由上述承授人於二零零八年一月十七日接納，行使價為8.04港元，可由二零零八年一月十七日起至二零一七年五月二十四日止期間予以行使。
- 根據計劃，於二零零九年十二月十六日已授出合共14,200,000份購股權，並由上述承授人於同日接納，行使價為5.75港元，可由二零零九年十二月十六日起至二零一七年五月二十四日止期間予以行使。股份於緊接購股權授出當日前的收市價為5.72港元。

(ii) 於本公司相聯法團之股份中之好倉

天津港發展控股有限公司(「天津港」)

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 總額概約百分比
吳學民	配偶權益	家族權益	10,000	0.00%

(iii) 於本公司相聯法團之購股權中之好倉

天津港

董事姓名	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股本 總額概約百分比
于汝民	實益擁有人	個人權益	2,300,000	0.04%
戴延	實益擁有人	個人權益	1,100,000	0.02%

王朝酒業集團有限公司

董事姓名	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股本 總額概約百分比
白智生	實益擁有人	個人權益	2,300,000	0.18%

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人士並無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份或債權證中，擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或按標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事亦為一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	於津聯之職位
吳學民	董事
戴延	董事
鄭道全	董事

3. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事自二零零九年十二月三十一日(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，概無於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃，或本公司或其任何附屬公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於重大合約之權益

於最後實際可行日期，董事概無於對本集團業務而言至為重要之合約或安排中擁有直接或間接之重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司已或擬訂立一年內不會屆滿或一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可由本集團相關成員公司終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 競爭權益

據董事所知，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無於任何或可能與本集團業務競爭之業務中擁有任何權益。

8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司並無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (1) 於二零零九年三月十六日，天津港(本公司之上市附屬公司)、顯創投資有限公司(「顯創」)及天津港(集團)有限公司訂立有條件買賣協議，據此天津港同意透過其全資附屬公司顯創有條件地向天津港(集團)有限公司收購天津港股份有限公司951,512,511股股份，相當於其註冊股本56.81%權益，總代價為109.61億港元；
- (2) 於二零零九年十二月三十日，天津泰康實業有限公司(「泰康」，本公司之非全資附屬公司)及天津百利特精電氣股份有限公司(「百利」，本公司之關連人士)訂立注資協議，據此，泰康及百利同意按彼等各自於天津市百利開關設備有限公司(本公司

間接持有24.46%實際股權)之股權比例，以現金及／或資產之方式向上述公司注資總額達人民幣68,000,000元；及

(3) 協議。

9. 專家資格及同意書

卓怡融資 根據證券及期貨條例可從事第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(資產管理)等受規管活動之持牌法團

金信 獨立估值師

卓怡融資及金信發出之函件及推薦意見是供載入本通函。卓怡融資及金信各自已發出同意書，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引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，卓怡融資及金信各自並無於任何股份或本集團任何成員公司股份中擁有任何權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，卓怡融資及金信各自並無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓3607-13室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為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。
- (c) 本公司之公司秘書為段剛先生，彼亦為本公司之財務總監。
- (d) 附錄二估值報告乃以中文編製。中文版本與英文翻譯版本如有歧義，概以中文版本為準。
- (e) 本通函(除了附錄二外)中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期起計14日內之通常辦公時間內，在胡關李羅律師行(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓)查閱：

- (a) 本公司之組職章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止各年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 卓怡融資函件，其全文載於本通函第11至19頁；
- (e) 金信的估值報告，其全文載於本通函第22至49頁；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之卓怡融資及金信同意書。