

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、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(Tianjin Development Holdings Limited)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。

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倚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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

須予披露及關連交易

出售天津天宮葡萄釀酒有限公司全部股權 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第12頁。紅日資本致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第13至30頁。本公司謹訂於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時正假座香港夏愨道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第48至49頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於二零二零年八月十五日(星期六)下午四時正前，或如有任何續會，則於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

股東特別大會防疫措施

為防止及控制新型冠狀病毒(COVID-19)蔓延，請參閱本通函第50頁有關將於股東特別大會上實施的防疫措施，其中包括：

1. 強制佩戴外科口罩；
2. 強制體溫檢測；及
3. 不會提供茶點或飲品。

任何不遵守防疫措施的人士，將會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司亦鼓勵獨立股東考慮委任股東特別大會主席為其代表，就決議案於股東特別大會上進行投票，以代替親身出席。

二零二零年七月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
紅日資本函件	13
附錄一 — 評估報告摘要	31
附錄二 — 一般資料	43
股東特別大會通告	48
股東特別大會防疫措施	50

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：882)
「完成」	指	具有本通函「董事會函件 — 股權轉讓協議 — 完成」一節內賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「該出售事項」	指	本公司根據股權轉讓協議向天津食品出售銷售權益
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	本公司與天津食品就該出售事項訂立日期為二零二零年六月十八日之有條件國有股權轉讓協議書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「天宮」	指	天津天宮葡萄釀酒有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，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

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會轄下獨立委員會，其成立旨在就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，已獲委任為就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	津聯及其聯繫人以外的股東
「獨立評估師」	指	北京天健興業資產評估有限公司，已獲委任為於評估基準日評估銷售權益之獨立評估師
「最後實際可行日期」	指	二零二零年七月二十七日，即本通函付印前就確定其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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	天宮之全部股權
「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	本公司已發行普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「天津渤海」	指	天津渤海國有資產經營管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，由中國天津市人民政府間接全資擁有
「天津食品」	指	天津食品集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，由天津渤海直接全資擁有
「津聯」	指	津聯集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為控股股東及由天津渤海直接全資擁有之境外窗口公司
「評估基準日」	指	二零一九年九月三十日
「%」	指	百分比

於本通函內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣0.92元兌港幣1.00元之匯率換算為港幣，僅供說明。概不表示任何人民幣或港幣金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率換算。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

執行董事：

王志勇先生 (主席)
陳燕華先生 (總經理)
李曉廣博士
莊啟飛先生
崔小飛先生

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：

鄭漢鈞博士
麥貴榮先生
伍綺琴女士
黃紹開先生
陸海林博士

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售天津天宮葡萄釀酒有限公司全部股權

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年六月十八日之公告，內容有關該出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議之條款及其項下擬進行的交易；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告詳情的資料。

股權轉讓協議

於二零二零年六月十八日，本公司(作為賣方)與天津食品(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售而天津食品有條件同意購買銷售權益，即天宮的全部股權。股權轉讓協議的主要條款概述如下。

日期

二零二零年六月十八日

股權轉讓協議已於二零二零年六月二十四日自中國相關機構獲得所需批准後生效。

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)；及
- (2) 天津食品(作為買方)。

有關天宮之資料

天宮之全部股權為股權轉讓協議項下擬轉讓的標的事項，其為一間根據中國法律成立之有限公司並由本公司於一九九七年收購，主要從事以其自有純淨水生產設施生產純淨水、向少數客戶銷售純淨水與瓶裝礦泉水以及投資控股。

以下分別為天宮截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度^{附註}以及截至二零二零年五月三十一日止五個月之未經審核財務資料(按照香港公認會計原則(「香港公認會計原則」)所編制)：

	截至五月三十一日 止五個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	99	1,405	1,493
除稅前虧損淨額	(2,715)	(4,181)	(3,162)
除稅後虧損淨額	(2,715)	(4,353)	(3,686)

董事會函件

	於五月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元 (未經審核)	
資產淨值	158,860	161,368	165,721	

附註：

- 由於天宮為一間根據中國法律成立的有限公司，其每年(包括截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度)根據中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)編制經審核財務報表。
- 因本公司根據香港公認會計原則編制其綜合財務報表，為讓股東更好理解出售事項對本集團的財務影響，故提供根據香港公認會計原則編制之天宮截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務資料供備知。
- 為供參考，根據中國企業會計準則編制之天宮截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料載列如下，而兩套財務資料之間溢利／虧損(除稅前及除稅後)淨額及資產淨值的差異主要歸因於根據中國企業會計準則，天宮不對其於合營企業及聯營公司的投資使用權益法入賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	
	人民幣千元 (經審核)	
收益	1,405	1,493
除稅前溢利淨額	909	3,678
除稅後溢利淨額	737	3,154

	於十二月三十一日	
	二零一九年	
	人民幣千元 (經審核)	
資產淨值	193,119	272,561

代價

銷售權益之代價為人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)，將由天津食品於完成之先決條件獲達成之日起七天內以現金方式向本公司悉數支付及償付，且天津食品需就延遲付款每天支付相當於代價的0.05%之罰款予本公司。

董事會函件

銷售權益之代價乃由股權轉讓協議各訂約方經公平磋商及參考天宮於評估基準日經評估資產淨值人民幣181,967,200元(相當於約港幣197,790,435元)及一筆合共人民幣149,955,090元(相當於約港幣162,994,663元)由本公司向天宮收取之應收股息所釐定。

天宮於評估基準日經評估資產淨值人民幣181,967,200元(相當於約港幣197,790,435元)乃根據獨立評估師經採用資產基礎法編制之評估報告而釐定，並視為實質反映了銷售權益的價值。上述評估基準日為二零一九年九月三十日之評估報告乃按照中國有關編制評估報告作為釐定轉讓國有資產代價基準的法律要求而編制，該評估報告於評估基準日起計一年內被視為有效。獨立評估師編制之日期為二零二零年五月十八日之有關評估報告之摘要載於本通函之附錄一，其中包括採用資產基礎法進行企業價值評估的原因、獨立評估師採用之方法和假設、評估範圍及評估結果。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事認為，自評估基準日至最後實際可行日期期間內，由於天宮一直持續經營，而其資產及負債、業務經營及業務模式自評估基準日以來並無發生重大變動，故天宮之財務狀況或評估報告採用之假設亦概無可能影響評估報告所載評估結果的重大變動。鑒於以上所述，並經考慮(i)具有作為中國資產評估協會成員的必要資歷和擁有10年以上相關評估經驗的獨立評估師已依據中國評估程序、標準、法律及法規編制評估報告；(ii)獨立評估師已審閱相關財務資料、經營資料及有關天宮之其他相關數據、與天宮有關的登記、法律文件、許可及執照，進而對該公司取得全面的了解；及(iii)採用資產基礎法進行企業價值評估以及採用其他方法並不合適的理由，獨立評估師採納之方法及假設就此類評估屬合理常見、評估範圍及評估結果(均經獨立評估師詳盡解釋並於本通函附錄一內概述)後，董事(包括經考慮獨立財務顧問之獨立意見的獨立非執行董事)認為評估結果反映了銷售權益的價值並屬公平合理，以及依據評估結果所釐定的銷售權益代價屬公平合理，並按一般商業條款進行，符合本公司及股東整體利益。

先決條件

完成須待本公司於二零二零年九月三十日(或股權轉讓協議訂約方書面協定的任何其他日期)或之前獲得獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，以及達成上市規則之任何其他規定後，方可作實。

完成

於天津食品悉數支付銷售權益代價之日後，本公司應促使天宮協助完成該出售事項所需的工商登記變更手續(「完成」)。

該出售事項的財務影響

於完成後，本公司將不再於天宮擁有任何權益，且天宮將不再為本公司的附屬公司。

預計該出售事項將產生未經審核收益約人民幣10,004,230元(相當於約港幣10,874,163元)，惟須待本公司核數師審閱後方可作實。該預計未經審核收益乃參考(i)代價人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)；(ii)天宮於二零一九年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣161,368,000元(相當於約港幣175,400,000元)；(iii)結算天宮應付予本公司之應收股息人民幣149,955,090元(相當於約港幣162,994,663元)；及(iv)該出售事項連帶產生的資本利得稅約人民幣10,194,880元(相當於約港幣11,081,391元)及其他交易費用約人民幣400,000元(相當於約港幣434,783元)計算得出。根據參考天宮之財務資料及代價金額後作出之初步評估，預期本集團於完成後之綜合總負債將減少約港幣10,844,000元，而本集團之綜合總資產將不會受到影響。實際收益金額將取決於完成時本集團於天宮權益的賬面值。本公司擬將該出售事項之所得款項(扣除相關開支及稅項後)用作一般營運資金及用於本集團之核心業務，以期提升本公司之股東價值。

該出售事項的理由及裨益

為進一步集中資源於其核心業務，本集團已逐步減少對非核心業務的投資。天宮的主營業務為專注於生產及銷售純淨水與瓶裝礦泉水以及投資控股，此為非核心業務，與本集團的業務分部(包括公用設施、醫藥、酒店、機電以及策略性及其他投資)互補作用有限。此外，天宮多年來錄得經營虧損下，未來幾年其表現並無明顯的改善潛力。本公司相信該出售事項為其提供良機以變現其於相關非核心業務的投資，並可提高本集團資產的運營效益，符合本集團資源配置的戰略部署及經營發展的實際需求。

概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。為奉行良好企業管治常規，王志勇先生及陳燕華先生(彼等亦為津聯及天津津聯投資控股有限公司(天津渤海之控股公司)的董事)已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司於聯交所主板上市，津聯為本公司控股股東。津聯由天津渤海直接全資擁有，而天津渤海由中國天津市人民政府最終全資擁有。本公司的主要業務為投資控股。本集團的主營業務為(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)醫藥，包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品，以及藥品包裝設計、製造及印刷及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售液壓機、機械及水力發電設備，以及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括於聯營公司投資，其主要從事製造及銷售升降機及扶手電梯以及於天津提供港口服務。

天津食品主要從事(i)現代農業、畜牧業及漁業；(ii)生產及加工食品；(iii)倉儲、物流及貿易服務；及(iv)房地產開發。天津食品為控股股東天津渤海的直接全資附屬公司。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14章計算股權轉讓協議項下擬進行的交易之其中一項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

津聯為本公司的控股股東，其直接及間接持有本公司合共673,759,143股股份及控制該等股份之投票權，相當於最後實際可行日期本公司已發行股份總數約62.81%。由於津聯及天津食品均為天津渤海的直接全資附屬公司，故天津食品為津聯的同系附屬公司，並為本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。津聯及其聯繫人共同持有上述的673,759,143股本公司股份，彼等將就股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之普通決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第48頁至第49頁，會上將提呈普通決議案以酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於二零二零年八月十五日(星期六)下午四時正前，或如有任何續會，則於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載之決議案將以投票方式進行表決。

本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條指定之方式刊登投票結果之公告。

董事會函件

推薦建議

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。務請閣下注意本通函第12頁所載日期為二零二零年七月三十一日的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦建議。

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下注意本通函第13頁至第30頁所載日期為二零二零年七月三十一日的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議以及獨立財務顧問於達至其推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括經考慮獨立財務顧問之獨立意見的獨立非執行董事)認為，儘管股權轉讓協議及其項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理及股權轉讓協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席及執行董事
王志勇
謹啟

二零二零年七月三十一日



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售天津天宮葡萄酒有限公司全部股權

吾等謹此提述本公司於二零二零年七月三十一日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函其中部份)。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，對股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立、於本集團一般及日常業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下同時垂注通函第4至11頁所載的董事會函件及通函第13至30頁所載的獨立財務顧問紅日資本函件。

經計及紅日資本所考慮的因素及理由以及其意見後，吾等認為儘管股權轉讓協議及其項下擬進行的交易並非本集團的一般及日常業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，且股權轉讓協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等將建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

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

鄭漢鈞博士

麥貴榮先生

伍綺琴女士

黃紹開先生

陸海林博士

謹啟

二零二零年七月三十一日

紅日資本函件

以下為紅日資本就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編制。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售天津天宮葡萄釀酒有限公司全部股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年七月三十一日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函的一部分。除另有界定者外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年六月十八日， 貴公司與天津食品訂立股權轉讓協議，內容有關 貴公司以代價人民幣331,922,200元（相當於約港幣360,785,000元）向天津食品出售銷售權益（即天宮的全部股權）。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14章計算股權轉讓協議項下擬進行的交易之其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故股權轉讓協議項下擬

紅日資本函件

進行的交易構成 貴公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

津聯為 貴公司的控股股東，其直接及間接持有 貴公司合共673,759,143股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股份總數約62.81%。由於津聯及天津食品均為天津渤海的直接全資附屬公司，故天津食品為津聯的同系附屬公司，並為 貴公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。津聯及其聯繫人(合共持有 貴公司上述673,759,143股股份)將就股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之普通決議案放棄投票。

誠如董事會函件所載，概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。為奉行良好企業管治常規，王志勇先生及陳燕華先生(彼等亦為津聯及天津津聯投資控股有限公司(天津渤海之控股公司)的董事)已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

董事會目前由(i)五名執行董事，即王志勇先生、陳燕華先生、李曉廣博士、莊啟飛先生、崔小飛先生；(ii)一名非執行董事張永銳先生；及(iii)五名獨立非執行董事，即鄭漢鈞博士、麥貴榮先生、伍綺琴女士、黃紹開先生及陸海林博士組成。

由全體獨立非執行董事(即鄭漢鈞博士、麥貴榮先生、伍綺琴女士、黃紹開先生及陸海林博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該出售事項及其條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦意見。紅日資本有限公司已獲董事會委任並經獨立董事委員會批准為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或該出售事項的任何其他可被合理視為與評估吾等獨立性相關的人士概無任何業務關係，亦無於當中擁有任何權益。於過去兩年，除吾等獲委任

為獨立財務顧問外，紅日資本並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。除有關吾等獲委任為獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費用外，概不存在任何安排令吾等可藉此向 貴公司、其各自的主要股東或與任何彼等一致行動的任何人士或被推定為一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益。

意見基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載涉及 貴集團及彼等各自的股東及管理層相關事宜的陳述、資料、意見、所信之事及聲明，以及 貴集團、其高級管理層（「管理層」）及／或董事提供予吾等的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此獨自負上全責）於作出時乃真實準確以及於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述的或在其他情況下由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、所信之事及聲明（其／彼等須就此獨自負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實準確及有效完整以及於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實準確及有效完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事所作出或提供有關 貴集團之事宜之全部意見、所信之事及聲明，乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已尋求及獲 貴公司、管理層及／或董事確認，於通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、所信之事及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、天宮、天津食品、津聯及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的業務及事務以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營業務所在市場的前景進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

在構思有關出售事項之意見和推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 中國經濟概覽

誠如中國國家統計局網站¹所披露，二零一九年的中國國內生產總值（「國內生產總值」）按年（「按年」）增長約為6.1%（二零一八年：6.6%）。初步估計二零二零年上半年的國內生產總值約為人民幣45.7萬億元，較二零一九年同期輕微減少約1.6%。

根據中國政府實施的十三五規劃，自二零一六年起計五年的年度國內生產總值增長目標約為6.5%。然而，中國政府後續於二零一九年三月將該目標下調至6.0%。誠如十三五規劃所述，中國政府旨在（其中包括）(i)透過實施三項主要戰略加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)透過實施三項主要戰略優化城鎮化佈局和形態，即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮。十三五規劃亦促進中國主要地區及城市根據中國政府各種措施（如京津冀協同發展及環渤海經濟圈合作）的持續發展。

誠如政府工作報告所披露以及於二零二零年五月舉行的第十三屆全國人民代表大會第三次會議所公佈²，中國政府已提出一系列改革措施，包括穩定失業率、通過提振內需刺激消費等，以應對近期新型冠狀病毒疫情（「疫情」）帶來的經濟及民生挑戰。

從短期來看，其中包括正在磋商的中美貿易結果、疫情的全球發展、各國政府實施／將實施的相應措施及政策以及國際經濟活動的復甦速度可能會帶來不明朗因素、增加市場波動及持續對中國經濟造成影響。然而，從中長期來看，貴集團將從(i)天津市城市人

¹ 資料來源：<http://data.stats.gov.cn>

² 資料來源：<http://www.gov.cn/zhuanti/2020qglh/2020zfgzbgdzs/img/2020e-book.pdf>

紅日資本函件

口隨時間的預期增長；(ii)持續的京津冀協同發展；及(iii)中國政府對中國國內市場提供的持續戰略支持中受益。管理層認為，出售事項將使 貴集團減少並變現其於非核心業務的投資，符合 貴集團營運發展的戰略佈局及實際需要，此亦使 貴集團可因應上文所述的持續市場發展重新部署其資源。

2. 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)醫藥，包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品，以及藥品包裝設計、製造及印刷及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售液壓機、機械及水力發電設備，以及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括使用權益法作入賬處理的投資，其主要從事製造及銷售升降機及扶手電梯以及於中國天津提供港口服務。

摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年年報」）的 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的財務表現概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (經審核) (港幣百萬元)	二零一八年 (經審核) (港幣百萬元)
持續營運業務收入，包括：		
— 公用設施	4,549.1	5,391.5
— 醫藥	1,412.6	1,444.1
— 機電	1,903.4	2,574.8
— 酒店	1,127.3	1,244.9
	105.8	127.7
持續營運業務毛利	1,599.9	2,079.6
電力業務年度溢利	134.6	84.2
貴公司擁有人應佔年度溢利	461.4	471.9

紅日資本函件

誠如二零一九年年報所披露，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得持續營運業務收入約港幣4,549,100,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約港幣5,391,500,000元減少約15.6%，並於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得持續營運業務毛利約港幣1,599,900,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約港幣2,079,600,000元減少約23.1%。此乃主要由於醫藥分類的製造及銷售醫藥產品的收入及分類業績大幅減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得擁有人應佔年度溢利約港幣461,400,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約港幣471,900,000元減少約2.2%。擁有人應佔年度溢利輕微減少乃主要由於以下各項的淨影響：(i)毛利減少；(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得其他虧損約港幣8,100,000元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得其他收益約港幣243,900,000元；及(iii)銷售及分銷支出較去年同期大幅減少約港幣265,700,000元。

摘錄自二零一九年年報的貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的財務狀況概要載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 (經審核) (港幣百萬元)	二零一八年 (經審核) (港幣百萬元)
非流動資產	12,017.5	11,432.7
流動資產	10,538.6	11,568.8
非流動負債	2,229.3	301.7
流動負債	4,435.1	6,599.0
資產淨值	15,891.8	16,100.8

誠如二零一九年年報所披露，貴集團於二零一九年十二月三十一日錄得資產淨值約港幣15,891,800,000元，較二零一八年十二月三十一日的約港幣16,100,800,000元輕微減少約1.3%。

貴集團於二零一九年十二月三十一日的總資產主要包括(i)採用權益法入賬的投資約港幣6,558,500,000元；(ii)現金及現金等價物約港幣3,097,300,000元；及(iii)物業、廠房及設備約港幣2,859,400,000元。另一方面，貴集團於二零一九年十二月三十一日的總負債主要包括(i)銀行借款約港幣2,356,600,000元；(ii)合約負債約港幣1,341,600,000元；及(iii)其他應付款項及應計費用約港幣1,194,100,000元。

紅日資本函件

3. 有關天宮之資料

天宮之全部股權為股權轉讓協議項下擬轉讓的標的事項，其為一間根據中國法律成立之有限公司並於一九九七年由 貴公司收購，主要從事以其自有的純淨水生產設施生產純淨水及向少數客戶銷售純淨水與瓶裝礦泉水以及投資控股。

誠如董事會函件所載，天宮截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度³及截至二零二零年五月三十一日止五個月之未經審核財務資料(按照香港公認會計原則所編制)載列如下：

	截至二零二零年 五月三十一日 止五個月／ 於二零二零年 五月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (概約)	截至十二月三十一日止年 度／於十二月三十一日 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (概約)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (概約)
收益	99	1,405	1,493
除稅前虧損淨額	(2,715)	(4,181)	(3,162)
除稅後虧損淨額	(2,715)	(4,353)	(3,686)
資產淨值	158,860	161,368	165,721

除上述天宮根據香港公認會計原則編制之財務資料外，就參考而言， 貴公司亦將根據中國企業會計準則編制天宮之截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料載於董事會函件「有關天宮之資料」一段。

根據管理層提供的未經審核財務資料，於二零二零年五月三十一日，(i)天宮的總資產約為人民幣318,700,000元，主要包括(a)銀行現金約人民幣200,400,000元；(b)其他應收款項及預付款約人民幣49,000,000元；及(c)於聯營公司及合營企業之投資約人民幣40,300,000元；及(ii)總負債約為人民幣159,800,000元，主要包括(a)應付股息約人民幣150,000,000元；及(b)其他應付款項及應計費用約人民幣9,700,000元。

³ 有關編制天宮之未經審核財務資料之基準的進一步詳情，請參閱董事會函件「有關天宮之資料」一節。

吾等從管理層獲悉，於聯營公司及合營企業之投資結餘主要包括(i)天津海河乳業有限公司(「海河乳業」)的40%股權；(ii)遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司(「五女山冰酒莊」)的56%股權；及(iii)遼寧王朝五女山米蘭酒業有限公司(「五女山米蘭酒業」)的25%股權(統稱為「股本投資」)。股本投資的賬面值乃採用權益會計法按 貴集團應佔的各自資產淨值列賬。根據管理層提供的財務資料，截至二零一九年十二月三十一日止年度，(i)海河乳業錄得權益股東應佔溢利約人民幣400,000元；及(ii)五女山冰酒莊及五女山米蘭酒業均錄得虧損。

4. 進行該出售事項的理由及裨益以及該出售事項所得款項之擬定用途

誠如董事會函件所披露，管理層認為 貴集團有意通過逐步減少對非核心業務的投資而進一步集中資源於其核心業務。天宮的主營業務為專注於生產及銷售純淨水與瓶裝礦泉水，以及投資控股，此為非核心業務，與 貴集團的業務分部(包括公用設施、醫藥、酒店、機電以及策略性及其他投資)並不互補。此外，天宮多年來錄得經營虧損下，未來幾年其業績並無明顯的改善潛力。管理層相信該出售事項為其提供良機以變現其於相關非核心業務的投資，並可提高 貴集團資產的運營效益，符合 貴集團資源配置的戰略部署及經營發展的實際需求。有鑒於此，管理層認為，儘管股權轉讓協議及其項下擬進行的交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款屬公平合理及股權轉讓協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東整體利益。

誠如董事會函件所載， 貴公司擬將該出售事項之所得款項(經扣除相關開支及稅項後)用作 貴集團的一般營運資金及核心業務，以提高 貴公司的股東價值。

經考慮上文所載理由後，尤其是(i)天宮的主要業務被視為非核心業務，多年來一直錄得經營虧損，且無法互補 貴集團的現有核心業務；及(ii)吾等對(其中包括)出售事項之條款(包括代價、評估師對天宮之估值、市場可資比較交易及出售事項的預計財務影響(包

紅日資本函件

括未經審核收益約人民幣10,000,000元))的分析及評估，有關進一步詳情載於本函件下文「6.吾等的分析」及「7.該出售事項的預期財務影響」各節，吾等認為，該出售事項屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 股權轉讓協議

誠如董事會函件所披露，各股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二零年六月十八日

訂約方： (1) 貴公司(作為賣方)；及
(2) 天津食品(作為買方)。

標的事項： 貴公司有條件同意出售而天津食品有條件同意購買銷售權益(即天宮的全部股權)，代價為人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)。

定價基準： 銷售權益之代價乃由股權轉讓協議各訂約方經公平磋商及參考天宮於評估基準日經評估資產淨值人民幣181,967,200元(相當於約港幣197,790,435元)及一筆合共人民幣149,955,090元(相當於約港幣162,994,663元)由 貴公司向天宮收取之應收股息所釐定。

天宮於評估基準日經評估資產淨值人民幣181,967,200元(相當於約港幣197,790,435元)乃獨立評估師經採用資產基礎法釐定，並視為實質反映了銷售權益的價值。上述評估基準日為二零一九年九月三十日之評估報告乃按照中國有關擬編制評估報告作為釐定轉讓國有資產代價基準的法律要求而編制，該評估報告於評估基準日起計一年內被視為有效。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事認為，自評估基準日至最後實際可行日期期間內，由於天宮一直持續經營，而其資產及負債、業務經營及業務模式自評估基準日以來並無發生重大變動，故天宮之財務狀況或評估報告採用之假設亦概無可能影響評估報告所載評估結果的重大變動。鑒於以上所述，並經考慮(i)具有作為中國資產評估協會成員的必要資歷和擁有10年以上相關評估經驗的獨立評估師已依據中國評估程序、標準、法律及法規編制評估報告；(ii)獨立評估師已審閱相關財務資料、經營資料及有關天宮之其他相關數據、與天宮有關的登記、法律文件、許可及執照，進而對該公司取得全面的了解；及(iii)採用資產基礎法進行企業價值評估以及採用其他方法並不合適的理由，獨立評估師採納之方法及假設就此類評估屬合理常見、評估範圍及評估結果後，董事認為評估結果反映了銷售權益的價值並屬公平合理，以及依據評估結果所釐定的銷售權益代價屬公平合理，並按一般商業條款進行，符合 貴公司及股東整體利益。

支付方式：

銷售權益之代價為人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)，將由天津食品於完成之先決條件獲達成之日起七天內以現金方式向 貴公司悉數支付及償付，且天津食品需就延遲付款每天支付相當於代價的0.05%之罰款予 貴公司。

先決條件： 完成須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，以及 貴公司於二零二零年九月三十日(或股權轉讓協議訂約方書面協定的任何其他日期)或之前達成上市規則之任何其他規定後，方可作實。

完成： 於天津食品悉數支付銷售權益代價之日後， 貴公司應促使天宮協助完成就該出售事項所需的工商登記變更手續。

經考慮上述該出售事項之主要條款，包括(i)代價基準，乃由股權轉讓協議各訂約方經公平磋商及參考天宮於評估基準日經評估資產淨值所釐定，此符合參考獨立評估師進行的標的估值釐定代價之一般市場慣例，有關進一步工作及分析載於下文；及(ii)支付方式，將由天津食品於完成之先決條件獲達成之日起七天內以現金方式向 貴公司悉數支付及償付，此大致符合於完成日期或緊隨完成日期後不久悉數結付代價之市場慣例，吾等認為，該出售事項之主要條款(本函件下文進一步分析及評估的代價除外)乃按一般商業條款訂立，整體屬公平合理。

6. 吾等的分析

誠如董事會函件所載，銷售權益之代價為人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)(「代價」)，乃由股權轉讓協議各訂約方經公平磋商及參考由評估師編制的天宮於評估基準日經評估資產淨值人民幣181,967,200元(相當於約港幣197,790,435元)及一筆合共人民幣149,955,090元(相當於約港幣162,994,663元)向天宮收取之應收股息所釐定。

基於代價包括：(i)應收股息約人民幣149,955,090元；及(ii)天宮於評估基準日經評估資產淨值約人民幣181,967,200元，吾等已進行以下分析。

(a) 應收股息

吾等已與管理層討論並知悉，天宮欠其直接控股公司（於股權轉讓協議訂立當日為 貴公司）股息約人民幣149,955,090元（相當於約港幣162,994,663元）（「應收股息」）。在此基礎上，根據股權轉讓協議，天津食品應按等額基準向 貴公司購入應收股息。

(b) 獨立評估師對天宮之估值

於北京天健興業資產評估有限公司（獨立評估師）審閱評估報告（「評估報告」）的過程中，吾等已遵守上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)的規定。吾等已特別進行查詢且評估師已確認其於 貴集團及股權轉讓協議之其他訂約方之獨立性。此外，經吾等與獨立評估師進行討論，吾等已獲得有關公司經驗及專業的合格證書及資格證，當中載述獨立評估師在中國擁有逾10年的估值工作經驗。吾等亦對獨立評估師的委聘條款進行審閱並與獨立評估師就其與估值有關的工作進行討論。

於評估天宮之經評估價值時，吾等已審閱並與獨立評估師討論通函附錄一評估報告概要所載就天宮估值所採用之方法、基準及假設。

吾等已與獨立評估師之委聘團隊討論彼等之專長、估值經驗、工作範圍及就天宮之經評估價值進行之估值程序。吾等亦已知悉獨立評估師已審閱相關財務資料、營運資料及其他有關天宮的相關數據，以及審查有關天宮的登記、法律文件、許可及牌照。基於上述，經計及彼等相關經驗及專業知識、獨立性、工作範疇及所進行的估值程序後，吾等信納獨立評估師合資格作出評估報告所載的意見。

有關天宮資料的進一步詳情，請參閱本函件「3.有關天宮之資料」一節。

估值方法

根據評估報告及基於吾等就獨立評估師所採納之方法、基準及假設與其進行之討論，吾等了解到獨立評估師於估值中已考慮三種公認的估值法，即市場法、收益法及資產基礎法。

市場法指透過於接近估值日之時比較類似可資比較公司的市值而達致資產價值的估值方法。然而，獨立評估師認為就財務及營運而言，缺乏足夠的具相似特徵之可識別市場可資比較交易的公開可獲得資料，因此市場法就其估值而言並不視為合適的估值方法。

收益法指透過估計被評估對象日後回報現值而達致資產價值的估值方法。根據相關資產評估準則，貼現現金流量（「貼現現金流量」）是收益法中常用的方法，當中估計被評估對象的預期未來現金流量，再應用適當的貼現率將該金額轉換為現值，從而得出評估價值。所使用預期貼現現金流量乃基於對預期現金流量的合理預測。天宮主要從事為有限數量的客戶生產及銷售純淨水與瓶裝礦泉水。因此，獨立評估師認為，考慮到客戶基礎不足及溢利預測的不確定性及風險，依賴溢利預測並不可行。因此，獨立評估師於其估值中並未採用收益法。

資產基礎法透過再造或替換成本計量資產價值，並作出相應調整（如適用），且一般涉及獨立評估師評估被評估對象的主要資產及負債的評估價值。

據獨立評估師所告知，於甄選所用估值方法時，獨立評估師已考慮天宮之業務性質、財務表現及狀況、其未來前景以及相關公開可獲得之資料。吾等了解到，獨立評估師已考慮上述各項估值方法之優點及限制以及天宮於估值日期之業務性質及狀況，包括（其中包括）(i)就採用市場法而言缺乏足夠適當的直接市場可資比較數據；及(ii)截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年天宮之過

往虧損業績記錄。就此，獨立評估師認為，資產基礎法為就其對天宮之估值而言最為適當的估值方法。

誠如評估報告所載，於評估基準日天宮之評估價值約為人民幣181,967,200元，而天宮之未經審核資產淨值約為人民幣175,364,500元。價值提升乃主要由於應佔天宮所持於聯營公司之投資(分類為非流動資產)之評估價值高於其賬面值。

根據吾等的審閱及就估值方法及基準與獨立評估師進行討論，尤其是天宮於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年錄得未經審核虧損，因此採納收益法將被認為不合適，原因為不能確定業務如何及何時將會扭虧為盈，倘不能扭虧為盈，則其最近兩個完整財政年度不會錄得溢利，這意味著由於並無市盈率可用於比較，採納市場法被認為不合適，以及獨立評估師亦表示缺乏就採納市場法所需的足夠的具相似特徵之可識別市場可資比較交易的公開可獲得資料，且經審閱通函附錄一中評估報告概要所載獨立評估師作出的主要估值假設及考慮後，吾等認為估值中所採納的估值方法及假設屬公平合理。

市場可資比較分析

於評估代價(應收股息除外)之公平性及合理性時，吾等亦考慮透過比較該出售事項下之隱含市盈率(「**市盈率**」)及隱含市賬率(「**市賬率**」)進行進一步分析，此兩項為常用的估值指標。然而，由於天宮於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得未經審核除稅後虧損，該出售事項之隱含市盈率將為負數，因此並不適合作比較用途。鑒於上文所述，吾等已將隱含市賬率與於聯交所上市且從事與天宮相似業務之公司的隱含市賬率進行比較，天宮的主要業務為生產及銷售純淨水與瓶裝礦泉水以及投資控股。

就天宮之隱含市賬率而言，其乃根據於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣161,400,000元(即天宮擁有人應佔權益)計算。在此基礎上，該出售事項根據(i)天宮基於代價(應收股息除外)計算之全部股權之隱含價值約人民幣

紅日資本函件

182,000,000元；再除以(ii)天宮於二零一九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣161,400,000元計算之隱含市賬率將約為1.13倍。

為進行可資比較分析，吾等已根據以下標準識別可資比較公司：(i)其股份於聯交所主板上市⁴；(ii)其市值⁵於股權轉讓協議日期介乎港幣100,000,000元至港幣2,000,000,000元；(iii)主要從事與天宮業務相似之業務，且最近完整財政年度總收益超過50%乃產生自生產及銷售純淨水與瓶裝礦泉水；及(iv)最近完整財政年度超過75%之收益主要產生自中國(「**初始標準**」)。基於初始標準，吾等僅識別西藏水資源有限公司(股份代號：1115)為可資比較公司。經考慮一個可資比較公司的樣本規模可能不足以反映天宮所營運的飲料行業。就此而言，為分析較大樣本規模之可資比較公司，吾等已擴大初始標準(iii)以涵蓋於其最近完整財政年度超過50%之收益來自銷售非酒精及非乳製飲料之上市公司，同時保持其他初始標準不變(統稱為「**最終標準**」)。基於最終標準，吾等已竭力識別六間可資比較公司(「**可資比較公司**」)詳盡資料清單。儘管六間可資比較公司中有五間並非從事生產及銷售純淨水及瓶裝礦泉水，即天宮的主要業務，但此等可資比較公司具有很多相似性並認為適宜用於比較，有關相似性如彼等的收益主要來自在中國銷售同一飲料行業下大範圍經營的非酒精及非乳製飲料。就此而言，吾等認為可資比較公司屬公平並具代表性樣本。

⁴ 為免生疑，股份於股權轉讓協議日期暫停買賣的公司不計為可資比較公司。

⁵ 市值按於股權轉讓協議日期聯交所所報有關收市價及基於二零二零年五月三十一日已刊發資料的已發行股份數目計算。

紅日資本函件

下表載列各可資比較公司之市賬率及天宮的隱含市賬率。

公司名稱(股份代號)	主要業務	於公告 日期的市值 港幣百萬元 (概約) (附註1)	市賬率 倍 (概約) (附註2、3)
中國海升果汁控股有限公司(0359)	生產及銷售濃縮果蔬汁及其相關產品	152.2	0.12
鴻福堂集團控股有限公司(1446)	生產及銷售中式草本飲品及其他飲料	249.3	0.92
森美(集團)控股有限公司(0756)	生產及銷售橙汁及相關產品	165.8	不適用 (附註4)
西藏水資源有限公司 (「西藏水資源」)(1115)	生產和銷售高端瓶裝礦泉水產品部分及生產和銷售高原青稞啤酒產品部分	1,220.2	0.41
捷榮國際控股有限公司(2119)	加工及銷售咖啡、茶及相關配套產品	673.6	1.23
煙台北方安德利果汁股份有限公司 — H股(2218)	生產及銷售濃縮蘋果汁、濃縮梨汁、生物飼料及相關產品	1,872.3	0.90
		最高	1.23
		最低	0.12
		平均	0.72
天宮			1.13

資料來源：聯交所網站以及可資比較公司各自之中期／年度業績公告及／或報告

紅日資本函件

附註：

- (1) 就該等可資比較公司而言，市值乃根據於股權轉讓協議日期之聯交所所報之相關收市價及按於二零二零年五月三十一日已刊發資料之已發行股份數目計算。
- (2) 有關可資比較公司以人民幣計值的各項財務數字(如適用)按人民幣1.0元兌港幣1.09元的概約匯率將人民幣換算為港幣，僅供本表格作說明用途。此匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此或任何其他匯率兌換。
- (3) 根據各可資比較公司市值除以各自擁有人應佔綜合權益(摘自最新刊發財務報表)計算。
- (4) 根據森美(集團)控股有限公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期報告，其於二零一九年十二月三十一日錄得擁有人應佔綜合股東權益負值。

可資比較公司之市賬率介乎約0.12倍至1.23倍，平均約為0.72倍。該出售事項下天宮的隱含市賬率約為1.13倍，處於區間範圍內，屬於高位及高於可資比較公司的平均市賬率。於所有可資比較公司中，西藏水資源的主要業務最接近天宮的業務(生產及銷售純淨水及瓶裝礦泉水)，該出售事項下天宮的隱含市賬率約為1.13倍，明顯高於西藏水資源的市賬率(約0.41倍)。

經考慮上述分析連同吾等就評估報告(載於上文「(b)獨立評估師之估值」分節)所進行之工作，吾等認為代價屬公平合理。

7. 該出售事項的預期財務影響

該出售事項產生之收益／虧損

於完成後，貴公司將不再於天宮擁有任何權益，且天宮將不再為貴公司的附屬公司。

管理層預計該出售事項將產生未經審核收益約人民幣10,004,230元(相當於約港幣10,874,163元)，惟須待貴公司核數師審閱後方可作實。該預計未經審核收益乃參考(i)代價人民幣331,922,200元(相當於約港幣360,785,000元)；(ii)天宮於二零一九年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣161,368,000元(相當於約港幣175,400,000元)；(iii)結算天宮應付予貴公司之應收股息人民幣149,955,090元(相當於約港幣

紅日資本函件

162,994,663元)；及(iv)該出售事項連帶產生的資本利得稅約人民幣10,194,880元(相當於約港幣11,081,391元)及其他交易成本約人民幣400,000元(相當於約港幣434,783元)計算得出。根據參考天宮財務資料及代價金額後作出之初步評估，預期完成後，貴集團的綜合負債總額將減少約港幣10,844,000元，而貴集團的綜合資產總值將不會受重大影響。實際收益金額將取決於完成時貴集團於天宮權益的賬面值。

一般營運資金

由於代價將由天津食品於完成之先決條件獲達成之日起七天內以現金方式向貴公司悉數支付。貴集團之現金狀況將藉該出售事項下將收取之所得款項淨額而增強。貴公司擬將該出售事項之所得款項用作貴集團的一般營運資金。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該出售事項雖然並非於貴公司一般及日常業務過程中訂立，但符合貴公司及股東之整體利益，且該出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，及獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成有關批准該出售事項之相關普通決議案。

此 致

天津發展控股有限公司之
獨立股東及獨立董事委員會 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二零年七月三十一日

黎振宇先生為證監會註冊持牌人及紅日資本有限公司負責人，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾13年經驗。

下文為獨立評估師於評估基準日對銷售權益之估值所編制日期為二零二零年五月十八日的評估報告摘要，旨在(其中包括)載入本通函。

資產評估報告書摘要

天津發展控股有限公司 擬轉讓項目所涉及之 天津天宮葡萄釀酒有限公司 的股東全部權益

天津發展控股有限公司：

北京天健興業資產評估有限公司接受天津發展控股有限公司的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程式，對天津發展控股有限公司擬轉讓天津天宮葡萄釀酒有限公司股權所涉及的天津天宮葡萄釀酒有限公司的股東全部權益在二零一九年九月三十日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

- 一、評估目的：天津發展控股有限公司擬轉讓天津天宮葡萄釀酒有限公司全部股權，需要對天津天宮葡萄釀酒有限公司的股東全部權益進行評估，為該經濟行為提供價值參考依據。
- 二、評估對象：天津天宮葡萄釀酒有限公司於評估基準日的股東全部權益。
- 三、評估範圍：天津天宮葡萄釀酒有限公司的整體資產，包括全部資產及相關負債。
- 四、價數類型：市場價值。
- 五、評估基準日：二零一九年九月三十日。
- 六、評估方法：資產基礎法。

七、評估結論：

本次評估，評估人員採用資產基礎法對評估對象進行了評估。本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。根據國家的有關規定，本評估結論使用的有效期限為一年，自評估基準日二零一九年九月三十日起，至二零二零年九月二十九日止。

企業價值評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法也稱成本法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。收益法是從企業獲利能力的角度衡量企業的價值，建立在經濟學的預期效用理論基礎上。

被評估企業的主業為釀酒，由於經營環境不佳，已經停產多年，目前僅剩一套純淨水裝置還在進行生產。因被評估企業銷售客戶單一，故無法準確預測未來相關的收入、成本和費用，未來經營具有較大的不確定性，因此本次評估不適用收益法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

由於被評估單位屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估企業相差較大，且評估基準日附近中國同一行業的可比企業的買賣、收購及合併案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次評估不適用市場法。

經分析，評估基準日資產基礎法評估結果基本能反映該項股權的價值，因此本次評估僅採用了資產基礎法一種方法進行評估。

經資產基礎法評估，天津天宮葡萄釀酒有限公司總資產賬面價值為人民幣34,398.14萬元，評估價值為人民幣35,058.41萬元，增值額為人民幣660.27萬元，增值率為1.92%；總負債賬面價值為人民幣16,861.69萬元，評估價值為人民幣16,861.69萬元，無增減值；淨資產賬面價值為人民幣17,536.45萬元，評估價值為人民幣18,196.72萬元，增值額為人民幣660.27萬元，增值率為3.77%。

評估匯總情況詳見下表：

項目名稱	賬面價值 (人民幣萬元)	評估價值 (人民幣萬元)	增減值 (人民幣萬元)	增值率 (%)
流動資產	29,545.24	29,542.99	-2.25	-0.01
非流動資產	4,852.90	5,515.42	662.52	13.65
其中：長期股權投資	4,843.54	5,492.76	649.22	13.40
固定資產	9.36	22.42	13.06	139.53
無形資產	—	0.24	0.24	—
資產總計	34,398.14	35,058.41	660.27	1.92
流動負債	16,861.69	16,861.69	—	—
非流動負債	—	—	—	—
負債總計	16,861.69	16,861.69	—	—
淨資產	17,536.45	18,196.72	660.27	3.77

評估範圍為天津天宮葡萄釀酒有限公司於評估基準日的全部資產及負債，其中總資產賬面價值人民幣34,398.14萬元，總負債賬面價值人民幣16,861.69萬元，淨資產賬面價值人民幣17,536.45萬元。主要資產的評估結果與賬面價值相比發生了變化：

(a) 流動資產

納入評估範圍的流動資產包括貨幣資金、應收賬款、其他應收款及存貨。在評估基準日賬面價值及評估結果見下表所示：

項目名稱	流動資產評估匯總表		
	賬面價值 (人民幣萬元)	評估價值 (人民幣萬元)	減值 (人民幣萬元)
貨幣資金	20,449.30	20,449.30	—
應收賬款	338.47	338.47	—
其他應收款	8,679.37	8,679.37	—
存貨	78.10	75.85	-2.25
流動資產合計	29,545.24	29,542.99	-2.25

流動資產評估減值主要是由存貨評估減值所致。具體原因分析如下：

存貨 — 在用周轉材料減值主要原因為在用周轉材料主要為經營中周轉使用的空桶等低值易耗品，本次評估採用重置成本法的方式進行評估，其實際市場價值低於其賬面價值，而造成評估減值。

(b) 長期股權投資

長期股權投資賬面餘額人民幣6,615.05萬元，長期股權投資減值準備人民幣1,771.51萬元，賬面價值人民幣4,843.54萬元。長期股權投資主要為對被投資公司的長期股權投資，共計三家，包括聯營公司一家和合營企業兩家。就於遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司的長期股權投資而言，被評估單位已確定其出現減值跡象，對其可收回金額進行了估計並進行減值測試。按淨資產的賬面價值與可收回金額的差

額計算減值準備，並已計入過往年度的減值虧損。經評估，長期股權投資賬面餘額人民幣6,615.05萬元，長期股權投資減值準備人民幣1,771.51萬元，賬面價值人民幣4,843.54萬元，評估結果人民幣5,492.76萬元。

納入評估範圍的長期股權投資基本情況及於評估基準日詳細評估結果見下表所示：

被投資單位名稱	持股比例	賬面價值 (人民幣萬元)	減值準備 (人民幣萬元)	評估值 (人民幣萬元)	增值額 (人民幣萬元)
遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司	56%	5,502.00	-1,771.51	4,185.67	455.18
天津海河乳業有限公司	40%	—	—	—	—
遼寧五女山米蘭酒業有限公司	25%	1,113.05	—	1,307.09	194.04
合計		6,615.05	-1,771.51	5,492.76	649.22

根據長期股權投資評估明細表，評估人員查閱了被投資單位章程、協議，經營範圍和經營情況、投資日期、原始投資額和股權比例等書面資料。根據項目整體方案選取合適的企業價值評估方法對被投資企業進行評估。

對於合營企業的長期投資，採用企業價值評估的方法對被投資單位進行整體評估，再按被評估單位持股比例計算長期投資評估值。

對於聯營公司的長期投資，針對具體情況分別採用不同的評估方法：

- 對於歷史上無投資收益分紅，可以進入企業進行整體評估的，一般採用企業價值評估的方法對長期投資單位進行整體評估，再按被評估單位持股比例計算長期投資評估值；

- 對於歷史上無投資收益分紅，且由於持股比例較小，無法進入企業進行整體評估，按照被投資企業基準日的持股比例乘以淨資產確定長期股權投資的評估值。

被投資單位名稱和評估方法如下表所示：

序號	被投資單位名稱	持股比例	評估方法	定價方法
1.	遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司	56%	資產基礎法	資產基礎法
2.	天津海河乳業有限公司	40%	資產基礎法	資產基礎法
3.	遼寧五女山米蘭酒業有限公司	25%		報表淨資產 乘持股比例

(1) 遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司

遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司成立於二零零九年十一月四日，截止評估基準日註冊資本人民幣9,825.00萬元。由天津天宮葡萄釀酒有限公司、遼寧能源投資(集團)有限責任公司、陽光壹佰置業有限公司共同出資組建，其中天津天宮葡萄釀酒有限公司認繳出資額人民幣5,502萬元，佔註冊資本的56%、遼寧能源投資(集團)有限責任公司認繳出資額人民幣2,358萬元，佔註冊資本的24%、陽光壹佰置業有限公司認繳出資額人民幣1,965萬元，佔註冊資本的20%。遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司的經營範圍包括預包裝食品兼散裝食品、乳製品批發兼零售；住宿服務；餐飲服務及會展服務等。在評估基準日持續經營假設前提下遼寧王朝五女山冰酒莊有限公司總資產賬面價值為人民幣

7,506.40萬元，負債賬面價值為人民幣4,803.13萬元，淨資產賬面價值為人民幣2,703.27萬元。二零一九年一至九月營業收入人民幣0元，淨利潤人民幣-512.97萬元。採用資產基礎法評估後的總資產為人民幣12,277.57萬元，負債為人民幣4,803.13萬元，淨資產為人民幣7,474.43萬元，評估增值人民幣4,771.17萬元，增值率176.50%。部分資產的評估結果與賬面價值相比發生了變動，變動情況及原因主要為：

(a) 固定資產 — 房屋建築物增值

- 房屋建築物評估原值增值原因是近年來人工、機械、材料費的上漲造成評估原值比賬面原值增值；
- 房屋建築物評估淨值增值的主要原因是房屋建築物的耐用年限較被投資單位採用的會計折舊年限長。

(b) 無形資產 — 土地使用權增值

- 企業取得土地使用權後，賬面值扣除了政府的補貼，然後又進行了攤銷，故賬面值較低；
- 近年來土地市場的供求關係和當地市場經濟的平穩發展導致地價上升。

(2) 天津海河乳業有限公司

天津海河乳業有限公司成立於二零零二年一月，截至評估基準日，註冊資本人民幣20,000.00萬元；由天津食品集團有限公司、天津天宮葡萄釀酒有限公司共同出資組建，其中：天津食品集團有限公司認繳出資額人民幣12,000萬元，佔註冊資本的60%，天津天宮葡萄釀酒有限公司認繳出資額人民幣8,000萬元，佔註冊資本的40%。在評估基準日持續經營假設前提下，天津海河乳業有限公司總資產賬面價值為人民幣25,346.11萬元，總負債為人民幣42,325.47萬元，淨資產為人民幣-16,979.36萬元。二零一九年一至九月營業收入人民幣

33,475.94萬元，淨利潤人民幣-748.21萬元。採用資產基礎法評估後的總資產為人民幣24,603.39萬元，總負債為人民幣42,106.17萬元，評估淨資產為人民幣-17,502.78萬元，評估減值人民幣523.41萬元，減值率3.08%。

(3) 遼寧五女山米蘭酒業有限公司

遼寧五女山米蘭酒業有限公司成立於二零零一年六月，截至評估基準日，註冊資本人民幣2,000萬元，實收資本人民幣2,000萬元；由遼寧能源投資(集團)有限責任公司、遼寧省五女山綠色食品開發有限公司和天津天宮葡萄釀酒有限公司共同出資組建，其中：天津天宮葡萄釀酒有限公司認繳出資額人民幣500萬元，佔註冊資本的25%；公司經濟類型為「其他有限責任公司」；公司主營業務及產品：冰葡萄酒、葡萄酒、果酒、配製酒、白酒、果汁、非酒精飲品、其他飲料類產品生產、加工；廣告設計、製作、代理、發佈。截止評估基準日，資產總額人民幣25,290.90萬元，負債總額人民幣20,062.56萬元，淨資產人民幣5,228.35萬元；二零一九年一至九月營業收入人民幣1,937.13萬元，淨利潤人民幣87.11萬元。

(c) 固定資產

納入評估範圍的設備類資產分為機器設備、車輛及電子設備三大類，設備賬面原值人民幣1,064,101.44元，賬面淨值人民幣93,566.17元。具體如下表：

項目名稱	賬面原值 (人民幣萬元)	賬面淨值 (人民幣萬元)
機器設備	55.56	4.41
車輛	36.78	3.39
電子設備	14.07	1.55
合計	106.41	9.35

本次對於機器設備和電子設備的評估主要採用重置成本法，對於車輛採用市場法進行評估。設備評估的重置成本法是通過估算全新機器設備的更新重置成本，然後扣

減實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，或在確定綜合成新率的基礎上，確定機器設備評估價值的方法。

經評估，設備類資產評估原值為人民幣519,830.24元，評估淨值為人民幣224,251.40元。評估原值減值率51.15%，評估淨值增值率139.56%。設備評估結果匯總表見下表：

項目名稱	賬面價值 (人民幣萬元)		評估價值 (人民幣萬元)		增值率 (%)	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
	機器設備	55.56	4.41	42.05	9.71	-24.31
車輛	36.78	3.39	8.85	12.01	-75.95	254.21
電子設備	14.07	1.55	1.09	0.69	-92.29	-55.43
合計	106.41	9.35	51.98	22.42	-51.15	139.56

- (1) 機器設備評估原值減值原因為機器設備的重置價低於資產的構建價值，故導致設備的評估原值減值，評估中企業會計折舊年限短於評估中機器設備的經濟壽命年限，導致評估淨值增值。
- (2) 車輛主要增值原因是評估中企業會計折舊年限短於評估中車輛的經濟壽命年限，及評估淨值包含了基準日天津公開市場的車輛牌照的拍賣價。
- (3) 電子及其他設備主要減值原因是被評估單位該類設備的購置年代較早，目前實際市場價值低於賬面價值。

(d) 無形資產

納入評估範圍的商標共計一項，賬面價值人民幣0.00元，商標明細如下表：

序號	商標名稱	商標註冊號	分類	申請日期	有效日期	狀態	申請人名稱
1.	鮮果樂園	3980041	32	二零零四年 三月二十六日	二零二六年 二月十三日	延續	天津天宮葡萄釀酒有限公司

商標權的評估方法為成本法。成本法評估是依據商標權形成過程中所需要投入的各種費用成本，並以此為依據確認商標權價值的一種方法。根據了解，企業產品的銷售主要倚重於產品質量、營銷網路及招投標等模式，其產品定價受商標影響較小，其商標主要為防止其他單位或個人侵權而進行的防禦型註冊，不能給產品銷售帶來明顯貢獻，此種情況採用成本法評估是比較合適的選擇。

由於註冊和代理費用的有效期是十年，到期後續展需要重新繳納註冊和代理費用，因此按照已經使用年限計算該費用（續展費）的貶值率。最終評估值按照重置成本減去貶值因素確定，最終評估值為：

序號	商標名稱	商標取得日期	已使用年限	貶值率	重置成本 (人民幣元)	續展費 (人民幣元)	最終評估值 (人民幣元)
1.	鮮果樂園	二零一六年二月十三日	3.63	0.36	3,000.00	1,800.00	2,352.00
	合計						2,352.00

(e) 流動負債

評估範圍為企業評估申報的各項流動負債。各項負債在評估基準日賬面值如下所示：

項目名稱	賬面價值 (人民幣萬元)
流動負債：	
應付賬款	12.54
預收賬款	0.03
應付職工薪酬	1,626.98
應交稅費	8.93
其他應付款	15,213.21
流動負債合計	16,861.69
負債合計	16,861.69

(1) 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面價值人民幣16,269,757.12元，核算內容為企業根據章程約定而提取的有關職工福利費。

評估人員按照企業規定對應付職工薪酬各明細項進行核實和抽查複算，同時查閱明細賬、入賬憑證，檢查各項目的計提、發放、使用情況。經核查，財務處理正確，合乎公司規定的各項相應政策，以核實後賬面值確認評估值。

(2) 其他應付款

其他應付款賬面值為人民幣152,132,144.94元，主要內容為企業應付股東的股利以及暫收其他單位或個人的款項，如應付退休職工的統籌退休金、欠付個人款項及集團所屬單位往來等。

評估人員審查了相關的文件、合同或相關憑證，無虛增虛減現像，在確認其真實性後，以核實後賬面值確認評估值。

經實施以上評估，負債評估無增值。

八、評估假設：

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

4. 企業持續經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

九、資產評估報告日

資產評估報告日為二零二零年五月十八日。

北京天健興業資產評估有限公司

資產評估師：黃俊
(中國資產評估協會會員)

資產評估師：王天才
(中國資產評估協會會員)

二零二零年五月十八日

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，董事及本公司之最高行政人員並無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）之股份、相關股份或債券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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為由彼擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所述本公司備存登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知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，以下董事亦為另一家公司的董事或僱員，及該公司擁有本公司的股份或相關股份中的權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露：

董事名稱	公司名稱	職位
王志勇先生	天津津聯投資控股有限公司	董事
	（「津聯投資控股」）	
陳燕華先生	津聯	董事
	津聯投資控股	董事
李曉廣博士	津聯	副總經理
	津聯投資控股	副總經理
莊啟飛先生	津聯	副總經理
	津聯投資控股	副總經理
崔小飛先生	津聯	副總經理
	津聯投資控股	副總經理

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，以下人士或法團(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份	持有股份之數目	佔已發行股份 總數概約百分比
津聯投資控股	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
天津渤海	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
津聯	1及3	直接實益權益及受控制法團權益	673,759,143	62.81%

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 津聯為天津渤海的直接全資附屬公司及津聯投資控股的間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，津聯投資控股及天津渤海被視為持有津聯所持同一批本公司股份之權益。
3. 於最後實際可行日期，津聯直接持有22,960,000股本公司股份及由其全資附屬公司，名為天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司分別持有568,017,143股、2,022,000股及80,760,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，津聯被視為持有天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司所持本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲通知有任何其他人士或法團(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）以來，所收購或出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

7. 董事於競爭業務之利益

王志勇先生及陳燕華先生為津聯投資控股之董事，透過其若干附屬公司部份從事醫藥業務，包括生產及銷售醫藥原料、食品添加劑及醫用消毒產品。由於此等業務的類型及／或銷售地區有所不同，本集團能獨立於津聯投資控股的業務，按各自利益來經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟董事及其聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而擁有權益之業務除外。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

以下為本通函載有彼等意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
北京天健興業資產評估有限公司	獨立評估師
紅日資本	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述各專家已發出，且並無撤回就刊發本通函並按其刊出的形式及內容收錄其函件、報告及／或引用其名稱的書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家於本集團任何成員公司中並無持有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上是否可予行使）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編制日期）起收購、出售或租用或擬收購、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7-13室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李雪夷小姐，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

股權轉讓協議可由本通函日期起的14天期間於香港營業日之一般辦公時間於本公司位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室的註冊辦事處查閱。



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

(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(Tianjin Development Holdings Limited)(「本公司」)謹訂於二零二零年八月十七日(星期一)下午四時正假座香港夏慤道18號海富中心第一期24樓召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與天津食品集團有限公司(「天津食品」)(作為買方)就本公司出售天津天宮葡萄酒有限公司全部股權予天津食品而於二零二零年六月十八日訂立之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行及與此相關之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署、執行、履行及交付所有其他文書、契據、文件及協議，並全權作出其可能酌情認為必須、可取、適當或權宜的相關行動或事宜以及採取所有相關步驟以落實及／或使股權轉讓協議及其項下擬進行之交易或其項下擬進行之事宜所附帶、附屬或有關連之交易生效，包括同意並對股權轉讓協議及其項下擬進行之交易作出任何必須或適當的修訂、修改、變更、豁免或延期。」

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席及執行董事
王志勇

香港，二零二零年七月三十一日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 任何有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會及於會上發言，並代其投票。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其他授權文件副本須不遲於二零二零年八月十五日(星期六)下午四時正前，或如有任何續會，則於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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會並於會上投票。
- (3) 倘為任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表就該等股份於大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則只有於本公司股東名冊內排名首位並出席大會的其中一名聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (4) 本通告所載之決議案將以投票方式表決。
- (5) 為協助預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情蔓延及保障本公司股東(「股東」)健康及安全，本公司鼓勵股東考慮委任大會主席為其代表就決議案進行投票，以代替親身出席。

於本通告日期，本公司董事會包括王志勇先生、陳燕華先生、李曉廣博士、莊啟飛先生、崔小飛先生、張永銳先生*、鄭漢鈞博士**、麥貴榮先生**、伍綺琴女士**、黃紹開先生**及陸海林博士**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

股東特別大會防疫措施

鑒於現時的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情及近期為預防及控制其蔓延的規定(如有)，本公司將於股東特別大會實施以下防疫措施：

- (i) 強制所有出席人士在進場之前及進行股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；
- (ii) 強制所有出席人士必須接受體溫檢測，任何人士若體溫高於攝氏37.2度、有任何類似流感症狀或其他身體不適，均不得進入會場；
- (iii) 保持安全的座位距離，如有必要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數，以避免過度擁擠；及
- (iv) 不會供應茶點或飲品。

在香港法例容許的情況下，本公司保留拒絕進入會場或要求任何人士離開會場的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。

視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能於適當時候實施進一步防疫措施。

為所有持份者健康及安全著想，以及與近期COVID-19的預防及控制指引一致，本公司提醒所有股東，就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。作為親身出席股東特別大會的替代方案，鼓勵股東可考慮委任股東特別大會主席為其代表，透過提交填妥投票指示的代表委任表格，就決議案於股東特別大會上投票。

閣下如非登記股東(如閣下的股份是通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司所持有)，閣下應直接向閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委任代表。