



天津港發展控股有限公司
Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3382)



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)

天津港發展控股有限公司的
非常重大的收購事項、建議增加法定股本、
發行新股的特定授權、關連交易和持續關連交易
及
天津發展控股有限公司的
視作非常重大的出售事項和關連交易



天津港發展控股有限公司的財務顧問



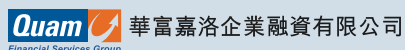
Morgan Stanley
摩根士丹利



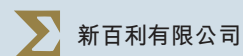
中信証券國際
CITIC Securities International

天津港發展控股有限公司獨立董事委員會
及獨立股東的獨立財務顧問

天津發展控股有限公司獨立董事委員會
及獨立股東的獨立財務顧問



華富嘉洛企業融資有限公司



新百利有限公司



北京

渤海灣

天津

天津港

環球滾裝

歐亞國際

聯盟國際

二公司

天津港客運

新港賽挪

一公司

五公司

四公司

石油化工碼頭

焦炭碼頭

中煤華能

天津港太平洋

天津港滾裝

集裝箱公司

天津五洲

天津東方

神華

遠航散貨

遠航礦石

● 天津港股份 (600717.CH)

● 天津港發展 (3382.HK)

*名稱僅供識別

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。

閣下如已將名下之所有天津港發展控股有限公司或天津發展控股有限公司股份售出，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，並明確表示概不對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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



天津港發展控股有限公司
Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3382)



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)

天津港發展控股有限公司的
非常重大的收購事項、建議增加法定股本、
發行新股的特定授權、關連交易和持續關連交易
及
天津發展控股有限公司的
視作非常重大的出售事項和關連交易

天津港發展控股有限公司的財務顧問



Morgan Stanley
摩根士丹利

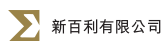


天津港發展控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Quam 華富嘉洛企業融資有限公司
Financial Services Group

天津發展控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利有限公司

天津港發展獨立董事委員會函件載於本通函第91至92頁。華富嘉洛函件(載有其向天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東提供之意見)載於本通函第93至160頁。

天津港發展謹訂於二零零九年七月十五日(星期三)下午三時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳III舉行天津港發展股東特別大會，大會通告載於本通函第478至481頁。隨函附奉天津港發展股東於天津港發展股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。無論天津港發展股東能否出席天津港發展股東特別大會，務請按隨附之藍色代表委任表格上列印之指示填妥及交回表格，並盡快及無論如何最遲須於天津港發展股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送交天津港發展之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，天津港發展股東仍可依願出席天津港發展股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

天津發展獨立董事委員會函件載於本通函第161至162頁。新百利函件(載有其向天津發展獨立董事委員會及天津發展獨立股東提供之意見)載於本通函第163至212頁。

天津發展謹訂於二零零九年七月十五日(星期三)下午四時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳II舉行天津發展股東特別大會，大會通告載於本通函第482至483頁。隨函附奉天津發展股東於天津發展股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。無論天津發展股東能否出席天津發展股東特別大會，務請按隨附之白色代表委任表格上列印之指示填妥及交回表格，並盡快及無論如何最遲須於天津發展股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送交天津發展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，天津發展股東仍可依願出席天津發展股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年六月十九日

預期時間表

交回有關天津港發展股東特別大會 二零零九年七月十三日下午三時正
之藍色代表委任表格之最後期限

交回有關天津發展股東特別大會 二零零九年七月十三日下午四時正
之白色代表委任表格之最後期限

天津港發展股東特別大會 二零零九年七月十五日下午三時正

天津發展股東特別大會 二零零九年七月十五日下午四時正

目 錄

	頁次
釋義	1
行業概覽	11
天津港發展董事函件	22
1. 緒言	22
2. 轉讓協議	24
3. 建議配售	30
4. 購股權協議	32
5. 歷史背景資料	34
6. 有關賣方的資料	35
7. 有關目標公司的資料	36
8. 有關天津港發展的資料	48
9. 有關天津發展的資料	49
10. 天津港發展與賣方之間的關係	49
11. 天津港發展進行建議交易的原因及益處	49
12. 經擴大天津港發展集團的未來策略	51
13. 建議交易對天津港發展集團的財務影響	52
14. 天津港發展董事會組成	54
15. 持續關連交易	54
16. 豁免遵從全面收購建議的規定	77
17. 建議增加法定股本	77
18. 在上市規則下的影響	77
19. 天津港發展股東特別大會	79
20. 推薦建議	80
21. 其他資料	81

目 錄

	頁次
天津發展董事函件	82
1. 緒言	82
2. 購股權協議及天津發展於交割時於天津港發展的股權	83
3. 有關天津發展的資料	84
4. 天津發展集團進行建議交易的原因及益處	84
5. 建議交易對天津發展的財務影響	85
6. 在上市規則下的影響	88
7. 天津發展股東特別大會	89
8. 推薦建議	90
9. 其他資料	90
天津港發展獨立董事委員會函件	91
華富嘉洛函件	93
天津發展獨立董事委員會函件	161
新百利函件	163
附錄一 — 天津港發展集團的財務資料	213
附錄二 — 天津發展集團的財務資料	266
附錄三 — 目標集團的財務資料	348
附錄四 — 目標集團的其他財務資料	414
附錄五 — 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料	419
附錄六 — 餘下天津發展集團的未經審核備考財務資料	432
附錄七 — 天津港發展的一般資料	455
附錄八 — 天津發展的一般資料	466
天津港發展股東特別大會通告	478
天津發展股東特別大會通告	482

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：

「該公告」	指	天津港發展與天津發展就(其中包括)天津港發展的非常重大的收購事項及關連交易以及天津發展的視作非常重大的出售事項及關連交易而於二零零九年三月十六日聯合刊發的公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般商業業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或香港在上午九時正至下午五時正之間任何時間發出8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)；
「貨物轉棧倉儲服務 框架協議」	指	天津港發展與賣方就經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人提供貨物轉棧倉儲服務而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「中國中煤」	指	中國中煤能源股份有限公司，一家在中國註冊成立的公司；
「中國中煤裝卸服務 框架協議」	指	天津港發展與中國中煤就經擴大天津港發展集團向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「交割」	指	建議交易根據轉讓協議而完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「對價」	指	建議收購的109.61億港元對價，其中應以向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份的方式支付70.31億港元，並且以向賣方指定的其全資附屬公司以現金方式支付39.30億港元(可予調整)；

釋 義

「對價股份」	指	將向賣方指定的其全資附屬公司發行及配發的新天津港發展股份(股份總數可予調整)，每股天津港發展股份作價為2.0916港元；
「持續關連交易」	指	框架協議及土地租賃協議項下擬進行的交易；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「迪拜環球」	指	迪拜環球港務新創建(天津)香港有限公司，一家在香港成立的公司；
「迪拜環球暫調員工框架協議」	指	天津港發展與迪拜環球就迪拜環球及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供迪拜環球暫調員工而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「王朝」	指	王朝酒業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：828)；
「外環東路」	指	長42.5公里之天津外環路東段，位於宜興埠路交匯處與津靜路交匯處之間；
「第十一個五年規劃」	指	中國國家發展和改革委員會發布之中華人民共和國國民經濟和社會發展第十一個五年規劃；
「經擴大天津港發展集團」	指	緊隨交割後的天津港發展集團，包括目標集團；
「執行人員」	指	香港證監會企業融資部的執行董事，或執行董事的任何代表；
「獲豁免持續關連交易」	指	銷售框架協議、貨場及倉儲租賃框架協議、貨物轉棧倉儲服務框架協議及迪拜環球暫調員工框架協議項下預計進行之交易；

釋 義

「金融服務框架協議」	指	天津港發展與天津港財務就天津港財務向經擴大天津港發展集團的成員公司提供金融服務而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「框架協議」	指	銷售框架協議、貨場及倉儲租賃框架協議、貨物轉棧倉儲服務框架協議、迪拜環球暫調員工框架協議、物業租賃框架協議、綜合服務框架協議、採購框架協議、中國中煤裝卸服務框架協議及金融服務框架協議；
「貨場及倉儲租賃 框架協議」	指	天津港發展與賣方就賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團承租位於天津濱海新區的多個貨場及倉庫而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「顯創投資」	指	顯創投資有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其全部股本由天津港發展全資擁有；
「海豐」	指	天津港海豐保稅物流有限公司，一家在中國註冊成立的公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「綜合服務框架協議」	指	天津港發展與賣方就賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供公用設施及支援服務而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「土地租賃協議」	指	目標集團與賣方集團於二零零四年四月至二零零八年七月期間不同日期就目標集團向賣方集團長期承租多塊土地而訂立的長期租賃協議；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零九年六月十二日，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；
「Leadport」	指	Leadport Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為天津發展的全資附屬公司；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「交通部」	指	中華人民共和國交通運輸部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其地方分支部門；
「新股」	指	根據建議股份發行而發行的新天津港發展股份；
「非獲豁免持續 關連交易」	指	物業租賃框架協議、綜合服務框架協議、採購框架協議、中國中煤裝卸服務框架協議及金融服務框架協議項下預計進行之交易；
「購股權」	指	天津港發展根據購股權協議授予Leadport認購購股權股份的購置權；
「購股權協議」	指	天津港發展、天津發展與Leadport於二零零九年六月十五日訂立的購股權協議，據此，天津港發展授予Leadport認購購股權股份的權利；
「購股權股份」	指	天津港發展根據購股權協議將向Leadport發行的新天津港發展股份；
「配售協議」	指	天津港發展及配售代理就建議配售訂立之協議；
「配售價」	指	將予支付每股配售股份的價格；
「配售股份」	指	天津港發展根據建議配售將發行的新天津港發展股份；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣；
「採購框架協議」	指	天津港發展與賣方就經擴大天津港發展集團從賣方及／或其聯繫人採購產品，包括港口機械、設備及作業工具而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「物業租賃框架協議」	指	天津港發展與賣方就經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人承租位於天津濱海新區的多個貨場、倉庫、辦公樓宇及設施而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「建議收購」	指	天津港發展建議透過其全資附屬公司顯創投資，從賣方收購賣方在目標公司註冊資本中擁有的56.81%權益；
「建議增加法定股本」	指	天津港發展法定股本建議從500,000,000港元增至1,200,000,000港元；
「建議配售」	指	天津港發展透過私人配售天津港發展股份予專業及獨立投資者而建議發行的天津港發展股份（該等股份擬於聯交所上市）；
「建議股份發行」	指	天津港發展建議進行的以下發行：(a)向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份，以支付對價的股份部分；及(b)根據建議配售發行配售股份（以（其中包括）維持至少25%的天津港發展已發行股本由公眾人士持有），並根據購股權協議發行購股權股份，及發行與天津港發展有關的其他證券（如有），以支付對價的現金部分；
「建議交易」	指	建議收購及建議股份發行之統稱；

釋 義

「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲香港證監會發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其就建議交易及非獲豁免持續關連交易擔任天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東的獨立財務顧問；
「餘下天津發展集團」	指	緊隨交割後的天津發展集團，不包括天津港發展及其附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「轉讓協議」	指	天津港發展、顯創投資與賣方就建議收購於二零零九年三月十六日簽訂的上市公司國有股份轉讓協議；
「銷售框架協議」	指	天津港發展與賣方就經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人銷售材料，包括備品配件、油料及建築材料而於二零零九年六月十五日訂立的框架協議；
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會；
「香港證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例獲香港證監會發牌從事第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(資產管理)受規管活動的持牌法團，其就建議交易擔任天津發展獨立董事委員會及天津發展獨立股東的獨立財務顧問；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「收購守則」	指	《公司收購及合併守則》；

釋 義

「目標公司」	指	天津港股份有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600717)，於本通函日期，賣方在其註冊股本中直接擁有約56.81%的權益；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「天津開發區」	指	天津經濟技術開發區；
「標準箱」	指	二十英尺等值單位，標準尺寸為二十英尺的集裝箱；集裝箱容量和港口吞吐量通常以標準箱衡量；
「天津發展」	指	天津發展控股有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：882)，於最後實際可行日期間接持有1,203,312,000股天津港發展股份，佔天津港發展已發行股本約67.33%；
「天津發展董事」	指	天津發展之董事；
「天津發展股東特別大會」	指	將舉行以批准建議交易的天津發展的股東特別大會；
「天津發展集團」	指	天津發展及其附屬公司；
「天津發展獨立董事委員會」	指	天津發展的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，其成立旨在就建議交易的條款向天津發展獨立股東作出建議；
「天津發展獨立股東」	指	除天津投資控股有限公司及津聯創業投資有限公司(兩者均為津聯的全資附屬公司且在建議交易中有重大權益)以外的天津發展股東；
「天津發展股東」	指	天津發展股份的持有人；

釋 義

「天津發展股份」	指	天津發展股本中每股面值0.10港元的普通股；
「天津五洲」	指	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為目標集團擁有40%權益的聯營公司；
「天津東方」	指	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為目標集團的非全資附屬公司；
「天津港聯盟」	指	天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司，於中國註冊成立的中外合資企業，為天津港發展擁有40%權益的聯營公司；
「天津港中煤華能」	指	天津港中煤華能煤碼頭有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為目標集團的非全資附屬公司；
「天津港發展」	指	天津港發展控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：3382）；
「天津港發展董事」	指	天津港發展的董事；
「天津港發展股東特別大會」	指	將舉行以批准（其中包括）：(a)轉讓協議、購股權協議和建議交易；(b)非獲豁免持續關連交易及有關非獲豁免持續關連交易之框架協議；(c)建議增加法定股本；以及(d)就建議股份發行尋求特定授權之天津港發展股東特別大會；
「天津港發展集團」	指	天津港發展及其附屬公司；

釋 義

「天津港發展獨立董事委員會」	指	天津港發展的獨立非執行董事委員會，成員包括關雄生先生、羅文鈺教授及鄭志鵬博士，其成立旨在就(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關非獲豁免持續關連交易之框架協議及非獲豁免持續關連交易向天津港發展獨立股東作出建議；
「天津港發展獨立股東」	指	除(a)Learder Top Investments Limited (天津發展的全資附屬公司)；(b)Leadport (天津發展的全資附屬公司)；及(c)天津投資控股有限公司(津聯的全資附屬公司) (任何一家公司在建議交易中均有重大權益)以外的天津港發展股東；
「天津港發展股東」	指	天津港發展股份的持有人；
「天津港發展股份」	指	天津港發展股本中每股面值0.10港元的普通股；
「天津港財務」	指	天津港財務有限公司，一家在中國註冊成立的公司，目標公司擁有48%權益的聯營公司及賣方擁有32.01%權益的聯營公司；
「天津港太平洋」	指	天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為目標集團的非全資附屬公司；
「津聯」	指	津聯集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由天津市商務委員會(中國天津市政府的下設部門)全資擁有；
「交易日」	指	(a)天津港發展股份在聯交所買賣之日；及/或(b)目標公司股份在上海證券交易所買賣之日(視情況而定)；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；

釋 義

「賣方」 指 天津港(集團)有限公司，一家在中國註冊成立的公司；及

「賣方集團」 指 賣方及其聯繫人。

* 本通函內中國註冊成立的公司的英文名稱僅供識別之用。

行業概覽

本節所載若干資料及統計數字乃摘錄自多個官方政府、行業協會及公開可用資料來源。有關官方政府刊物、行業協會及其他公開途徑獲得所載資料及統計數字並未經獨立核實。天津港發展、天津發展、彼等各自的董事及顧問對有關資料及統計數字(其相互之間或與其他資料未必一致)的準確性概不發表聲明。

全球港口行業

全球港口行業於過去數年受惠於全球化及經濟增長而取得強勁增長。於二零零八年，按貨物總吞吐量計算，世界十大港口中有六個位於中國。按貨物總吞吐量計算，於二零零八年天津港位列全球第五大港口及中國第三大港口，於二零零四年至二零零八年之複合年增長率達約14.6%，為二零零八年全球十大港口中第三高。

下表載列二零零八年按貨物總吞吐量計世界十大港口：

排名	港口	國家	二零零四年 (百萬噸)	二零零八年 (百萬噸)	複合年增長率 (%)
1	上海	中國	379	582	11.3%
2	寧波	中國	226	520	23.2%
3	新加坡	新加坡	393	515	7.0%
4	鹿特丹	荷蘭	353	421	4.5%
5	天津	中國	206	356	14.6%
6	廣州	中國	215	347	12.7%
7	青島	中國	163	300	16.5%
8	香港	香港	221	259	4.0%
9	秦皇島	中國	150	252	13.8%
10	釜山	南韓	215	242	3.0%

資料來源：新加坡海事及港務管理局、鹿特丹港、交通部、香港港口發展局、釜山港務局、上海市統計局。

中國港口行業

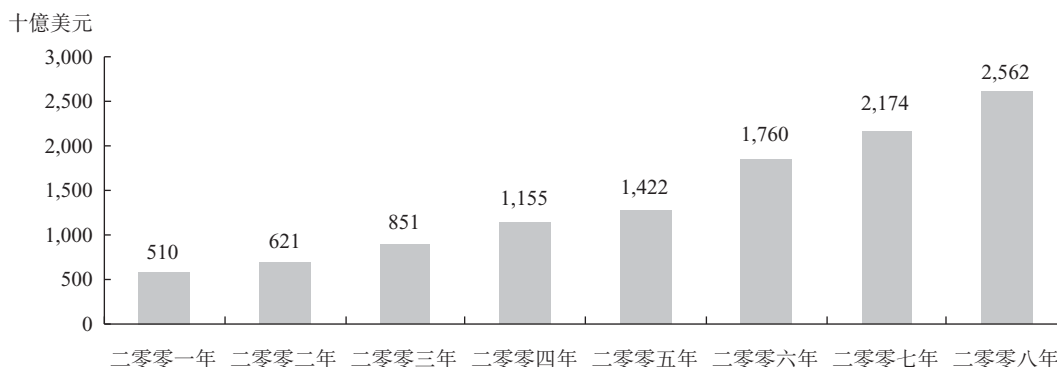
概覽

自二零零一年十二月加入世界貿易組織以來至二零零八年底，中國經濟一直保持強勁增長態勢，國內生產總值實現年均增長約10%。中國經濟繁榮，外貿總值穩步增長，由二零零一年約5,100億美元增至二零零八年約25,620億美元，複合年增長

行業概覽

率約為25.9%。根據中國國家統計局資料，近年，美國、歐盟及日本一直為中國的三個最重要貿易夥伴，二零零八年其貿易總值約為10,260億美元，佔中國二零零八年外貿總值約40%。

中國二零零一年至二零零八年外貿總值

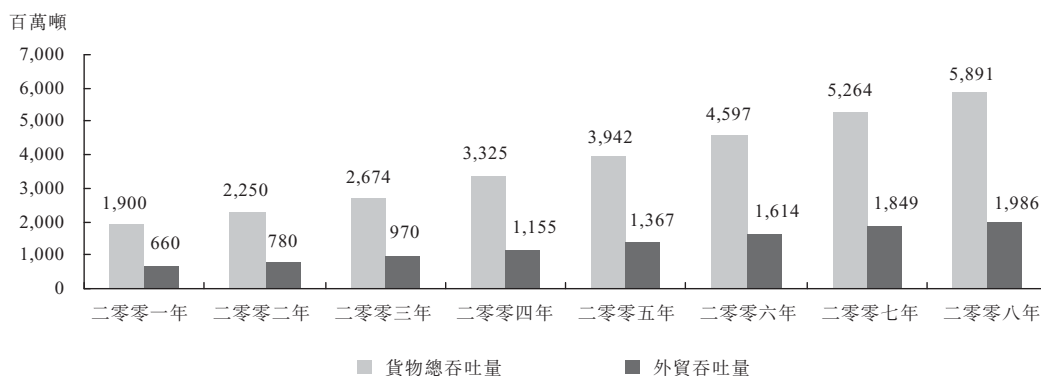


資料來源：中國國家統計局

根據世界貿易組織資料，於二零零七年中國(包括香港)總進口額分別佔美國、歐盟及日本總進口額約16.9%、16.2%及20.6%。

受經濟增長及外貿規模不斷上升所帶動，中國貨物總吞吐量及外貿吞吐量自二零零一年以來均實現大幅增長。根據交通部資料，於二零零八年，主要港口的貨物總吞吐量達約58.91億噸，而二零零一年則約為19.00億噸，相當於複合年增長率約為17.5%。根據交通部之定義，主要港口包括年貨物吞吐能力在100萬噸及以上的沿海港口，年貨物吞吐能力在200萬噸及以上的內河港口以及經營外貿、集裝箱業務的任何港口。於二零零八年，主要港口裝卸的貨物總量佔到中國貨物總吞吐量約83.9%。

中國主要港口二零零一年至二零零八年貨物總吞吐量



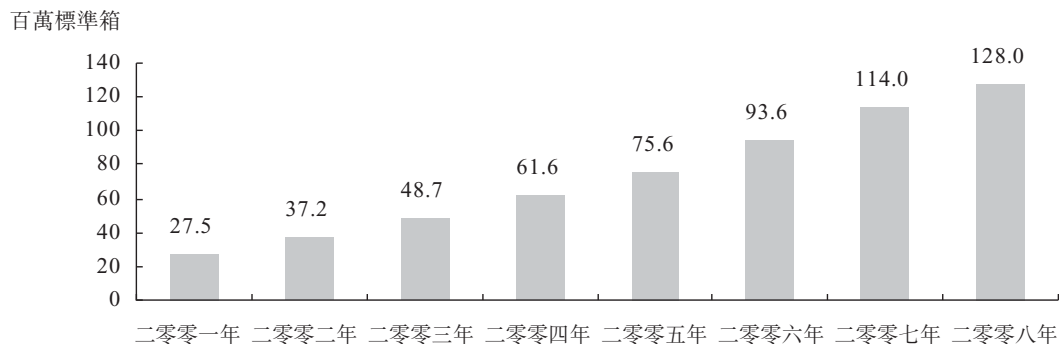
資料來源：交通部

中國港口集裝箱吞吐量

隨着眾多西方國家不斷將其製造業務轉移至中國，中國集裝箱吞吐量主要受出口帶動並一直保持穩定增長。於二零零八年，中國集裝箱吞吐量由二零零一年約0.275億標準箱升至約1.28億標準箱，相當於自二零零一年中國進入世界貿易組織以來複合年增長率約為24.6%。

為適應貿易增長，中國各港口管理局於過去數年積極投資於集裝箱碼頭的開發建設。於中國主要港口所裝卸的總貨物集裝箱化率已由二零零一年約13.2%升至二零零八年約21.4%。同時，集裝箱船舶的規模得以提升，及許多大型集裝箱泊位已在沿海建成，包括可以容納10,000個以上標準箱集裝箱船的泊位。

中國港口二零零一年至二零零八年集裝箱吞吐量



資料來源：交通部

中國港口散雜貨吞吐量

散雜貨包括各種商品，主要為煤炭、石油及相關產品、金屬礦石、鋼材及建築材料。於中國主要港口的散雜貨吞吐量於二零零一年至二零零八年期間按約15.9%的複合年增長率增長，並佔中國二零零八年貨物總吞吐量逾78%。煤炭、石油及金屬礦石為中國港口所裝卸的主要散雜貨。

行業概覽

下表載列於二零零一年至二零零八年中國主要港口的主要散雜貨吞吐量：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率
(百萬噸)									
煤炭及相關產品	450	500	575	720	807	907	1,063	不適用	15.4%*
金屬礦石	200	240	306	431	575	674	789	905	24.1%**
建築材料	190	240	273	339	495	588	613	779	22.3%**
石油、天然氣及 相關產品	310	330	384	452	483	487	500	不適用	8.3%*
鋼鐵	80	100	136	170	196	237	286	不適用	23.7%*

* 二零零一年至二零零七年期間的複合年增長率

** 二零零一年至二零零八年期間的複合年增長率

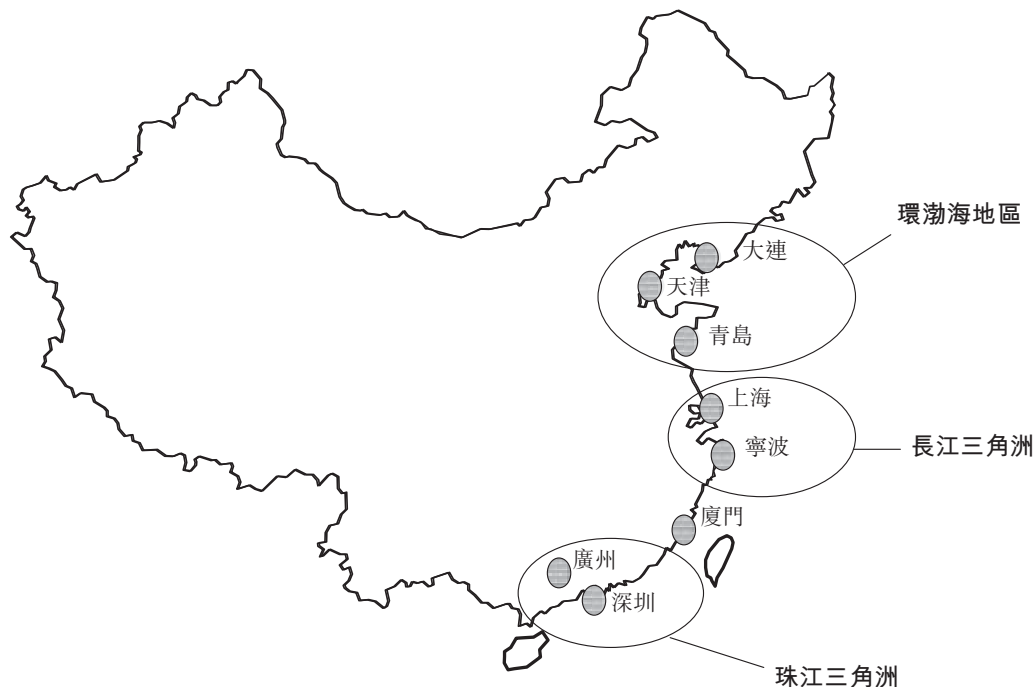
資料來源：交通部

三個主要港口群

根據交通部資料，截至二零零八年底，中國約有413個港口。主要港口位於以下三個主要港口群：

- 環渤海地區，包括天津港、秦皇島港及大連港，以及膠東半島港口（包括青島港）；
- 長江三角洲，包括上海港及寧波港；及
- 珠江三角洲，包括深圳港及廣州港。

下圖載列中國三個主要港口群：



環渤海地區港口擁有廣闊的腹地面積。除了傳統的煤炭開採及重工業，該地區腹地改革開放後更增添了各類其他產業。在第十一個五年規劃的支持下，環渤海地區主要港口的貨物總吞吐量於二零零六年至二零零八年取得快速增長。位於天津市的天津濱海新區是環渤海地區經濟發展的中心。

長江三角洲港口群腹地擁有許多輕工業及重工業，而此地區的港口受惠於迅速發展與改革。上海港的貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量在中國所有主要港口中位居榜首。

珠江三角洲港口群腹地的製造業務主要從事生產電子、紡織及其他消費產品。此地區港口於近年佔中國向發達經濟體出口總量的大部分，包括美國、加拿大及歐盟。深圳港是此地區的一個以出口為主的集裝箱港，由二零零一年至二零零八年錄得約22.7%的複合年增長率。

行業概覽

下表載列三個主要港口群各主要港口的貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量：

	貨物總吞吐量 (百萬噸)					集裝箱吞吐量 (百萬標準箱)				
	二零零一年	二零零六年	二零零八年	複合年		二零零一年	二零零六年	二零零八年	複合年	
				增長率					增長率	
				二零零一年 至二零零八年	二零零六年 至二零零八年				二零零一年 至二零零八年	二零零六年 至二零零八年
環渤海地區										
青島	104	224	300	16.3%	15.7%	2.6	7.7	10.0	21.2%	14.0%
天津	114	258	356	17.7%	17.5%	2.0	6.0	8.5	23.0%	19.0%
大連	100	200	246	13.7%	10.9%	1.2	3.2	4.5	20.8%	18.6%
長江三角洲										
寧波	129	424	520	22.0%	10.7%	1.2	7.1	10.9	37.1%	23.9%
上海	220	537	582	14.9%	4.1%	6.3	21.7	28.0	23.8%	13.6%
珠江三角洲										
深圳	66	176	211	18.1%	9.5%	5.1	18.5	21.4	22.7%	7.6%
廣州	128	303	347	15.3%	7.0%	1.7	6.7	11.0	30.6%	28.1%

資料來源：交通部、深圳市統計局、上海市統計局

港口相關費用規定

中國港口營運商收取的相關費用受中國政府規管。交通部頒佈的條例，就大部分碼頭服務設定了收費標準，其中包括了集裝箱／散雜貨的裝卸費、拖船費、繫／解纜費、停靠費及倉儲費。另外，該等條例規定了每種貨類的收費標準。

根據於二零零五年八月生效，經修訂的《中華人民共和國港口收費規則(國內貿易部分)》，港口營運商可以就國內貿易集裝箱／散雜貨的裝卸及儲存收取一次性費用，金額可隨市場狀況自行調整。外貿集裝箱／散雜貨的相關收費則需在於二零零一年十二月修訂的《中華人民共和國港口收費規則(國際貿易部分)》所允許的範圍內收取。目前，由外資企業建造及營運的碼頭所收取的相關費用無須遵循交通部頒佈的相關條例。然而，該等費用必須向當地政府報備。

天津港

概覽

天津港位於中國北方的經濟中心，距離北京東南部約170公里，地處渤海灣西濱，是北京、天津及位於中國北部及西北部許多內陸省份的主要海上通道。此外，天津港是歐亞大陸橋的東端起點，亦是中國建造的第一個集裝箱港。

天津港是中國最大的人工港口，涵蓋面積超過200平方公里，包括47平方公里的陸域面積。天津港主要分為北疆、南疆、海河及東疆四大港區。北疆港區主要處理集裝箱及乾散貨及一般貨物；南疆港區主要處理液體散貨及乾散貨；海河港區主要處理5,000噸級以下的小型船舶作業；及東疆港區為近期發展的一個新港區，規劃面積約30平方公里。於二零零六年八月，中國政府批准在東疆港區成立東疆保稅港區，是中國迄今規模最大的保稅港。

天津港獲中國政府指定為中國北部及西北部內陸地區的主要門戶。根據第十一個五年規劃，合共人民幣366億元會於二零零六年至二零一零年間投入天津港以提升包括連接天津與內陸地區的運輸網絡在內的基礎設施。預計天津港的集裝箱吞吐量於二零一零年前將達0.10億標準箱。此外，第十一個五年規劃強調加速發展天津濱海新區（為天津港所在地）作為提升區域經濟的重要一環。中國政府的目標是將天津市打造成中國北方國際航運中心和國際物流中心。

內陸及運輸

下圖載列天津港服務的內陸腹地：



天津港服務一個廣闊的內陸腹地，是中國中央政府的兩個直轄市，即天津市及北京市以及河北省的主要海上通道，亦是河南、山西、陝西、寧夏、青海、四川、內蒙古、山東、西藏、甘肅及新疆的重要海上出入通道。天津周邊有一批重要的中型城市，位於天津港300公里範圍內，包括唐山、保定、石家莊及邢台。該等地區是中國工業製造的重要組成部分，而天津港貨物吞吐量正受益於該等地區。內陸腹地通過若干公路及鐵路網絡與天津相連。該等基礎設施可有效便捷地運輸貨物。

天津濱海新區

根據第十一個五年規劃，天津濱海新區已被納入中國政府的國家發展戰略，並將成為繼深圳經濟特區及上海浦東新區後一個推動區域經濟增長的新動力。

天津濱海新區位於天津東海岸，處於環渤海地區的中心，規劃面積為2,270平方公里，海岸線長153公里。天津港連同天津港保稅區及天津開發區為天津濱海新區的三個主要功能區域。

天津濱海新區建有完備的基礎設施網絡，而天津濱海新區制定的開發計劃尤其專注於培育及吸引八類主要產業發展，即電子及資訊技術、汽車及機械製造、石化及船用化學、現代冶金、航空航天、生物製藥、新材料及新能源以及服務業。截至二零零九年四月止，天津濱海新區已吸引逾60,000家企業入駐，及120家財富500強公司已在天津濱海新區投資逾230個項目，外商直接投資總額約300億美元。

於二零零八年，天津濱海新區創造的地區生產總值約達人民幣3,102億元，與二零零七年相比相當於年增長率約為23.1%，佔天津地區生產總值約47%；進出口總額錄得約541億美元，較二零零七年增長約10.8%，並佔天津外貿總值約67%。

根據《天津濱海新區基礎設施和環境建設三年規劃》，天津濱海新區將投資約人民幣2,257億元以實施177項重大工程，構築區域一體化大交通體系，促進區域整合和天津濱海新區與內陸腹地的聯繫。天津港將直接和間接從地區經濟增長的多項激勵政策中受惠。

天津港現時的發展

作為交通部及天津市人民政府於二零零四年批准的「天津港總體規劃」的一部分，已於過去數年陸續建造了數個集裝箱碼頭營運區、大規模現代化物流系統、集中乾散貨泊位及液體貨物泊位以及深水航道。天津港現可處理30萬噸級船舶。

現時，天津港已與世界180多個國家和地區逾400個港口建立了聯繫。逾60家定期班輪公司已開發100多條往返天津的航線，其中世界二十大班輪公司已全部在天津港設立業務。

於二零零八年，天津港按貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量計分別為中國第三大及第六大港。於二零零八年，天津港裝卸的貨物總量約達3.56億噸，較二零零七年上升約15.2%，是中國十大港口中第二高的增長率。天津港的集裝箱吞吐量由二零零七年約710萬標準箱增至二零零八年約850萬標準箱，相當於按年增長約19.7%。按

行業概覽

貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量計，於二零零八年，天津港於環渤海地區主要港口中取得最高增長，超過青島港及大連港。

以下兩表載列中國的十大港口（按貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量計算）。

排名	港口	貨物總吞吐量		年增長率
		二零零七年	二零零八年	
		(百萬噸)		
1	上海	561	582	3.7%
2	寧波	473	520	9.9%
3	天津	309	356	15.2%
4	廣州	343	347	1.2%
5	青島	265	300	13.2%
6	秦皇島	249	252	1.2%
7	大連	223	246	10.3%
8	深圳	200	211	5.5%
9	蘇州	184	203	10.3%
10	日照	131	151	15.3%

資料來源：交通部、上海市統計局

排名	港口	集裝箱吞吐量		年增長率
		二零零七年	二零零八年	
		(百萬標準箱)		
1	上海	26.2	28.0	6.9%
2	深圳	21.1	21.4	1.4%
3	廣州	9.3	11.0	18.3%
4	寧波	9.4	10.9	16.0%
5	青島	9.5	10.0	5.3%
6	天津	7.1	8.5	19.7%
7	廈門	4.6	5.0	8.7%
8	大連	3.8	4.5	18.4%
9	連雲港	2.0	3.0	50.0%
10	蘇州	1.9	2.6	36.8%

資料來源：交通部

抵禦近期全球經濟衰退的表現

中國港口業受近期全球經濟衰退的不利影響。與許多全球主要貿易夥伴的外貿總值自二零零八年第四季度以來一直處於下跌。根據中國國家統計局資料，中國於二零零九年第一季度的外貿總值較二零零八年同期下跌約24.9%。位於長江三角洲和珠江三角洲的許多主要港口於二零零九年第一季度在貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量方面按年均錄得雙位數跌幅。

在中國的主要港口中，天津港在現時充滿挑戰的環境下顯示了其應變能力。其二零零九年第一季度的集裝箱吞吐量較二零零八年同期增長約1.4%，而貨物總吞吐量錄得輕微下降約2.1%。得益於中國政府的人民幣四萬億元經濟刺激計劃以及其內陸腹地的經濟活動，天津港於二零零九年第一季度在國內集裝箱吞吐量以及金屬礦石進口量方面均取得增長。然而，該增長被全球經濟疲弱環境下出口集裝箱下降及煤炭出口回落所抵銷。

	貨物總吞吐量 (百萬噸)			集裝箱吞吐量 (百萬標準箱)		
	二零零八年 第一季度	二零零九年 第一季度	按年	二零零八年 第一季度	二零零九年 第一季度	按年
環渤海地區						
青島	75.06	78.44	4.5%	2.44	2.50	2.5%
天津	86.87	85.03	(2.1%)	1.90	1.93	1.6%
大連	58.83	61.58	4.7%	1.00	0.99	(1.0%)
長江三角洲						
寧波	126.01	113.25	(10.1%)	2.52	2.26	(10.3%)
上海	140.15	122.97	(12.3%)	6.60	5.61	(15.0%)
珠江三角洲						
深圳	50.33	40.48	(19.6%)	4.94	3.88	(21.5%)
廣州	87.98	77.12	(12.3%)	2.80	2.15	(23.2%)

資料來源：交通部、上海市統計局



天津港發展控股有限公司

Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3382)

執行董事：

于汝民 (主席)

聶建生

張金明

薛翎森

劉清山

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

王廣浩

香港主要營業地點：

香港

中環康樂廣場8號

交易廣場一期

33樓3301至3302室

獨立非執行董事：

關雄生

羅文鈺教授

鄭志鵬博士

敬啟者：

**非常重大的收購事項、建議增加法定股本、
發行新股的特定授權、關連交易和持續關連交易**

1. 緒言

於二零零九年三月十六日，天津港發展董事宣佈，天津港發展、顯創投資與賣方簽訂轉讓協議，據此天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資同意有條件地從賣方收購其951,512,511股股份(即目標公司註冊股本的56.81%權益)，總對價為109.61億港元。建議收購的對價應以下述方式清償：

- (a) 其中約70.31億港元以向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份的方式清償；及

- (b) 其中約39.30億港元(可予調整)以向賣方指定的其全資附屬公司支付現金的方式清償，該等現金可透過下列方式籌集：
- (i) 約4億港元以內部現金資源支付；
 - (ii) 最多達17億港元以銀行貸款支付；及
 - (iii) 餘款來自根據建議配售及購股權協議發行天津港發展股份所得款項及／或其他途徑支付。

如公告所披露，根據轉讓協議，天津港發展可能會根據自轉讓協議日期起至交割止期間內的市場情況，將對價的現金部分進行調整。調整的方式和具體數額應由天津港發展、顯創投資和賣方進一步協商同意。特別是，如果各方同意相應調減對價的現金部分，差額可由天津港發展增加向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份或其他方式清償。因此，將以對價股份及現金支付對價的比例可根據此機制予以調整。天津港發展將於可以釐定對價股份的最終數目以及現金金額時刊發進一步公告。

於交割時：

- 天津港發展的已發行股本總額將不超過66億股天津港發展股份；
- 賣方將於天津港發展的經擴大已發行股本中擁有不少於51%權益，並將成為天津港發展的控股股東；及
- 倘天津發展所擁有天津港發展的權益在交割時因發行對價股份及配售股份而降至少於21%，Leadport將有權根據購股權協議認購購股權股份，其數目不得超過以下各項之最低者：(a)按配售價以總代價2.80億港元可認購的購股權股份數目；及(b)按配售價認購可令天津發展持有的天津港發展總股權將等於交割時天津港發展經擴大已發行股本的21%的購股權股份數目。

購股權協議之進一步詳情請參閱下述「購股權協議」一節。

2. 轉讓協議

轉讓協議日期

二零零九年三月十六日

訂約方

- (a) 天津港發展；
- (b) 顯創投資；及
- (c) 賣方。

建議交易的事宜及主要條款

轉讓協議載列了天津港發展在遵守轉讓協議所述條件的情況下，將透過其全資附屬公司顯創投資，從賣方收購在目標公司註冊股本擁有的56.81%權益的條款。

根據轉讓協議，顯創投資已承諾在交割後，其不會在交割之後三年期滿之前的任何時候，轉讓其從賣方收購的賣方在目標公司註冊股本中持有的權益。

對價

建議收購的對價為109.61億港元，須以下述方式清償(可經下述調整)：(a) 以向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份的方式清償70.31億港元；及(b) 以向賣方指定的其全資附屬公司支付現匯的方式清償39.30億港元，該筆款項可通過內部現金資源、銀行貸款、根據配售(如有)發行天津港發展股份所得款項、發行可換股證券或其他證券(如有)所得款項及/或其他途徑籌集。匯率已確定為1港元兌人民幣0.88128元，即在轉讓協議日期前，目標公司股份在上海證券交易所的最後交易日二零零九年三月十三日當日中國人民銀行公佈的匯率中間價。

根據轉讓協議，於交割時，賣方在天津港發展經擴大已發行股本中的持股量必須不少於51%。

天津港發展董事函件

對價是由各方根據公平交易原則進行磋商，並且參考目標公司的股價每股人民幣10.152元(即目標公司股份在轉讓協議日期前(但不包括該日)過去30個交易日的每日加權平均價格的算術平均值的90%)後確定的。

對價股份的發行價為每股天津港發展股份2.0916港元，即天津港發展股份在轉讓協議日期前(但不包括該日)過去五個交易日的交易量加權平均股價。以對價股份總值70.31億港元及發行價為每股天津港發展股份2.0916港元為基準，將予發行的對價股份總數將約為33.62億股，相當於佔(建議股份發行後)天津港發展現有已發行股本的約188%，以及天津港發展最大經擴大已發行股本的約51%。

天津港發展可能會因應自轉讓協議日期起至交割止期間內的市場情況，將對價的現金部分進行調整。調整的方式和具體數額應由各方進一步協商同意。特別是，如果各方同意相應調減對價的現金部分，差額可由天津港發展增加向賣方指定的其全資附屬公司發行對價股份或其他方式清償。天津港發展可作出上述調整，但前提是：(a)調整不得改變對價金額；(b)調整不得對天津港發展、顯創投資及賣方各自所應承擔的稅賦有任何重大的不利影響；(c)調整不得阻止或不合理的延遲交割及／或對價股份的發行；及(d)調整不得導致賣方在天津港發展經擴大股本中的持股量低於上述的51%。

天津港發展可發行的新股上限，包括對價股份(其中包括根據調整而增加發行的對價股份)、配售股份、購股權股份以及根據發行其他證券發行的天津港發展股份，不得超過48.129億股天津港發展股份，相當於天津港發展最大經擴大已發行股本的約73%。因此，於交割時，已發行的天津港發展股份的數量上限將不會超過66億股天津港發展股份。天津港發展將在建議股份發行之後，確保符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的相關要求。

先決條件

轉讓協議將於下述條件自轉讓協議日期起計的九個月內(或各方商定的更長期限)達成(或視情況而定，在法律允許的情況下被豁免)之日起生效：

- (a) 建議收購取得目標公司股東在股東特別大會上的批准；
- (b) 完成：(i)天津港發展對目標公司進行的進一步盡職調查；及(ii)賣方對天津港發展進行的進一步盡職調查，以達致分別令天津港發展及賣方感到滿意的程度；
- (c) 國有股東根據建議收購進行目標公司的股份轉讓取得國資委的批准；
- (d) 建議收購取得商務部關於對目標公司進行外商投資以及經營者集中申報(如適用)方面的批准；
- (e) 建議收購取得中國證監會的批准，而且中國證監會已豁免須履行就目標公司全部股份提出全面收購建議的義務；及
- (f) 上述批准並不附加額外條件或限制，致使會對目標公司在交割後的營運造成任何障礙或重大不利影響；而且上述批准在轉讓協議生效日期前並未被撤回，以及並不存在阻止目標公司股份轉讓完成的任何法律、法規和命令。

交割須待(其中包括)下述條件自轉讓協議生效起計的六個月內(或各方可能商定的更長期限)達成(或視情況而定，在法律允許的情況下被豁免)後，始行作實：

- (a) 賣方已依法於中國境外設立全資附屬公司，以持有因建議交易所獲得的天津港發展股份；
- (b) 天津港發展獨立股東已在天津港發展股東特別大會上批准建議交易，並就建議股份發行授予特定授權，而且天津港發展股東亦已在天津港發展股東特別大會上，批准建議增加法定股本；

- (c) 天津發展獨立股東已在天津發展股東特別大會上，批准建議交易和因建議股份發行而構成的被視作出售的情況；
- (d) 已在香港及中國以外的司法管轄區取得或作出一切必要的同意、批准及申報並無於交割前在上述地方被撤銷，包括：
 - (i) 香港證監會的執行人員已豁免賣方因其獲發行對價股份而須根據收購守則就全部的天津港發展股份提出全面收購建議；
 - (ii) 聯交所已確認，建議交易不會觸發須遵守上市規則項下反收購行動的規定；及
 - (iii) 聯交所已批准新股在聯交所上市及買賣；及
- (e) 上述批准並不附加額外條件或限制，致使會對目標公司在交割後的營運造成任何障礙或重大不利影響，並且上述批准並未在交割前被撤回，以及並不存在阻止目標公司股份轉讓完成的任何法律、法規和命令。

若交割的先決條件並未在此日或之前達成或被豁免(視情況而定)，任何一方將有權撤銷轉讓協議。

交割

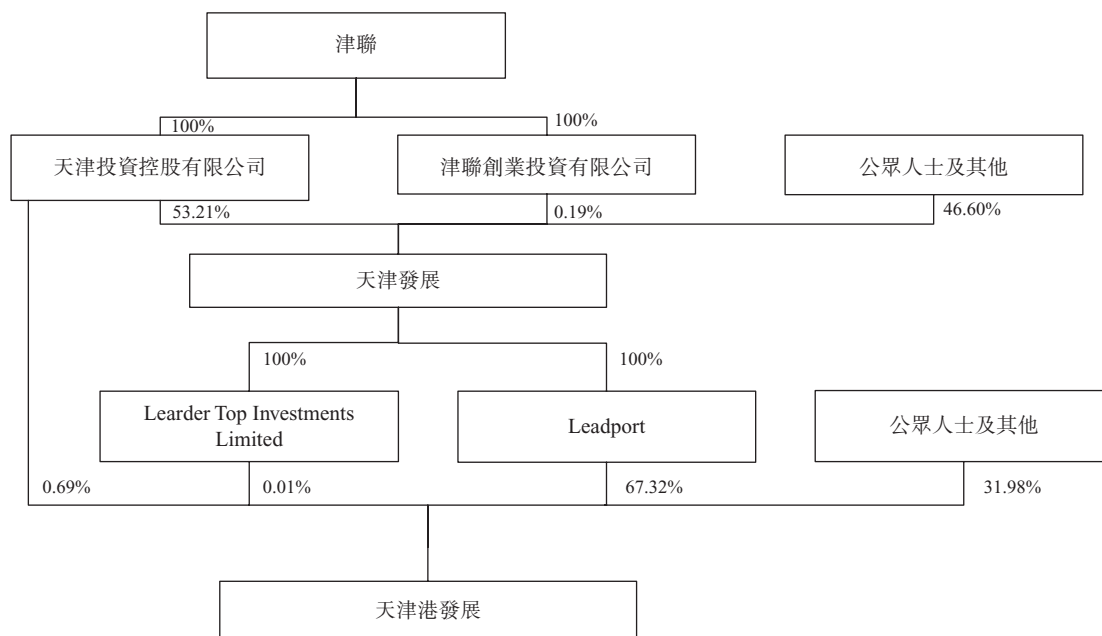
交割應在交割的所有先決條件達成(或在法律允許的情況下被豁免)，以及以顯創投資名義進行的目標公司股份過戶登記手續及向賣方指定的於中國境外設立全資附屬公司發行對價股份的手續完成(以上手續均應在交割的所有先決條件達成後立即開展辦理)之日發生。

天津港發展董事函件

公司結構

下圖說明天津港發展與天津發展於緊接交割前後的簡明公司及股權結構圖。

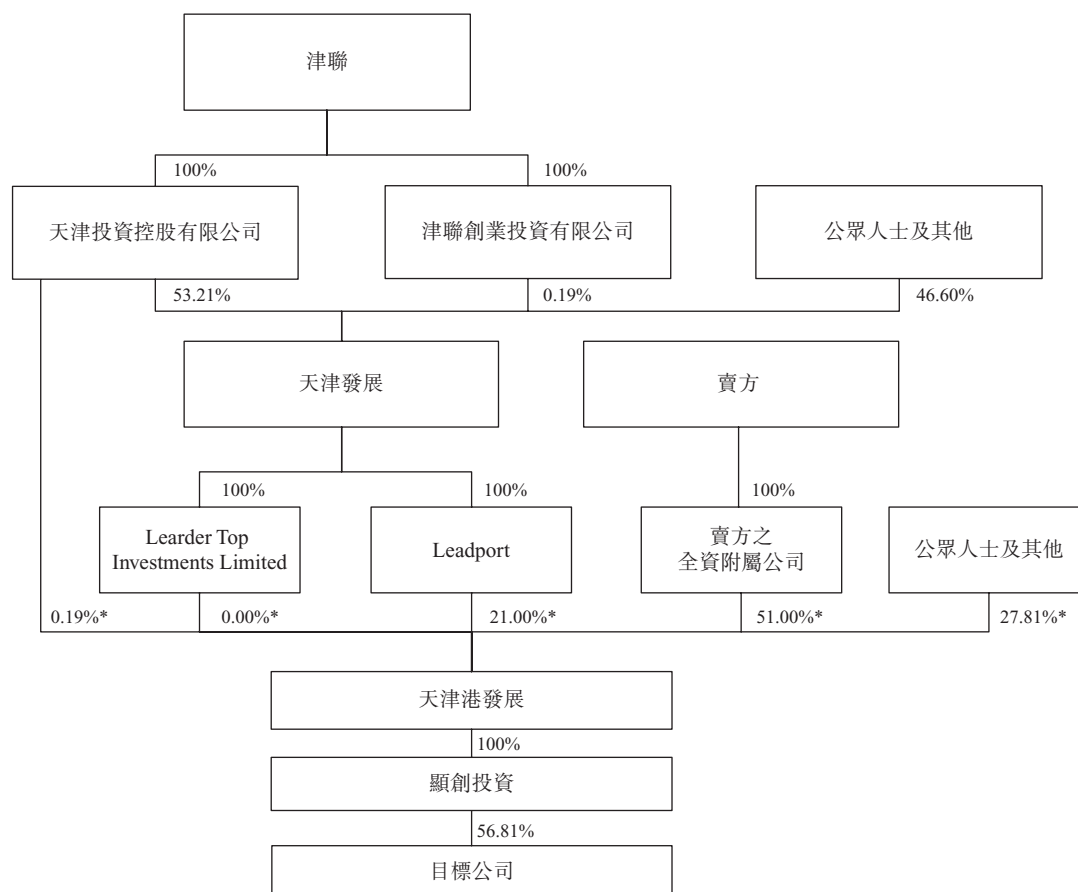
於本通函之日



附註：上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。

天津港發展董事函件

於緊隨交割後



附註：

1. 上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。
2. 上圖所示標有*號有關天津港發展股東的股權百分比，僅供說明之用，取決於最終的估值與融資。上述數字並不代表交割時的實際數字。
3. 天津發展將於交割時透過其全資附屬公司持有天津港發展至少21%的權益。

3. 建議配售

天津港發展擬向不少於六名獨立專業及機構投資者發行配售股份，用於清償對價的現金部分中的一部分。

目標認購人：	獨立專業及機構投資者
將予發行的證券類別：	天津港發展股份普通股
面值：	0.10 港元
配售股份附有的權利：	配售股份將在各方面與現有天津港發展股份享有同等地位
發行方法：	建議將以私人配售予獨立專業及機構投資者的方式進行發行
釐定配售價的基準：	配售價將由天津港發展與配售代理協商釐定，並將考慮若干因素，包括於有關時間的當時市場情況、天津港發展股份當時市價及投資者對天津港發展股份當時的需求。在任何情況下，配售價之折讓不得超過天津港發展股份於有關建議配售之公告前最後交易日於聯交所所報收市價的 20%

天津港發展將發行的配售股份及購股權股份（如下文「購股權協議」一節所述）的最高總數目為 14.469 億股（相當於天津港發展現有已發行股本約 81% 及最高經擴大已發行股本約 22%），乃基於最高經擴大已發行股本 66 億股天津港發展股份減：

- (i) 17.871 億股現有天津港發展股份；及
- (ii) 33.66 億股天津港發展股份，即為使賣方將於天津港發展的最高經擴大已發行股本中擁有至少 51% 權益而將發行予賣方作為對價股份的最少天津港發展股份數目。

將予發行的配售股份的總數目將由天津港發展與配售代理計及若干因素後釐定，該等因素包括但不限於開始進行建議配售當時之市場情況，以及將用於支付對價現金部分的部分現金及借貸金額。配售股份及購股權股份的總數目未必會達到最高的14.469億股天津港發展股份。

天津港發展將向聯交所申請配售股份在聯交所上市及買賣。

天津港發展將於訂立配售協議後就所涉及的配售股份數目、配售價及其他資料刊發進一步公告。

建議配售的條件

完成建議配售須待下述條件達成後，始行作實：

- (a) 天津港發展獨立股東已在天津港發展股東特別大會上批准建議交易，並就建議股份發行授予特定授權，而且天津港發展股東亦已在天津港發展股東特別大會上，批准建議增加法定股本；
- (b) 天津發展獨立股東已在天津發展股東特別大會上，批准建議交易和因建議股份發行而構成的被視作出售的情況；
- (c) 國有股東根據建議收購進行目標公司的股份轉讓取得國資委的批准；
- (d) 建議收購取得商務部關於對目標公司進行外商投資以及經營者集中申報（如適用）方面的批准；
- (e) 建議收購取得中國證監會的批准，而且中國證監會已豁免須履行就目標公司全部股份提出全面收購建議的義務；及
- (f) 聯交所已批准配售股份在聯交所上市及買賣。

建議配售所得款項的用途

建議配售所得款項淨額將用於支付建議收購對價現金部分中的一部分。

建議配售的時間安排

預期將在完成建議配售的所有先決條件(配售股份的上市批准除外)已獲達成後，開始進行建議配售並將釐定配售價。惟在任何情況下，建議配售一旦進行，將不遲於交割日及二零一零年六月十六日兩者中之較早者進行及交割。

4. 購股權協議

於二零零九年六月十五日，鑒於最近在該公告日期後市場出現波動，亦為更大地保障獲得天津發展股東在股東特別大會上批准建議交易，天津港發展宣佈與天津發展及Leadport簽訂購股權協議。根據購股權協議，天津港發展已於建議配售同時授予Leadport認購購股權股份的權利，可在交割後令天津發展透過其全資附屬公司Learner Top Investments Limited及Leadport增持於天津港發展的權益至不超過天津港發展經擴大已發行股本之21%。

Leadport認購購股權股份的總對價不超過2.8億港元。

認購人：	Leadport
將予發行的證券類別：	天津港發展股份普通股
面值：	0.10港元
購股權股份附有的權利：	購股權股份將在各方面與現有天津港發展股份享有同等權益
價格：	每股購股權股份應付的價格與配售價相同
將予發行的購股權股份數目：	購股權股份數目不超過以下較少者： (a) 可以總對價2.8億港元按配售價認購的購股權股份數目；及 (b) 可按配售價認購的購股權股份數目以致天津發展透過其兩家全資附屬公司擁有於交割時天津港發展經擴大已發行股本中的21%權益

購股權期限： Leadport可在配售價釐定之日行使認購購股權股份的購股權

天津港發展將向聯交所申請購股權股份在聯交所上市及買賣。

完成購股權協議的條件

完成購股權協議須待下述條件達成後，始行作實：

- (a) 天津港發展取得發行及配發購股權股份所需的一切批准及同意，包括（但不限於）來自天津港發展董事、天津港發展股東（就建議增加法定股本）、天津港發展獨立股東（就購股權協議）以及監管及政府當局（包括聯交所）的同意及批准；
- (b) 配售協議的所有先決條件均已獲達成；及
- (c) 聯交所批准購股權股份上市及買賣。

於悉數行使購股權後，天津發展將在交割時透過其兩家全資附屬公司擁有於天津港發展經擴大已發行股本中不超過21%的權益。

發行購股權股份所得款項用途

根據購股權協議發行購股權股份所得款項將用於支付建議收購對價現金部分的一部分。

天津港發展簽訂購股權協議的理由

鑒於在該公告日期後市場近期出現的波動，天津港發展董事認為，天津港發展簽訂購股權協議將能夠更肯定獲得天津發展股東在股東特別大會上批准建議交易。

倘購股權獲行使，天津發展將予持有的最高百分比權益被確定為21%，此百分比考慮因素其中包括天津發展保留於經擴大天津港發展集團的重大影響力

及權益、採納權益會計法處理天津發展於天津港發展的權益，以及於行使天津港發展的僱員購股權或其他情況後對天津發展於天津港發展權益的潛在輕微攤薄。

5. 歷史背景資料

天津港發展集團、天津發展集團、賣方集團及目標集團的核心業務均以天津市為中心。天津港位於環渤海地區的中心和海河入海口。下表按時序簡要載列上述公司的一些重要的里程碑事件。

日期	事件
一九五四年十月	天津市政府設立天津港務局，作為天津港口的政府監管機構。
一九九二年十二月	天津港務局以發起方式成立目標公司。
一九九六年六月	目標公司股份於上海證券交易所上市。
一九九七年五月	津聯設立天津發展，以其作為天津市政府控制下的海外上市企業集團的旗艦公司。津聯由天津市商務委全資擁有，天津市商務委是天津市政府的下屬部門。
一九九七年十二月	天津發展股份於聯交所主板上市。
二零零四年七月	根據中國國務院和中國交通部將中國港口的管理和業務職能分離以促進中國港口發展和現代化而進行的重組計劃，設立賣方以承擔天津港務局的部分職能。
二零零六年五月	天津發展的集裝箱裝卸和散雜貨裝卸業務根據上市規則的第十五項應用指引分拆後，天津港發展股份於聯交所主板上市。

日期	事件
二零零八年四月	賣方將價值約人民幣41億元的資產(包括15家主要從事港口裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權和港口碼頭資產及配套設施)注入目標公司,作為認購目標公司股份的代價。而目標集團從此由一家港口貨物裝卸公司轉型為一家綜合港口營運商。

6. 有關賣方的資料

賣方是在天津港務局轉制為一家全民所有制公司後於二零零四年七月在中國成立。自二零零四年七月以來,賣方集團一直從事先前天津港務局所經營的業務。賣方(透過其附屬公司)主要在天津港口從事港口貨物裝卸、物流及港口地區的土地開發。賣方是一家受天津市國資委控制的公司,天津市國資委由天津市政府直接管理。賣方為目標公司的控股股東。

於二零零八年四月,賣方向目標集團注入15家主要從事港口貨物裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權、其他港口碼頭資產和設施,價值共計約人民幣41億元,作為認購目標公司股份的對價。由於認購股份,賣方已承諾,目標公司對於港口資產將來的建設、發展和營運以及購買上述項目享有優先權。

7. 有關目標公司的資料

(a) 概覽

目標公司於一九九二年由天津港務局發起成立，其股份於一九九六年六月十四日在上海證券交易所上市。目標公司的基地設於天津市，主要透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體從事港口貨物裝卸服務、銷售、拖船服務、代理服務、物流及其他服務。目標公司主要從事煤炭、金屬礦石、石油及相關產品等散雜貨裝卸及集裝箱業務。截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團及其聯營公司的集裝箱及散雜貨處理量分別約為411萬標準箱及約2.0614億噸，目標集團和天津港發展集團是天津兩家主要港口營運商，共佔二零零八年天津港區貨物總吞吐量的90%以上。

自從目標公司的股份於一九九六年在上海證券交易所上市之後，通過不斷地從賣方收購優質港口及相關資產，目標集團由單一的港口貨物裝卸公司發展成為集綜合貨物裝卸、物流等相關服務為一體的綜合性港口經營公司。

目標公司是賣方的非全資附屬公司，自二零零八年四月完成資產注入以來，賣方直接持有目標公司註冊股本中56.81%的股權。於交割時，目標公司將成為天津港發展的非全資附屬公司，因此，目標集團的財務業績將被合併於天津港發展集團的財務業績中。

(b) 歷史

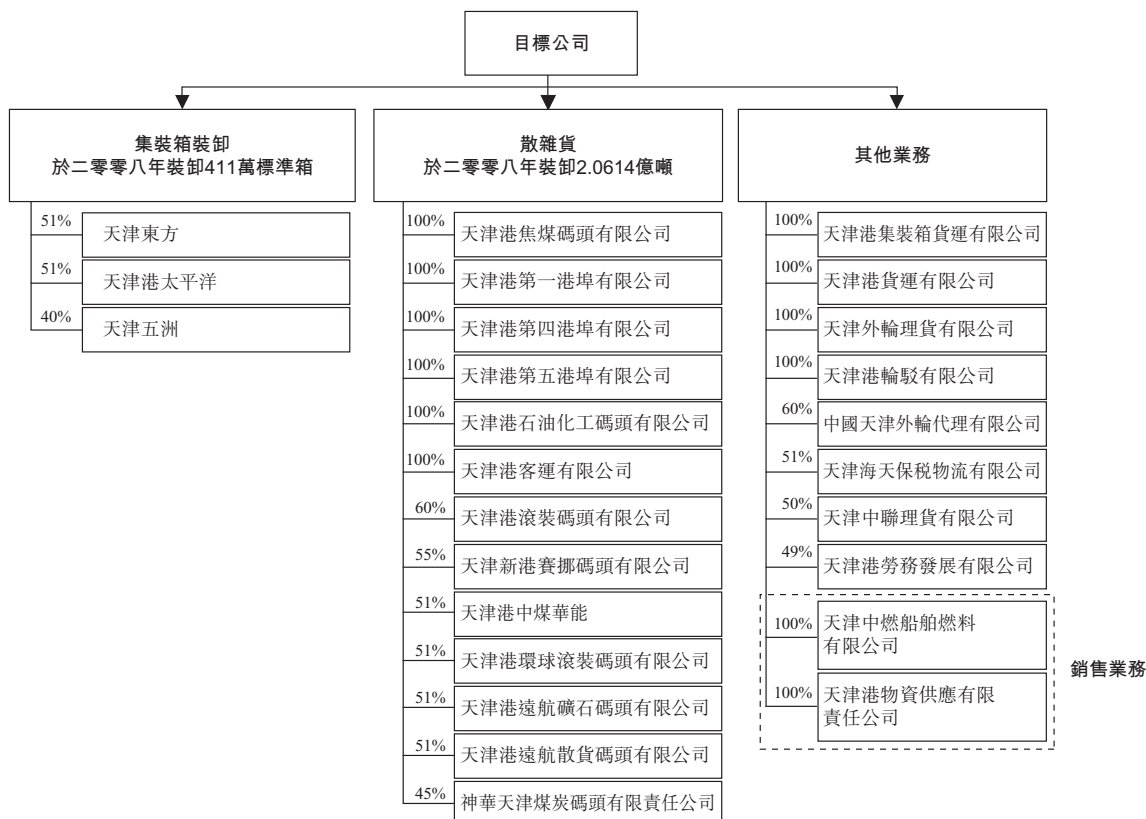
目標公司的發展歷史簡述如下。

日期	事件
一九九二年十二月	目標公司由天津港務局發起設立
一九九六年六月	目標公司股份在上海證券交易所上市(股份代號：600717)；經營範圍透過自建和向賣方收購資產而逐步擴大
一九九七年八月	目標公司投資天津港南疆港區碼頭建設的項目之一、目標公司第一個自建碼頭。該碼頭包括一個3.5萬噸的散雜貨泊位
二零零六年十一月	天津港太平洋註冊成立；北港池集裝箱碼頭項目三期開建，是東疆保稅港區的啟動性和標誌性項目
二零零七年	天津海天保稅物流有限公司、天津港環球滾裝碼頭有限公司及天津港中煤華能成立，進一步擴大了目標集團的經營範圍，並提升了其經營規模及獲得穩定貨物供應的能力
二零零八年四月	賣方將約人民幣41億元的資產(包括15家主要從事港口裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權和港口碼頭資產及配套設施)注入目標公司，作為認購目標公司股份的代價。目標集團從此由一家港口貨物裝卸公司轉型為一家綜合性港口營運商

天津港發展董事函件

(c) 公司結構

下圖載列目標公司在二零零八年十二月三十一日的主要經營結構及實體。



(d) 業務概覽

目標公司透過其附屬公司、聯營公司和共同控制實體在天津港區範圍內經營港口及相關資產。其主營業務包括集裝箱和散雜貨的裝卸。目標集團也從事銷售（供應船舶燃油、淡水及材料物資）、拖船服務、代理服務以及物流及其他服務。

天津港發展董事函件

下表載列自二零零六年以來目標集團及其聯營公司的實際港口貨物吞吐量：

	截至十二月三十一日止年度			複合年 增長率
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
集裝箱(百萬標準箱)	2.90	3.27	4.09	18.8%
散雜貨(百萬噸)	91.40	111.64	185.13	42.3%
總吞吐量(百萬噸)	122.19	145.32	226.47	36.1%

目標公司在二零零八年四月收購價值約人民幣41億元的資產(包括15家主要從事港口裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權和港口碼頭資產及配套設施)。下表載列自二零零六年以來目標集團及其聯營公司的模擬港口貨物吞吐量：

	截至十二月三十一日止年度			複合年 增長率
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
集裝箱(百萬標準箱)	3.46	3.57	4.11	9.0%
散雜貨(百萬噸)	145.57	182.71	206.14	19.0%
總吞吐量(百萬噸)	181.88	219.66	247.73	16.7%

未經調整的實際吞吐量與調整後的模擬吞吐量在二零零六年、二零零七年及二零零八年第一季度分別在集裝箱方面相差56萬標準箱、30萬標準箱和2萬標準箱，在散雜貨方面相差0.5417億噸、0.7107億噸和0.2101億噸。該等差額為目標公司於二零零八年四月從賣方所收購之資產在二零零六年、二零零七年及二零零八年第一季度的模擬貢獻值。

集裝箱裝卸

目標公司通過天津東方、天津五洲及天津港太平洋合共經營13個泊位，從事集裝箱裝卸及相關業務。目標集團的該等設施能夠停泊及處理迄今運行中載箱量達1.4萬標準箱的最大集裝箱船，泊位水深最深16米。目標集團處理的集裝箱主要是腹地進出口集裝箱。目標集團於二零零八年佔天

天津港發展董事函件

津港口約48.3%的集裝箱裝卸市場份額，而天津港發展集團及其共同控制實體佔有其餘51.7%的市場份額。截止至2008年底，目標集團及其聯營公司在集裝箱裝卸方面的年度總吞吐能力達590萬標準箱。

目標集團的五大集裝箱客戶共佔目標集團二零零八年集裝箱總吞吐量的51.5%。

目標公司已與全球領先的港口營運商及航運公司組建合夥公司以經營集裝箱裝卸業務。該等公司載列於下表。

公司	業務描述	目標公司	
		於二零零八年 十二月三十一日 持有的實益權益	其他主要股東
天津東方	集裝箱港口裝卸 及相關配套服務	51%	迪拜環球
天津港太平洋	集裝箱港口裝卸 及相關配套服務	51%	PSA 天津 有限公司
天津五洲	集裝箱港口裝卸 及相關配套服務	40%	新創建港口 管理(天津) 有限公司、 中遠碼頭(天津) 有限公司、中海 碼頭發展有限 公司及招商局 國際港口(天津) 有限公司

散雜貨裝卸

目標公司，通過附屬公司及聯營公司合共經營41個泊位，泊位最大水深為22米，經營散雜貨裝卸及相關服務。目標集團處理各種散雜貨，如煤炭、焦炭、金屬礦石、石油和相關產品、鋼鐵和汽車，以及從事客運業務。截止至2008年底，目標集團及其聯營公司在散雜貨裝卸方面的年度總吞吐能力超過1.68億噸。

目標集團的五大散雜貨客戶共佔目標集團二零零八年散雜貨總吞吐量的28.6%。

天津港發展董事函件

下表顯示二零零八年按貨物類別劃分的散雜貨吞吐量：

貨物類別	百萬噸	%
煤炭及焦炭	91.0	44.2%
金屬礦石	64.5	31.3%
石油及相關產品	23.8	11.5%
鋼鐵	11.5	5.6%
其他	15.3	7.4%
總計	206.1	100.0%

下表載列目標公司的主要附屬公司及聯營公司，而目標公司通過該等公司經營散雜貨裝卸和相關業務：

公司	業務描述	目標公司 於二零零八年 十二月三十一日 持有的實益權益	其他股東
天津港焦炭碼頭有限公司	散雜貨裝卸及相關配套服務	100%	不適用
天津港第一港埠有限公司	集裝箱裝卸及散雜貨裝卸	100%	不適用
天津港第四港埠有限公司	散雜貨裝卸及相關配套服務	100%	不適用
天津港第五港埠有限公司	散雜貨裝卸及相關配套服務	100%	不適用
天津港石油化工碼頭有限公司	石油及相關產品裝卸	100%	不適用
天津港客運有限公司	客運服務及汽車滾裝	100%	不適用
天津港滾裝碼頭有限公司	汽車滾裝	60%	日本郵船株式會社
天津新港賽挪碼頭有限公司	散雜貨裝卸及相關配套服務	55%	吉與寶碼頭(天津)有限公司

天津港發展董事函件

公司	業務描述	目標公司	
		於二零零八年 十二月三十一日 持有的實益權益	其他股東
天津港中煤華能	散雜貨裝卸及相關 配套服務	51%	中國中煤及 華能能源 交通產業 控股有限 公司
天津港環球滾裝 碼頭有限公司	汽車滾裝	51%	日本郵船株 式會社及 華輪威爾 森碼頭北 方有限公 司
天津港遠航礦石 碼頭有限公司	散雜貨裝卸及相關 配套服務	51%	遠航集團 有限公司
天津港遠航散貨 碼頭有限公司	散雜貨裝卸及相關 配套服務	51%	遠航集團 有限公司
神華天津煤炭碼頭 有限責任公司	散雜貨裝卸及相關 配套服務	45%	中國神華 能源股份 有限公司

銷售業務

此外，目標集團從事為到港船舶提供船用燃油和淡水，以及材料物資銷售。

公司	業務描述	目標公司	
		於二零零八年 十二月三十一日 持有的實益權益	其他股東
天津中燃船舶燃料 有限公司	船舶燃料及淡水供 應	100%	不適用
天津港物資供應有 限責任公司	各類物資銷售，包 括各類機械設備 零件、配件、建 築材料等	100%	不適用

天津港發展董事函件

其他業務

目標集團除港口裝卸服務外，亦提供廣泛的配套服務，包括代理服務、拖船服務、以及物流和其他服務等。

公司	業務描述	目標公司 於二零零八年 十二月三十一日 持有的實益權益	其他股東
天津港集裝箱貨運有限公司	貨運、儲運、拆箱及裝箱	100%	不適用
天津港貨運有限公司	代理服務	100%	不適用
天津港外輪理貨有限公司	理貨服務	100%	不適用
天津港輪駁有限公司	拖船服務	100%	不適用
中國天津外輪代理有限公司	代理服務	60%	中國外輪代理有限公司
天津海天保稅物流有限公司	倉儲及物流服務	51%	Longright Limited
天津中聯理貨有限公司	理貨服務	50%	中聯理貨有限公司
天津港勞務發展有限公司	勞務服務	49%	賣方

天津港發展董事函件

(e) 目標集團的部分財務資料

下表載列摘錄自截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度根據本通函附錄三之會計師報告中所載列的香港財務報告準則編製的目標集團經審核財務資料的部分財務資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	7,175,795	9,155,452	11,265,836
稅前溢利	1,383,107	1,543,418	1,362,427
目標公司股權持有人應佔溢利	883,455	956,897	923,155

	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	11,037,123	16,927,226	19,849,655
總負債	4,255,333	7,404,103	7,911,208
少數股東權益	930,631	2,754,277	2,955,869
目標公司股權持有人應佔權益	5,851,159	6,768,846	8,982,578

於二零零八年四月，目標公司自賣方收購15家從事港口裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權以及其他港口碼頭資產及設施，價值共計約人民幣41億元。

根據相關會計準則，於二零零八年四月收購的12家實體視為猶如彼等自二零零六年一月一日以來一直存在。兩家公司自二零零八年四月起成為目標公司的聯營公司及共同控制實體。

天津港發展董事函件

二零零八年全年，目標集團各業務分部即銷售、港口貨物裝卸、代理服務、拖船服務、物流及其他服務的營業額和業績載列如下：

人民幣百萬元	營業額	%	分部業績	%
銷售	6,150	54.6%	75	5.2%
港口貨物裝卸	3,745	33.2%	1,022	70.4%
代理服務	349	3.1%	148	10.2%
拖船服務	340	3.0%	110	7.6%
物流及其他服務	682	6.1%	96	6.6%
合計	<u>11,266</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,451</u>	<u>100.0%</u>

(f) 注入資產

目標公司於一九九六年上市之後，不斷地收購賣方下屬優質資產，主要包括：

- 於一九九七年三月，目標公司以現金約人民幣0.225億元向賣方收購了天津港貨運有限公司的90%股權；
- 於一九九八年六月，目標公司以現金約人民幣1.478億元向賣方收購了天津港第五港埠有限公司的全部股權；
- 於二零零一年五月，目標公司以現金約人民幣1.334億元向賣方收購了天津東方的51%股權；及
- 於二零零八年四月，賣方向目標公司注入15家主要從事港口裝卸及相關服務的公司的股權、土地使用權及其他港口碼頭資產和設施，價值共計約人民幣41億元，作為認購目標公司股份的對價。此次注入資產大幅提升了目標集團的營運規模。所注入資產包括於注入時賣方所有商業性營運的港口貨物裝卸資產。

繼於二零零八年注入資產後，賣方承諾未來新建、開發和經營碼頭資產時，目標公司擁有優先投資權。在目標公司行使該等優先投資權前，賣方可視整個天津港乃至天津市的發展需要先行投資，同時賦予目標公司對該等項目的優先收購權。待時機成熟後，一旦目標公司提出書面要求，賣方承諾按照合理的價格並依照合法程序無條件轉讓予目標公司。

另外，賣方亦將與港口裝卸業務緊密相關的成熟的港口服務類資產注入目標公司，對於緊密度不高且尚未成熟的港口服務類資產，賣方承諾將積極提升該類資產的盈利水平，並賦予目標公司優先權。目前賣方的天津港30萬噸級原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入目標公司。

(g) 計劃投資

於二零零八年十二月三十一日，目標公司的計劃主要投資項目如下：

- 目標公司已決定與華亞國際航運有限公司及Terminal Link Tianjin Limited共同成立天津港盛華國際集裝箱碼頭有限公司，以開發北港池第8至10號泊位，計劃總投資達人民幣42億元。目標公司將持有天津港盛華國際集裝箱碼頭有限公司60%股權；及
- 目標公司已決定與遠航集團有限公司共同成立天津港遠航國際礦石碼頭有限公司，以開發南疆區第26號泊位，計劃總投資達人民幣29.4億元。目標公司將持有天津港遠航國際礦石碼頭有限公司51%股權。

(h) 目標公司的競爭優勢

(i) 良好的行業發展前景

港口的發展與全球經濟以及對外貿易聯繫緊密，經濟全球化趨勢將促進港口在全球綜合運輸和物流的網絡中發揮更大的作用。中國已逐漸發展成為全球重要的製造業基地，全球性的貿易往來將為港口企業的發展營造良好的環境，實現業務增長。

(ii) 國家產業政策的支持

天津濱海新區開發開放列入第十一個五年規劃，並將成為繼深圳經濟特區及上海浦東新區後一個推動區域經濟增長的新動力。國家推進天津濱海新區開發的戰略部署為目標公司的發展創造了難得的歷史性機遇。此

外，天津市將建設成為中國北方國際航運及物流中心，作為天津濱海新區的重要組成部分，天津港是天津市核心競爭力的一部分。

(iii) 廣闊的經濟腹地

天津港口位於京津城市帶的交匯點和環渤海地區的中心，腹地廣闊，輻射的範圍包括中國14個省、市、自治區，具有向內陸和向海外的兩個輻射面，佔有較強的地理優勢和有利的交通條件。

(iv) 規模化經營、較強抗風險能力

目標集團在二零零八年業務規模達到411萬標準箱和2.0614億噸散雜貨，作為一家綜合性港口營運商，目標集團的業務結構與規模具有較強的市場競爭力；其中由於其業務結構和散雜貨裝卸業務突出，在全球經濟下滑的環境下，體現較強的抗風險能力。

(v) 賣方的注資承諾

目標公司通過不斷地自建和從賣方收購優質資產而逐步擴大。尤其在二零零八年四月目標公司從賣方收購了15家主要從事港口裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權和港口碼頭資產及配套設施，賣方還對目標公司做出承諾，對於未來新建、開發和營運的港口資產，目標公司擁有優先收購權，尤其是承諾30萬噸級原油碼頭工程項目將於竣工驗收手續完備後置入目標公司。

(i) 目標公司策略

目標公司將致力提升核心競爭力，發展成為規模化、國際化、現代化的國際一流港口綜合服務營運商，具體措施包括以下幾個方面：

- (i) 繼續做大做強核心港口裝卸業務，通過加強市場調研和分析、與全球航運及物流企業建立的策略夥伴關係以及營運效率和服務水平的改善提升其市場地位；
- (ii) 加強物流基礎設施和資訊系統，以天津港為樞紐開發物流供應鍊，提供全面的港口物流服務；

(iii) 推行預算管理及成本控制措施以降低其經營成本及盡量減低經營風險；
及

(iv) 利用賣方授予的優先權發展業務。

(j) 目標公司近期動態

二零零九年四月二十二日，目標公司公佈了根據中國會計準則編製的二零零九年第一季度業績，較上年同期有較大的下降，主要是受全球宏觀經濟大環境的影響。

附錄四載有目標集團的綜合財務資料摘錄，乃轉載自目標公司截至二零零九年三月三十一日止三個月的未經審核季度業績公告。該等財務資料是根據中國會計準則編製。

8. 有關天津港發展的資料

天津港發展主要透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體在天津港口從事集裝箱裝卸服務。此外，天津港發展集團亦在天津港口從事散雜貨裝卸、物流及其他相關配套服務。截至二零零八年十二月三十一日止的年度，天津港發展集團的集裝箱及散雜貨處理量分別約為440萬標準箱（包括天津港聯盟國際的集裝箱處理量）及0.131億噸。

下表載列摘錄自天津港發展就截至二零零六年、二零零七及二零零八年十二月三十一日止財政年度，按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表中的部分財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
營業額	1,036,495	1,193,777	1,258,991
稅前利潤	341,211	287,793	181,034
稅後利潤	304,273	240,642	130,620

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展經審核綜合資產淨值約為36.144億港元。

9. 有關天津發展的資料

天津發展集團的現時主營業務(透過天津港發展集團經營的港口服務業務除外)是：(a)基礎設施業務，包括收費公路營運；(b)公用設施業務，包括在天津開發區提供水、電和熱能的供應；(c)商業房地產營運，主要為酒店營運；及(d)策略性及其他投資，包括持有王朝約44.8%股權以及升降機和扶手電梯業務。

如天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報所披露，已於二零零八年底前展開出售天津發展集團於外環東路業務(現時由天津發展集團經營的收費道路之一)的權益，並預期將於二零零九年完成。

10. 天津港發展與賣方之間的關係

於二零零六年五月，天津港發展分拆和在聯交所上市之時，聯交所已根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，視賣方及其聯繫人為天津港發展及天津發展的關連人士。因此，建議交易將對天津港發展構成上市規則下的關連交易，須取得天津港發展獨立股東的批准。

假設根據建議股份發行最高數目的新股份，則緊隨交割後，賣方於天津港發展的股權將增加至51%或以上。津聯為天津發展的主要股東，因此根據上市規則其為天津發展的關連人士，並將於緊隨交割後繼續為天津港發展以及天津發展各自的關連人士。

11. 天津港發展進行建議交易的原因及益處

天津港發展董事認為，建議交易將為天津港發展帶來以下的益處：

- (a) 經擴大天津港發展集團的港口資產包括位於天津港口內所有商業性營運的港口貨物裝卸資產。在賣方的支持下，經擴大天津港發展集團的資產組合將通過顯著擴大的營運規模，改善資源整合及配置，更統一的管理，以及項目規劃及建設的更好協調，來實現有實質的協同效應，並鞏固經擴大天津港發展集團的整體競爭力。

天津港發展董事函件

天津港發展集團與目標集團為天津港口兩大主要港口營運商。於二零零八年天津港發展集團與目標集團共同佔有天津港口貨物總吞吐量90%以上的市場份額。下表載列天津港發展集團及目標集團的歷史貨物吞吐量：

集裝箱(百萬標準箱)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
天津港發展集團 ⁽¹⁾	2.49	2.76	4.39
目標集團 ⁽²⁾	3.46	3.57	4.11
	5.95	6.33	8.50
總計	5.95	6.33	8.50

散雜貨(百萬噸)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
天津港發展集團	16.6	13.0	13.1
目標集團 ⁽²⁾	145.6	182.7	206.1
	162.2	195.7	219.2
總計	162.2	195.7	219.2

(1) 包括一家共同控制實體的裝卸量

(2) 包括一家聯營公司的裝卸量及根據二零零八年四月的注資調整

- (b) 集裝箱裝卸業務規模預期會有顯著增加，輔以散雜貨裝卸業務的顯著增長，使得經擴大天津港發展集團具有更多元化的業務結構，提升天津港發展的競爭力。與集裝箱裝卸業務相比，散雜貨裝卸業務對中國出口的依賴程度較低，並更多依賴國內需求以及進口，這將有助於降低全球經濟衰退的不利影響。
- (c) 由於可涉足中、港兩地的資本市場，經擴大天津港發展集團因而就發展或收購其他港口業務時在挑選融資方案上，享有更大的靈活性；及
- (d) 賣方已經授予目標公司對於投資港口資產的未來建設、發展和經營的優先權以及選擇和收購此類項目的優先權。另外，賣方已承諾提高成熟度不高的港口服務資產的盈利能力。經目標公司書面要求，在支付合理價格、遵

循有關法律程序的情況下，賣方必須無條件將此類項目和資產轉讓予目標公司。目前賣方的天津港30萬噸級原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入目標公司。天津港發展作為目標公司的控股股東，將可以間接分享上述資產注資後可能產生的益處。

12. 經擴大天津港發展集團的未來策略

於收購目標公司的控股股權交易完成後，經擴大天津港發展集團將直接或間接控制所有在天津港的商業性營運的港口貨物裝卸資產，並將透過下列策略使來自建議交易的利益及整合最大化：

- (a) 建議交易完成後，經擴大天津港發展集團作為天津港的旗艦上市企業，為最能體現整體天津港表現的代表；未來經擴大天津港發展集團將緊密結合天津港總體優勢，利用位於京津城市帶和環渤海地區的交通匯點和擁有廣闊的包括京津冀及中西部地區腹地的14個省、市、自治區之地理優勢，發展港口裝卸和相關業務，建設完整的港口物流體系；天津濱海新區開發開放已列入第十一個五年規劃，並將成為繼深圳經濟特區及上海浦東新區後一個推動區域經濟增長的新動力，經擴大天津港發展集團將因其作為該地區的重要組成部分而受益；
- (b) 繼續專注發展天津港發展集團旗下的現有港口資產，包括港口裝卸業務和物流業務。作為目標公司的控股股東，天津港發展將繼續發揮目標公司優秀管理團隊的專業知識和經驗；
- (c) 由於可同時擁有中、港兩地的資本市場平台，經擴大天津港發展集團因而就發展或收購其港口資產時在挑選融資方案上，享有更大的靈活性；及
- (d) 創造建議交易的協同效應，包括整合資源、優化業務和管理架構、避免重複建設、規模採購及聯合市場開發。

天津港發展董事不擬於交割時就天津港發展以及目標公司各自的業務範圍作出任何變動。

13. 建議交易對天津港發展集團的財務影響

本通函附錄五載有經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料，旨在說明建議交易對經擴大天津港發展集團業績及現金流量的財務影響（假設建議交易已於二零零八年一月一日完成），以及建議交易對經擴大天津港發展集團資產及負債的財務影響（假設建議交易已於二零零八年十二月三十一日完成）。

如上文「緒言」一節所述，於建議收購的對價中，約70.31億港元透過發行對價股份支付，而約39.30億港元以現金（可予調整）支付。對價的現金部分可以約4億港元內部現金資源、最多17億港元銀行借貸以及根據建議配售、購股權協議發行天津港發展股份所得款項及／或其他途徑支付。為支付對價將予發行的天津港發展股份數目將於交割時須受（其中包括）下述條件規限：(i) 天津港發展已發行總股本將不超過66億股天津港發展股份；(ii) 賣方將於天津港發展經擴大已發行股本擁有不少於51%權益；及(iii) 倘購股權協議獲行使，天津發展將擁有天津港發展經擴大已發行股本不超過21%的權益；及(iv) 符合上市規則第8.08條有關的最低公眾持股量規定。

由於釐定對價股份的數目、用於支付對價的現金、借貸及發行配售股份及購股權股份所得款項的金額須取決於市場情況及投資者於有關時間的需求，故於交割時透過發行對價股份與以現金支付的對價部分可能與上述數字不同。

就此及為說明建議交易對天津港發展集團的財務影響，現假設對價的現金部分將以下述方式撥付：

- (a) 約4億港元以內部現金資源支付；
- (b) 17億港元以銀行借貸支付；及
- (c) 約27.07億港元透過根據建議配售及購股權協議發行約10.85億股天津港發展股份所得款項淨額（假設配售價為2.56港元，即於二零零九年六月八日前（即就未經審核備考財務資料而言的最後實際可行日期）在聯交所所報的過去五個交易日天津港發展股份平均收市價）支付。

基於上述假設，我們估計，建議收購的對價109.61億港元及相關直接開支將以下述方式支付：

- (a) 其中約62.52億港元透過向賣方指定的其全資附屬公司發行約29.89億股對價股份支付；及
- (b) 其中約47.09億港元須以現金支付予賣方指定的其全資附屬公司及相關直接開支估計將約為0.98億港元。

已發行天津港發展股份擴大後數目將約為58.61億股，而賣方將持有天津港發展經擴大已發行股本51%。

交割時，目標公司將成為天津港發展的間接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將與天津港發展集團的財務業績綜合。

盈利

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展除所得稅前經審核綜合溢利為約1.81億港元及每股基本盈利為7.3港仙。假設建議交易已於二零零八年一月一日完成，經擴大天津港發展集團的未經審核備考除所得稅前綜合溢利將增加至約15.629億港元。未經審核備考每股基本盈利將增加至約9.3港仙。

資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展的經審核綜合總資產及總負債分別為約49.031億港元及12.843億港元。如本通函附錄五「經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料」一節中所載列，假設建議交易已於二零零八年十二月三十一日完成，(a)經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合總資產將增加至約269.883億港元及(b)經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合總負債將增加至約119.610億港元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展經審核綜合資產淨值為約36.144億港元。假設建議交易已於二零零八年十二月三十一日完成，經擴大天津港發展集團未經審核備考綜合資產淨值將增加至約72.73億港元，相當於目標

公司收購的資產淨值，並經調整少數股東權益以及對價的公允價值超出目標公司現有賬面值的差額，該等款項確認為合併儲備。

現金狀況

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展的經審核綜合現金及等同現金項目總額為約5.889億港元。經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合現金及等同現金項目總額約為22.858億港元。該等增加主要由於完成建議交易後綜合目標集團的現金及等同現金項目所致。

資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展的經審核綜合借貸總額以及權益總額分別約為11.403億港元及36.189億港元。於二零零八年十二月三十一日，以借貸總額對權益總額計算的資產負債比率約為31.5%。根據本通函附錄五載列之「未經審核備考綜合資產負債表」，經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合借貸總額以及權益總額分別約為91.169億港元及150.273億港元。未經審核備考資產負債比率為60.7%。

14. 天津港發展董事會組成

於交割後，天津港發展可能會對其董事會成員作出人事變動（可能包括提名新董事和現有董事辭任）。此外，天津發展將繼續通過其代表參加天津港發展董事會。

天津港發展將就董事會成員的任何建議人事變動（包括任何擬任命新董事的簡歷和其他相關資料），刊發適當公告以符合上市規則的規定。

15. 持續關連交易

緊隨交割後，賣方將於天津港發展經擴大已發行股本中擁有不少於51%權益，並將成為天津港發展的關連人士。由於目標集團將於交割時成為天津港發展集團的一部分，故根據上市規則，經擴大天津港發展集團與其關連人士（包括賣方或其聯繫人）之間的交易將構成經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

於二零零九年六月十五日，天津港發展與其各關連人士簽訂框架協議（有關詳情載於下文），當中載列經擴大天津港發展集團成員公司將繼續與彼等或彼等各自的聯繫人進行交易的基準。此外，目標集團先前已與賣方或其聯繫人簽訂土地租賃協議，以向賣方或其聯繫人租賃土地。由於目標集團將於交割時成為經擴大天津港發展集團的一部分，故根據框架協議及已存在土地租賃協議進行的交易將成為經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

預期經擴大天津港發展集團成員公司會不時按需要與上述各關連人士或彼等各自的聯繫人就框架協議擬進行的交易簽訂個別協議。每份協議將載列有關方所要求的具體貨物及服務及可能與該等服務相關的任何資料。該等協議將在各重要方面與框架協議所載的指引和條款及條件一致。

持續關連交易乃與有關方根據公平磋商原則進行，屬經常性質，並將按一般商業條款及按不遜於獨立第三方向經擴大天津港發展集團提供的條款，在天津港發展集團的日常業務過程中經常並持續進行。

天津港發展董事（包括天津港發展獨立非執行董事）認為，持續關連交易均按一般商業條款在日常業務過程中進行，屬公平合理，符合天津港發展股東的利益。

獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

15.1 銷售框架協議 – 經擴大天津港發展集團向賣方集團銷售材料

(a) 背景

於二零零九年六月十五日，天津港發展與賣方簽訂銷售框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人銷售材料，包括備品配件、油料及建材。

銷售框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關經擴大天津港發展集團成員公司根據銷售框架協議向賣方及／或其聯繫人銷售的各種材料的價格乃根據下述一般定價原則確定：

天津港發展董事函件

- (i) 國家指定價格，即根據或參照中國政府有關部門發佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定價格；
- (ii) 倘並無國家指定價格，則根據有關市場價格(包括地方、國家或國際市場價格)；或
- (iii) 倘上述價格並不適用，則透過招標程序，按公平原則，以與市場價格相符的價格及按不遜於與獨立第三方招標者訂立的向經擴大天津港發展集團所提供的條款設定。

有關根據銷售框架協議銷售材料的付款將由賣方及／或其聯繫人按月基準向經擴大天津港發展集團作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月就天津港發展集團及目標集團向賣方及／或其聯繫人銷售材料的歷史交易金額概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
14,340	16,640	15,395	2,358	20,364	22,066	24,037

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以銷售材料的歷史付款為基準，並考慮(i)經擴大天津港發展集團的業務增長估值；(ii)經擴大天津港發展集團的未來預計擴充計劃；及(iii)年通貨膨脹率約10%而計算。

建議年度上限較歷史數字增加乃由於預計在經擴大天津港發展集團擴充及業務增長後燃料供應將會上升。

(d) 銷售框架協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，賣方集團向天津港發展集團及目標集團採購材料，包括備品配件、油料及建材。此外，材料是以市場價格及按不遜於經擴大天津港發展集團售予獨立第三方所提供的條款進行銷售。天津港發展董事認為，按一般商業條款銷售材料將可擴闊經擴大天津港發展集團的收入基礎，及符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.2 貨場及倉儲租賃框架協議 – 賣方集團向經擴大天津港發展集團承租貨場及倉庫。

(a) 背景

於二零零九年六月十五日，天津港發展與賣方簽訂貨場及倉儲租賃框架協議，涉及賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團承租位於天津濱海新區的多個貨場及倉庫。

貨場及倉儲租賃框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關根據貨場及倉儲租賃框架協議租賃多個貨場及倉庫所支付的金額乃參照市場價格及按與位於天津濱海新區的該等貨場及倉庫的可資比較條款而釐定。

有關根據貨場及倉儲租賃框架協議租賃貨場及倉庫的付款將由賣方及／或其聯繫人按季度基準向經擴大天津港發展集團作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月賣方及／或其聯繫人就租賃貨場及倉庫而向天津港發展集團及目標集團所支付總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

天津港發展董事函件

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
17	69	237	220	3,495	5,495	6,495

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃參照位於天津濱海新區的貨場及倉庫所付的歷史租金，並考慮年通貨膨脹率約10%而計算。

建議年度上限較歷史數字增加乃由於作為經擴大天津港發展集團擴充計劃一部分的經營規模擴大後所出租的倉庫數量增加。該等倉庫將於二零零九年開始投入運作。

(d) 貨場及倉儲租賃框架協議項下擬進行交易的原因及益處

賣方集團以市場價格及按不遜於經擴大天津港發展集團向獨立第三方承租人提供的條款向經擴大天津港發展集團承租該等貨場及倉庫。天津港發展董事認為，按一般商業條款出租貨場及倉庫將可擴闊經擴大天津港發展集團的收入基礎，及符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.3 貨物轉棧倉儲服務框架協議－經擴大天津港發展集團向賣方集團提供貨物轉棧倉儲服務

(a) 背景

於二零零九年六月十五日，天津港發展與賣方簽訂貨物轉棧倉儲服務框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人提供貨物轉棧倉儲服務。

貨物轉棧倉儲服務框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關根據貨物轉棧倉儲服務框架協議所提供服

天津港發展董事函件

務的價格乃參照(i)所儲存貨物的實際數量；及(ii)國家指定價格，即根據或參照中國政府有關部門所頒佈的法律、法規、決定、命令及政策設定的價格而釐定。

有關根據貨物轉棧倉儲服務框架協議提供貨物轉棧倉儲服務的付款將由賣方及／或其聯繫人按月基準向經擴大天津港發展集團作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月天津港發展集團及目標集團就提供貨物轉棧倉儲服務而向賣方及／或其聯繫人所收取總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
不適用	4,750	7,793	2,055	10,917	12,830	15,543

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以提供貨物轉棧倉儲服務的歷史付款為基準，並考慮(i)經擴大天津港發展集團的業務增長估值；及(ii)國家指定價格的預期調整而計算。

(d) 貨物轉棧倉儲服務框架協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，天津港發展集團及目標集團向賣方及／或其聯繫人提供貨物轉棧倉儲服務。此外，提供貨物轉棧倉儲服務是以國家指定價格或市場價格定價並按不遜於經擴大天津港發展集團向獨立第三方所提供的條款進行。

天津港發展董事認為，按一般商業條款提供貨物轉棧及倉儲服務將可擴闊經擴大天津港發展集團的收入基礎，及符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.4 迪拜環球暫調員工框架協議－迪拜環球及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供管理員工

(a) 背景

迪拜環球從事國際海運碼頭營運及開發、物流及相關服務業務。迪拜環球為天津東方(目標集團的附屬公司)的主要股東。由於迪拜環球持有天津東方49%股權，迪拜環球有權不時提名及委任迪拜環球的代表(「迪拜環球暫調員工」)為天津東方的管理層。據此，天津東方直接向迪拜環球支付迪拜環球暫調員工的薪酬。緊隨交割後，天津東方將成為經擴大天津港發展集團的附屬公司，而迪拜環球將因作為經擴大天津港發展集團的附屬公司的主要股東而成為經擴大天津港發展集團的關連人士。因此，按照上市規則，經擴大天津港發展集團向迪拜環球及／或其聯繫人支付迪拜環球暫調員工的薪酬付款，將構成經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

於二零零九年六月十五日，天津港發展與迪拜環球就迪拜環球及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供迪拜環球暫調員工訂立迪拜環球暫調員工框架協議。

迪拜環球暫調員工框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關根據迪拜環球暫調員工框架協議所提供服務的價格乃按照行業水平而釐定。該等付款乃與相關迪拜環球暫調員工的從業資歷及技術專長掛鈎。

有關根據迪拜環球暫調員工框架協議提供管理員工的付款將由經擴大天津港發展集團不時按迪拜環球的要求向迪拜環球作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月目標集團就迪拜環球暫調員工的薪酬付款而向迪拜環球及／或其聯繫人所支付總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

天津港發展董事函件

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
2,387	1,821	1,100	281	1,109	1,137	1,163

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以目標集團向迪拜環球及／或其聯繫人支付的迪拜環球暫調員工的歷史薪酬付款為基準而計算。

(d) 迪拜環球暫調員工框架協議項下擬進行交易的原因及益處

迪拜環球暫調員工的薪酬付款乃由天津東方股東根據行業水平釐定。該等付款乃與相關迪拜環球暫調員工的從業資歷及技術專長掛鈎。天津港發展董事認為，按一般商業條款提供的迪拜環球暫調員工將可讓經擴大天津港發展集團利用迪拜環球的技術專長對經擴大天津港發展集團進行管理及運作，及符合經擴大天津港發展集團的利益。

非獲豁免持續關連交易

15.5 物業租賃框架協議－經擴大天津港發展集團向賣方集團租賃貨場、倉庫、辦公樓宇及設施

(a) 背景

於二零零九年六月十五日，天津港發展與賣方簽訂物業租賃框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人租賃位於天津濱海新區的多個貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。

物業租賃框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關根據物業租賃框架協議租賃多個貨場、倉庫、辦公樓

天津港發展董事函件

宇及港口設施所支付的金額乃參照市場價格及按與位於天津濱海新區的該等貨場、倉庫、辦公樓宇及設施的可資比較條款而釐定。

有關根據物業租賃框架協議租賃貨場、倉庫、辦公樓宇及設施的付款將由經擴大天津港發展集團按季度或半年基準向賣方及／或其聯繫人作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月天津港發展集團及目標集團就租賃貨場、倉庫、辦公樓宇及設施而向賣方及／或其聯繫人所支付總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
6,997	17,076	34,245	8,705	47,381	56,249	62,874

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃參照位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施的歷史支付租金，並考慮(i)經擴大天津港發展集團經營規模的增長估值；(ii)由於經營規模擴大導致所需的租賃面積增加；及(iii)年通貨膨脹率約10%而計算。

(d) 物業租賃框架協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，天津港務局(其業務隨後重組併入賣方集團)擁有天津港的土地及經營其港口業務。因此，賣方集團擁有的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施曾用於經營港口業務，該港口業務隨後分拆併入天津港發展集團及目標集團。該等貨場、倉庫、辦公樓宇及設施繼續由經擴大天津港發展集團以市

場價格及按不遜於獨立第三方出租人所提供的條款承租。天津港發展董事認為，按一般商業條款向可靠及合作的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施擁有人(如賣方及／或其聯繫人)進行租賃乃符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.6 綜合服務框架協議－賣方集團向經擴大天津港發展集團提供公用設施及支援服務

(a) 背景

於二零零九年六月十五日，天津港發展與賣方簽訂綜合服務框架協議，涉及賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供公用設施及支援服務。賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供的服務包括：

- 供水服務；
- 供電服務；
- 通信服務；
- 資訊科技支援服務，包括(但不限於)有關經擴大天津港發展集團港口營運的電子數據資料網絡的硬件及軟件維修及保養；
- 港口設施及設備維修及保養；
- 項目管理服務；
- 勞務服務；及
- 一般行政服務，包括(但不限於)辦公室支援服務、一般保養服務、清潔服務及餐飲服務。

綜合服務框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關賣方及／或其聯繫人根據綜合服務框架協議提供各項服務的價格乃根據下述一般定價原則釐定：

- (i) 國家指定價格，即根據或參照中國政府有關部門發佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定價格；

天津港發展董事函件

- (ii) 倘並無國家指定價格，則根據有關市場價格(包括地方、國家或國際市場價格)；或
- (iii) 倘上述價格並不適用，則透過招標程序，按公平原則，以與市場價格相符的價格及按不遜於與獨立第三方招標者訂立的向經擴大天津港發展集團所提供的條款設定。

有關根據綜合服務框架協議提供公用設施及支援服務的付款將由經擴大天津港發展集團按月基準向賣方及／或其聯繫人作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月天津港發展集團及目標集團就提供的公用設施及支援服務而向賣方及／或其聯繫人所支付總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
251,233	346,439	559,990	153,544	837,665	970,781	1,115,566

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以所提供公用設施及支援服務的歷史付款為基準，並考慮(i)經擴大天津港發展集團的業務增長估值；(ii)經擴大天津港發展集團的未來預計擴充計劃；及(iii)年通貨膨脹率約10%而計算。

建議年度上限較歷史數字增加乃由於作為經擴大天津港發展集團擴充計劃一部分的新經營單位最近開始投入運作。因此，電力及其他公用設施和勞工及支援服務的需求有所上升。特別是，由於二零零九年進行柴油轉為電力項目，預期用電將會上升。

(d) 綜合服務框架協議項下擬進行交易的原因及益處

天津港務局(其業務隨後重組併入賣方集團)為天津港公用設施(包括水、電及通信)的唯一提供方。過往,賣方集團向天津港發展集團及目標集團提供行政及支援服務。此外,賣方集團熟悉經擴大天津港發展集團的經營模式。因此,賣方集團可快捷有效地向經擴大天津港發展集團提供該等服務。天津港發展董事相信,賣方及/或其聯繫人能夠一如既往地達到天津港發展集團及目標集團的嚴格要求並按時交付服務。天津港發展董事認為,擁有可靠及合作的服務提供商(如賣方及/或其聯繫人)對經擴大天津港發展集團非常重要及有利。

15.7 採購框架協議—經擴大天津港發展集團向賣方集團購買產品

(a) 背景

於二零零九年六月十五日,天津港發展與賣方簽訂採購框架協議,涉及經擴大天津港發展集團向賣方及/或其聯繫人採購產品,包括港口機械、設備及作業工具。

採購框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關賣方及/或其聯繫人根據採購框架協議向經擴大天津港發展集團銷售的各種產品的價格乃根據下述一般定價原則釐定:

- (i) 國家指定價格,即根據或參照中國政府有關部門發佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定價格;
- (ii) 倘並無國家指定價格,則根據有關市場價格(包括地方、國家或國際市場價格);或
- (iii) 倘上述價格並不適用,則透過招標程序,按公平原則,以與市場價格相符的價格及按不遜於與獨立第三方招標者訂立的向經擴大天津港發展集團所提供的條款設定。

天津港發展董事函件

有關根據採購框架協議採購產品的付款將由經擴大天津港發展集團按月基準向賣方及／或其聯繫人作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月就目標集團向賣方／或其聯繫人購買產品的歷史交易金額概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
6,580	91,414	55,891	7,591	70,288	59,722	64,877

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以購買產品的歷史付款為基準，並考慮(i)經擴大天津港發展集團的業務增長估值；(ii)經擴大天津港發展集團的未來預計擴充計劃；及(iii)年通貨膨脹率約10%而計算。

二零零七年度採購額大幅上升是由於目標集團增加購買為北港池集裝箱碼頭項目三期所需的產品，包括通信及電子設備。二零零九年度建議年度上限大幅上升是由於目標公司的附屬公司天津港焦炭碼頭有限公司需要購買起重機。

(d) 採購框架協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，賣方集團向天津港發展集團及目標集團銷售港口機械、設備及作業工具等產品，並一直能夠達到天津港發展集團及目標集團的嚴格要求。此外，產品以市場價格及按不遜於獨立第三方向經擴大天津港發展集

團所提供的條款進行購買。天津港發展董事認為，按一般商業條款向可靠及合作的供應商(如賣方及／或其聯繫人)購買產品乃符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.8 中國中煤裝卸服務框架協議－經擴大天津港發展集團向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務

(a) 背景

中國中煤主要從事煤炭的開採及加工、煤炭及焦炭產品的銷售以及採煤機械的製造及銷售。中國中煤為天津港中煤華能(目標集團的附屬公司)的主要股東。於緊隨交割後，天津港中煤華能將成為經擴大天津港發展集團的附屬公司，而中國中煤將因作為經擴大天津港發展集團一家附屬公司的主要股東而成為經擴大天津港發展集團的關連人士。因此，按照上市規則，中國中煤及／或其聯繫人與經擴大天津港發展集團之間的交易，於交割時將構成經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

於二零零九年六月十五日，天津港發展與中國中煤簽訂中國中煤裝卸服務框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務。

中國中煤裝卸服務框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。有關根據中國中煤裝卸服務框架協議所提供服務的價格乃按照國家指定價格，即根據或參照中國政府有關部門所頒佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定的價格而釐定。

有關根據中國中煤裝卸服務框架協議提供裝卸服務的付款將由中國中煤及／或其聯繫人按月基準向經擴大天津港發展集團作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月天津港發展集團及目標集團就提供裝卸服務而向中國中煤及／或其聯繫人所收取總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

天津港發展董事函件

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
65,352	87,494	69,945	6,888	69,312	71,540	70,600

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以提供裝卸服務的歷史付款為基準，並考慮(i)經擴大天津港發展集團的業務增長估值；及(ii)國家指定價格的預期調整而計算。

(d) 中國中煤裝卸服務框架協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，天津港發展集團及目標集團向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務。中國中煤為中國領先的綜合性能源公司之一。此外，提供裝卸服務是以國家指定價格及按不遜於經擴大天津港發展集團向可資比較獨立第三方所提供的條款進行。天津港發展董事認為，按一般商業條款提供裝卸服務將可擴闊經擴大天津港發展集團的收入基礎，及符合經擴大天津港發展集團的利益。

15.9 金融服務框架協議－天津港財務向經擴大天津港發展集團提供金融服務

(a) 背景

天津港財務為一間賣方擁有32.01%權益的聯營公司。天津港財務一直並將繼續向目標集團提供金融服務。由於天津港財務為賣方(為天津港發展的關連人士)之聯繫人，而目標集團將於交割時成為經擴大天津港發展集團的一部分，故緊隨交割後，經擴大天津港發展集團的成員公司與天津港財務之間的交易將構成持續關連交易。

天津港發展董事函件

於二零零九年六月十五日，天津港發展與天津港財務簽訂金融服務框架協議，涉及天津港財務向經擴大天津港發展集團成員公司提供金融服務，包括：

- (i) 存款服務；
- (ii) 提供貸款；
- (iii) 商業票據貼現服務；
- (iv) 結算服務；
- (v) 在經擴大天津港發展集團成員公司之間安排委託貸款，而天津港財務作為代理，經擴大天津港發展集團任何成員公司的資金可藉此轉作經擴大天津港發展集團其他成員公司使用；及
- (vi) 財務狀況認證、財務顧問及其他顧問服務（連同上文(iii)至(v)段所述的服務，統稱為「其他金融服務」）。

金融服務框架協議期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。根據金融服務框架協議，經擴大天津港發展集團將不時使用天津港財務所提供的金融服務。

經擴大天津港發展集團根據金融服務框架協議向天津港財務應支付的費用及收費乃根據下述基準釐定：

- 存款服務－經擴大天津港發展集團成員公司的存款利率不得低於其他獨立商業銀行所提供的利率；
- 提供貸款－經擴大天津港發展集團成員公司的借貸利率不得高於其他獨立商業銀行所收取的利率；
- 商業票據貼現服務－商業票據貼現服務的利率不得高於其他獨立商業銀行所收取的利率；
- 結算服務－結算服務由天津港財務免費向經擴大天津港發展集團提供；

- 安排委託貸款－經擴大天津港發展集團向天津港財務應支付的費用乃按某個收費水平設定，據此費用連同貸款利息總額將不超過就從其他獨立商業銀行獲取的相同期限貸款而應付的相關費用及利息；及
- 財務狀況認證、財務顧問及其他顧問服務－該等服務收取的費用不得高於其他獨立商業銀行所收取的費用。

根據金融服務框架協議，倘天津港財務濫用或違規使用經擴大天津港發展集團所存放的款項，導致經擴大天津港發展集團無法收回該等存款，則經擴大天津港發展集團將就此擁有抵銷權，據此，經擴大天津港發展集團將可以利用天津港財務欠付經擴大天津港發展集團的存款款項抵銷經擴大天津港發展集團應付天津港貸款財務的款項。根據金融服務框架協議，天津港財務並不擁有該抵銷權利。

此外，根據金融服務框架協議，天津港財務向經擴大天津港發展集團借出貸款按月計算的日平均金額須高於經擴大天津港發展集團向天津港財務存放存款按月計算的日平均金額。

(b) 有關天津港財務的資料

天津港財務為一間非銀行金融機構，經中國人民銀行（「中國人民銀行」）批准於二零零六年十二月九日成立，及受中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）的監管。根據天津港財務的營業執照，其獲授權向經擴大天津港發展集團成員公司（而非向其他方）提供於金融服務框架協議所載明的金融服務。天津港財務的註冊資本為人民幣5億元。目標集團、賣方集團及獨立第三方分別持有天津港財務48.00%、32.01%及19.99%的權益。

據天津港發展所知，中國銀監會於若干方面，對天津港財務的監管較對商業銀行的監管更為嚴格。根據中國銀監會於二零零四年七月二十七日頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》（經於二零零六年十二月二十八日修訂）的有關規定，企業集團的財務公司（包括天津港財務）：

- 不得從事房地產投資或買賣等非金融服務業務；
- 必須遵守下列比率規定：(i) 資本充足率不得低於10%（而中國商業銀行適用的資本充足比率為不低於8%）；(ii) 向銀行同業拆入資金餘額不得超過相關財務公司的註冊資本總額（而中國商業銀行不受該等規定限制）；(iii) 未付擔保總額不得超過有關財務公司的註冊資本總額（而中國商業銀行不受該規定限制）；及(iv) 自有固定資產對權益總額的比率不得超過20%（而中國商業銀行不受該規定限制）；
- 必須維持短期證券投資對總資本的比率不超過40%；
- 必須維持長期投資對總資本的比率不超過30%；及
- 須將所收存款按強制比例存放於中國人民銀行。

於釐定向天津港財務存放存款涉及的財務風險乃有限方面，天津港發展董事已考慮下列因素：

- 天津港財務營運須受中國銀監會及有關金融服務規則及法規的監管；
- 天津港發展透過目標集團為天津港財務的單一最大股東，合共擁有48%股權；
- 天津港發展透過目標集團已委任天津港財務董事長及共三名董事會代表（包括董事長），因而將知悉天津港財務的發展情況；及
- 天津港發展董事認為，天津港財務已遵守所有主要金融服務規則及法規並維持良好的內部監控系統。

據天津港財務表示，其須將所收存款按中國人民銀行的強制比例存放，該比例由中國人民銀行不時釐定（現為11%）。此外，天津港財務已將所收的部分存款存放於中國的商業銀行，以確保將有充足的流動資金可供

天津港發展董事函件

提用以滿足其客戶需求，然後運用剩餘資金作中國銀監會規則及法規所允許的其他用途，例如提供貼現服務、向客戶提供貸款、購買中國政府發行的政府債券或其他票據以賺取利息。

(c) 歷史數字及建議年度上限

由於天津港財務於過往並未向天津港發展集團提供任何金融服務，故無歷史交易金額。下表載列截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月天津港財務向目標集團提供金融服務的歷史交易金額概要。

	下列期間的歷史數字(人民幣千元)			
	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月
目標集團存放於天津港財務 於申報日期結束時 的單日最高存款結餘	353,932	2,591,095	1,207,719	1,274,576
於申報日期結束時目標集團 於天津港財務所存放的 存款總額	353,932	1,029,204	1,176,925	1,250,103
於申報日期結束時目標集團 的存款總額	1,763,172	2,022,705	1,849,405	1,920,209
目標集團於天津港財務存放 的存款百分比	20.07%	50.88%	63.64%	65.10%

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

天津港發展董事函件

截至十二月三十一日止年度
的建議年度上限(人民幣千元)

二零零九年 二零一零年 二零一一年

經擴大天津港發展集團成員 公司存放於天津港財務的 單日最高存款總額結餘	3,000,000	3,000,000	3,000,000
---	-----------	-----------	-----------

下表載列截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月目標集團就其他金融服務而向天津港財務支付的利息付款及費用總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
不適用	821	657	-	2,024	2,024	2,024

(d) 建議年度上限的基準

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，經擴大天津港發展集團向天津港財務存放的單日最高存款結餘(包括應計利息)上限(不包括用於擴充上述委託貸款的存款)將為人民幣30億元。此上限金額乃根據(i)目標集團於過去三年向天津港財務存放的單日最高存款結餘；及(ii)天津港發展及其附屬公司(不包括目標集團)向天津港財務存放的單日最高存款結餘估值而計算。

其他金融服務的利息付款及費用總額的上限乃根據(i)目標集團於過去三年向天津港財務支付的利息付款及費用總額；及(ii)經擴大天津港發展集團將向天津港財務支付的估計利息付款及費用總額而計算。

存款服務及其他金融服務的建議年度上限較歷史數字上升乃由於過往僅目標集團向天津港財務存放存款及使用天津港財務的其他金融服務，而預期經擴大天津港發展集團亦會於日後如此行事。

(e) 豁免申報、公告及獨立股東批准的規定

根據上市規則第 14A.65(4) 條，天津港財務向經擴大天津港發展集團成員公司提供貸款所涉及的持續關連交易乃獲豁免有關申報、公告及獨立股東批准的規定，因為該等交易構成關連人士按照一般商業條款為經擴大天津港發展集團的利益提供財務資助，且並無就該財務資助而抵押經擴大天津港發展集團的資產。

(f) 獨立股東批准的規定

金融服務框架協議項下的其他金融服務及存款服務以及其各自的上限，將遵守上市規則下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

(g) 金融服務框架協議項下擬進行交易的原因及益處

天津港發展董事認為，天津港財務作為向經擴大天津港發展集團提供金融服務的提供商所面對的風險情況並不高於中國其他獨立商業銀行，原因是：

- 天津港財務受中國人民銀行及中國銀監會監管，並根據有關規則及規定（包括該等監管機構的資本風險指引及所需資本充足率）提供服務；
- 天津港財務並無違反其任何信貸責任，或根據天津港發展董事會所知，天津港財務未有違反該等監管機構的規則或規定；及
- 天津港財務已實施資本風險監控措施，而天津港發展董事認為該等措施至少與中國主要商業銀行所採取者同樣嚴格。在經擴大天津港發展集團提出要求下，天津港財務將允許經擴大天津港發展

集團查驗其賬冊及賬目，以使經擴大天津港發展集團可監察其風險監控措施。

使用天津港財務提供的金融服務較使用其他獨立商業銀行提供的類似服務所具備的優勢如下：

- 中國法律規定公司(包括聯屬公司)不得在沒有通過財務代理情況下直接提供集團內公司間貸款。天津港財務作為財務代理，經擴大天津港發展集團成員公司的資金可藉此有效轉供旗下其他成員公司使用；
- 天津港財務作為集團內公司間服務提供商，一般可較其他獨立商業銀行更好及更有效地與經擴大天津港發展集團進行溝通；
- 就存款服務而言，雖然天津港財務提供的利率與其他獨立商業銀行所提供者相同(因為有關利率由中國人民銀行規管)，但天津港財務可協助經擴大天津港發展集團制定有利的存款組合，包括活期存款、通知存款及定期存款等不同類別存款，從而可令經擴大天津港發展集團提升資金回報及維持充足的營運資金靈活性；
- 由於天津港財務熟悉經擴大天津港發展集團的業務及交易模式，故天津港財務所提供的結算服務與其他獨立商業銀行可予提供者相比，是一個更加有效及有序的平台。這亦有助天津港發展減少有關資金過戶的處理費用及其他行政開支等交易成本；及
- 由天津港財務進行商業票據貼現為經擴大天津港發展集團的客戶帶來付款期限靈活性，及可讓經擴大天津港發展集團加快收回銷售所得款項。於進行商業票據貼現後，經擴大天津港發展集團可收取銷售所得款項，猶如銷售按現金銷售般進行，同時貼現服務應付的利息由發行商業票據(作為購買經擴大天津港發展集團產品的付款)的客戶承擔。此安排有助有效地減少經擴大天津港發展集團的應收賬款結餘，從而加快其資金流。

已存在持續交易

15.10 土地租賃協議－目標集團向賣方集團的已存在長期租賃土地

(a) 背景

目標集團已於二零零四年四月至二零零八年七月不同日期與賣方及／或其聯繫人簽訂九份已存在的土地租賃協議，涉及目標集團向賣方及／或其聯繫人長期租賃位於天津港的多塊土地。

已存在土地租賃協議期限介乎於12至50年不等。有關根據各土地租賃協議長期租賃土地所支付的租金乃參照(i)中國獨立合資格物業估值師所評估土地並經過有關中國政府主管部門核准的轉讓價值；(ii)一年期中國政府債券利率；(iii)相關中國稅費；及(iv)土地使用年期而釐定。

有關根據土地租賃協議長期租賃土地的付款將由目標集團按季度基準向賣方集團作出。

(b) 歷史數字及建議年度上限

下表載列目標集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月就根據土地租賃協議租賃土地而向賣方及／或其聯繫人所支付租金總額的歷史數字概要，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

下列期間的歷史數字(人民幣千元)				下列期間的建議年度上限(人民幣千元)		
截至二零零六年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
41,752	41,616	43,133	11,217	45,430	45,430	45,430

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃以目標集團就天津港的多塊土地而向賣方及／或其聯繫人所支付的歷史租金為基準而計算。

(d) 土地租賃協議項下擬進行交易的原因及益處

過往，天津港務局（其業務隨後重組併入賣方集團）擁有天津港土地及經營其港口業務。因此，賣方為天津港土地的唯一擁有人及提供方。此外，使用港口營運所需的土地屬長期性質，僅可因重大投資而變動。因此，必須長期租賃土地以充分保障目標集團所作的投資。土地租賃協議項下的年期介乎於12至50年，與中國可資比較港口相若。天津港發展董事認為，按獨立評估收費水平向可靠及合作的土地擁有人及提供方（如賣方及／或其聯繫人，而目標集團一直與其維持長期良好關係）進行租賃乃符合經擴大天津港發展集團的利益。

16. 豁免遵從全面收購建議的規定

交割的其中一項先決條件，是分別獲：(a) 執行人員豁免賣方因交割而須根據收購守則規則26.1，就天津港發展股份提出全面收購建議；及(b) 中國證監會豁免天津港發展因交割而須根據中國的有關法律或法規，就目標公司的股份提出全面收購建議。

根據收購守則規則26.1註釋6(a)，執行人員已豁免賣方遵從因建議交易就天津港發展股份作出全面收購建議的規定。

天津港發展已向中國證監會申請豁免中國的有關規定。

17. 建議增加法定股本

於本通函日期，天津港發展的法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元的天津港發展股份，其中1,787,100,000股天津港發展股份為已發行股份。天津港發展董事建議將天津港發展的法定股本由500,000,000港元增至1,200,000,000港元，分為12,000,000,000股每股面值0.10港元的天津港發展股份。

18. 在上市規則下的影響

就天津港發展而言，建議收購根據上市規則第14.07條計算有關百分比率之所得數，均超過100%。此外，於二零零六年五月，天津港發展分拆和在聯交所上市之時，聯交所已根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，視賣方及其聯繫人為天津港

發展及天津發展的關連人士。此外，緊隨交割後，賣方將於天津港發展經擴大已發行股本中擁有不少於51%權益，並屬天津港發展的關連人士。

天津發展為天津港發展的主要股東，因此為其關連人士。

建議交易

就天津港發展而言，建議交易將構成非常重大的收購事項，而建議收購及建議股份發行將構成天津港發展的關連交易，並將須根據上市規則取得天津港發展獨立股東的批准。天津港發展尋求就建議股份發行取得天津港發展獨立股東的特定授權，以便合共發行不超過48.129億股天津港發展股份。

購股權協議

根據購股權協議向Leadport發行購股權股份將構成天津港發展的關連交易，而根據上市規則第14A.16及14A.31條，天津港發展將須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

持續關連交易

由於目標集團將於交割時成為經擴大天津港發展集團的一部分，因此經擴大天津港發展集團與其關連人士(包括賣方及／或其聯繫人)之間的交易將成為經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

由於獲豁免持續關連交易的上限按上市規則第14.07條界定的相關百分比將為0.1%或以上但低於2.5%，此等交易將須遵守上市規則下的申報及公告規定，但可獲豁免獨立股東批准的規定。

非獲豁免持續關連交易的上限，按上市規則第14.07條界定的相關百分比將為2.5%或以上，此等交易將須遵守上市規則下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於目標集團將於交割時成為經擴大天津港發展集團的一部分，根據上市規則，目標集團與賣方及／或其聯繫人訂立的已存在土地租賃協議將成為經擴大天津港發展集團的持續關連交易。因此，天津港發展將根據上市規則遵守適用申報及披露規定。倘土地租賃協議有任何變更或續期，天津港發展必須就於

有關變更或續期後進行的所有持續關連交易而全面遵守上市規則第14A章項下的一切適用申報、披露及獨立股東批准的規定。

華富嘉洛的獨立財務意見

華富嘉洛(天津港發展獨立董事委員會的獨立財務顧問)及天津港發展獨立董事委員會認為，非獲豁免持續關連交易(包括該等交易的有關上限及條款)均是在天津港發展及目標集團的正常及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理及符合天津港發展股東的整體利益。進一步資料請參閱本通函「華富嘉洛函件」。

根據上市規則，任何於建議交易、購股權協議及非獲豁免持續關連交易中擁有重大權益的天津港發展股東及其聯繫人均將放棄就批准該等交易的決議案投票。於最後實際可行日期，天津發展及其聯繫人(包括天津投資控股有限公司、Learder Top Investments Limited及Leadport)於天津港發展股東大會上控制或有權行使控制合共約68.02%的投票權，並將於天津港發展股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

天津港發展亦將向聯交所申請批准新股於聯交所上市及買賣。

19. 天津港發展股東特別大會

天津港發展股東特別大會將於二零零九年七月十五日(星期三)下午三時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳III舉行，大會通告載於本通函第478至481頁，會上將提呈普通決議案，涉及(a)天津港發展獨立股東批准建議交易、非獲豁免持續關連交易，以及建議股份發行最多合共48.129億股天津港發展股份的特定授權，及(b)天津港發展股東批准建議增加法定股本。根據上市規則，於天津港發展股東特別大會上將以投票方式表決該等決議案，有關投票結果將於天津港發展股東特別大會後刊發。

鑒於 Learder Top Investments Limited、Leadport 及天津投資控股有限公司於建議交易、購股權協議及非獲豁免持續關連交易擁有重大權益，因此上述公司將會就於天津港發展股東特別大會提呈的有關建議交易、購股權協議及非獲豁免持續關連交易的決議案放棄投票。

不論閣下能否親自出席天津港發展股東特別大會，務請閣下按照隨附藍色代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲須於天津港發展股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交予天津港發展於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥隨附的藍色代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席天津港發展股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

20. 推薦建議

天津港發展獨立董事委員會經考慮(a)轉讓協議及建議收購、建議向賣方發行對價股份及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)的條款，以及本通函「華富嘉洛函件」所載的華富嘉洛的意見及推薦建議後，認為(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)的條款均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。天津港發展獨立董事委員會亦認為，有關非獲豁免持續關連交易的框架協議及非獲豁免持續關連交易是在經擴大天津港發展集團的正常及日常業務過程中進行。因此，天津港發展獨立董事委員會推薦天津港發展獨立股東投票贊成將於天津港發展股東特別大會上提呈的普通決議案，內容有關：(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)。「天津港發展獨立董事委員會函件」載於本通函第91至92頁。

基於本通函所載的資料，天津港發展董事認為，通過有關(a)轉讓協議、建議交易及購股權協議；(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易；及(c)建議增加法定股本的普通決議案，均屬公平合理，並且符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。因此，天津港發展董事推薦天津港發展股東投

天津港發展董事函件

票贊成本通函第478至481頁天津港發展股東特別大會通告所載的該等決議案。

21. 其他資料

敬請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載有目標集團的進一步資料、天津港發展集團及目標集團的財務及其他資料，以及根據上市規則須予披露的其他資料。

此 致

列位天津港發展股東

及列位天津發展股東(僅供參考) 台照

承董事會命
天津港發展控股有限公司
主席
于汝民
謹啟

二零零九年六月十九日



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)

執行董事：

于汝民 (代理主席)
吳學民
聶建生
戴延
鄭道全
王建東博士
白智生
張文利
孫增印
宮靖

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

獨立非執行董事：

鄺志強
劉偉傑
鄭漢鈞博士

敬啟者：

**天津發展控股有限公司的
視作非常重大的出售事項和關連交易**

1. 緒言

於二零零九年三月十六日，天津發展董事及天津港發展董事聯合公佈，天津港發展、顯創投資及賣方訂立轉讓協議，據此，天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資有條件地同意從賣方收購其於目標公司註冊股本中擁有的56.81%權益，總對價為109.61億港元。建議收購以及建議股份發行的詳情載列於「天津港發展董事函件」

內「轉讓協議」、「建議配售」及「購股權協議」分節。吾等極力建議閣下細閱上述章節以及本通函其餘部分。

2. 購股權協議及天津發展於交割時於天津港發展的股權

於交割時，天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資將成為目標公司的控股股東，而賣方透過其全資附屬公司將成為天津港發展的控股股東，於天津港發展經擴大已發行股本中擁有的權益不少於51%。因進行最高達48.129億股天津港發展股份的建議股份發行，天津港發展將不再為天津發展的附屬公司。

為(a)對經顯著擴大的天津港發展集團(預期潛在的協同效應將推進經擴大天津港發展集團的表現、提高其整體競爭力並完善其管理)保持重大影響力及權益，及(b)採納權益會計法處理天津發展於天津港發展的權益，並考慮因行使天津港發展僱員購股權或其他原因而導致對天津發展於天津港發展權益的潛在輕微攤薄影響，於交割時，天津發展擬透過在市場上購買或行使購股權，維持其於天津港發展之權益於21%或以上。

於二零零九年六月十五日，天津發展及Leadport與天津港發展簽訂購股權協議，據此天津港發展於建議配售的同時，授予Leadport可認購購股權股份的權利，以令天津發展於交割時可透過其全資附屬公司Learder Top Investments Limited及Leadport增加於天津港發展經擴大已發行股本的權益至不超過21%。

預期將予發行的對價股份及配售股份數目將於釐定配售價當日釐定。於該日，天津發展將能夠確定建議發行對價股份及配售股份對其透過兩家全資附屬公司所擁有的權益的攤薄影響。倘天津發展透過其兩家全資附屬公司擁有的天津港發展權益於交割時被攤薄至21%以下，則Leadport將行使購股權，此舉將可讓天津發展於交割時增加其於天津港發展的權益至不超過21%。

預期自該公告日期起至交割止期間天津發展在市場上購買天津港發展股份及由Leadport行使購股權支付的總金額將不超過2.8億港元，此金額乃參考天津發展的內部財務資源而釐定。

天津發展現時無意出售其所擁有天津港發展的餘下股權。

購股權協議詳情載於「天津港發展董事函件」內「購股權協議」分節。強烈建議閣下仔細閱覽該章節及通函其他內容。

3. 有關天津發展的資料

天津發展集團的現時主營業務(透過天津港發展集團經營的港口服務業務除外)是：(a)基礎設施業務，包括收費公路營運；(b)公用設施業務，包括在天津開發區提供水、電和熱能的供應；(c)商業房地產業務，主要為酒店營運；及(d)策略性及其他投資，包括持有王朝約44.8%股權以及升降機和扶手電梯業務。

如天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報所披露，出售天津發展集團於外環東路業務(為天津發展集團現時經營的收費公路之一)的權益已於二零零八年底前展開並預期將於二零零九年完成。

4. 天津發展集團進行建議交易的原因及益處

由於在近期經濟低迷的情況下集裝箱業務受到較大衝擊，天津港發展集團的業績隨之受到不利影響。基於這些挑戰，天津發展董事認為，建議交易將為天津發展集團帶來以下的益處：

- (a) 天津發展將在顯著擴大的天津港發展集團中擁有權益，而天津港發展集團的營運規模則大幅增大，且競爭力獲得提升；
- (b) 更好的資源整合及配置，集中的管理及規劃以及更多元化的業務組合所創造的潛在協同效應和增強的整體競爭力，有助提升經擴大天津港發展(3882.HK)集團的業務表現，而天津發展(882.HK)集團透過其在天津港發展(3882.HK)持有的權益，將會從中受益；
- (c) 由於具有港口營運和管理專業知識的賣方戰略性的成為控股股東，天津發展作為主要股東，將享有經擴大天津港發展(3882.HK)集團提升後的管理水平和長遠發展帶來的利益；

- (d) 更着重於發揮其核心競爭力，包括將資源專注投放於天津發展(882.HK)集團餘下的業務，以及為天津發展(882.HK)新業務的拓展而物色商機，將增強管理及營運效益；及
- (e) 天津發展(882.HK)將繼續藉着委派代表加入董事會，並且持有顯著的少數股東權益(成為繼賣方後的第二大天津港發展(3882.HK)股東)，保留其對天津港發展(3882.HK)擁有的重大影響力。

5. 建議交易對天津發展的財務影響

本通函附錄六載有餘下天津發展集團的未經審核備考財務資料，旨在說明假設因建議交易及Leadport認購購股權股份所構成的視作出售事項已分別於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日完成對餘下天津發展集團的業績以及資產和負債的財務影響。

為僅供說明之用，我們假設天津港發展將以下列方式支付建議收購的對價109.61億港元及相關直接開支：

- (a) 其中約62.52億港元透過向賣方指定的其全資附屬公司發行約29.89億股對價股份支付；及
- (b) 其中約47.09億港元須以現金支付予賣方指定的其全資附屬公司及相關直接開支估計約0.98億港元，合共將以下述方式撥付：
 - i. 約4億港元以內部資源現金支付；
 - ii. 17億港元以銀行借貸支付；及
 - iii. 約27.07億港元透過根據建議配售及購股權協議發行約10.85億股天津港發展股份所得款項淨額(假設配售價為2.56港元，即於二零零九年六月八日(即就備考財務資料而言的最後實際可行日期)前五個交易日在聯交所所報天津港發展股份的平均收市價)支付。

基於上述假設，已發行天津港發展股份擴大後數目將約為58.61億股，而賣方將持有天津港發展經擴大已發行股本的51%。天津發展於天津港發展之權益將被攤薄

至20.53%，天津發展將認購約0.28億股購股權股份以將其於天津港發展之權益維持於21%。

盈利

建議交易對餘下天津發展集團未來盈利的影響將取決於（其中包括）經擴大天津港發展集團的業務營運增長。

於交割後，由於天津發展集團於天津港發展的權益將由約67.33%攤薄至約21%，故天津發展集團分佔天津港發展集團的溢利將出現相應下降。天津港發展將不再為天津發展的附屬公司，而成為其聯營公司。此後天津發展集團將就其於天津港發展集團的權益採用權益會計法處理。

根據本通函附錄六所載的「備考綜合損益表」，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，天津發展的經審核綜合收入及天津發展股權持有人應佔純利分別約為37.87億港元及5.06億港元。假設建議交易於二零零八年一月一日完成，餘下天津發展集團的備考綜合收入及天津發展股權持有人應佔純利將分別約為25.67億港元及7.82億港元。

天津發展股權持有人應佔溢利約7.82億港元，其中包括視作出售事項收益約2.67億港元（如本通函附錄六「備考綜合損益表」附註5所闡釋）。視作出售事項產生之收益屬一次性，將不會對天津發展之現金流量狀況產生任何影響。

附錄六所列之備考綜合損益表並未計及於二零零八年所增持的約0.51億股天津港發展股份及於二零零八年十二月三十一日後增持的約0.30億股天津港發展股份。因此，就備考綜合損益表而言，天津發展於天津港發展的權益被攤薄至約19.61%，而其於天津港發展應佔業績約為1.07億港元。

倘於二零零八年增持的約0.51億股天津港發展股份及於二零零八年十二月三十一日後增持的約0.30億股天津港發展股份被視為於二零零八年一月一日已增持，則天津發展將持有天津港發展約21.0%。因此，按假設基準於截至二零零

八年十二月三十一日止年度內，就有關天津港發展之投資所分佔聯營公司之溢利將約為 1.14 億港元，而非約 1.07 億港元。

就比較而言，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內天津發展終止綜合天津港發展導致天津發展股權持有人應佔溢利減少約 0.81 億港元（如本通函附錄六所載）。

此外，備考綜合損益表亦不包括與於二零零八年增持約 0.51 億股天津港發展股份有關的收益約 0.17 億港元。

資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，天津發展股權持有人應佔天津發展經審核綜合資產淨值約為 92.55 億港元。

如本通函附錄六「備考綜合資產負債表」附註 6 所闡釋，假設建議交易於二零零八年十二月三十一日完成，天津發展可能就視作出售事項確認收益約 2.45 億港元。視作出售事項收益為以下各項之總和：(a) 視作收購於目標公司實際權益的公允值應佔之份額與視作出售於天津港發展部分權益的賬面值之差額；(b) 撥回與視作出售於天津港發展部分權益有關的匯兌儲備；及 (c) 應佔天津港發展透過借貸及內部資金支付的現金對價及專業費用之份額及應佔天津港發展集團應佔目標公司可供分派保留盈利之預扣稅之遞延稅項之份額。然而，視作出售事項收益／虧損的實際金額可能與上述估計金額有所不同，須取決於建議交易的融資結構、交割時天津港發展股份的實際價格及天津發展於天津港發展集團權益的實際賬面值。

假設建議交易於二零零九年十二月底完成，則視作出售事項的有關收益／虧損將於天津發展截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合業績中確認。因此，天津發展的綜合資產淨值將受(其中包括)有關收益／虧損之相同金額(不包括撥回相當於僅在儲備之間進行轉撥的匯兌儲備)影響。

現金狀況

天津發展於二零零八年十二月三十一日的經審核綜合現金及銀行結餘總額(包括三個月以上到期的定期存款、現金和現金等價物以及分別呈列及包括於持作出售資產中的現金和現金等價物約2.84億港元)約為30.82億港元。

根據本通函附錄六所載的「備考綜合資產負債表」，餘下天津發展集團的備考綜合現金及銀行結餘總額(包括三個月以上到期的定期存款、現金和現金等價物以及分別呈列及包括於持作出售資產中的現金和現金等價物約2.84億港元)將約為24.23億港元。減少主要是因終止綜合天津港發展集團的現金及銀行結餘以及天津發展動用內部現金根據購股權協議透過Leadport認購購股權股份所致。

資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日，天津發展的經審核綜合借貸總額及經審核權益(不包括少數股東權益)分別約為25.91億港元及92.55億港元。於二零零八年十二月三十一日，以借貸總額對股權持有人資金計算的資產負債比率約為28%。

根據本通函附錄六所載的「備考綜合資產負債表」，餘下天津發展集團的備考綜合借貸總額及備考權益(不包括少數股東權益)將分別約為14.50億港元及92.53億港元。備考資產負債比率將約為16%。

6. 在上市規則下的影響

於二零零六年五月，天津港發展分拆和在聯交所上市時，聯交所已根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，視賣方及其聯繫人為天津港發展及天津發展的關連人士。

於交割時，天津港發展將透過其全資附屬公司顯創投資成為目標公司的控股股東，而賣方透過其全資附屬公司將成為天津港發展的控股股東，於天津港發展經擴大已發行股本中擁有不少於51%的權益。因進行最高達48.129億股天津港發展股份的建議股份發行，天津港發展將不再為天津發展的附屬公司。

天津發展董事函件

就天津發展而言，建議股份發行將構成視作出售事項，而且建議股份發行根據上市規則第14.07條計算之對價比率超過75%。因此，就天津發展而言，建議交易將構成視作非常重大的出售事項和關連交易，將須根據上市規則取得天津發展獨立股東的批准。

津聯為天津發展的間接控股公司，並將於緊隨交割後繼續為天津港發展以及天津發展各自的關連人士。

7. 天津發展股東特別大會

天津發展將於二零零九年七月十五日(星期三)下午四時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳II舉行天津發展股東特別大會，大會通告載於本通函第482至483頁，會上將提呈普通決議案以尋求天津發展獨立股東批准建議交易的條款。為符合上市規則，天津發展股東特別大會上有關建議交易條款的表決將以投票方式進行，投票結果將於天津發展股東特別大會後刊發。

根據上市規則，於建議交易中擁有重大權益的任何天津發展股東及其聯繫人將就批准建議交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，天津投資控股有限公司及津聯創業投資有限公司以及彼等各自的聯繫人於天津發展股東特別大會控制或有權行使控制約53.4%的投票權，並將於天津發展股東特別大會就該等決議案放棄投票。就天津發展董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)天津投資控股有限公司或津聯創業投資有限公司並無訂立投票信託或其他協議、安排或備忘錄或受其約束；及(ii)天津投資控股有限公司或津聯創業投資有限公司於最後實際可行日期概無任何責任或享有任何權利，據此其已經或可能已經暫時或永久地將其就於天津發展股份行使投票權的控制權全面或逐次轉讓予第三方。

無論閣下能否親身出席天津發展股東特別大會，務請按照隨附白色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天津發展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天津發展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。填妥隨附白色代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席天津發展股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

8. 推薦建議

假設購股權協議已成為無條件，經考慮購股權協議及建議交易的條款，以及載列於本通函「新百利函件」中新百利的意見和推薦建議後，天津發展獨立董事委員會認為，建議交易的條款就天津發展獨立股東而言屬公平合理，並符合天津發展及天津發展股東之整體利益。因此，天津發展獨立董事委員會建議天津發展獨立股東投票贊成將於天津發展股東特別大會提呈以批准建議交易的普通決議案。「天津發展獨立董事委員會函件」載於本通函第161及162頁。

基於本通函所載列的資料及假設購股權協議已成為無條件，天津發展董事認為，建議交易的條款屬公平合理並符合天津發展股東的整體利益。因此，天津發展董事建議天津發展股東投票贊成載列於本通函第482至483頁的天津發展股東特別大會通告內的決議案。

9. 其他資料

敬請閣下注意本通函其他章節以及附錄，當中包含建議交易的進一步資料、天津發展集團、天津港發展集團及目標集團的財務及其他資料以及根據上市規則須予披露的其他資料。

此 致

列位天津發展股東

及列位天津港發展股東(僅供參考) 台照

代表
天津發展控股有限公司
代理主席
于汝民
謹啟

二零零九年六月十九日



天津港發展控股有限公司

Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3382)

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環康樂廣場8號

交易廣場一期

33樓3301至3302室

敬啟者：

非常重大的收購事項、建議增加法定股本、 發行新股的特定授權、關連交易和持續關連交易

吾等茲提述天津港發展及天津發展聯合刊發日期為二零零九年六月十九日之通函，本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件內使用之詞彙具有通函所界定之相同涵義。

吾等獲委任為天津港發展獨立董事委員會成員，以考慮並就以下事項之條款是否公平及合理向天津港發展獨立股東提供意見：(a) 建議收購、建議向賣方發行對價股份，以及建議向Leadport發行購股權股份；及(b) 有關(i) 非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii) 非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)，並就天津港發展獨立股東是否應投票贊成將於天津港發展股東特別大會提呈有關(a) 建議收購、建議向

天津港發展獨立董事委員會函件

賣方發行對價股份以及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易之普通決議案作出推薦建議。

華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，以就(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份以及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)之條款向天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注天津港發展董事函件(載列於通函第22至81頁)以及華富嘉洛之意見函件(載列於通函第93至160頁)。

經考慮華富嘉洛之意見後，吾等認為，(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份以及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及(ii)非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)之條款均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合天津港發展和天津港發展股東之整體利益。吾等亦認為，有關非獲豁免持續關連交易的框架協議及非獲豁免持續關連交易均是在經擴大天津港發展集團的日常及正常業務過程中進行。因此，吾等建議天津港發展獨立股東投票贊成將於天津港發展股東特別大會提呈之有關(a)建議收購、建議向賣方發行對價股份以及建議向Leadport發行購股權股份；及(b)有關(i)非獲豁免持續關連交易的框架協議及非獲豁免持續關連交易(包括有關建議年度上限)之普通決議案。

此 致

列位天津港發展獨立股東 台照

天津港發展獨立董事委員會

獨立非執行董事

關雄生

羅文鈺教授

鄭志鵬博士

謹啟

二零零九年六月十九日

以下為華富嘉洛(天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東的獨立財務顧問)編製以供載入本通函的意見函件全文，當中載有其就建議收購、可能關連配售及非獲豁免持續關連交易致天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東的建議。



Financial Services Group

Quam Capital Limited 華富嘉洛企業融資有限公司

A Member of The Quam Group

敬啟者：

建議收購、 可能關連配售 及 非獲豁免持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東關於建議收購、可能關連配售(定義見下文「可能關連配售」一節)及非獲豁免持續關連交易之獨立財務顧問。交易詳情載於天津港發展及天津發展分別致天津港發展股東及天津發展股東而共同刊發的日期為二零零九年六月十九日之通函(「通函」)內所載之「天津港發展董事函件」內。本函件為通函之一部分。除非文義另有規定，否則本函件內使用之詞彙具有通函所界定之相同涵義。

天津港發展之獨立非執行董事關雄生先生、羅文鈺教授及鄭志鵬博士已獲委任為天津港發展獨立董事委員會成員，就(i)建議收購、可能關連配售及非獲豁免持續關連交易是否按正常商業條款達成、屬公平合理以及符合天津港發展及天津港發展股東之整體利益；(ii)非獲豁免持續關連交易是否於天津港發展集團之一般及正常業務過程中進行；及(iii)是否投票贊成建議收購、可能關連配售及非獲豁免持續關連交

易向天津港發展獨立股東提供建議。作為獨立財務顧問，吾等乃就此向天津港發展獨立董事委員會及天津港發展獨立股東提供獨立意見。

華富嘉洛企業融資有限公司乃獨立於天津港發展集團之任何成員公司或該等公司之任何主要股東、董事或主要管理人員或彼等各自之任何聯繫人士，且與該等人士概無關連，因此符合資格就建議收購、可能關連配售及非獲豁免持續關連交易提供獨立建議。

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴天津港發展提供之資料及事實以及天津港發展董事及管理層表達之意見及其陳述。吾等已假設通函所載或其提述之所有資料及陳述於通函日期在所有方面均真實準確，可予依賴。吾等亦已假設，通函所載所有聲明及其作出或提述之陳述於作出時均屬實，且直至天津港發展股東特別大會日期仍屬實。吾等概無任何理由懷疑天津港發展董事向吾等提供之資料及陳述之真實、準確及完整性，且天津港發展董事已確認，通函提供及提述之資料概無隱瞞或遺漏任何重大事實，以致其中任何聲明產生誤導。

吾等認為為達致知情意見及證明吾等依賴於通函所載資料之準確性屬合理，吾等已審查現可獲得之充足資料，以為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等未對資料進行任何獨立核證，吾等亦未對天津港發展、目標公司及天津發展或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、經營、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

I. 建議收購

於二零零九年三月十六日，天津港發展、顯創投資與賣方訂立轉讓協議，據此，天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資同意有條件地按總對價109.61億港元向賣方收購其於目標公司註冊股本中擁有之56.81%權益。對價將以發行對價股份及支付現金之方式清償。

於交割時，天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資將成為目標公司之控股股東，而賣方透過其全資附屬公司將成為天津港發展控股股東，於天津港發展經擴大已發行股本中擁有之權益不少於51%。由於建議股份發行最高達48.129億股天津港發展股份之後，天津港發展將不再為天津發展之附屬公司，而天津發展將就其於天津港發展擁有之權益採用權益會計法入賬。

建議收購按上市規則第14.07條界定之相關百分比率超過天津港發展之100%。此外，於分拆天津港發展並於二零零六年五月在聯交所上市之時，聯交所根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，將賣方及其聯繫人士視為天津港發展之關連人士。因此，建議收購將構成天津港發展之非常重大收購及關連交易，根據上市規則須獲得天津港發展獨立股東批准。

經考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 建議收購之理由及裨益

天津港發展與目標公司之活動集中在位於環渤海地區的中心及海河入海口之天津港。建議收購將使天津港口資產得到整合。於建議收購完成後，天津港發展之經擴大組合將包括天津港內所有商業性營運的港口貨物裝卸資產。

天津港發展董事認為，建議收購將為天津港發展帶來下列裨益：

- (i) 由於經擴大天津港發展集團的港口資產組合是由位於天津港口內所有商業性營運的港口貨物裝卸資產所組成，在賣方的支持下，該資產組合將通過顯著擴大天津港發展的營運規模，改善資源整合及配置，更統一的管理，以及項目規劃及建設的更好協調，來實現更有意義的協同效應，並鞏固經擴大天津港發展集團的整體競爭力。

根據載於下文「業務、財務表現及未來商機」一節「經擴大天津港發展集團」分節內之分析，吾等同意天津港發展董事之觀點，認為天津港發展之經擴大組合將顯著擴大其營運規模。

賣方與天津發展現分別為目標公司與天津港發展之控股股東。於交割時，賣方透過其全資附屬公司將成為天津港發展控股股東，而天津港發展將間接擁有目標公司56.81%權益。因此，天津港發展與目標公司均由賣方間

接控制。有理由相信該集團架構可使資源整合及配置得到改善，管理更統一，以及項目規劃與建設獲得更好協調。因此將提高營運及管理效率。

天津港發展管理層向吾等表示，預期經擴大天津港發展集團將可因與其供應商的議價能力提高而受惠。可合理預計經擴大天津港發展集團應能夠實現規模經濟效益，從而在採購方面帶來協同效應。

管理層確定之協同效應在天津港發展集團與目標集團的經營業務成功實現整合後方可得以實現。天津港發展獨立股東應注意，在落實整合兩家公司時涉及執行風險。雖然預期的協同效應於現階段尚無法量化，但吾等認為天津港發展所預期的協同效應實屬合理。

- (ii) 集裝箱裝卸業務的規模將顯著增加，輔以散雜貨裝卸業務的顯著增長，使得經擴大天津港發展集團具有更多元化的業務結構，提升天津港發展的競爭力。與集裝箱裝卸業務相比，散雜貨裝卸業務對中國出口的依賴程度較低，並更多依賴國內需求以及進口，這將有助於降低全球經濟衰退的不利影響。

基於下文「業務、財務表現及未來商機」一節「經擴大天津港發展集團」分節所載的分析，吾等同意天津港發展董事的上述看法。

- (iii) 由於可涉足中港兩地的資本市場，經擴大天津港發展集團因而就發展或收購其港口業務而在挑選融資方案上，享有更大的靈活性。

由於目標公司股份在上海證券交易所上市，目標公司已進入中國資本市場。因此，於完成建議收購後，天津港發展亦可間接透過目標公司進入中國資本市場。故此，吾等同意天津港發展董事的上述看法。

- (iv) 賣方已經授予目標公司對於投資港口業務的未來建設、發展和營運的優先權以及選擇和收購此類項目的優先權。另外，賣方已承諾提高尚不成熟的港口服務資產的盈利能力。經目標公司書面要求，在支付合理價格、遵循所有相關法律程序的情況下，賣方將無條件轉讓此類項目和資產予目標公司。尤其是30萬噸級原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入目標

公司。天津港發展作為目標公司的控股股東，將可以間接分享上述資產注資後可能產生的益處。

賣方授予的上述優先權乃具有價值，因為此舉為經擴大天津港發展集團提供機會可增加其港口資產，從而增加收入來源。務請注意，該等收購可能會或可能不會影響經擴大天津港發展集團的資金流動性及財務狀況，須視乎於收購事項的規模、對價的支付方法以及其融資安排而定。

基於上述，吾等認為建議收購對天津港發展有利。因此，建議收購符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

B. 業務、財務表現及未來商機

B.1 天津港發展集團

(i) 業務

天津港發展透過主要在天津港透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體從事集裝箱裝卸業務、散雜貨裝卸業務及其他配套服務。

a) 集裝箱裝卸業務

天津港發展集團現擁有五個全資擁有的集裝箱裝卸泊位，碼頭總長為 1,590 米及設計年集裝箱吞吐量約為 190 萬標準箱。

於二零零八年一月，天津港發展收購一家共同控制實體天津港聯盟的 40% 權益，該公司現擁有四個泊位，碼頭總長為 1,100 米及設計吞吐量約為 170 萬標準箱。

此外，天津港發展集團亦擁有一家共同控制實體天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司的 40% 權益，該公司現擁有三個泊位，碼頭總長為 1,100 米及設計吞吐量約為 180 萬標準箱。預期該共同控制實體將於二零零九年底或二零一零年初開始投入營運。

b) 散雜貨裝卸業務

天津港發展集團在七個全資擁有的碼頭總長為1,459米的深水泊位經營其散雜貨裝卸業務。最大泊位可停泊逾70,000噸載重貨船。

鋼材及糧食是天津港發展集團所處理的兩種主要散雜貨類別。

(ii) 財務表現

以下是天津港發展集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合損益表：

表1－經審核損益表概要

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	a	1,036,495	1,193,777	1,258,991
營業稅		(31,494)	(36,347)	(38,415)
銷售成本		(484,163)	(561,701)	(689,691)
毛利	b	520,838	595,729	530,885
其他收入		123,077	35,615	57,956
行政開支	c	(277,812)	(309,808)	(363,600)
其他經營開支		(17,676)	(31,204)	(2,675)
		348,427	290,332	222,566
可供出售財務資產				
減值撥備		—	—	(25,253)
財務費用		(8,199)	(3,329)	(26,529)
所佔聯營公司業績		983	790	1,495
所佔共同控制實體業績		—	—	8,755
除所得稅前溢利		341,211	287,793	181,034
所得稅		(36,938)	(47,151)	(50,414)
年度溢利		304,273	240,642	130,620
天津港發展股權持有人				
應佔溢利	d	304,037	240,394	130,289

資料來源：天津港發展二零零七年及二零零八年年報

a) 營業額

下表載列天津港發展集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的營業額分析：

表2－營業額分析

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
集裝箱裝卸	663,454	790,960	773,211
散雜貨裝卸	359,988	386,198	462,570
倉庫及代理費	13,053	16,619	23,210
	<u>1,036,495</u>	<u>1,193,777</u>	<u>1,258,991</u>

資料來源：天津港發展二零零七年及二零零八年年報

截至二零零八年十二月三十一日止三個年度，集裝箱裝卸業務繼續為天津港發展集團的主要營業額來源，佔該三個年度各年營業額60%以上。

天津港發展集團的營業額由截至二零零六年十二月三十一日止年度約10.365億港元增加15.2%至截至二零零七年十二月三十一日止年度約11.938億港元，主要是由於集裝箱裝卸服務營業額大幅增加約1.275億港元。該增加主要受集裝箱吞吐量由二零零六年約250萬標準箱增長約10.9%至二零零七年約280萬標準箱，以及綜合平均單價亦上升7.5%至二零零七年每標準箱286.4港元所帶動。在收費沒有任何調整情況下，於二零零七年的綜合平均單價上升主要是由於年內人民幣兌港元匯率上升所致。

天津港發展集團於二零零七年一月終止其煤炭裝卸業務，使於二零零七年的散雜貨吞吐量相應下降。散雜貨吞吐量由二零零六年約1,660萬噸減至二零零七年約1,300萬噸。儘管如此，吾等獲天津港發展告知，因所裝卸貨物組合變化令綜合平均單價上升，已彌補吞吐量下降的影響。來自散雜貨裝卸業務的營業額由截至二零零六年十二月三十一日止年度約3.6億港元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度約3.862億港元，增長約7.3%。

於二零零八年，天津港發展集團因全球經濟普遍下滑而令吞吐量增長放緩。集裝箱及散雜貨吞吐量均維持去年水平。

於二零零八年內裝卸內貿貨物量及空箱所佔比重上升抵銷了自二零零八年一月一日起生效的集裝箱裝卸收費上調10%，以及年內人民幣升值所產生的收益，並導致於二零零八年的綜合平均單價較上一年度下降2.6%。因此，集裝箱裝卸業務的分部營業額錄得2.2%的跌幅。

散雜貨裝卸業務分部截至二零零八年十二月三十一日止年度營業額上升19.8%，主要歸因於大豆進口量增長令平均單價上升18.9%，以及人民幣兌港元升值所致。大豆進口量大幅增加亦令散雜貨裝卸業務分部營業額有所上升。然而，上述增幅因年內若干鋼材產品出口退稅取消導致鋼材產品處理量下降而被抵銷。

b) 毛利率

毛利率截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年十二月三十一日止年度均保持穩定，分別為約50.2%及約49.9%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，毛利率降至約42.2%，主要是由於二零零八年銷售成本增加約22.8%，而營業額僅增長約5.5%。銷售成本增加主要是因為人民幣兌港元升值以及主要由於二零零八年實施新勞動合同法導致員工成本增加所致。

c) 行政開支

截至二零零八年十二月三十一日止年度，行政開支較上年度增加0.538億港元或約17.4%。行政開支增加主要是由於人民幣兌港元升值以及由於二零零八年實施新勞動合同法導致員工成本增加所致。

d) 天津港發展股權持有人應佔溢利

截至二零零七年十二月三十一日止年度天津港發展股權持有人應佔溢利約為2.404億港元，較截至二零零六年十二月三十一日止年度約3.04億港元減少約21.0%，但如不包括首次公開招股的利息收入，則較

截至二零零六年十二月三十一日止年度增加約0.337億港元或16.3%。上述增加主要是由於截至二零零七年十二月三十一日止年度毛利增加約0.749億港元，惟毛利增加乃部分被行政開支增加約0.32億港元所抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展股權持有人應佔溢利約為1.303億港元，較上年業績減少約45.8%，主要是由於營業額增加約0.652億港元全部被銷售成本及行政開支分別增加約1.28億港元及約0.538億港元所抵銷。成本及開支增加主要歸因於中國的普遍通脹壓力及於二零零八年實施新勞動合同的影響。

(iii) 未來商機

天津港發展集團已開始透過其與豐樹產業私人有限公司(淡馬錫附屬公司)合資成立的投資公司海豐參與東疆保稅港區的開發，以開發位於天津港東北部的東疆保稅港區內的物流園。

根據最新藍圖，海豐將擁有土地面積約71.5萬平方米，總建築面積約為48.4萬平方米或37幢倉庫。物流園正在興建中，將分數個階段開發。總建築面積約4.6萬平方米的四層倉庫已建成，並於二零零八年四月開始營運。預期第一期餘下部分將於二零零九年中開始營運。項目第二至四期的興建時間將與東疆保稅港的實際需求及發展配合。

天津港發展管理層預期，物流業務於可預見將來並不會對天津港發展集團的業績帶來重大影響或作出重大貢獻。

B.2 目標集團

(i) 業務

目標公司於一九九六年六月十四日在上海證券交易所上市。目標集團以天津為基地，透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體主要從事港口

貨物裝卸、銷售、拖船服務、代理服務以及物流及其他服務。目標集團從事裝卸煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品等散雜貨及集裝箱業務。

目標集團已透過收購港口資產或業務及與業務夥伴成立附屬公司或合營企業，擴大了其營運規模。據目標公司日期為二零零八年四月二日的公告所示，於二零零八年四月，賣方向目標集團注入十五家主要從事港口貨物裝卸及相關服務的公司股權、土地使用權和其他港口碼頭資產及設施，價值共計約人民幣41億元。

a) 散雜貨裝卸業務

目標集團透過附屬公司及聯營公司從事散雜貨營運，主要是裝卸貨船上的散雜貨及相關服務，共經營41個泊位，最大水深為22米。

目標集團裝卸煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品、鋼材產品及汽車等散雜貨。

b) 集裝箱裝卸服務

目標集團通過天津東方、天津五洲及天津港太平洋，共經營13個泊位，從事集裝箱裝卸業務。目標集團的該等設施能夠停泊及處理迄今運行中載箱量達14,000標準箱的最大集裝箱船，泊位最大水深為16米。

目標集團處理的集裝箱大部分是外貿，亦有小部分是轉運集裝箱。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，就目標集團的集裝箱吞吐量(不含聯營公司)而言，約79.3%歸因於國外貿易，20.7%則可歸因於國內貿易，而就目標集團的散雜貨吞吐量(不含聯營公司)而言，約59.0%歸因於國外貿易，而41.0%則可歸因於國內貿易。

c) 銷售及其他港口相關業務

目標集團除集裝箱及散雜貨裝卸業務外，亦從事廣泛的港口相關服務，包括銷售業務(主要為到港貨船供應船舶燃油、淡水及銷售材料物資)以及拖船服務、代理服務及物流以及其他服務。

(ii) 財務表現

截至二零零八年十二月三十一日止三個年度

以下為目標集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的綜合損益表概要，乃摘錄自如通函附錄三所載的根據香港財務報告準則編製的目標集團會計師報告。

表3 – 經審核損益表概要

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	a	7,175,795	9,155,452	11,265,836
營業稅		(146,970)	(170,867)	(189,532)
營業成本		(4,886,422)	(6,668,488)	(8,626,555)
毛利	b	2,142,403	2,316,097	2,449,749
其他收入及收益	c	134,191	119,471	76,675
行政開支	d	(887,542)	(860,702)	(1,034,239)
其他經營費用		(31,007)	(37,227)	(36,016)
營業利潤		1,358,045	1,537,639	1,456,169
財務收入		22,674	33,413	30,057
財務費用	e	(63,796)	(114,295)	(233,931)
財務費用，淨額		(41,122)	(80,882)	(203,874)
應佔聯營公司利潤		53,605	72,710	91,714
應佔共同控制實體利潤		12,579	13,951	18,418
除所得稅前利潤		1,383,107	1,543,418	1,362,427
所得稅		(359,768)	(391,657)	(244,397)
年度利潤	f	<u>1,023,339</u>	<u>1,151,761</u>	<u>1,118,030</u>
目標公司股權持有人 應佔利潤		<u>883,455</u>	<u>956,897</u>	<u>923,155</u>

資料來源：通函附錄三所載的目標集團會計師報告

吾等注意到，目標集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的財務資料包括於二零零八年四月向賣方所收購12家實體公司(現已成為目標公司的附屬公司)的財務狀況及業績，猶如現時集團架構自二零零六年一月一日一直存在。

a) 營業額

下表載列目標集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的營業額分析：

表4－營業額分析

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
散雜貨裝卸	2,650,620	3,072,395	3,189,584
集裝箱裝卸	436,315	432,286	554,956
港口貨物裝卸	3,086,935	3,504,681	3,744,540
銷售	3,033,796	4,399,808	6,150,294
代理服務	237,127	293,678	348,676
拖船服務	230,280	319,426	340,037
物流及其他服務	587,657	637,859	682,289
總計	7,175,795	9,155,452	11,265,836

資料來源：通函附錄三所載的目標集團會計師報告及通函附錄三所載的目標集團的管理層討論及分析

港口貨物裝卸業務

目標集團截至二零零八年十二月三十一日止年度取得總營業額約人民幣113億元。如上表4所示，除集裝箱裝卸分部二零零七年的收入有小幅下降外，目標集團的每個分部的收入於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度內均實現增長。

港口貨物裝卸業務佔目標集團截至二零零八年十二月三十一日止年度營業利潤(不包括未分配收入及開支)約70.4%。散雜貨裝卸及集裝箱裝卸分別佔目標集團截至二零零八年十二月三十一日止年度港口貨

物裝卸服務分部營業額約85.2%及14.8%。吾等注意到，散雜貨裝卸及集裝箱裝卸於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度在營業額貢獻方面亦保持類似分佔比例。港口貨物裝卸服務分部保持上升勢頭，截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的複合年增長率（「複合年增長率」）為10.1%。港口貨物裝卸業務截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的毛利率介乎於49.4%至53.8%。

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度，散雜貨裝卸業務產生的營業額保持增長態勢，主要歸因於煤炭及金屬礦石等主要貨物類別的需求上升。於二零零八年，散雜貨裝卸服務的平均單價出現溫和下跌，原因是於二零零八年裝卸的散雜貨中低價收費貨物所佔的比重與二零零七年相比較高所致。

就集裝箱裝卸業務而言，由於二零零八年所裝卸的集裝箱內外貿的構成比例有所變化，因此於二零零八年集裝箱裝卸服務的綜合平均單價較二零零七年下跌。儘管平均單價溫和下跌，但集裝箱裝卸服務於二零零八年的營業額有所提升，主要歸因於天津港太平洋開始投入營運，極大地提高了目標集團的集裝箱裝卸能力。

銷售

銷售業務為截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的最大營業額來源分部，此分部截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得營業額約人民幣62億元，佔目標集團該年總營業額的54.6%。

銷售業務主要包括向到港貨船供應燃料、淡水及銷售材料物資。銷售業務分部截至二零零八年十二月三十一日止三個年度錄得重大營業額主要歸因於國際原油價格在此期間大幅上漲。目標集團銷售分部的毛利率於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年介乎於2.7%至3.7%。

其他業務

代理服務、拖船服務、物流及其他服務合共佔目標集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度總營業額15%以下。

b) 毛利率

就港口貨物裝卸服務業務分部而言，二零零八年銷售成本較二零零七年上升6.4%，主要由於貨物吞吐量增加所致，而二零零八年毛利率與二零零七年維持在相若水平，分別為49.6%及49.4%。

二零零八年銷售業務分部的毛利率較二零零七年有小幅下降，分別為2.7%及2.9%。

c) 其他收入及收益

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，政府補貼為其他收入及收益的主要來源，分別為數約人民幣0.9億元及人民幣0.883億元。如目標集團的會計師報告所披露，自二零零二年起從天津財政局收取的有關補貼已由二零零八年一月一日起取消。二零零七年的部分補貼為數約人民幣0.235億元已於二零零八年收取及記錄。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，其他收入及收益約為人民幣0.767億元，主要包括匯兌收益約人民幣0.307億元、政府補貼約人民幣0.235億元及出售物業、廠房及設備以及其他非流動資產收益人民幣0.126億元。

d) 行政開支

行政開支主要包括薪金、折舊及攤銷開支、租金、公用設施開支及勞工相關成本。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，行政開支較上一年度增長約20.2%。行政開支增加主要是由於下述各項影響：(i)於二零零八年天津港太平洋、天津海天保稅物流有限公司及天津港環球滾裝碼頭有限公司開始投入營運產生的開支；及(ii)目標集團僱員相關開支增加。

e) 財務費用

財務費用主要為銀行借貸及天津港財務借貸的利息開支，並扣除在建工程已資本化金額。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務費用較上一年度增長約79.2%至約人民幣1.143億元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度進一步增加約104.7%至約人民幣2.339億元。該等增加主要是由於目標集團為新建設項目融資獲得的額外貸款以及利率普遍上升所致。於二零零八年天津港太平洋的集裝箱碼頭建成後，有關利息開支不再資本化導致財務費用增加。

f) 年度利潤

目標公司的年度利潤由截至二零零六年十二月三十一日止年度約人民幣10.233億元增加約人民幣1.284億元或約12.5%至截至二零零七年十二月三十一日止年度約人民幣11.518億元。該利潤增加主要是由於毛利增加約人民幣1.737億元，乃部分抵銷了財務費用增加約人民幣0.505億元。

儘管毛利增加約人民幣1.337億元，但除所得稅前利潤由截至二零零七年十二月三十一日止年度約人民幣15.434億元下跌約人民幣1.81億元或約11.7%至截至二零零八年十二月三十一日止年度約人民幣13.624億元。該下跌主要是由於行政開支及財務費用分別增加約人民幣1.735億元及約人民幣1.196億元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，所得稅較上一年度減少約人民幣1.473億元。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度，年度利潤輕微下降約2.9%至約人民幣11.18億元。

截至二零零九年三月三十一日止三個月

目標集團截至二零零九年三月三十一日止三個月的未經審核財務資料乃根據中國會計準則編製，其摘錄載於通函附錄四。吾等得悉，目標集團截至二零零八年三月三十一日止三個月的財務資料(上一年度的比較數字)包括於二零零八年四月向賣方所收購的12家公司(現已成為目標公司的附屬公司)的財務狀況及業績，猶如現時集團架構自二零零八年一月一日起一直存在。

a) 營業額及利潤

目標集團截至二零零九年三月三十一日止三個月營業額約人民幣18.661億元，較截至二零零八年三月三十一日止三個月營業額約人民幣27.187億元下跌約31.4%。吾等獲管理層告知，二零零九年第一季度

營業額較二零零八年第一季度大幅下跌主要是因為(i)二零零八年到港貨船數量減少及油價驟降導致銷售業務分部營業額下跌；及(ii)二零零九年第一季度吞吐量較二零零八年第一季度出現下降，主要是由於全球對貨物需求放緩所致。

截至二零零九年三月三十一日止三個月，目標集團的毛利率約為22.3%，維持於與二零零八年同期約23.2%相若的水平。

截至二零零九年三月三十一日止三個月，稅後利潤約人民幣1.39億元，較二零零八年同期減少約人民幣1.873億元，或約57.4%。由於營業額減少導致毛利下降，因而使純利下降。截至二零零九年三月三十一日止三個月目標公司股權持有人應佔利潤約人民幣1.153億元，較二零零八年第一季度下降約57.9%。

b) 資產淨值

於二零零九年三月三十一日，目標集團根據中國會計準則編製的未經審核資產淨值與二零零八年十二月三十一日相比維持相若水平。

(iii) 未來商機

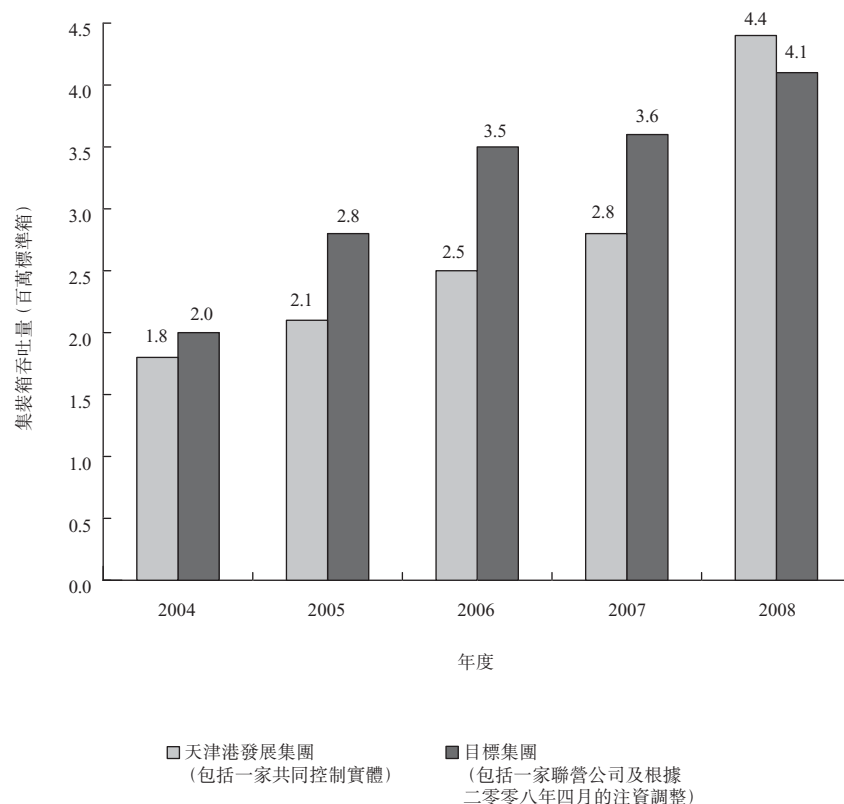
賣方已授予目標公司投資於港口資產的未來建設、發展及營運的優先權，同時授予挑選及購入該等項目的優先權。此外，賣方已承諾會改善尚不成熟的港口服務資產的盈利能力。於目標公司提出書面要求後，在支付合理價格，遵循相關法律程序的情況下，賣方將無條件地將該等項目及資產轉予目標公司。尤其是30萬噸的原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入目標公司。

B.3 經擴大天津港發展集團

(i) 吞吐量

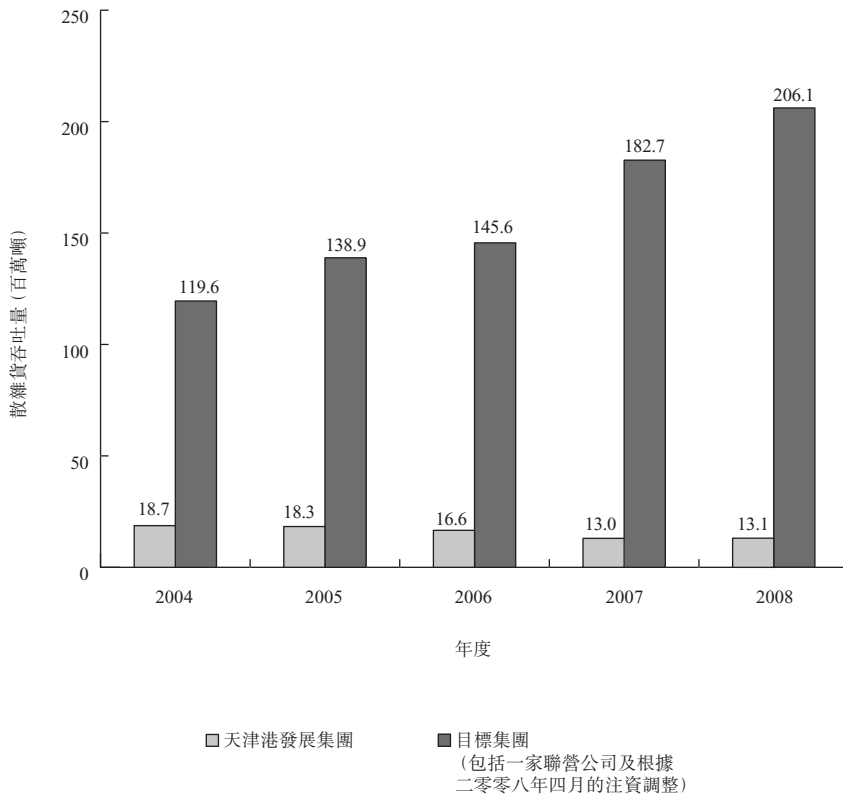
下表載列天津港發展集團(包括共同控制實體的吞吐量)及目標集團(包括聯營公司的吞吐量及根據二零零八年四月的注資調整)於過往五年之集裝箱吞吐量及散雜貨吞吐量:

圖5－集裝箱吞吐量比較



資料來源：通函附錄三所載目標集團之財務資料以及天津港發展提供之資料

圖6－散雜貨吞吐量比較



資料來源：通函附錄三所載目標集團之財務資料以及天津港發展提供之資料

吾等注意到，於二零零八年目標集團之集裝箱吞吐量(包括一家聯營公司的吞吐量及根據二零零八年四月的注資作出調整)，與天津港發展集團(包括一家共同控制實體的吞吐量)之集裝箱吞吐量相若，而於過往五年目標集團之散雜貨吞吐量(包括一家聯營公司的吞吐量及根據二零零八年四月的注資作出調整)遠遠多於天津港發展集團之散雜貨吞吐量。於二零零八年，目標集團之散雜貨吞吐量(包括一家聯營公司的吞吐量及根據二零零八年四月的注資作出調整)為天津港發展集團散雜貨吞吐量之15.7倍。因此，天津港發展集團之營運規模將在建議收購完成後大幅擴大。

(ii) 營業額

下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度天津港發展集團及目標集團之營業額：

表 7 – 營業額比較

	天津港發展集團		目標集團		經擴大天津港發展集團	
	千港元	%	千港元 (附註 1)	%	千港元 (附註 2)	%
			截至二零零八年 十二月三十一日止年度			
集裝箱 裝卸	773,211	62.6	623,546	14.8	1,396,757	25.7
散雜貨 裝卸	462,570	37.4	3,583,802	85.2	4,046,372	74.3
港口貨物裝卸	1,235,781	100.0	4,207,348	100.0	5,443,129	100.0
銷售	-		6,910,443		6,910,443	
其他	23,210		1,540,452		1,563,662	
總計	1,258,991		12,658,243		13,917,234	

資料來源：天津港發展之二零零八年年報及載於通函附錄三目標集團之會計師報告，以及天津港發展提供之資料

附註：

1. 為供參考之用，數字已採用二零零八年之平均匯率 1 港元兌人民幣 0.890 元將人民幣換算為港元。
2. 為供說明之用，上表所列示的天津港發展集團及目標集團各分部的營業額相加構成經擴大天津港發展集團的分部營業額，並基於假設建議收購已於二零零八年一月一日完成。

如上表 7 所示，截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團的港口貨物裝卸業務營業額約為天津港發展集團營業額的 3.4 倍。

就天津港發展集團而言，截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自集裝箱裝卸服務之營業額為主要營業額來源。截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自集裝箱裝卸服務及散雜貨裝卸服務的營業額分別佔港口貨物裝卸業務總營業額約 62.6% 及約 37.4%。在完成建議收購後，目標

集團將成為天津港發展之附屬公司。因此，目標集團之業績將綜合計入天津港發展集團之業績。假設建議收購已於二零零八年一月一日完成，則集裝箱裝卸服務及散雜貨裝卸服務的營業額將佔經擴大天津港發展集團港口貨物裝卸業務總營業額約25.7%及約74.3%。基於以上歷史財務資料，預期天津港發展集團於完成建議收購後散雜貨裝卸業務將大幅增加。吾等獲管理層告知，散雜貨裝卸業務相比集裝箱業務依賴中國出口的程度較低而更依賴中國的國內需求以及進口，因此受現時全球經濟下滑影響較輕微。

天津港發展集團裝卸之散雜貨主要類別為鋼材與糧食，而目標集團主要裝卸煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品等散雜貨。除鋼材及糧食外，天津港發展集團將在完成建議收購後大幅增加煤炭及金屬礦石裝卸量。此外，於完成建議收購後，目標集團的銷售、代理服務、拖船服務、物流及其他服務將成為天津港發展集團現有業務組中的新加入部分。因此，天津港發展集團將在完成建議收購後擁有更多元化的業務組合。這將擴闊天津港發展集團的收入基礎。

(iii) 盈利

天津港發展集團截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得天津港發展股東應佔溢利為1.303億港元，相當於天津港發展股份每股基本盈利7.3港仙。

編製通函附錄五所載經擴大天津港發展集團之未經審核備考財務資料僅供說明之用，且由於其建立在假設的基礎上，未必能切實反映假設建議交易已分別於二零零八年十二月三十一日及於二零零八年一月一日或於任何未來日期完成的情況下經擴大天津港發展集團的財務狀況、財務業績及現金流量。未經審核備考財務資料乃根據(其中包括)以下主要假設而編製：

- 交割已於二零零八年十二月三十一日(就說明財務狀況而言)或二零零八年一月一日(就說明財務業績及現金流量而言)發生；

- 對價的融資結構如下：
 - 約62.52億港元透過發行約29.89億股對價股份支付，相當於此情景下天津港發展於交割後的經擴大已發行股本51%；
 - 約47.09億港元須以現金支付予賣方指定的其全資附屬公司，將以下述方式支式：
 - 約4億港元以內部資源現金支付；
 - 17億港元以銀行貸款支付，即銀行貸款的最高指示結餘；及
 - 約27.07億港元以根據建議配售及可能關連配售發行的10.85億股天津港發展股份所得款項淨額支付(假設配售價為2.56港元，即聯交所所報天津港發展股份於二零零九年六月八日(即就未經審核備考財務資料而言的最後實際可行日期)之前最後五個交易日的平均收市價)。

因此，於交割時，將有58.61億股天津港發展已發行股份，而賣方將持有天津港發展經擴大已發行股本的51%權益。基於上述假設，按備考基準計算的天津港發展的股權持有人應佔溢利將約為5.433億港元，或每股天津港發展股份基本盈利約9.3港仙。

按備考基準計算每股天津港發展股份盈利會隨(其中包括)假設已發行的天津港發展股份總數而變動。由於配售價，因而配售股份及購股權股份(如有)數目將取決於(其中包括)於建議配售時天津港發展股份的當時市價及當時市況以及最終財務結構。故此，於交割時已發行的天津港發展股份總數現時還無法確定。為說明建議交易對天津港發展股份每股盈利的可能影響，假設(i)於二零零八年十二月三十一日已發行66億股天津港發展股份(此為交割時已發行天津港發展股份的上限)，而非假設配售價為2.56港元(導致於交割時有58.61億股天津港發展已發行股份)；(ii)對價股份相當於天津港發展經擴大已發行股本51%；及(iii)對價的現金部份其中一部份其中

4億港元以來自內部資源的現金及其中17億港元以銀行借貸支付(「說明情景」)，按備考基準計算每股天津港發展股份的基本盈利將約為8.2港仙。在說明情景下，配售價為每股約1.36港元。

應注意，經擴大天津港發展集團的未經審核備考歷史業績未必是於交割後經擴大天津港發展集團業績的良好指標，因為其未來經營表現將有賴於(其中包括)當時的營商環境。儘管如此，目標集團的往績記錄應為天津港發展獨立股東提供了一個用於評估目標集團管理層實力及目標集團經營業務創造溢利潛在能力的參考基準。

(iv) 資產淨值

根據天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報，於二零零八年十二月三十一日，天津港發展股東應佔經審核綜合資產淨值約36.144億港元，相當於每股天津港發展股份之資產淨值約2.0港元。於二零零八年十二月三十一日，目標集團的目標公司股權持有人應佔綜合資產淨值為約人民幣89.826億元(或約101.843億港元，採用中國人民銀行(「中國人民銀行」)於二零零八年十二月三十一日公佈的匯率中間價1港元兌人民幣0.882元進行換算)，為天津港發展的天津港發展股權持有人應佔綜合資產淨值之約2.8倍。

根據通函附錄五所載經擴大天津港發展集團之未經審核備考綜合有形資產淨值報表，經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合有形資產淨值將為約72.557億港元，或每股天津港發展股份1.24港元。

在說明情景下，經擴大天津港發展集團的未經審核備考有形資產淨值將為約72.547億港元，或每股天津港發展股份約1.1港元。

(v) 營運資金狀況

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團的現金及等同現金項目為約5.889億港元。根據通函附錄五所載的未經審核備考綜合資產負債表，經擴大天津港發展集團的現金及等同現金項目為約22.858億港元。

誠如通函所述，應付予賣方指定之全資附屬公司之對價之現金部分為39.30億港元(可予調整)，可以下列方式籌集資金(i)以內部資源現金支付約4億港元；(ii)以銀行貸款支付最多達17億港元；及(iii)餘額透過根據建議配售及可能關連配售發行天津港發展股份所得款項及／或其他途徑支付。

如通函附錄一所載，注意到，經計及預期完成建議收購以及經擴大天津港發展集團可用的內部資源，並在完成下段所述安排以撥付對價的現金部分規限下，天津港發展董事認為，經擴大天津港發展集團將擁有充足營運資金應付其自通函日期起至少未來十二個月的現時需求。吾等進一步注意到，天津港發展將通過以下方式支付對價的現金部分：

- 約4億港元以內部資源現金支付；
- 不超過17億港元以銀行貸款支付；及
- 發行及配發配售股份及購股權股份以取得現金。

配售股份及購股權股份的所得款項淨額(如有)須視乎配售價而定。

將以對價股份及現金支付的對價比例可根據轉讓協議訂明的調整機制予以調整。

於通函日期，天津港發展已開始就銀行借貸與若干家金融機構展開協商。天津港發展董事認為，上述銀行借貸將可在交割之前獲得。

吾等獲天津港發展管理層告知，撇除不可預見情況，彼等對天津港發展將可透過建議配售及可能關連配售籌集足夠資金充滿信心。

基於以上所述，吾等相信，天津港發展董事有合理依據達成有關上述營運資金充足狀況之意見。

吾等獲告知，根據轉讓協議，在假設先決條件及完成條件已獲達成的情況下，倘天津港發展無法根據轉讓協議支付對價及未能於收到賣方發出的終止通知後30日內採取補救措施，則賣方可終止轉讓協議。

(vi) 資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團之資產負債比率為31.5%（按借貸總額除以權益總額計算）。

根據通函附錄五所載經擴大天津港發展集團的未經審核備考綜合資產負債表，經擴大天津港發展集團的資產負債比率將約為60.7%。資產負債比率上升主要是由於(i)目標集團於二零零八年十二月三十一日的資產負債比率約為46.4%，較天津港發展集團於同日的資產負債比率為高；及(ii)部分對價將以銀行借貸撥付。

建議收購為天津港發展集團提供機遇，以收購在營運規模、盈利能力以及資產基礎方面而言更為大型的港口營運商。基於上文之討論分析，吾等認為建議交易符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。此外，如下文「建議收購的條款」一節所述，吾等認為對價屬公平合理。務請注意，天津港發展集團的內部資源不足以支付全額對價。在現在的融資架構下，部分對價將以借貸撥付。因此，吾等認為資產負債比率上升為可接受。

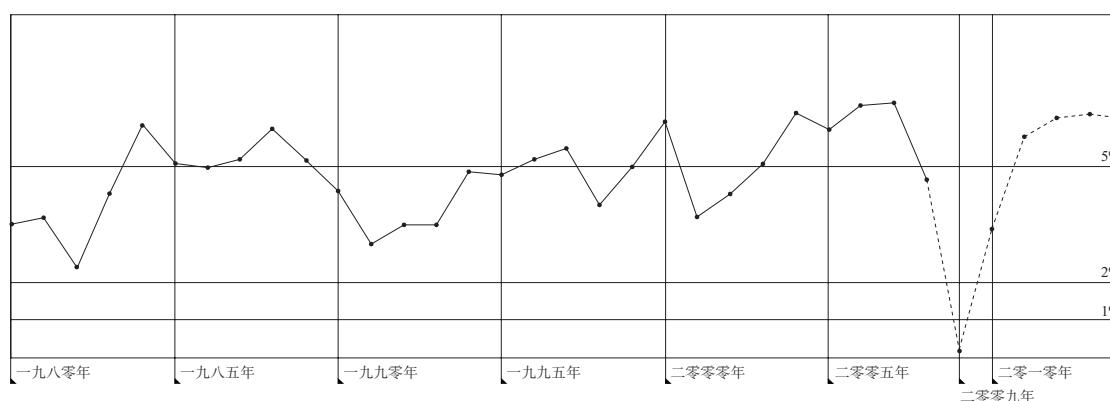
C. 行業概覽

C.1 全球貿易展望

港口吞吐量增長受全球貿易驅動，而後者受全球經濟增長驅動。如下文圖8所列示，世界生產總值（「生產總值」）於最近二十年均保持增長。

據國際貨幣基金組織於二零零九年四月發表的世界經濟展望指出，預計二零零九年世界生產總值增長將會放緩，但將於二零一零年重拾動力。

圖8－世界生產總值增長



資料來源：國際貨幣基金組織－世界經濟展望 (二零零九年四月)

另一方面，Drewry Shipping Consultants的二零零八年年報預測，遠東吞吐量增長率將自二零一零年開始增長，及遠東二零零七年至二零一三年的平均年增長率預計將為4.2%，而北美則為-0.6%，北歐為0.4%，中東為5.9%，南亞為6.1%及非洲為5.1%。

C.2 全球港口業

(i) 貨物總量

全球港口業於近年取得大幅增長。下表載列於二零零八年全球十大港口(按貨物總吞吐量計)及二零零五年之相比數據。

表9—二零零八年十大港口(按貨物總吞吐量計)

港口	國家/地區	二零零八年	二零零八年	二零零五年	二零零五年	二零零五年至 二零零八年
		吞吐量 百萬噸	排名	吞吐量 百萬噸	排名	複合年增長率
上海	中國	582	1	443	1	9.5%
寧波	中國	520	2	269	4	24.1%
新加坡	新加坡	515	3	423	2	6.8%
鹿特丹	荷蘭	421	4	370	3	4.4%
天津	中國	356	5	241	5	13.3%
廣州	中國	347	6	250	7	12.4%
青島	中國	300	7	187	12	17.7%
香港	中國(附註)	259	8	230	8	4.0%
秦皇島	中國	252	9	169	15	14.7%
釜山	韓國	242	10	217	9	3.7%

資料來源：鹿特丹港、中國交通部、上海市統計局、香港港口發展局、新加坡海事及港務管理局，以及釜山港務局

附註：就此表格而言，中國包括香港。

貨物總吞吐量包括集裝箱和散雜貨吞吐量。於二零零八年按集裝箱吞吐量計的世界十五大港口乃單列於下文表10。

散雜貨包括多種不同商品(如鋼材、水泥、煤炭、鐵、金屬礦石、石油、石化產品及糧食)。散雜貨(如鋼材、水泥及煤炭)貿易對經濟狀況高度敏感，而糧食則對經濟狀況變化的敏感度較低。

以上表9所列的中國六個港口(香港除外)於二零零五年至二零零八年期間平均複合年增長率為15.3%，大幅高於其他港口。於同期，天津港貨物總吞吐量實現複合年增長率為13.3%。

(ii) 集裝箱

全球集裝箱港口吞吐量近年大幅增長。根據Drewry Shipping Consultants編製的報告(於二零零二年十二月及二零零九年三月發表)，全球吞吐量由二零零零年約2.352億標準箱增至二零零八年約5.221億標準箱，相當於複合年增長率為9.3%。

下表載列二零零八年全球集裝箱吞吐量最大的十五大集裝箱港口連同二零零七年相比數字：

表 10 – 二零零八年全球十五大港口 (按集裝箱吞吐量計)

港口	國家/地區	二零零八年	二零零八年	二零零七年	二零零七年	年增長率
		吞吐量 (百萬標準箱)	排名	吞吐量 (百萬標準箱)	排名	
新加坡	新加坡	29.92	1	27.94	1	7.1%
上海	中國	27.98	2	26.15	2	7.0%
香港	中國 (附註)	24.25	3	24.00	3	1.0%
深圳	中國	21.41	4	21.10	4	1.5%
釜山	韓國	13.43	5	13.26	5	1.3%
迪拜	阿聯酋	11.83	6	10.65	7	11.1%
寧波	中國	11.23	7	9.43	11	19.1%
廣州	中國	11.00	8	9.26	12	18.8%
鹿特丹	荷蘭	10.80	9	10.79	6	2.1%
青島	中國	10.32	10	9.46	10	9.1%
漢堡	德國	9.7	11	9.90	9	-2.0%
高雄	台灣	9.68	12	10.26	8	-5.7%
安特衛普	比利時	8.66	13	8.18	14	5.9%
天津	中國	8.50	14	7.10	17	19.7%
巴生港	馬來西亞	7.97	15	7.12	16	11.9%

資料來源：Containerization Yearbook 2009

附註：就此表格而言，中國包括香港。

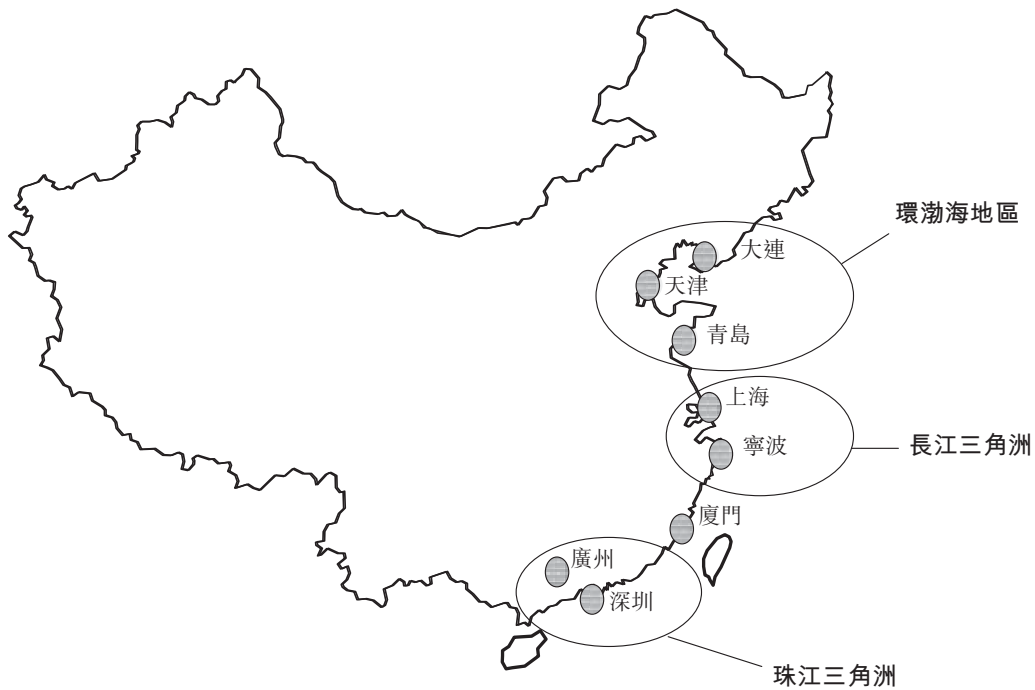
全球十五大集裝箱港口中有六個位於中國(香港除外)，該等港口之二零零七年至二零零八年的平均吞吐量增長率為12.5%，而上表所列的其他港口增長率為3.4%。天津港於二零零八年位居世界第十四，其集裝箱吞吐量於二零零八年錄得年增長率為19.7%。

C.3 中國港口業

如表9及10所列示，近年來中國港口的吞吐量增長率均高於世界其他港口，其中部分原因是中國經濟增長強勁。據國際貨幣基金組織表示，中國於二零零二年至二零零八年期間實現國內生產總值年增長率約為10%。

如下圖所示，中國港口集中位於三個主要地區，即珠江三角洲、長江三角洲及環渤海地區。

地圖 11 – 中國主要碼頭樞紐



珠江三角洲為中國主要工業及製造業集中地。珠江三角洲的工廠主要從事製衣、玩具、鞋類及塑膠產品等輕工業出口。該地區的經濟活動對全球經濟、人民幣升值以及原料及勞動力成本上漲等宏觀經濟因素高度敏感。

與珠江三角洲相比，長江三角洲內陸更多為重工業公司（包括國有企業）。因此，該等企業與珠江三角洲民營企業相比較少受到全球經濟下滑的影響。

吾等注意到，環渤海地區服務龐大的腹地。如表 14 所示，環渤海地區的吞吐量對當前全球經濟下滑的敏感度較低。

下表12顯示中國主要碼頭樞紐於二零零五至二零零八年裝卸的集裝箱吞吐量及貨物總吞吐量及於該期間的複合年增長率。

表 12 – 中國主要碼頭樞紐吞吐量

	集裝箱吞吐量			貨物總吞吐量			
	二零零五年 至二零零八年 複合年 增長率	二零零八年 百萬標準箱	二零零五年 至二零零八年 複合年 增長率	二零零五年 至二零零八年 複合年 增長率	二零零八年 百萬噸	二零零五年 至二零零八年 複合年 增長率	
珠江三角洲							
廣州		4.7	11.0	33.0%	250	347	11.5%
深圳		16.2	21.4	9.7%	154	211	11.1%
長江三角洲							
上海		18.1	28.0	15.7%	443	582	9.5%
寧波		5.2	11.2	29.2%	269	520	24.6%
環渤海地區							
大連		3.7	4.5	7.1%	171	246	12.9%
天津		4.8	8.5	21.0%	241	356	13.9%
青島		6.3	10.3	17.8%	187	300	17.1%

資料來源：中國交通部

該等主要港口的集裝箱及貨物總吞吐量於過去四年大幅增長。天津港集裝箱吞吐量保持平穩增長，由二零零五年約480萬標準箱增長至二零零八年約850萬標準箱，相當於複合年增長率約21.0%，而天津港貨物總吞吐量增長約1.15億噸，相當於同期複合年增長率為13.9%。

C.4 天津港

天津港是中國最大的人工港，涵蓋面積超過200平方公里，包括47平方公里的陸地面積。天津港二零零八年的貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量分別位列全球第五和第十四位。如上表12所列示，天津港於過去數年在吞吐量方面大幅增長。

天津港受惠於中國政府第十一個五年規劃，涉及將加速發展天津港所在地的天津濱海新區作為提升區域經濟的重要一環。天津東疆保稅港區乃中國最大

的保稅港區。天津港除擁有鄰近中國首都北京的地理優勢外，亦為以下地圖所示的廣大腹地提供服務。

地圖 13 – 天津港腹地



資料來源：天津港發展

金融危機引發的全球經濟下滑已對中國經濟以及進出口貿易造成不利影響。於二零零九年第一季度，中國大多數主要港口吞吐量與二零零八年同期相比均出現下跌。下表載列中國主要港口於二零零九年第一季度的集裝箱及貨物總吞吐量並與二零零八年第一季度之數據比較。

表 14 – 二零零八年及二零零九年第一季度吞吐量

	集裝箱吞吐量			貨物總吞吐量		
	二零零八年 千標準箱	二零零九年 千標準箱	按年	二零零八年 百萬噸	二零零九年 百萬噸	按年
珠江三角洲						
廣州	2,795.0	2,151.7	-23.0%	88.0	77.1	-12.4%
深圳	4,938.4	3,878.1	-21.5%	50.3	40.5	-19.5%
長江三角洲						
上海	6,603.1	5,609.6	-15.1%	140.2	123.0	-12.3%
寧波	2,517.7	2,256.8	-10.4%	126.0	113.3	-10.1%
環渤海地區						
大連	1,002.6	988.0	-1.5%	58.8	61.6	4.8%
天津	1,899.1	1,926.3	1.4%	86.9	85.0	-2.2%
青島	2,444.7	2,501.2	2.3%	75.1	78.4	4.4%

資料來源：中國交通部及上海市統計局

如上表所示，位於珠江三角洲及長江三角洲的主要港口已受到全球經濟下滑的嚴重影響，相比天津港於二零零九年第一季度的集裝箱吞吐量按年則有輕微增長，且同期貨物總吞吐量僅下跌 2.1%。

D. 建議收購的條款

根據轉讓協議，天津港發展有條件同意透過其全資附屬公司顯創投資，按總對價 109.61 億港元向賣方收購其於目標公司註冊股本中擁有的 56.81% 權益。

D.1 對價

(i) 基準

對價 109.61 億港元乃由轉讓協議各方根據公平交易原則進行磋商，並參考目標公司的股價每股人民幣 10.152 元（即目標公司股份在轉讓協議日期前（但不包括該日）過去最後 30 個交易日的每日交易量加權平均股價的 90%）釐定。

根據中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會頒佈的國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法第24條，國有企業所持上市公司的轉讓價不得低於上市公司於簽訂與該股份轉讓有關的協議日期起計過去最後30個交易日的每日交易量加權平均股價的90%。天津港發展向吾等表示，上述規則適用於建議收購。因此，吾等認為對價乃根據中國法規設定於10%的最有利可能折讓。

(ii) 市場可比較對象

吾等已審閱目標公司的可比較公司（「市場可比較對象」）的估值指標。在選擇市場可比較對象時，吾等已考慮彼等的主要業務、港口位置以及市值。吾等認為一家上市公司的市值可以反映（其中包括）其營運規模以及盈利能力。根據上述標準，吾等已選取主要在中國從事港口業務且市值逾60億港元的上市公司。下表載列各市場可比較對象的市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」），此為兩個常用的估值指標，乃基於彼等於最後實際可行日期各自股份的收市價計算：

表15－市場可比較對象的交易比率

股份代號	證券交易所 (附註1)	股份名稱	主要業務	於最後實際 可行日期		市盈率 倍	市賬率 倍
				市值 人民幣 百萬元	的收市價 人民幣元		
000022	SHE	深圳赤灣港航股份有限公司	主要在中國廣東省深圳市赤灣碼頭從事集裝箱及乾散雜貨裝卸、倉儲、運輸及其他相關服務，以及陸上運輸、拖船服務以及航運經紀服務。	7,636	13.10	13.14	3.07
000088	SHE	深圳市鹽田港股份有限公司	主要從事開發及營運港口、裝卸及運輸貨物，以及建設和營運港口支援設施及其他	8,927	7.17	15.58	2.33

華富嘉洛函件

股份代號	證券交易所 (附註1)	股份名稱	主要業務	於最後實際 可行日期		市盈率 倍	市賬率 倍
				市值 人民幣 百萬元	的收市價 人民幣元		
600017	SHA	日照港股份有限公司	主要從事港口裝卸、乾散雜貨如煤、鐵礦及水泥的散雜貨倉儲及轉運服務。	7,740	6.14	29.24	2.81
600018	SHA	上海國際港務(集團)股份有限公司	主要從事集裝箱裝卸以及提供集裝箱相關服務。	115,869	5.52	25.08	3.88

於中國的證券交易所上市的公司：

平均	20.76	3.02
最低	13.14	2.33
最高	29.24	3.88

股份代號	證券交易所 (附註1)	股份名稱	主要業務	於最後實際 可行日期		市盈率 倍	市賬率 倍
				市值 百萬港元	的收市價 港元		
144	HK	招商局國際有限公司	主要從事港口及港口相關營運。	60,222	24.85	16.92	1.99
1199	HK	中遠太平洋有限公司	從事集裝箱碼頭的管理及經營、集裝箱租賃、管理及銷售、物流、集裝箱製造及相關業務。	22,899	10.2	10.75	1.16
2880	HK	大連港股份有限公司	提供油品/液體化工品碼頭及相關物流服務；集裝箱碼頭及相關物流服務；汽車碼頭及相關物流服務；及港口增值服務。	9,597	3.28	10.71	1.33

於聯交所上市的公司：

平均	12.79	1.49
最低	10.71	1.16
最高	16.92	1.99

市場可比較對象：

平均	17.35	2.37
最低	10.71	1.16
最高	29.24	3.88

天津港發展	6,577	3.68	50.41	1.82
目標公司 (對價所隱含的估值比率)(附註2)	22,256 (人民幣19,628元)		18.13	1.89

資料來源：彭博資訊

附註：

1. SHA、SHE 及 HK 分別指上海證券交易所、深圳證券交易所及聯交所。
2. 目標公司的隱含市盈率及市賬率乃按目標集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的每股基本盈利及目標集團於二零零八年十二月三十一日的每股資產淨值計算。

天津港發展集團與目標公司均在天津港營運。吾等注意到，於最後實際可行日期，目標集團的市值為天津港發展市值約 3.4 倍。目標公司的對價所隱含的市盈率低於天津港發展的市盈率，而目標公司的對價所隱含的市賬率則稍高於天津港發展。

吾等注意到，對價所隱含目標公司的市盈率和市賬率均在中國證券交易所上市的市場可比較對象相關比率的範圍內，並低於該等可比較對象的各平均值。

市場可比較對象的市盈率介乎約 10.7 倍至 29.2 倍，平均約為 17.4 倍。對價隱含的目標公司市盈率約為 18.1 倍，在上述市場範圍內。

對價隱含的目標公司市賬率約為 1.9 倍，在市場可比較對象介乎約 1.2 倍至約 3.9 倍的範圍內。

經考慮上述分析，特別是 (i) 對價乃根據中國有關法規設定於 10% 的最有利折讓；及 (ii) 對價隱含的目標公司市盈率和市賬率在市場可比較對象的範圍內，吾等認為對價屬公平合理。

D.2 對價的支付方式

對價 109.61 億港元以下述方式支付：

- (a) 以向賣方指定的其全資附屬公司發行約 33.615 億股對價股份的方式支付 70.31 億港元；及
- (b) 以向賣方指定的其全資附屬公司支付現金的方式支付 39.30 億港元（可予調整），該筆款項將透過下述方式融資：
 - (i) 約 4 億港元以內部資源現金支付；
 - (ii) 最多達 17 億港元以銀行貸款支付；及

- (iii) 餘額以根據建議配售及可能關連配售(定義見下文第II節)發行天津港發展股份所得款項及／或其他途徑支付。

天津港發展可能會因應自轉讓協議日期起至交割止期間內的市場情況調整對價的現金部分(惟(其中包括)對價的數額將維持不變)。調整的方式和具體數額將由轉讓協議各方進一步協商。如果各方同意相應調減對價的現金部分,差額可由天津港發展向賣方指定的其全資附屬公司增發對價股份或以其他方式支付。

天津港發展可發行的新股上限數目,包括對價股份(其中包括根據調整而增發的對價股份)及配售股份、購股權股份及根據發行其他證券發行而發行的天津港發展股份,不得超過48.129億股天津港發展股份,相當於天津港發展最高經擴大已發行股本約73%。

根據目前的交易架構,約三分之二的對價將以發行對價股份的方式支付。於二零零八年十二月三十一日,天津港發展集團的現金及等同現金項目約為5.889億港元。因此,天津港發展集團的自有現金資源不足以支付全數對價金額,發行對價股份因此降低了天津港發展集團完成建議收購的財務負擔。此外,對價的現金部分可由轉讓協議各方進一步協定予以調減。此舉將使天津港發展集團在籌集資金以支付對價的現金部分方面更具靈活性。因此,吾等認為對價的支付方式符合天津港發展及天津港發展股東的利益。

D.3 對價股份的發行價

對價股份的發行價為每股天津港發展股份2.0916港元,即天津港發展股份在轉讓協議日期前(但不包括該日)過去最後五個交易日的交易量加權平均股價。

(i) 天津港發展股份的發行價與歷史交易價的比較

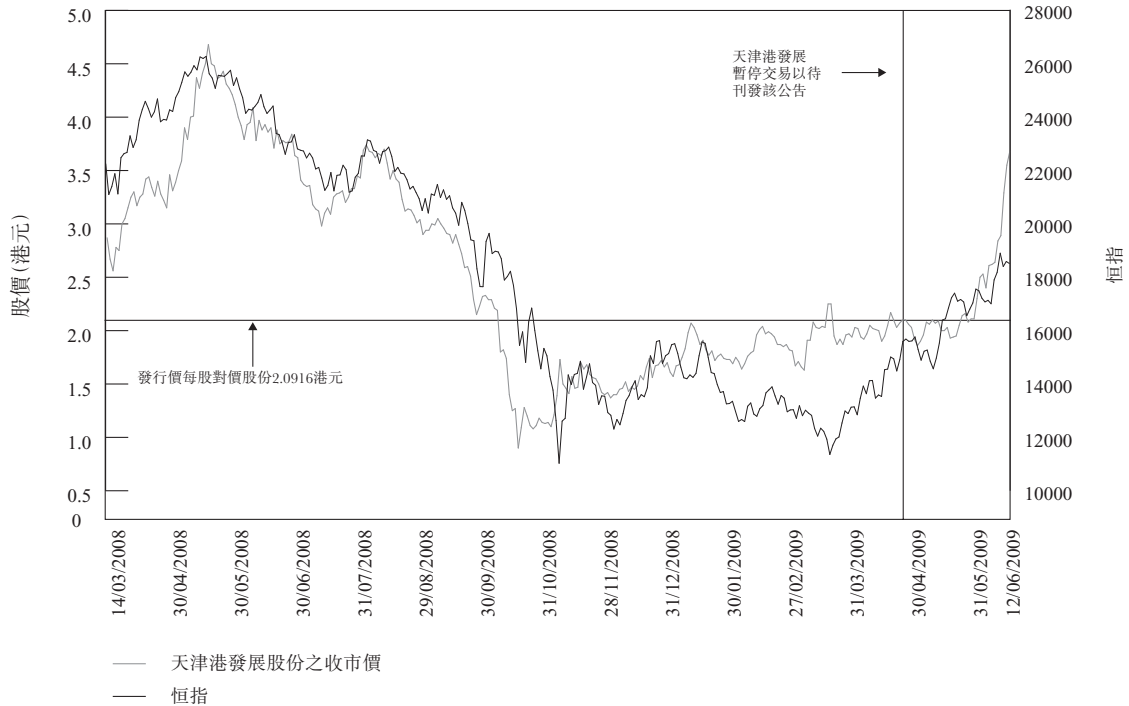
對價股份的發行價每股對價股份2.0916港元較：

- (a) 每股天津港發展股份於二零零九年三月十三日（即緊接天津港發展與天津發展於二零零九年三月十六日聯合刊發公告（「該公告」）前天津港發展股份的最後交易日）在聯交所所報的收市價2.2500港元折讓約7.0%；
- (b) 每股天津港發展股份於截至二零零九年三月十三日（包括該日）前最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價1.9560港元溢價約6.9%；
- (c) 每股天津港發展股份於截至二零零九年三月十三日（包括該日）前最後三十個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.8867港元溢價約10.9%；
- (d) 每股天津港發展股份於截至二零零九年三月十三日（包括該日）前最後六十個交易日在聯交所所報的平均收市價1.8255港元溢價約14.6%；
- (e) 每股天津港發展股份於截至二零零九年三月十三日（包括該日）前最後一百二十個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.6848港元溢價約24.1%；及
- (f) 每股天津港發展股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價3.6800港元折讓約43.2%。

吾等將天津港發展股份價格與基準恒生指數（「恒指」，香港上市股份的表現的主要指標，反映市場整體趨勢）對比。下圖列示天津港發展股份於(a)由二零零八年三月十四日直至及包括二零零九年三月十三日（即直至天津港發展股份暫停買賣，以待刊發該公告前的最後交易日止的十二個月期間）；及(b)由二零零九年三月十七日（即刊發該公告後，天津港發展股份恢

復買賣的首個交易日)直至及包括最後實際可行日期(統稱為「回顧期間」)在聯交所所報的收市價；以及於回顧期間的恒指表現。

圖 16：於回顧期間天津港發展股份的歷史收市價及恒指表現



資料來源：彭博資訊

於回顧期間，主要受環球金融危機的影響，天津港發展股份在一個波動的市場環境下買賣。天津港發展股份由回顧期間初急升，並於二零零八年五月七日達到4.68港元的高峰。誠如上圖16所示，天津港發展股份的收市價的變動整體上與恒指一致，恒指於二零零八年五月達到最高點，其後開始下跌，於二零零八年十月觸底。天津港發展股份於二零零八年十月十日的收市價為0.90港元(即於回顧期間內的最低收市價)。除於二零零八年四月十六日、二零零八年九月十日及二零零九年四月二十三日發佈的業績公告以及該公告外，天津港發展於回顧期間並無宣佈任何重大公司事件。

誠如上圖16所示，天津港發展股份價格自二零零八年十月十日到達低谷以來，已有所上升，而截至二零零九年三月五日，其收市價仍在對價股份的發行價以下波動，但其後於刊發該公告前五個交易日，收市價略微高於對價股份的發行價。由該公告發佈後的首個交易日起直至最後實際可行

日期止(包括該日)，天津港發展股份的收市價又逐步回復至對價股份的發行價附近水平及跟隨恒指的上升趨勢。天津港發展股份交易價自二零零九年五月二十五日以來一直高於對價股份的發行價。

根據上述分析，吾等觀察到，每股對價股份的發行價較天津港發展股份於該公告發佈前的最後10個、30個、60個及120個交易日的平均交易價均存在溢價。

(ii) 發行價與資產淨值的比較

對價股份的發行價為每股對價股份2.0916港元，較天津港發展於二零零八年十二月三十一日的每股天津港發展股份資產淨值約2.0225港元溢價約3.4%。

鑒於上文所分析天津港發展股份的歷史價格及每股對價股份的發行價較(a)天津港發展於二零零八年十二月三十一日的資產淨值有溢價；及(b)天津港發展股份於該公告發佈前最後10個、30個、60個及120個交易日的平均收市價有溢價，吾等認為對價股份的發行價就天津港發展獨立股東而言屬公平合理。

D.4 禁售期

根據轉讓協議，顯創投資已承諾於交割後，其不會在完成建議收購之後三年期滿之前任何時間，轉讓於自賣方收購的目標公司註冊股本中持有的權益。

吾等獲知會，建議收購構成一項對中國上市公司的戰略性境外投資，根據《外國投資者對上市公司戰略投資管理辦法》，境外公司收購中國上市公司股份於該收購日期起計三年期間內不可轉讓。因此，天津港發展根據建議收購將予收購的目標公司951,512,511股股份，將須受中國監管規定的三年禁售期限限制，禁售承諾與有關規定一致。

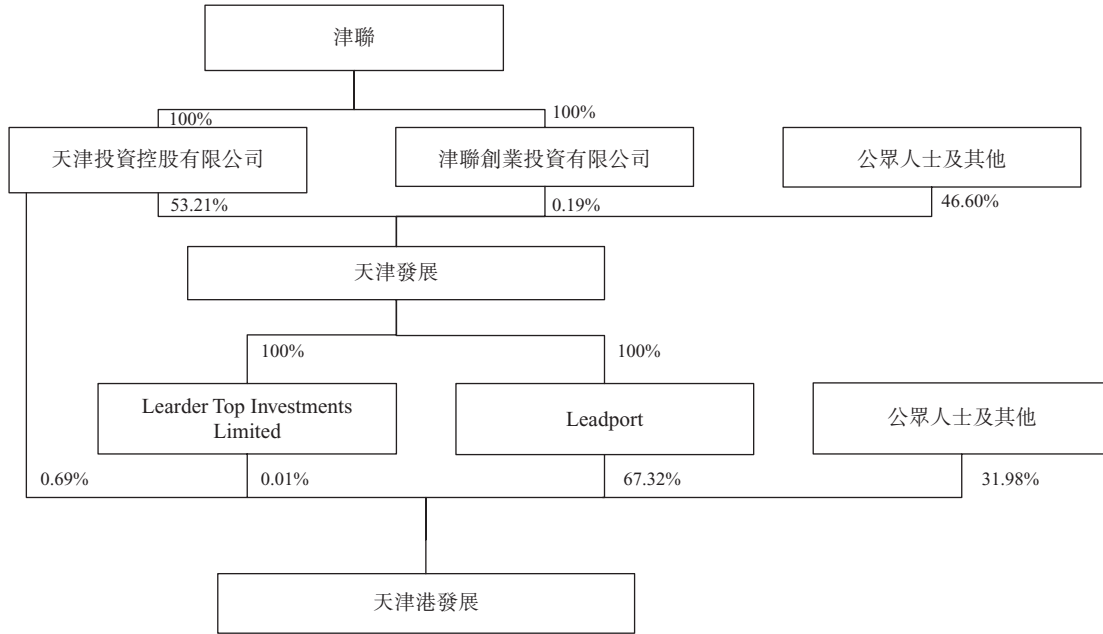
鑒於上述分析，吾等認為建議收購的條款屬正常商業條款，公平合理且符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

E. 天津港發展的股權結構變動

E.1 天津港發展控股股東

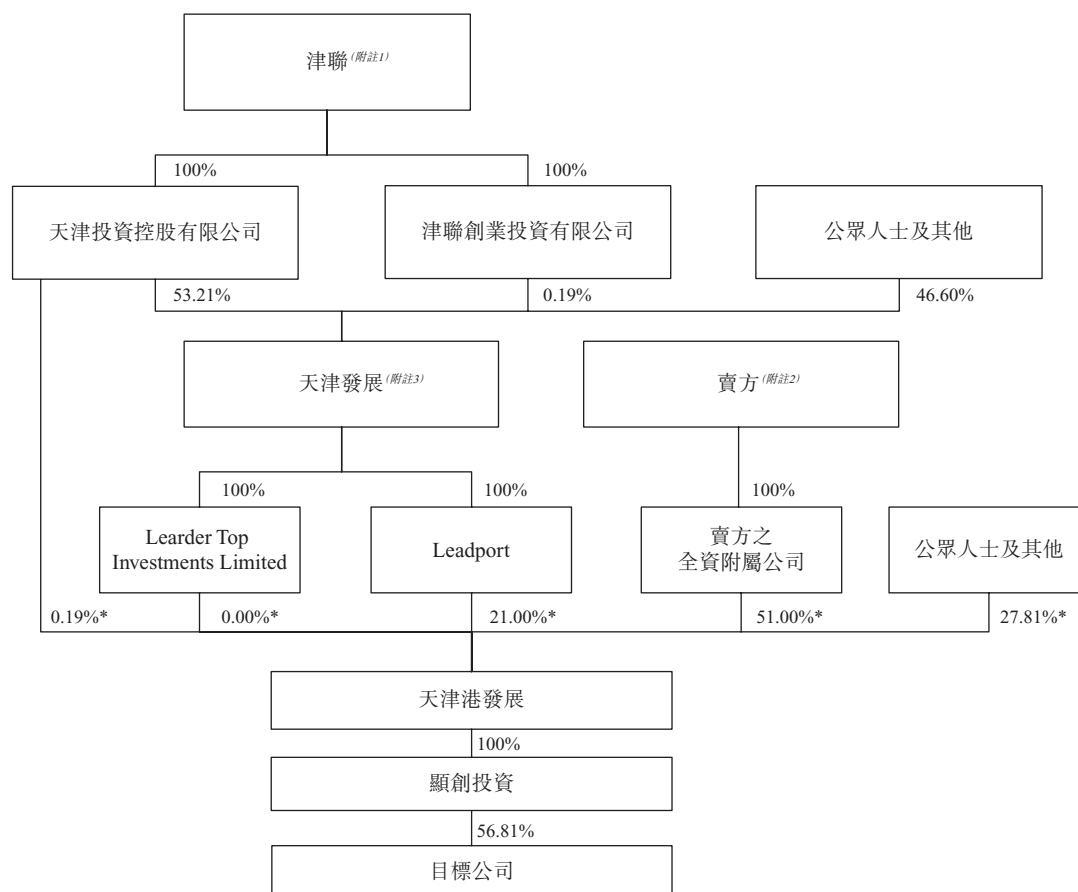
圖 17 – 天津港發展集團於最後實際可行日期及緊隨交割後的股權結構

於最後實際可行日期



附註：上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。

於緊隨交割後



資料來源：天津港發展

附註：

1. 津聯為由天津商務委(天津市政府的附屬部門)全資擁有。
2. 賣方為一家由天津國資委(乃直接受天津市政府管理)控制的公司。
3. 於交割後，天津發展將透過其全資附屬公司持有天津港發展至少21%權益。
4. 上圖所示標有*號有關天津港發展股東的股權百分比，僅供說明之用，取決於最終的估值與融資。上述數字並不代表交割時的實際數字。
5. 上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。

根據轉讓協議，在交割後，賣方將透過其全資附屬公司持有天津港發展的經擴大已發行股本不少於51%。天津發展在交割後將成為天津港發展第二大股東，而非天津港發展控股股東。

天津發展由天津市政府控制的公司津聯所控制。賣方為一家由天津國資委（乃直接受天津市政府管理）控制的公司。因此，吾等認為天津港發展控股股東的變動預期不會對天津港發展集團的策略及經營產生任何不利影響。

E.2 對天津港發展獨立股東的股權權益的攤薄影響

下表包含一個假定的案例，編製該表僅為列示對天津港發展獨立股東股權權益的可能攤薄影響。

表18 – 天津港發展的股權結構

	於最後實際 可行日期		緊隨交割後(假定 賣方持有天津港發展 已發行股本最少51%) (附註1及2)	
	天津港發展 股份數目	佔天津港 發展已 發行股本 的概約 百分比 %	天津港發展 股份數目	佔天津港 發展已 發行股本 的概約 百分比 %
賣方	-	-	3,366,000,000 (附註3)	51.00
天津發展(附註4及5)	1,203,312,000	67.33	1,203,312,000	18.23
天津投資控股有限公司 (附註5)	12,250,000	0.69	12,250,000	0.19

華富嘉洛函件

	於最後實際 可行日期		緊隨交割後(假定 賣方持有天津港發展 已發行股本最少51%) (附註1及2)	
	天津港發展 股份數目	佔天津港 發展已 發行股本 的概約 百分比 %	天津港發展 股份數目	佔天津港 發展已 發行股本 的概約 百分比 %
公眾人士：				
現有天津港發展公眾股東	571,538,000	31.98	571,538,000	8.66
承配人(附註6)	—	—	1,446,900,000	21.92
公眾人士小計	<u>571,538,000</u>	<u>31.98</u>	<u>2,018,438,000</u>	<u>30.58</u>
	<u><u>1,787,100,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>6,600,000,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. 假定(i)賣方持有經建議股份發行擴大的天津港發展的已發行股本最少51%；及(ii)在交割後，最多有66億股已發行天津港發展股份。
2. 於最後實際可行日期，天津港發展擁有14,500,000份尚未行使的購股權，可認購天津港發展股份。然而，由於相較將予發行的新股數目而言，該等數量的購股權並不重大，故並無作為吾等分析的一部分予以考慮。
3. 假設於交割後已發行最多66億股天津港發展股份，以達成條件(即賣方擁有經建議股份發行擴大的天津港發展已發行股本不少於51%)，則在該情況下須向賣方發行最少3,366,000,000股對價股份。
4. 於最後實際可行日期，天津發展透過其全資附屬公司Learder Top Investments Limited及Leadport持有1,203,312,000股天津港發展股份。

根據購股權協議，天津港發展於建議配售之同時授予Leadport可認購購股權股份的權利，以便於交割時令天津發展可透過其兩家全資附屬公司增加權益至不超過天津港發展經擴大已發行股本的21%。
5. 天津發展為天津投資控股有限公司的附屬公司，而天津投資控股有限公司又為津聯的全資附屬公司。

6. 假定(i)建議配售的所有承配人均為獨立於天津港發展或其關連人士且與其並無關連的第三方；及(ii)概無承配人將會成為天津港發展的主要股東。

於最後實際可行日期，天津港發展獨立股東的股權權益約為31.98%。

假定在交割後，最多有66億股已發行天津港發展股份，天津港發展股東的股權權益將在緊隨交割後被攤薄至約8.7%，而此將為最高攤薄水平。這相當於攤薄影響約為72.9%。

建議收購為天津港發展集團提供一個收購在經營規模、創收能力及資產基礎而言更大型的港口營運商的機會。根據吾等上述討論分析，吾等認為建議交易符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。此外，吾等認為對價屬公平合理。吾等注意到，天津港發展集團的內部資源不足以支付全數對價。在現時的融資架構下，部分對價將以借貸方式支付。天津港發展於此情況下亦須發行新天津港發展股份。鑒於上文所述，吾等認為對天津港發展獨立股東股權權益的攤薄影響屬可接受。

推薦建議

經考慮上述所討論的主要因素及原因，特別是以下者（應與第I節全部內容一併閱讀及按此詮釋）：

- 建議收購將使天津港發展成為一家在下列方面而言更大的港口營運商：
 - (a) 經營規模－於二零零八年，目標集團的集裝箱吞吐量與天津港發展集團相若，而目標集團的散雜貨吞吐量則為天津港發展集團的15.7倍；
 - (b) 盈利能力－截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標公司股權持有人應佔溢利為天津港發展股權持有人應佔溢利之約8.0倍；及
 - (c) 資產基礎－於建議收購完成後，天津港發展將擁有天津港內的所有商業性的營運港口貨物處理資產。

- 天津港發展集團於完成建議收購後將擁有一個更多元化的業務架構；
- 賣方授予目標公司一項投資於港口業務日後的建設、發展和營運的優先權，以及選擇和收購該等項目的優先權；
- 按備考基準計算的每股天津港發展股份盈利增加；
- 按備考基準計算的資產負債比率的上升屬可接受；
- 對價乃根據相關的中國法規按10%的最有利折讓設定；
- 每股對價股份的發行價較天津港發展於二零零八年十二月三十一日的資產淨值有溢價，以及較天津港發展股份於刊發該公告前最後10個、30個、60個及120個交易日的平均交易價有溢價；
- 目標公司的對價隱含市盈率和市賬率介乎於市場可比較對象的範圍內；
- 天津港發展控股股東的變動預期不會對天津港發展集團的策略和營運有任何不利影響；及
- 對天津港發展獨立股東股權權益的攤薄影響被視為屬可接受，

吾等認為建議收購乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合天津港發展和天津港發展股東的整體利益。因此，吾等建議天津港發展獨立股東投票贊成將於天津港發展股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准有關(其中包括)建議收購。

II. 可能關連配售

於二零零九年六月十五日，天津港發展、天津發展及Leadport訂立有條件購股權協議。根據購股權協議，天津港發展於建議配售的同時授予Leadport一項認購購股權股份的權利，藉以使天津發展於交割後可透過其全資附屬公司Learner Top Investments Limited及Leadport增加於天津港發展經擴大後已發行股本之權益至不超過21%。天津發展認購購股權股份的總對價不得超過2.80億港元，並須以現金支付(「可能關連配售」)。

天津發展為天津港發展主要股東，因此，天津發展為天津港發展的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可能關連配售構成天津港發展的關連交易，並須獲得天津港發展獨立股東批准，方可進行。

所考慮的主要因素及原因

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下的主要因素及原因：

A. 進行可能關連配售的背景和原因

從天津發展股東觀點來看，通函中「天津發展董事函件」載述，於交割後，天津發展擬透過在市場上購買或行使購股權將其於天津港發展的權益維持於21%或以上，以(i)維持對規模大幅擴大的天津港發展集團(預期經擴大天津港發展集團將因應潛在協同效應、整體競爭力改善及管理改善而提升表現)的重大影響力及權益；(ii)採納權益會計法處理天津發展於天津港發展的權益；及(iii)考慮於行使天津港發展的僱員購股權計劃或其他情況可能產生的對天津發展於天津港發展的權益的潛在輕微攤薄。

另一方面，從天津港發展股東觀點來看，「天津港發展董事函件」中載述，進行可能關連配售的原因是可為增加於天津發展股東特別大會上就建議交易成功獲得股東批准的確定性。

於最後實際可行日期，天津發展(透過其兩家全資附屬公司)持有天津港發展已發行股本約67.3%權益。於交割後，天津發展的股權權益將攤薄至約18.2%(為最高攤薄水平)(如表18所示)。因此，天津發展將失去對天津港發展的控制權。因此，經擴大天津港發展集團的業績將不會綜合併入天津發展的賬目內。相反，天津港發展將取得對目標集團的控制權，而目標集團乃天津港一家較大型的港口營運商。於完成建議收購後，目標公司將成為天津港發展的主要附屬公司，因此，目標集團的業績將綜合併入天津港發展的賬目內。吾等相信，建議交易符合交易所涉及各方或於交易中擁有權益的各方(包括天津發展和天津發展)股東的整體利益十分重要。

於建議股份發行產生重大攤薄影響後，倘天津發展於天津港發展的股權權益低於21%，購股權協議訂明，天津發展可選擇透過按配售價認購天津港發展新股份，

恢復其於天津港發展的權益至不低於21%。如通函「天津發展董事函件」中所述，倘天津發展透過其兩家全資附屬公司擁有的天津港發展權益於交割時被攤薄至21%以下，則Leadport將行使購股權，此舉將可讓天津發展於交割時增加其於天津港發展的權益至不超過21%。因此，購股權協議提供一個保障天津發展利益及天津發展股東的整體利益的方法。

轉讓協議須待(其中包括)建議交易及因建議股份發行而產生之被視為出售獲天津發展獨立股東批准，方可作實。注意到，將提呈天津發展獨立股東以批准建議交易及視作出售之決議案須受購股權協議已成為無條件的規限。此外，天津發展獨立董事委員會有關建議交易的推薦建議乃基於購股權協議已成為無條件的假設而作出。此強調表明購股權協議對天津發展以及因此對天津發展整體股東(就建議交易而言)之重要性。

轉讓協議亦須待(其中包括)批准建議交易及獲得建議股份發行之特定授權後，方可作實。建議股份發行包括(i)將發行予賣方之全資附屬公司之對價股份；(ii)發行配售股份；及(iii)向天津發展發行購股權股份(倘有)。請注意，有關轉讓協議、建議交易連同購股權協議之一個決議案將提呈予天津港發展獨立股東以供其於天津港發展股東特別大會上考慮。

基於上文「建議收購」一節所載吾等之分析，吾等認為建議收購符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。鑒於上文所述，吾等認為天津港發展獨立股東批准有關(其中包括)購股權協議之決議案符合其利益，否則，建議交易將不會進行。

(i) 購股權股份數目

根據購股權協議，天津發展擁有權利，可於進行建議配售的同時認購不超過以下較低者的有關購股權股份數目：

- (a) 可按配售價以總代價2.80億港元認購的購股權股份數目；及

- (b) 可按配售價認購的將使天津發展透過其兩家全資附屬公司持有的股權總額相等於交割後天津港發展經擴大已發行股本21%的購股權股份數目。

Leadport可於釐定配售價日期行使購股權以認購購股權股份。

根據購股權協議，天津發展只可於其權益降至21%以下時方允許認購天津港發展股份。預期將予發行的對價股份及配售股份數目將於釐定配售價日期釐定。於該日，天津發展將能夠確定建議發行對價股份及配售股份對其透過兩家全資附屬公司所擁有權益的攤薄影響。倘天津發展透過其兩家全資附屬公司擁有的天津港發展權益於交割後被攤薄至21%以下，則Leadport將行使購股權，此舉將可讓天津發展於交割後增加其於天津港發展的權益至不超過21%。預期自該公告日期起至交割及行使購股權止期間天津發展在市場上支付的總額將不超過2.80億港元，此乃參考天津發展的內部財務資源而釐定。

根據如上表18所列示的於交割後最高66億股已發行天津港發展股份計算，天津發展將擁有天津港發展經擴大已發行股本約18.2%權益。為保留天津發展於天津港發展之21%權益，天津發展可能需要認購及／或收購最多1.82688億股天津港發展股份。Leadport可認購的最高天津港發展股份數目為1.82688億股，相當於根據建議配售及可能關連配售將予發行的最高天津港發展股份數目14.469億股的12.6%。此數目亦相當於緊隨交割後已發行天津港發展股份（即66億股天津港發展股份）之最高數目約2.8%。

(ii) 對價

根據購股權協議，Leadport應付之總代價將不超過2.80億港元。注意到，根據購股權協議發行購股權股份所得款項將用於支付對價的現金部分中的一部分。如進行可能關連配售，這將是天津港發展之股本融資來源以為建議收購提供資金。

(iii) 配售價

配售價將與提供予獨立第三方之配售價相同。吾等注意到，提供予獨立第三方之配售價將由天津港發展經參考（其中包括）當時的市況、天津港發展股份

當時的市價及投資者於相關時間對天津港發展股份之需求量後釐定。在任何情況下，配售價之折讓不得超過天津港發展股份於有關進行建議配售公告之前最後交易日在聯交所所報收市價的20%。有理由相信天津港發展將盡力爭取盡可能高之配售價，以盡量提高建議配售的所得款項。

(iv) 期間

天津發展可於配售價釐定之日行使其購股權以認購購股權股份。

根據以上所述，吾等認為購股權協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

B. 對天津港發展獨立股東之潛在攤薄影響

應注意，倘天津發展行使購股權，則就為對價的現金部分提供資金而言，可能關連配售將構成建議股份發行的一部分。本節及下文C節就可能關連配售(作為一個獨立的配售活動)所作的討論乃供說明用途。

如上文A(i)一節所述，Leadport將予認購之天津港發展股份之最高數目為1.82688億股，相當於緊隨交割後之已發行天津港發展股份最高數目約2.8%(假設已發行最高66億股天津港發展股份)。因此，可能關連配售對天津港發展獨立股東造成的攤薄影響被認為僅屬輕微。

C. 可能關連配售對天津港發展集團之財務影響

(i) 資產淨值

倘落實可能關連配售，則天津港發展集團的資產淨值將從可能關連配售增加最多所得款項淨額2.80億港元(未扣減相關開支)。根據通函附錄五內所載經擴大天津港發展集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設(其中包括)交割於二零零八年十二月三十一日已發生，則經擴大天津港發展集團之未經審核備考資產淨值將約為72.73億港元。與於交割後經擴大天津港發展集團的備考資產淨值比較，天津港發展集團因可能關連配售而產生的資產淨值增加被認為屬輕微。

(ii) 資產負債比率

經擴大天津港發展集團的權益將按可能關連配售所得款項淨額而增加。因此，資產負債比率將有所改善。根據通函附錄五內所載經擴大天津港發展集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設(其中包括)交割已於二零零八年十二月三十一日已發生，則經擴大天津港發展集團之總權益將約為150.273億港元。因此，天津港發展集團因可能關連配售而帶來的資產負債比率改善被認為屬輕微。

根據以上所述，倘可能關連配售獲落實，可能關連配售將不會對經擴大天津港發展集團之資產淨值及資產負債比率造成任何不利影響。

推薦建議

經考慮上文討論的主要因素及原因，特別是下列各項(應與第II節全部內容一併閱讀及按此詮釋)：

- 轉讓協議須待(其中包括)建議交易獲批准及因建議股份發行而產生的視作出售獲天津發展獨立股東批准；
- 購股權協議對天津發展(就建議交易而言)之重要性，由下述事實彰顯：(i) 上述批准將須待購股權協議成為無條件後方可作實；及(ii) 天津發展獨立董事委員會就有關建議交易的推薦建議乃假設購股權協議已成為無條件而作出；
- 轉讓協議亦須待(其中包括)建議交易獲批准及獲得建議股份發行(發行購股權股份構成一部分)之特別授權後，方可作實；
- 如上文「建議收購」一節所述，建議收購符合天津港發展及天津港發展股東之整體利益；
- 假設Leadport悉數行使購股權，於交割後天津發展於天津港發展的權益將不超過21%，以及釐定21%限額的基準；及

- 配售價將與提供予獨立第三方之配售價相同。請注意，配售價之折讓不得超過天津港發展股份於有關進行建議配售公告之前最後交易日在聯交所所報收市價的20%，

吾等認為可能關連配售乃按正常商業條款達成，屬公平合理，且符合天津港發展及天津港發展股東之整體利益。因此，吾等建議天津港發展獨立股東投票贊成將於天津港發展股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准購股權協議。

III. 非獲豁免持續關連交易

緊隨交割後，賣方將擁有天津港發展經擴大已發行股本不少於51%權益。由於目標集團將於完成建議收購後成為天津港發展集團的一部分，因此經擴大天津港發展集團與其關連人士(包括賣方或其聯繫人)之間的持續交易根據上市規則將成為持續關連交易。

於二零零九年六月十五日，天津港發展與若干關連人士(包括賣方)簽訂框架協議，當中載列經擴大天津港發展集團成員公司將於完成建議收購後繼續與彼等或彼等各自的聯繫人進行持續關連交易的基準。

於框架協議中，根據物業租賃框架協議、綜合服務框架協議、採購框架協議、中國中煤裝卸服務框架協議及金融服務框架協議擬進行的交易將於完成建議收購後成為經擴大天津港發展集團的非獲豁免持續關連交易，因而須取得天津港發展股東的批准。根據其他協議擬進行的交易將構成可獲豁免上市規則下獨立股東批准規定的持續關連交易。

除根據金融服務框架協議擬進行的交易於「根據金融服務框架協議擬進行的交易」一節論述外，其他非獲豁免持續關連交易均於下文「非獲豁免持續關連交易(不包括金融服務框架協議)」一節論述。

所考慮的主要因素及理由

於達至吾等的推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 非獲豁免持續關連交易（不包括金融服務框架協議）

A.1 該等協議的性質及簽訂該等協議的原因

物業租賃框架協議

天津港發展已與賣方簽訂物業租賃框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人租賃位於天津濱海新區的多個貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。

賣方所擁有的該等貨場、倉庫、辦公樓宇及設施被用於經營經擴大天津港發展集團的港口業務。因此，經擴大天津港發展集團將繼續為其經營業務租賃該等物業。因此，物業租賃協議項下擬進行的交易乃於經擴大天津港發展集團的日常及正常業務過程中進行。此外，吾等相信該等交易符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

綜合服務框架協議

天津港發展已與賣方簽訂綜合服務框架協議，涉及賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供公用設施及支援服務。賣方及／或其聯繫人向經擴大天津港發展集團提供的服務包括：

- 供水服務；
- 供電服務；
- 通信服務；
- 資訊科技支援服務，包括（但不限於）有關經擴大天津港發展集團港口營運的電子數據資料網絡的硬件及軟件維修及保養；
- 港口設施設備維修及保養；
- 項目管理服務；

- 勞務服務；及
- 一般行政服務，包括（但不限於）辦公支援服務、一般保養服務、清潔服務及餐飲服務。

天津港務局（其業務隨後重組併入賣方）為天津港公用設施（包括水、電及通信）的唯一提供商。過往，賣方集團向天津港發展集團及目標集團提供行政及支援服務。因此，賣方集團熟悉經擴大天津港發展集團的經營模式。故此，賣方集團擁有經驗可快捷有效地向經擴大天津港發展集團提供該等服務。天津港發展相信，賣方及其聯繫人能夠一如既往地滿足天津港發展集團及目標集團的嚴格要求並按時交付服務。吾等認為擁有可靠及合作的服務提供商（如賣方及其聯繫人）對經擴大天津港發展集團很重要及有利於確保其順利營運。

基於上文所述，吾等認為綜合服務框架協議項下擬進行的交易乃於經擴大天津港發展集團的日常及正常業務過程中進行。此外，吾等認為繼續使用由賣方及／或其聯繫人提供的綜合服務乃符合經擴大天津港發展集團的利益。

採購框架協議

天津港發展已與賣方簽訂採購框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向賣方及／或其聯繫人購買港口機械、設備及作業工具等商品。

賣方集團一直向天津港發展集團及目標集團提供港口機械、設備及作業工具等商品。

吾等獲管理層告知，經擴大天津港發展集團的港口業務會定期需要由賣方銷售的上述商品。因此，吾等認為採購框架協議項下擬進行的交易乃於經擴大天津港發展集團的日常及正常業務過程中進行。鑒於(i)賣方一直

向天津港發展集團及目標集團提供商品；及(ii)天津港發展董事認為，賣方及其聯繫人均為可靠及合作的供應商，故吾等認為選擇賣方及／或其聯繫人作為未來潛在供應商可帶來靈活性，而這符合天津港發展的利益。

中國中煤裝卸服務框架協議

天津港發展已與中國中煤簽訂中國中煤裝卸服務框架協議，涉及經擴大天津港發展集團向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務。

中國中煤主要從事煤炭開採及洗選、煤炭及焦炭產品的銷售以及煤礦機械裝備的製造及銷售。中國中煤為天津港中煤華能(目標公司的附屬公司)的主要股東。於緊隨交割後，中國中煤將因作為天津港發展一家附屬公司的主要股東而成為經擴大天津港發展集團的關連人士。因此，按照上市規則，中國中煤及／或其聯繫人與經擴大天津港發展集團之間的交易，於建議收購完成後將構成經擴大天津港發展集團的持續關連交易。

天津港發展集團及目標集團一直向中國中煤及／或其聯繫人提供裝卸服務。

提供裝卸服務為天津港發展集團及目標集團的主要業務之一。因此，向中國中煤(一家中國領先的綜合能源公司之一)提供裝卸服務是經擴大天津港發展集團的其中一個收入來源。因此，中國中煤裝卸服務框架協議項下擬進行的交易乃於經擴大天津港發展集團的日常及正常業務過程中進行。吾等認為中國中煤裝卸服務框架協議乃符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

A.2 該等協議的主要條款

(i) 期限

物業租賃框架協議、綜合服務框架協議、採購框架協議及中國中煤裝卸服務框架協議各自的期限由二零零九年六月十五日起至二零一一年十二月三十一日止。

(ii) 定價及支付條件

物業租賃框架協議

根據物業租賃框架協議租賃多個貨場、倉庫、辦公樓宇及設施支付的款項乃參照市價及按與位於天津濱海新區的該等貨場、倉庫、辦公樓宇及設施可資比較的條款而釐定。有關付款將由經擴大天津港發展集團每季度或每半年向賣方及／其聯繫人作出。

綜合服務框架協議及採購框架協議

有關賣方及／或其聯繫人根據綜合服務框架協議提供各種服務及賣方及／或其聯繫人根據採購框架協議向經擴大天津港發展集團成員公司銷售的各種商品的價格乃根據下述一般定價原則釐定：

- 國家指定價，即根據或參照中國政府有關部門發佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定價格；
- 倘並無國家指定價，則根據有關市場價格（包括地方、國家或國際市場價格）設定；或
- 倘上述價格並不適用，則透過招標程序，按公平原則，以與市價相符的價格，及按對經擴大天津港發展集團而言不遜於向獨立第三方招標者所提呈的條款釐定。

有關(i)根據綜合服務框架協議提供公用設施及支援服務；及(ii)根據採購框架協議供應產品的付款將由經擴大天津港發展集團按月基準向賣方及／其聯繫人作出。

中國中煤裝卸服務框架協議

有關根據中國中煤裝卸服務框架協議所提供服務的價格乃按照國家指定價格即根據或參照中國政府有關部門所頒佈的相關法律、法規、決定、命令及政策設定的價格而釐定。

有關根據中國中煤裝卸服務框架協議提供裝卸服務的付款將按月基準支付予經擴大天津港發展集團。

鑒於上述框架協議項下的條款乃不遜於經擴大天津港發展集團給予或取自獨立第三方的條款(如適用)，吾等認為框架協議的條款屬公平合理。

A.3 年度上限

非獲豁免持續關連交易須受年度上限規限。下表載列本節所載的各項非獲豁免持續關連交易截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月的歷史價值、截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的各自建議年度上限及各自釐定上限的基準。

表 19 – 交易的歷史數字及年度上限

協議	截至							釐定上限的基準
	截至十二月三十一日止年度			截至	建議年度上限			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 三月三十一日 止三個月	二零零九年	二零一零年	二零一一年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
物業租賃框架協議	6,997	17,076	34,245	8,705	47,381	56,249	62,874	(i)經擴大天津港發展集團的估計經營規模增長；(ii)因經營規模擴大所需的總建築面積增加；及(ii)年通貨膨脹率約10%。

華富嘉洛函件

協議	截至							釐定上限的基準
	截至十二月三十一日止年度			截至	建議年度上限			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日 止三個月 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
綜合服務框架協議 (附註1)	251,233	346,439	559,990	153,544	837,665	970,781	1,115,566	(i)經擴大天津港發展集團的估計業務增長；(ii)經擴大天津港發展集團的未來預期擴充計劃；及(iii)年通貨膨脹率約10%。
採購框架協議 (附註2)	6,580	91,414	55,891	7,591	70,288	59,722	64,877	(i)經擴大天津港發展集團的估計業務增長；(ii)經擴大天津港發展集團的未來預期擴充計劃；及(iii)年通貨膨脹率約10%。
中國中煤裝卸服務框架協議	65,352	87,494	69,945	6,888	69,312	71,540	70,600	(i)經擴大天津港發展集團的估計業務增長；及(ii)對國家指定價格的預期調整。

附註：

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度就提供公用設施及支援服務而向賣方及／或其聯繫人支付的總額約為人民幣5.6億元，較二零零七年增長約61.6%。目標公司於二零零八年四月完成向賣方收購實體公司的股權，導致目標集團的勞動力大幅增加。加上因中國於二零零八年實行新的勞動合同法使勞工成本上升的壓力，於二零零八年與勞務有關的付款大幅增加。

建議年度上限較歷史數字增加是由於作為天津港發展集團擴充計劃一部分的新營運單位已於最近投入營運。因此，電力、其他公用設施以及勞工及支援服務需求有所上升。此外，由於二零零九年進行柴油轉為電力項目，預期用電將會增加。

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度的採購額大幅上升乃由於目標集團購買包括北港池集裝箱碼頭項目三期所需通信及電子設備在內的產品。二零零九年度的建議年度上限大幅上升乃由於目標公司附屬公司天津港焦炭碼頭有限公司購買起重機。

A.4 釐定上限的基準

如上文表 19 所示，釐定年度上限的基準已考慮下述因素：

(i) 歷史數字

吾等已與管理層商討有關歷史數字的趨勢。此外，吾等已審閱有關發票的樣本及來自國家或第三方有關歷史交易的定價資料，並注意到該等數字與有關建議上限的定價基準一致。基於上述，吾等認為歷史數字為釐定建議年度上限的合理基準。

(ii) 估計業務增長

管理層向吾等表示，預期經擴大天津港發展集團的整體吞吐量於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度將增長，導致經擴大天津港發展集團的整體業務規模有所增加。

(iii) 擴充計劃

經擴大天津港發展集團有若干建設項目，預期該等項目將於二零零九年建成和投入營運。此外，由二零零九年至二零一一年有若干計劃中的港口改善項目。該等擴充計劃將於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度為經擴大天津港發展集團的業務帶來增長。

(iv) 通脹率

吾等已與管理層就通脹的因素進行討論，其中包括以下數項已考慮在內：(i) 中國原材料、燃料和能源的採購價格指數於二零零六年至二零零八年（包括首尾兩年）的平均歷史年增長率約為 7%；(ii) 天津市政府發佈的指引建議天津市的企業於二零零九年的整體工資增幅的指導綫為 15% 的指引；及 (iii) 中國的整體通脹壓力的影響。基於上文所述的原因，吾等認為估計的通脹率有理據支持。

(v) 國家指定價格的調整

預期對貨物裝卸服務國家指定價格的調整乃基於管理層的估計作出。

B. 根據金融服務框架協議項下擬進行之交易

於二零零九年六月十五日，天津港發展與天津港財務訂立金融服務框架協議，內容有關由天津港財務向經擴大天津港發展集團的成員公司提供金融服務，年期由二零零九年六月十五日至二零一一年十二月三十一日止。天津港財務將向經擴大天津港發展集團的成員公司提供金融服務，包括：

- (i) 存款服務；
- (ii) 提供貸款；
- (iii) 商業票據貼現服務；
- (iv) 結算服務；
- (v) 在經擴大天津港發展集團成員公司之間安排委託貸款，而天津港財務作為代理，經擴大天津港發展集團任何成員公司的資金可藉此轉作經擴大天津港發展集團其他成員公司使用；及
- (vi) 財務狀況認證、財務顧問及其他顧問服務(連同上文第(iii)段至第(v)段所述的服務，稱「其他金融服務」)。

金融服務框架協議下擬進行的交易乃在經擴大天津港發展集團的日常及一般業務過程中進行。

天津港財務為賣方的聯繫人，而賣方為天津港發展的關連人士。金融服務框架協議下的交易及其各自的上限構成非獲豁免持續關連交易，須取得天津港發展獨立股東的批准。

B.1 金融服務框架協議項下擬進行之交易的原因及益處

如通函中「天津港發展董事函件」所載，使用天津港財務提供的金融服務較使用獨立商業銀行提供的類似服務所具備的優勢如下：

- 中國法律規定公司(包括聯屬公司)不得在沒有通過財務代理情況下直接提供集團內公司間貸款。天津港財務作為財務代理，經擴大天津港發展集團成員公司的資金可藉此有效轉供旗下其他成員公司使用；

- 天津港財務作為集團內公司間服務提供商，一般可較獨立商業銀行更好及更有效地與經擴大天津港發展集團進行溝通；
- 就存款服務而言，雖然天津港財務提供的利率與獨立商業銀行所提供者相同（因為有關利率由中國人民銀行規管），但天津港財務可協助經擴大天津港發展集團制定有利的存款組合，包括活期存款、通知存款及定期存款等不同類別存款，從而可令經擴大天津港發展集團提升資金回報及維持充足的營運資金靈活性；
- 由於天津港財務與經擴大天津港發展集團的業務及交易模式類似，故天津港財務所提供的結算服務與獨立商業銀行可予提供者相比，是一個更加有效及有序的平台。這亦有助天津港發展減少有關資金過戶的處理費用及其他行政開支等交易成本；及
- 由天津港財務進行商業票據貼現為經擴大天津港發展集團的客戶帶來付款期限靈活性，及可讓經擴大天津港發展集團加快收回銷售所得款項。於進行商業票據貼現後，經擴大天津港發展集團可收取銷售所得款項，猶如銷售按現金銷售般進行，同時貼現服務應付的利息由發行商業票據（作為購買經擴大天津港發展集團產品的付款）的客戶承擔。此安排有助有效地減少經擴大天津港發展集團的應收賬款結餘，從而加快其資金流。

此外，吾等注意到天津港發展董事相信天津港財務（作為經擴大天津港發展集團的金融服務提供者）的風險狀況不會高於中國的獨立商業銀行。

吾等注意到，聯交所的上市公司及中國主要國有公司的共同慣例是使用彼等在中國的母公司集團各自擁有的非銀行財務公司所提供的金融服務（包括存款服務及提供貸款）。

天津港財務為目標集團的其中一家金融服務提供商。存放於天津港財務的存款分別相當於目標集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的現金及等同現金項目的約20.1%、50.9%及63.6%。於二零零九年三月三十一日，存放於天津港財務的存款為約人民幣12.501億元，相當於目標

集團現金及等同現金項目的65.1%。除存放於天津港財務的存款外，亦從天津港財務獲取大量貸款。下表載列於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年三月三十一日目標集團存放於天津港財務的存款金額及來自天津港財務的借貸金額：

**表 20 – 存放於天津港財務的存款金額及
來自天津港財務的借貸金額**

	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 三月三十一日 人民幣千元
存放於天津港財務的存款	353,932	1,029,204	1,176,925	1,250,103
來自天津港財務的借貸	20,000	1,203,190	1,355,500	1,448,000

資料來源：通函附錄三所載的會計師報告及天津港發展所提供的資料

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，來自天津港財務的借貸分別佔借貸總額的約 1.3%、25.8% 及 24.5%。來自天津港財務的借貸為無抵押。吾等獲告知，天津港財務靈活籌集資金亦用於應付目標集團的融資要求。此可由事實證明，於二零零八年全球信貸緊縮，當中國商業銀行信貸大幅緊縮，目標集團能夠從天津港財務獲取資金，幫助維持當時的流動資金。

吾等相信，經擴大天津港發展集團靈活從天津港財務借貸貸款以滿足其未來融資需求符合經擴大天津港發展集團的利益。吾等注意到，使用天津港財務提供的金融服務較使用獨立商業銀行提供的類似服務更具優勢。此外，根據下文「有關天津港財務的資料」一節所載吾等的分析，吾等認為採取適當措施可保障存放於天津港財務的存款。因此，吾等認為金融服務框架協議項下的交易符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

B.2 金融服務框架協議的主要條款

下文載列存款服務的主要條款：

- 經擴大天津港發展集團成員公司的存款利率不得低於獨立商業銀行所提供的利率；
- 倘天津港財務濫用或違規使用經擴大天津港發展集團所存放的款項，導致經擴大天津港發展集團無法收回該等存款，則經擴大天津港發展集團將就此擁有抵銷權，據此，經擴大天津港發展集團將可以利用天津港財務欠付經擴大天津港發展集團的存款款項抵銷經擴大天津港發展集團應付天津港貸款財務的款項。根據金融服務框架協議，天津港財務並不擁有該抵銷權利；及
- 天津港財務向經擴大天津港發展集團借出貸款按月計算的日平均金額須高於經擴大天津港發展集團向天津港財務存放存款按月計算的日平均金額。

經擴大天津港發展集團就其他服務根據金融服務框架協議應向天津港財務支付的費用及收費乃根據下述基準釐定：

- 提供貸款－經擴大天津港發展集團成員公司的借貸利率不得高於獨立商業銀行所收取的利率；
- 商業票據貼現服務－商業票據貼現服務的利率不得高於獨立商業銀行所收取的利率；
- 結算服務－結算服務乃由天津港財務免費向經擴大天津港發展集團提供；
- 安排委託貸款－經擴大天津港發展集團應向天津港財務支付的費用乃按某個收費水平設定，據此費用連同貸款利息總額將不超過就從獨立商業銀行獲取的相同期限貸款而應付的相關費用及利息；
- 財務狀況認證、其他服務的財務顧問－就該等服務收取的費用不得高於獨立商業銀行收取的費用。

鑒於(i)金融服務框架協議項下所規定的利率及費用對經擴大天津港發展集團而言不遜於獨立商業銀行提供的利率及費用；及(ii)在若干情況及限制下以有關存款抵銷借款的抵銷權安排，乃保障經擴大天津港發展集團的利益的措施，吾等認為金融服務框架協議乃按正常商業條款訂立屬公平合理。

B.3 有關天津港財務的資料

天津港財務為一間非銀行金融機構，經中國人民銀行批准於二零零六年十二月九日成立，及受中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)的監管。天津港財務的註冊資本為人民幣5億元。

根據天津港財務的營業執照，其獲授權向經擴大天津港發展集團成員公司(而非向其他方)提供金融服務。由於天津港發展將成為賣方的附屬公司，天津港發展集團將合資格於建議收購完成後使用天津港財務提供的金融服務。

(i) 股權架構及董事會組成

目標集團、賣方集團及獨立第三方於天津港財務分別持有48.00%、32.01%及19.99%權益。於建議收購完成後，天津港發展將透過目標集團成為天津港財務的單一最大股東。

目標集團已委任天津港財務之董事長及共三名董事會代表(包括董事長)。

鑒於天津港財務的目前股權架構及董事會組成，天津港發展將知悉天津港財務的發展情況。此外，吾等認為於完成建議收購後，天津港發展透過其於天津港財務的重大影響力將可保證天津港財務不會危及經擴大港發展集團的利益及任何對天津港財務風狀況及任何可能不利變動及天津港財務董的財務狀況可透過經擴大港發展集團於天津港財務董事會中的代表定期監控其財務狀況。

(ii) 監管規定

天津港財務受中國人民銀行及中國銀監會監管，並根據有關規則及規定（包括該等監管機構的資本風險指引及所需資本充足率）提供服務。如通函「天津港發展董事函件」所載，根據天津港發展的理解，中國銀監會在若干方面對天津港的監管遠較對商業銀行的監管嚴格，概述如下：

表 21 – 企業集團的財務公司的相關監管規定摘錄

規定	企業集團的 財務公司	中國商業銀行
資本充足率	不得低於 10%	不得低於 8%
向銀行同業拆入資金餘額不得超過 相關財務公司的註冊資本總額	必須遵守	不受該規定限制
未付擔保總額不得超過有關財務 公司的註冊資本總額	必須遵守	不受該規定限制
自有固定資產對權益總額 的比率	不得超過 20%	不受該規定限制
短期證券投資對總資本的比率	不得超過 40%	不受該規定限制
長期投資對總資本的比率	不得超過 30%	不受該規定限制

資料來源：天津港發展

除上文強制規定外，天津港財務須將所吸收的部分存款存放於中國的商業銀行（有關比例由中國人民銀行不時釐定，現時為11%），以確保將有充足的流動資金可供提用以滿足其客戶需求，然後可運用剩餘資金作中國銀監會規則及法規所允許的其他用途，例如提供貼現服務、向客戶提供貸款、購買中國政府發行的政府債券或其他票據以賺取利息。另外，天津港財務不准從事非金融服務業務，包括物業投資或買賣。

就天津港發展董事會所知，天津港財務並無違反任何監管機構的規則或規定。

(iii) 財務資料

於二零零八年十二月三十一日，天津港財務的經審核資產淨值為約人民幣5.781億元。天津港財務截至二零零八年十二月三十一日止年度的純利為約人民幣0.699億元。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，天津港財務的資本充足率分別為35.8%及30.31%，優於最低10%的監管規定。天津港財務並無違反其任何信貸責任。

在經擴大天津港發展集團提出要求後，天津港財務將允許經擴大天津港發展集團查驗其賬冊及賬目，以使經擴大天津港發展集團可監察其風險監控措施。

(iv) 資本風險監控

如通函「天津港發展董事函件」所載，天津港財務已實施資本風險監控措施，而天津港發展認為該等措施至少與中國主要商業銀行所採取者同樣嚴格。

除監管規定及監控措施外，於上文「金融服務框架協議的主要條款」一節所詳述的抵銷安排及監控每日平均存款結餘和每日平均貸款結餘，使經擴大天津港發展集團所面對來自天津港財務之金融風險有限。吾等認為已採取適當措施保障存放於天津港財務的存款，從而保護天津港發展及天津港發展股東的整體利益。

B.4 年度上限

存款服務

於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，經擴大天津港發展集團向天津港財務存放的每日平均最高存款結餘(包括應計利息)上限(不包括用於擴充委託貸款的存款)將為人民幣30億元。

其他金融服務

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度其他金融服務各年的利息付款及費用總額上限將為人民幣202.4萬元。

B.5 釐定上限的基準

存款服務

吾等注意到，存款服務各年度上限是由天津港發展董事參考過以下各因素而釐定：

- (i) 於過往三年內，目標集團存放於天津港財務的單日最高存款結餘；及
- (ii) 天津港發展及其附屬公司(不包括目標集團)存放於天津港財務的估計單日最高存款結餘。

於評估建議年度上限的合理性時，吾等比較歷史數字的上限。下表顯示截至二零零八年十二月三十一日止三個年度及自二零零九年一月一日起至二零零九年三月三十一日止目標集團存放於天津港財務的單日最高存款結餘。由於天津港財務於過往並未向天津港發展集團提供任何金融服務，因此並無任何歷史金額。天津港發展集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日所持有現金及等同現金項目結餘於下表列示，以供參考。

表 22 – 目標集團存款以及天津港發展集團現金及等同現金項目的歷史數字

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止三個月 二零零九年 人民幣千元
目標集團存放於天津港財務的單日最高存款結餘	353,932	2,591,095	1,207,719	1,274,576
	於十二月三十一日			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
		以千計		
天津港發展集團持有的現金及等同現金項目(附註)	926,395 港元 (相當於約 人民幣 817,080 元)	438,754 港元 (相當於約 人民幣 386,981 元)	588,856 港元 (相當於約 人民幣 519,380 元)	

資料來源：天津港發展二零零七年及二零零八年年報

附註：為供指示用途，數字按中國人民銀行於二零零八年十二月三十一日公佈的匯率中間價 1 港元兌人民幣 0.882 元將港元換算為人民幣。

鑒於(i)上表22所列示的目標集團及天津港發展集團的歷史數字；及(ii)經擴大天津港發展集團的估計業務增長及因此現金存款的每日最高結餘金額之可能增長，吾等認為有關存款服務的建議上限乃由天津港發展經妥善審慎考慮後設定。

其他金融服務

其他金融服務的利息付款及費用總額的年度上限乃根據(i)目標集團於過去三年向天津港財務支付的利息付款及費用總額(二零零六年：零；二零零七年：約人民幣821,000元及二零零八年：約人民幣657,000元)；及(ii)經擴大天津港發展集團將向天津港財務支付的估計利息付款及費用總額而計算。

建議年度上限較歷史數字有所增加乃由於過往僅目標集團使用天津港財務的金融服務，而預期經擴大天津港發展集團於日後亦會如此行事。

C. 非獲豁免持續關連交易的年度審閱

根據上市規則第 14A.37 條至第 14A.40 條，非獲豁免持續關連交易須受下列規定規限：

- (i) 天津港發展獨立非執行董事每年審閱持續關連交易及在年報及賬目中確認已訂立的非獲豁免持續關連交易：
 - (a) 於經擴大天津港發展集團一般及慣常的業務過程中進行；
 - (b) 乃按正常商業條款訂立，或倘並無足夠的可比較交易以判斷有關交易是否按正常商業條款訂立，則為按不遜於經擴大天津港發展集團向或獲獨立第三方提供（視適用情況而定）的條款訂立；及
 - (c) 根據規管交易條款的相關協議規定屬公平合理，以及符合天津港發展股東的整體利益；
- (ii) 天津港發展核數師每年將向天津港發展董事發出函件確認該等非獲豁免持續關連交易：
 - (a) 已獲天津港發展董事會批准；
 - (b) 根據有關經擴大天津港發展集團的定價政策進行（如涉及經擴大天津港發展集團提供商品及服務的交易）；
 - (c) 根據規管該等非獲豁免持續關連交易的相關協議而訂立；及
 - (d) 並無超越相關的年度上限；

天津港發展董事會須於年報內載述核數師是否已就上述事宜作出該等確認；

- (iii) 天津港發展須容許及須促使非獲豁免持續關連交易的相關訂約方容許天津港發展核數師充分查核記錄，以就上文第 (ii) 段所載的非獲豁免持續關連交易作出報告；及

(iv) 倘天津港發展知悉或有理由相信天津港發展獨立非執行董事及／或核數師將不能確認(i)及／或(ii)分別所載的事宜，天津港發展將立即通知聯交所並刊發公告。

鑒於非獲豁免持續關連交易須由天津港發展獨立非執行董事及天津港發展核數師進行年度審閱，吾等認為現時具有適當措施以規管進行持續關連交易及保障天津港發展獨立股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，特別是下列各項(應與第III節全部內容一併閱讀及按此詮釋)：

- 非獲豁免持續關連交易的性質；
- 各協議訂明的各自定價基準屬公平合理；
- 釐定上限的各基準乃屬合理；
- 有適當措施保障存放於天津港財務的存款，其中包括在若干情況下的抵銷安排，以及按月計未償還貸款的每日平均金額必須超過每日平均存款金額；及
- 有適當措施規管非獲豁免持續關連交易的進行，

吾等認為(i)非獲豁免持續關連交易屬正常商業條款及公平合理；及(ii)非獲豁免持續關連交易乃於經擴大天津港發展集團的一般及慣常的業務過程中進行，並符合天津港發展及天津港發展股東的整體利益。因此，吾等建議天津港發展獨立股東投票贊成將於天津港發展股東特別大會上提呈的普通決議案以批准非獲豁免持續關連交易。

此 致

天津港發展獨立董事委員會及
天津港發展獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
魏永達
董事總經理
謹啟

二零零九年六月十九日



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)

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

敬啟者：

天津發展控股有限公司
的視作非常重大的出售事項和關連交易

吾等提述天津港發展及天津發展聯合刊發的日期為二零零九年六月十九日的通函，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞語與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為天津發展獨立董事委員會的成員，以考慮建議交易並就建議交易的條款是否公平合理，向天津發展獨立股東提供建議，以及就天津發展獨立股東是否應投票贊成將於天津發展股東特別大會上提呈旨在考慮並酌情批准建議交易的條款的普通決議案作出推薦意見。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易的條款向天津發展獨立董事委員會及天津發展獨立股東提供建議。

吾等謹請閣下垂注天津發展董事函件(載於本通函第82至90頁)及新百利意見函件(載於本通函第163至212頁)。

假設購股權協議已成為無條件及經考慮新百利的意見後，吾等認為建議交易的條款對天津發展獨立股東而言屬公平合理，並且建議交易符合天津發展及天津發展

天津發展獨立董事委員會函件

股東的整體利益。因此，吾等建議天津發展獨立股東投票贊成將於天津發展股東特別大會上提呈的普通決議案以批准建議交易的條款。

此 致

列位天津發展獨立股東 台照

天津發展獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄺志強

劉偉傑

鄭漢鈞博士

謹啟

二零零九年六月十九日

新百利函件

以下是新百利所編製致天津發展獨立董事委員會及天津發展獨立股東的意見函件，以供收錄於本通函。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

視作非常重大的出售事項和關連交易

緒言

吾等提述獲委任就建議交易向天津發展(882.HK)的獨立董事委員會及獨立股東提供意見，建議交易主要涉及於完成天津港發展(3382.HK)、顯創投資及天津港(集團)有限公司(「天津港集團」)於二零零九年三月十六日簽訂的轉讓協議時天津發展(882.HK)視作出售其於天津港發展(3382.HK)的權益。天津港發展(3382.HK)乃由天津發展(882.HK)擁有約67.33%權益的附屬公司，其股份在聯交所上市。有關上述交易的詳情載於天津發展(882.HK)及天津港發展(3382.HK)日期為二零零九年六月十九日的聯合通函(「通函」)內，本函件為通函的一部分，並概述於下文「建議交易的主要條款」一節。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

建議交易涉及(其中包括)天津港集團、天津發展(882.HK)及其上市之附屬公司天津港發展(3382.HK)。在天津發展(882.HK)於二零零六年分拆天津港發展(3382.HK)在聯交所獨立上市時，聯交所根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，將天津港集團及其聯繫人視為天津發展(882.HK)及天津港發展(3382.HK)的關連人士。因此，根據上市規則，有關交易將構成天津發展(882.HK)的關連交易，將須取得天津發展(882.HK)獨立股東的批准。

新百利函件

由天津發展(882.HK)所有三名獨立非執行董事即鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士組成的天津發展(882.HK)獨立董事委員會已經成立，以就建議交易向天津發展(882.HK)獨立股東提供意見。吾等新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向天津發展(882.HK)獨立董事委員會及天津發展(882.HK)獨立股東提供意見。

於達致吾等之建議時，吾等曾依賴天津發展(882.HK)董事及天津發展(882.HK)集團管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設彼等直至天津發展(882.HK)股東特別大會舉行之時為止均屬真確及完整。吾等亦曾尋求並接獲天津發展(882.HK)董事確認，已向吾等提供一切重要相關資料，且向吾等提供的資料及所表達的意見概無遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑向吾等所提供資料的真實或準確性，或相信曾遺漏或隱瞞任何重要資料。吾等依賴該等資料，並認為吾等所收取的資料乃足以令吾等達致如本函件所載的意見及推薦建議以及合理依賴該等資料。然而，吾等並無對天津發展(882.HK)集團、天津港發展(3382.HK)集團、天津港集團、天津港股份有限公司(600717.CH)(「天津港股份」)及彼等的集團公司的業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

在考慮建議交易的條款對天津發展(882.HK)獨立股東而言是否公平合理時，吾等已計及以下所載的主要因素及理由：

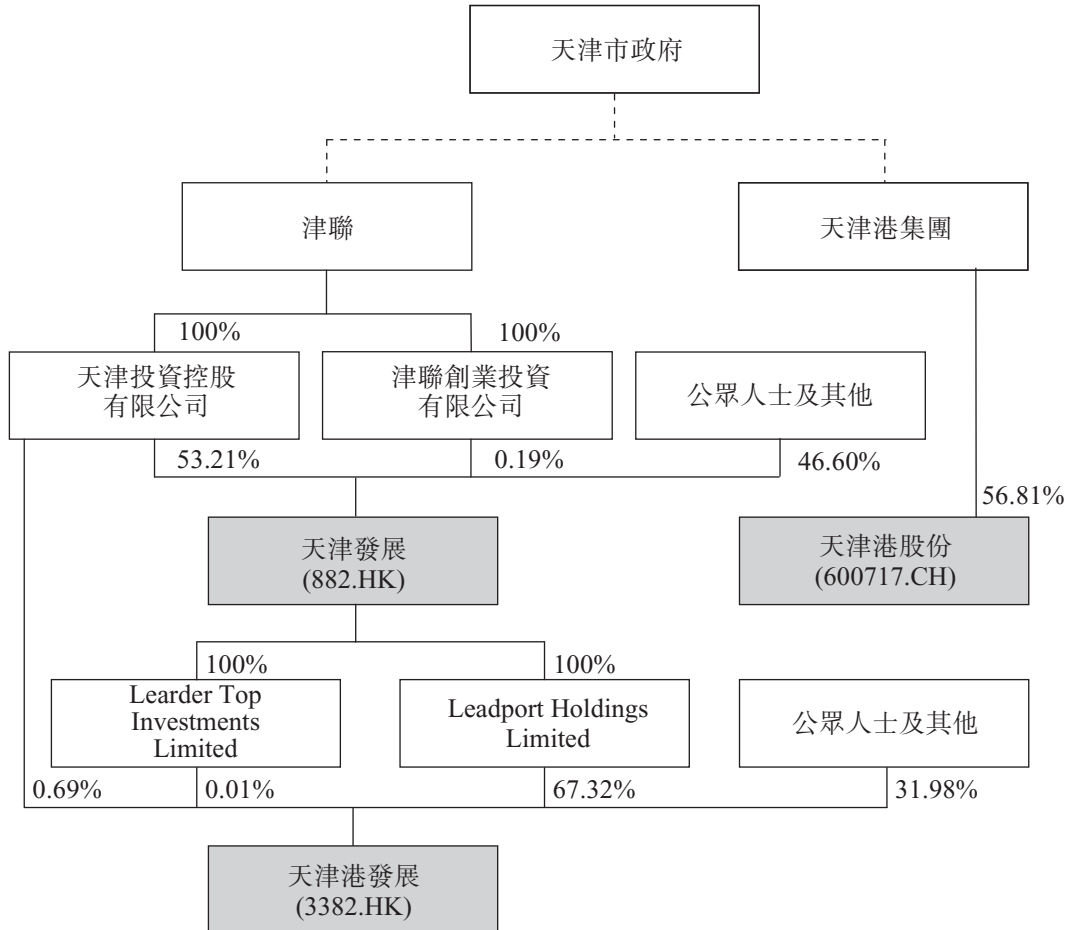
1. 建議交易的主要條款

(A) 建議收購及購股權協議

於二零零九年三月十六日，天津發展(882.HK)的上市附屬公司天津港發展(3382.HK)連同顯創投資與天津港集團簽訂轉讓協議，據此天津港發展(3382.HK)同意將透過其全資附屬公司顯創投資向天津港集團有條件地收購天津港股份(600717.CH)約56.81%權益。天津港股份(600717.CH)的股份在上海證券交易所上市。

下圖說明在交割前轉讓協議有關訂約方之間的關係：

交割前



附註：

- (1) 上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。
- (2) 津聯由天津商務委(天津市政府隸屬部門)全資擁有。天津港集團為一家由天津國資委(直接受天津市政府管理)控制的公司。

天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)均從事港口相關業務。該兩家公司為在中國天津港經營的兩家主要港口營運商。

轉讓協議的對價將主要透過天津港發展(3382.HK)發行約33.62億股對價股份(可按下述作出調整)清償。由於對價股份數目龐大，天津港集團將於交割時取代天津發展(882.HK)成為天津港發展(3382.HK)的控股股東。然而，天津發展(882.HK)及天津港集團於天津港發展(3382.HK)各自持有股權的確切百分比目前還無法確定，將會隨對價股份的最終數目以及天津港發展(3382.HK)根據建

議配售及購股權協議將予發行的確切股份數目而改變(如下文討論)。雖然天津港發展(3382.HK)將予發行的最終股份數目現時尚不得知，但轉讓協議規定，天津港發展(3382.HK)作為對價及根據擬集資額而將予發行的股份總數不得超過約48.129億股，且天津港集團將於交割時持有天津港發展(3382.HK)不少於51%權益。假設對價股份數目並無變動，現時天津港發展(3382.HK)擬按下述方式清償對價的現金部分約39.30億港元及建議交易相關費用：

- (i) 約4億港元以現金支付；
- (ii) 最高17億港元以銀行貸款支付；及
- (iii) 餘款透過根據建議配售向獨立第三方發行天津港發展股份及根據購股權協議向天津發展(882.HK)的全資附屬公司Leadport發行天津港發展股份的所得款項及／或其他途徑支付。

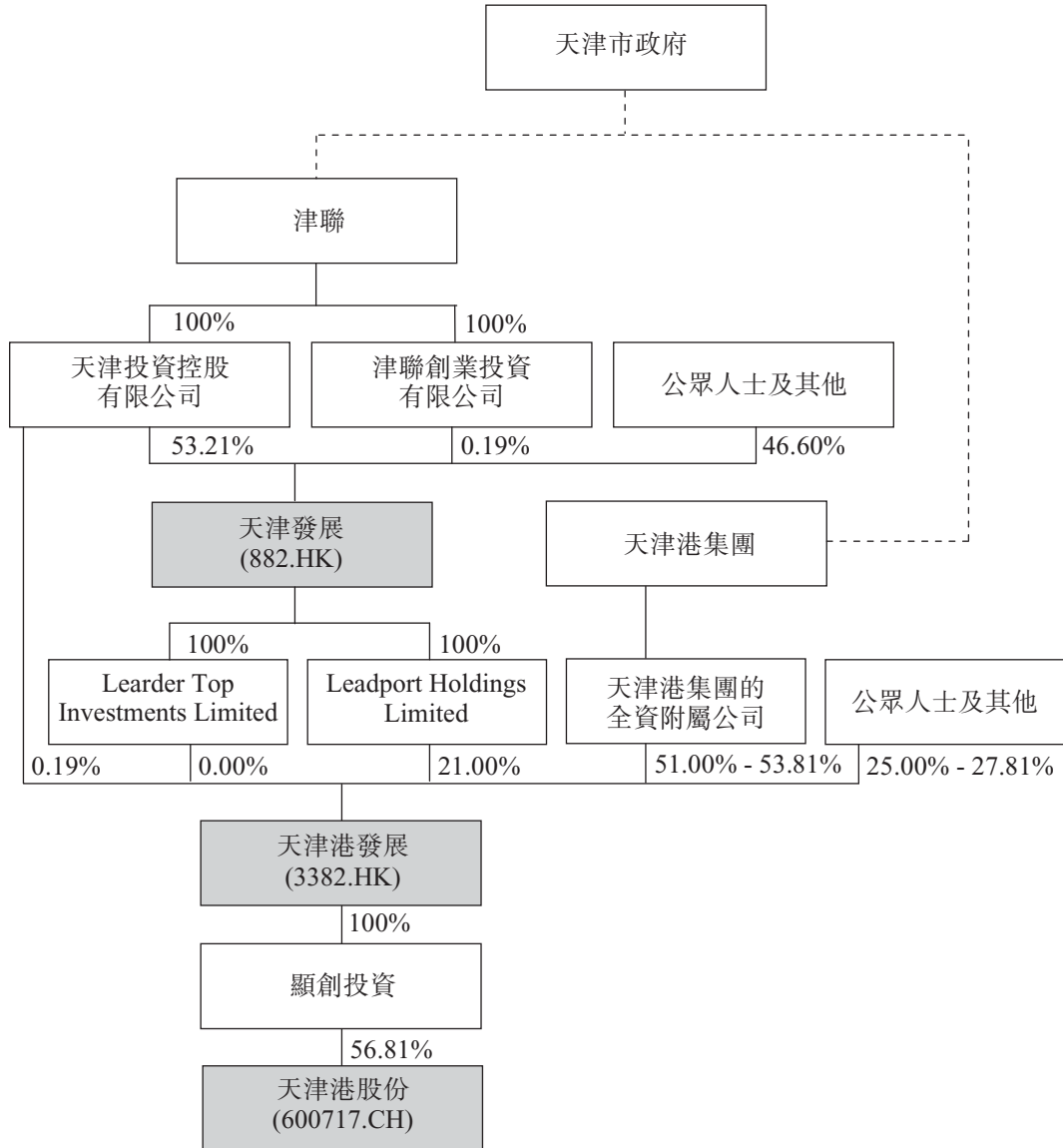
天津港發展(3382.HK)收購天津港股份(600717.CH)對天津港發展(3382.HK)有利，而天津發展(882.HK)作為天津港發展(3382.HK)的股東亦可以從建議交易中受益。然而，由於天津港股份(600717.CH)的規模遠大於天津港發展(3382.HK)，吾等認為，如交易是全現金交易，則交易將不能夠進行，因為天津港發展(3382.HK)認為全部透過在市場上進行股份配售或透過銀行融資籌集支付全部對價的資金並不可能。唯一的可行替代方案為主要透過向天津港集團發行對價股份支付對價，而此舉將導致於交割時天津發展(882.HK)於天津港發展(3382.HK)的股權遭重大攤薄以及失去對天津港發展(3382.HK)的控制權。天津發展(882.HK)已對透過於天津港股份(600717.CH)(公司規模遠大於天津港發展(3382.HK))擁有間接權益的利益及可能帶來的協同效益進行評估，並認為倘天津發展(882.HK)於天津港發展(3382.HK)的股權攤薄水平乃可予接受，則該交易有利於天津發展(882.HK)。為對經顯著擴大的天津港發展(3382.HK)集團(預期潛在協同效應將推進經擴大天津港發展(3382.HK)集團的表現、提高其整體競爭力並完善其管理)保持重大影響力，通過於建議交易所產生的潛在利益中持有較大份額以進一步提高餘下天津發展(882.HK)集團的利益，按權益會計法處理天津港發展(3382.HK)，並考慮因行使天津港發展(3382.HK)僱員購股權或其他原

因而形成的潛在輕微攤薄影響，天津發展(882.HK)董事已決定於交割時維持其於天津港發展(3382.HK)之權益為21%或以上。吾等亦獲告知，天津發展(882.HK)集團擬最多使用2.80億港元認購新天津港發展(3382.HK)股份或在聯交所收購天津港發展(3382.HK)股份，以使交割後其於天津港發展(3382.HK)的權益至少為21%，而吾等乃按上述基準編製本意見函件。為便於天津發展(882.HK)有機會認購新天津港發展(3382.HK)股份，於二零零九年六月十五日，天津發展(882.HK)及Leadport(天津發展(882.HK)的全資附屬公司)與天津港發展(3382.HK)訂立購股權協議，據此天津港發展於建議配售的同時，授予Leadport可認購購股權股份的權利，以於交割時令天津發展(882.HK)可透過其全資附屬公司增加於天津港發展(3382.HK)經擴大已發行股本的權益至不超過21%（「追加認購」）。根據購股權協議，認購購股權股份的總對價將不超過2.80億港元。

根據轉讓協議，對價的現金部分可由天津港發展(3382.HK)根據於轉讓協議日期至交割時的市場情況作出調整。有關調整的方式和具體數額須由訂約各方進一步協商同意。特別是，如果各方同意相應調減對價的現金部分，差額可由天津港發展(3382.HK)增加向天津港集團的全資附屬公司發行對價股份方式清償。然而，此調整須受（其中包括）天津港發展(3382.HK)可予發行的新股上限（包括對價股份（其包括根據調整發行的進一步對價股份）、購股權股份及天津港發展(3382.HK)根據配售發行的股份以及發行可換股證券或其他證券）合共不得超過48.129億股天津港發展(3382.HK)股份所規限，因此，於交割後天津港發展(3382.HK)的已發行總股本不會超過66億股天津港發展(3382.HK)股份。為符合上市規則有關維持25%公眾持股量的規定，預期於交割後天津港集團於天津港發展(3382.HK)的權益將介乎於51%至53.81%之間。

下圖說明於交割時的股權結構：

交割時



附註：

- (1) 津聯由天津商務委(天津市政府隸屬部門)全資擁有。天津港集團為一家由天津國資委(直接受天津市政府管理)控制的公司。
- (2) 上圖所示的股權百分比是以概約數字顯示，已進位至兩個小數位。
- (3) 上述股權百分比乃供說明之用，須受最終估值及融資方式以及對支付對價模式的任何調整(如下文論述)所規限。該等數字並不表示於交割時的實際數字。
- (4) 上述股權架構乃以天津發展(882.HK)於天津港發展(3382.HK)的權益將為21%為基準進行編製。

對價

天津港發展(3382.HK)根據轉讓協議應付的對價約為109.61億港元。此筆金額乃由訂約各方經公平原則磋商後，以天津港發展(3382.HK)將收購的天津港股份(600717.CH)市值的90%為基準釐定，而該市值是根據天津港股份(600717.CH)於轉讓協議日期(不包括該日)之前最後30個交易日的每日成交量加權平均股價計算。對價將由天津港發展(3382.HK)以下述方式清償：

金額	對價概約	
	百分比	支付方式
70.31 億港元(可予調整)	64%	透過按每股天津港發展(3382.HK)股份2.0916港元向天津港集團指定的其全資附屬公司發行33.62億股對價股份
39.30 億港元(可予調整)	36%	透過向天津港集團指定的其全資附屬公司支付現金

每股對價股份發行價2.0916港元相等於天津港發展(3382.HK)於轉讓協議日期(不包括該日)之前五個交易日的成交量加權平均股價。

天津港發展(3382.HK)擬主要透過銀行貸款及建議配售和追加認購所得款項撥付對價的現金部分。經考慮經擴大天津港發展(3382.HK)集團交割後的財務狀況，天津港發展(3382.HK)董事決定為建議收購提供資金而將提取的銀行貸款最高不超過17億港元。天津港發展(3382.HK)可能會因應自轉讓協議日期起至交割止期間內的市場情況，調整對價的現金部分。有關調整的方式和具體數額應由訂約各方進一步協商同意。特別是，如果訂約各方同意相應調減對價的現金部分，差額可由天津港發展(3382.HK)增加向天津港集團指定的其全資附屬公司發行對價股份或其他方式清償，惟無論如何對價股份、配售股份、購

股權股份及發行可換股證券或其他證券的總數不得超過48.129億股天津港發展(3382.HK)股份。

先決條件

轉讓協議須待(其中包括)若干條件達成或獲豁免後,始行作實。下述概要包括吾等認為從天津發展(882.HK)獨立股東角度比較重要的條件:

於轉讓協議日期後九個月內(或訂約各方協定同意的該較長期限)達成或獲豁免的條件:

- (a) 建議收購取得天津港股份(600717.CH)股東在股東特別大會上的批准;
- (b) 國有股東根據建議收購進行天津港股份(600717.CH)的股份轉讓取得國資委的批准;
- (c) 建議收購取得商務部關於對天津港股份(600717.CH)進行外商投資以及經營者集中申報(如適用)方面的批准;及
- (d) 建議收購取得中國證監會的批准,而且中國證監會已豁免須履行就天津港股份(600717.CH)的全部股份提出全面收購建議的義務;

於轉讓協議生效後六個月內(或訂約各方協定同意的該較長期限)達成或獲豁免的條件:

- (e) 天津港發展(3382.HK)獨立股東已在天津港發展(3382.HK)股東特別大會上批准建議交易,為建議股份發行獲得特定授權,而且天津港發展(3382.HK)股東亦已在天津港發展(3382.HK)股東特別大會上批准建議增加法定股本;
- (f) 天津發展(882.HK)獨立股東已在天津發展(882.HK)股東特別大會上,批准建議交易和因建議股份發行而構成的被視作出售事項;

- (g) 已在香港及中國以外的司法管轄區取得或作出一切必要的同意、批准及申報，且並無於交割前在上述地方被撤銷，包括：
- (i) 香港證監會的執行人員已豁免因向天津港集團發行對價股份而須根據收購守則就全部的天津港發展(3382.HK)股份提出全面收購建議；及
 - (ii) 聯交所已確認，建議交易不會觸發須遵守上市規則項下反收購行動的規定；

於最後實際可行日期，除條件(a)、(g)(i)及(g)(ii)外，上述所有條件仍有待達成。

根據上市規則，追加認購構成天津港發展(3382.HK)的關連交易，須(其中包括)取得天津港發展(3382.HK)獨立股東的批准及聯交所批准購股權股份上市及買賣，方可進行。

(B) 建議配售

天津港發展(3382.HK)建議以私人配售方式向獨立專業及機構投資者發行配售股份，以清償對價的現金部分中的一部分及建議交易相關費用。配售價將單獨予以釐定，將須受當時市況、天津港發展(3382.HK)股份當時的市價及投資者於有關時間對天津港發展(3382.HK)股份的需求等若干考慮因素規限。在任何情況下，相對於配售價的折讓不得較就推出建議配售刊發公告前最後交易日天津港發展(3382.HK)股份在聯交所所報的收市價超過20%。

天津港發展(3382.HK)將發行的配售股份及購股權股份的最高數目為14.469億股，相當於天津港發展(3382.HK)已發行股份最高總數66億股，減約33.66億股對價股份(即66億股天津港發展(3382.HK)股份乘以51%)，以及現時已發行之約17.871億股天津港發展(3382.HK)股份。

預期將實行建議配售，而配售價將於完成建議配售的所有先決條件（不包括配售股份的上市批准）獲達成後釐定。在任何情況下，建議配售一旦落實執行，將不遲於交割日期與二零一零年六月十六日兩者的較早日期執行。

建議配售須待在天津港發展(3382.HK)股東特別大會上取得建議股份發行的特定授權，以及轉讓協議項下的若干關鍵先決條件已獲達成（詳情載列於「天津港發展董事函件」中「建議配售的條件」一段）後，方可交割。

2. 建議交易的背景及原因

天津發展(882.HK)於一九九七年首次在聯交所上市，為受中國天津市政府控制的海外上市綜合性公司。按收入貢獻及資產規模計，港口服務分部是天津發展(882.HK)的主營業務之一，而其港口服務業務僅透過其持有約67.33%權益的上市附屬公司天津港發展(3382.HK)經營。

天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)均在天津港從事集裝箱及散雜貨處理服務，並且均受中國天津市政府管理。過往，天津港發展(3382.HK)較專注於以出口為主的集裝箱處理業務。另一方面，天津港股份(600717.CH)較專注於散雜貨裝卸（主要為煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品、鋼材產品及汽車），該等產品更多由國內消費所驅動。於二零零八年進行收購（如下文「天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的業務資料」一節所進一步論述）之後，天津港股份(600717.CH)進一步將其從貨物處理營運商發展為綜合港口服務提供商，有能力提供配套增值港口服務，包括港口相關物流、代理服務，以及提供船用燃料、水和其他物資。

於二零零八年，全球經濟下滑已對業務以出口為主及與國際貿易活動相關的天津港發展(3382.HK)的表現及純利帶來不利影響。另一方面，天津港股份(600717.CH)於二零零八年的純利僅錄得輕微下降。這主要是因為天津港股份(600717.CH)於二零零八年處理的貨物中，涉及中國國內消費所佔比重較高，而中國經濟受近期全球經濟動盪的影響程度較輕。因此，天津港股份(600717.CH)的業務與中國的內需而非世界經濟的關連程度較高。

鑒於天津港發展(3382.HK)面臨的該等挑戰，天津港發展(3382.HK)董事認為，訂立建議交易符合天津港發展(3382.HK)的利益。天津發展(882.HK)將於規模大幅擴大，從而較其他港口營運商更具競爭力的天津港發展(3382.HK)集團中擁有權益。建議交易亦賦予天津發展(882.HK)下述益處：

- (a) 更好的資源整合及配置，集中的管理及規劃以及更多元化的業務組合所創造的潛在協同效應和增強的整體競爭力，有助提升經擴大天津港發展(3382.HK)集團的業務表現，而天津發展(882.HK)集團透過其在天津港發展(3382.HK)持有的權益，將會從中受益；
- (b) 由於具有港口營運和管理專業知識的賣方戰略性的成為控股股東，天津發展作為主要股東，將享有經擴大天津港發展(3382.HK)集團提升後的管理水平和長遠發展帶來的利益；特別是，天津發展(882.HK)可能間接從天津港集團作出的以天津港股份(600717.CH)為受益人的承諾中獲益。天津港集團已授予天津港股份(600717.CH)對於港口資產將來的建設、發展和營運以及購買上述項目享有優先權。此外，天津港集團已承諾改善尚不成熟的港口服務資產的盈利能力。經天津港股份(600717.CH)書面要求，在支付合理價格、遵循有關法律程序的情況下，天津港集團將無條件將此類項目和資產轉讓予天津港股份(600717.CH)。特別是30萬噸級原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入天津港股份(600717.CH)；
- (c) 更着重於發揮其核心競爭力，包括將資源專注投放於天津發展(882.HK)集團餘下的業務，以及為天津發展(882.HK)新業務的拓展而物色商機，將增強管理及營運效益；及
- (d) 天津發展(882.HK)將繼續藉着委派代表加入董事會，並且持有顯著的少數股東權益(成為繼賣方後的第二大天津港發展(3382.HK)股東)，保留其對天津港發展(3382.HK)擁有的重大影響力。

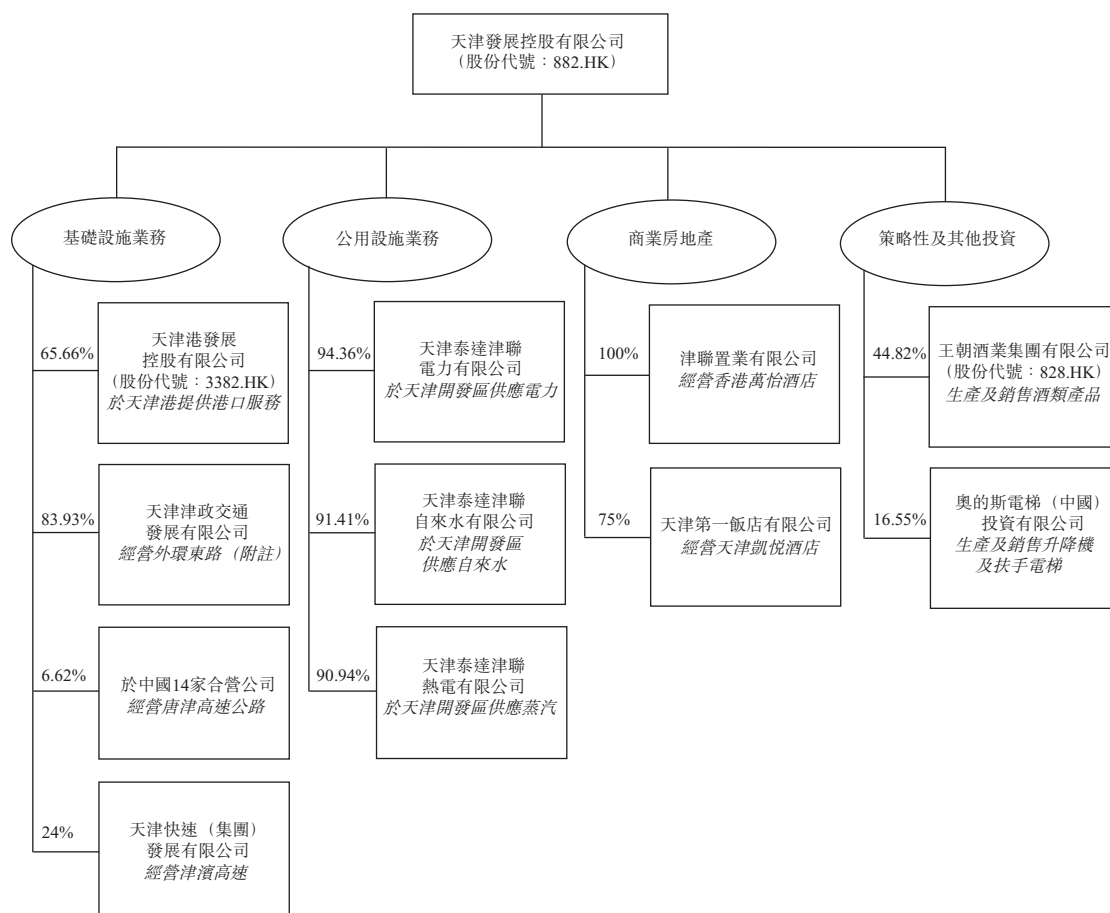
吾等認同天津發展(882.HK)董事的看法，認為訂立建議交易(據此天津發展(882.HK)將於天津港股份(600717.CH)擁有間接權益，並可享受到上述的好處)，乃符合天津發展(882.HK)的利益，雖然將失去對天津港發展(3382.HK)的控制權。

達致上述看法時，吾等已考慮本函件所載的所有因素，特別是於交割後天津發展(882.HK)的盈利將有正面改善。請參閱下文「對天津發展(882.HK)集團的財務影響」一節。

3. 天津發展(882.HK)的業務及財務資料

天津發展(882.HK)於香港註冊成立，其股份自一九九七年起在聯交所上市。天津發展(882.HK)由津聯擁有其中約53.40%權益，而津聯由天津市政府的隸屬部門天津商務委全資擁有。天津發展(882.HK)及其附屬公司主要從事提供港口服務、提供公用設施及商業房地產業務，而天津發展(882.HK)集團的聯營公司主要從事釀酒產品、升降機及扶手電梯的產銷。

以下集團結構圖說明天津發展(882.HK)於二零零八年十二月三十一日的主要業務及附屬公司：



附註：如下文所論述，天津發展(882.HK)董事已於二零零八年議決出售其外環東路業務。該項交易預期於二零零九年完成。

新百利函件

下表概述天津發展(882.HK)根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料：

	持續營運業務							終止營運業務/ 持作出售資產 及負債		
	港口服務 千港元	經營 收費道路 千港元 (附註2及4)	提供公用 設施 千港元	經營商業 房地產 千港元 (附註3)	釀酒 千港元 (附註4)	升降機及 扶手電梯 千港元 (附註4)	其他 千港元 (附註2)	不可分攤 千港元	總計 千港元	經營 外環東路 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度										
經營業績										
收入	1,220,576	-	2,463,311	103,536	-	-	-	不適用	3,787,423	127,905
股東應佔溢利	81,207	22,646	156,007	(22,826)	64,128	152,331	10,264	不適用	463,757	42,104
資產及負債										
分部總資產	4,274,552	不適用	2,216,828	1,140,919	775,321	479,521	662,226	3,548,356	13,097,723	2,376,166
分部總負債	127,900	不適用	773,207	47,845	-	-	92,513	2,977,125	4,018,590	152,399
截至二零零七年十二月三十一日止年度										
經營業績										
收入	1,157,430	57,506	2,053,077	不適用	-	-	-	不適用	3,268,013	119,650
股東應佔溢利	150,967	171,015	171,093	不適用	56,576	131,799	(30,975)	不適用	650,475	39,826
資產及負債										
分部總資產	3,451,407	2,281,115	1,945,707	不適用	697,187	412,523	411,211	3,723,870	12,923,020	不適用
分部總負債	87,763	31,494	796,822	不適用	-	-	75,546	1,778,872	2,770,497	不適用
截至二零零六年十二月三十一日止年度										
經營業績										
收入	1,005,001	78,700	1,467,672	不適用	-	-	8,683	不適用	2,560,056	128,401
股東應佔溢利	371,467	7,918	123,168	不適用	52,618	106,794	(140,263)	不適用	521,702	31,049
資產及負債										
分部總資產	2,579,983	3,571,212	1,670,611	不適用	625,365	463,265	667,187	3,653,903	13,231,526	不適用
分部總負債	159,655	55,860	565,065	不適用	-	-	76,101	3,004,416	3,861,097	不適用

附註：

- (1) 除有關股東應佔分部溢利的披露(由天津發展(882.HK)的管理層提供)外，上表所列的所有其他數字均已經審核及摘錄自載於通函附錄二天津發展(882.HK)的會計師報告。
- (2) 由於天津發展(882.HK)管理層於二零零八年年底前已展開行動以出售位於中國天津的外環東路的營運，截至二零零八年十二月三十一日止三個年度外環東路的財務業績乃呈列於終止營運業務下，相關的資產與負債(於二零零六年及二零零七年十二月三十一日已包括在經營的收費道路分部內)於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表中呈列為持作出售資產。
- (3) 天津發展(882.HK)集團於二零零八年經營商業房地產業務。因此，上表並無呈列此分部於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度的財務資料。
- (4) 若干收費道路、釀酒、升降機及扶手電梯分部的營運業績列作應佔聯營公司及共同控制實體之溢利/(虧損)入賬，且並未合併至天津發展(882.HK)集團的財務報表。因此，天津發展(882.HK)集團的收入並不包括自若干收費道路、釀酒、升降機及扶手電梯分部取得的收入。

如上文所示，僅由天津港發展(3382.HK)集團貢獻業績的港口服務分部，是天津發展(882.HK)集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度收入的主要貢獻來源。截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津發展(882.HK)集團的持續營運業務錄得收入及股東應佔溢利分別約為37.87億港元及約5.06億港元，其中約12.21億港元(或約32.2%)及約0.81億港元(或約16.1%)歸屬於通過天津港發展(3382.HK)集團所經營的港口業務。天津發展(882.HK)於二零零八年十二月三十一日的綜合總資產約為154.74億港元，其中約42.75億港元(或約27.6%)為分佔天津港發展(3382.HK)集團的總資產。有關天津港發展(3382.HK)的營運表現的進一步分析，已在下文「天津港發展(3382.HK)的財務資料」一節內披露。

新百利函件

天津發展(882.HK)的綜合損益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
<i>持續營運業務：</i>			
收入	3,787,423	3,268,013	2,560,056
毛利	841,157	911,238	794,853
毛利率	22.2%	27.9%	31.0%
經營溢利	448,575	728,024	692,911
持續營運業務的稅前溢利	624,983	837,714	649,207
持續營運業務的稅後溢利	552,028	775,145	591,258
<i>終止營運業務：</i>			
終止營運業務的稅後溢利	48,574	52,094	45,923
年度溢利	600,602	827,239	637,181
股東應佔溢利	<u>505,861</u>	<u>690,301</u>	<u>552,751</u>

於二零零八年底之前，天津發展(882.HK)管理層已議決出售天津發展(882.HK)集團於天津津政交通發展有限公司(「津政」)的83.93%權益，而津政為中國天津外環東路的營運商。有關出售的行動已展開，預期該交易將於二零零九年完成。因此，津政的業績於天津發展(882.HK)截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的綜合損益表內列為「終止營運業務」，而與津政有關的資產及負債於二零零八年十二月三十一日列為持作出售。

二零零七年與二零零六年比較

持續營運業務的收入由二零零六年約25.60億港元增長約27.7%至二零零七年約32.68億港元，主要是得益於提供公用設施分部截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得收入增長約5.85億港元。持續營運業務的毛利率由二零零六年約31.0%下降至二零零七年約27.9%，主要由於提供公用設施分部於二零零七年的貢獻相對較高所致，而過往此分部與其他分部相比毛利率較低。年度溢利及股東應佔溢利分別增長約29.8%及24.9%至分別約8.27億港元及6.90億港元。

二零零八年與二零零七年比較

天津發展(882.HK)持續營運業務的收入於二零零八年進一步增長約15.9%至約37.87億港元，主要歸因於二零零八年提供公用設施分部的收入進一步增加約4.10億港元及新的商業房地產分部貢獻約1.04億港元。持續營運業務的毛利率於二零零八年進一步下降至約22.2%，主要原因亦是提供公用設施分部於二零零八年的貢獻相對較高，而過往此分部與其他分部相比毛利率較低，以及港口服務分部的毛利率下降。年度溢利下降約27.4%至約6.01億港元，主要乃由於以下因素的綜合影響：(i)於二零零七年重組收費道路(「收費道路重組」)收益約1.66億港元。收費道路重組旨在還原之前於二零零三年完成的集團重組。集團重組是為籌備申請將天津發展(882.HK)集團的收費道路業務獨立上市(已於二零零四年九月失效)而實行；(ii)一般及行政開支於二零零八年增加約1.59億港元；(iii)於二零零八年租賃土地減值虧損約1.50億港元；及(iv)於二零零八年完成收購津聯置業有限公司及天津第一飯店有限公司的淨資產公允值超出收購成本的收益約2.03億港元。因此，於二零零八年，股東應佔溢利減少約26.7%至約5.06億港元。

新百利函件

天津發展(882.HK)的綜合財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,390,071	2,650,817	4,106,118
收費道路經營權	—	1,815,640	1,707,451
於聯營公司權益	1,590,350	1,377,480	1,150,667
其他非流動資產	3,664,627	2,206,453	1,935,675
	8,645,048	8,050,390	8,899,911
流動資產			
應收貨款	756,029	714,178	478,692
三個月以上到期的定期存款	952,815	580,341	424,898
現金及現金等價物	1,845,316	2,655,841	2,850,740
其他流動資產	898,515	922,270	577,285
	4,452,675	4,872,630	4,331,615
持作出售資產	2,376,166	—	—
	6,828,841	4,872,630	4,331,615
非流動負債			
借貸	(2,557,349)	(1,245,580)	(1,714,485)
遞延稅項負債	(90,769)	(57,664)	(93,796)
	(2,648,118)	(1,303,244)	(1,808,281)
流動負債			
其他應付款項及應計費用	(837,317)	(798,829)	(632,235)
借貸	(33,389)	(223,836)	(563,814)
其他流動負債	(499,766)	(444,588)	(856,767)
	(1,370,472)	(1,467,253)	(2,052,816)
與持作出售資產 有關的負債	(152,399)	—	—
	(1,522,871)	(1,467,253)	(2,052,816)
少數股東權益	(2,048,064)	(1,928,264)	(2,464,540)
股東應佔權益	9,254,836	8,224,259	6,905,889
流動資產淨額	5,305,970	3,405,377	2,278,799

附註：於二零零七年進行收費道路重組後，天津發展(882.HK)集團的收費道路業務部分已自天津發展(882.HK)賬目中終止綜合，自此分類為於聯營公司權益。

新百利函件

於二零零八年十二月三十一日，天津發展(882.HK)的非流動資產主要包括物業、廠房及設備(例如廠房及機器以及樓宇等)約33.90億港元，以及於聯營公司權益約15.90億港元(包括王朝酒業集團有限公司的上市股份及奧的斯電梯(中國)投資有限公司的非上市股份)。於二零零八年十二月三十一日，天津發展(882.HK)持續營運業務的流動資產包括現金及現金等價物約18.45億港元、三個月以上到期的定期存款約9.53億港元及應收貨款約7.56億港元。

於二零零八年十二月三十一日，非流動負債主要指借貸合共約25.57億港元。天津發展(882.HK)持續營運業務的流動負債主要包括其他應付款項及應計費用約8.37億港元。天津發展(882.HK)的資產負債比率(以總借貸除以股東應佔權益計算)由於二零零七年十二月三十一日約17.9%升至於二零零八年十二月三十一日約28.0%。

「持作出售資產」及「與持作出售資產有關的負債」分別為與津政有關且於天津發展(882.HK)在二零零八年決定出售津政後重新分類為該等類別之資產及負債。

天津發展(882.HK)的綜合現金流量

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
經營業務產生之現金淨額	357,237	163,610	568,262
投資業務所用之現金淨額	(1,914,136)	(442,834)	(943,377)
融資活動產生／(所用) 之現金淨額	885,748	(153,842)	996,928
現金及現金等價物淨額 (減少)／增加	<u>(671,151)</u>	<u>(433,066)</u>	<u>621,813</u>

如上表所示，天津發展(882.HK)由二零零六年至二零零八年期間從其經營業務產生正現金流量。然而，由於在投資業務方面使用龐大現金流，包括購置固定資產和股本投資，於二零零七年及二零零八年現金及現金等價物整體有所下降。二零零六年融資活動產生重大現金淨額，主要為於二零零六年首次公開發售天津港發展(3382.HK)股份的所得款項淨額。

4. 天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的業務資料

天津港

天津港位於華北地區的經濟中心，距離北京約170公里，地處渤海灣西陲。以下地圖展示天津港口所服務之地區：



天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)均從事港口相關業務，彼等為於中國天津港的兩家主要港口營運商。天津港位於天津濱海新區，是中國最大的人工港口，覆蓋超過200平方公里，土地面積47平方公里。環渤海地區港口擁有廣闊的腹地面積。除了傳統的煤炭開採及重工業，該地區腹地在改革開放後更增添了各類其他產業。環渤海地區主要港口裝卸的總貨物吞吐量由二零零六年至二零零八年期間實現快速增長。

天津港的總貨物吞吐量於二零零八年位列全國第三，合共約3.559億噸，較

二零零七年增長約15.2%。於二零零八年，天津港錄得集裝箱總吞吐量約為850萬標準箱，較二零零七年增長約19.7%，以集裝箱吞吐量計，位列全國第六。

天津港受惠於中國政府於二零零六年頒行的第十一個五年規劃，被指定為通往內陸14個省、市和自治區(包括北京、天津、河北和中國中西部)的主要窗口。第十一個五年規劃亦強調加快天津濱海新區(當中包括天津港)的發展，作為環渤海地區經濟發展的中心。建議在五年期間內投資合共約人民幣366億元將用於天津港的基建，旨在使該港口成為中國北方的國際航運中心和物流中心。

天津港發展(3382.HK)

天津港發展(3382.HK)是於二零零六年從天津發展(882.HK)分拆在聯交所獨立上市。天津發展(882.HK)現時持有天津港發展(3382.HK)約67.33%股權，天津港發展之業績與資產及負債乃綜合入天津發展(882.HK)之財務報表內。

天津港發展(3382.HK)主要從事集裝箱處理服務。該公司亦涉足天津港之散雜貨處理、物流和其他配套服務。該公司在天津港之集裝箱處理業務營運9個泊位(包括由天津港發展(3382.HK)擁有40%之聯營公司天津港聯盟擁有之泊位)，其散雜貨處理業務則營運7個泊位。該7個散雜貨泊位其中6個配備處理一般貨物之設備，餘下之泊位則配置為專門處理穀物之碼頭。天津港發展(3382.HK)亦透過擁有51%權益之合營企業投資於天津港之一個物流園，該物流園將分數階段開發，第一期之總投資成本為人民幣7.50億元。該物流園預期共佔地約715,000平方米，總樓面面積約為484,000平方米或37幢貨倉，預期將在未來成為天津港發展(3382.HK)集團業務之一個重要部分。

天津港發展(3382.HK)亦與合營夥伴建立策略性合作關係以經營集裝箱碼頭業務和物流業務。

天津港股份(600717.CH)

天津港股份(600717.CH)自一九九六年起在上海證券交易所上市，天津港集團現時持有其約56.81%股權。天津港股份(600717.CH)自上市以來一直主要從事集裝箱和散雜貨裝卸服務。於二零零八年向天津港集團收購15家公司(主要從事港口貨物裝卸及相關服務)之股權、土地使用權，以及其他港口碼頭資產和配

套設施(「二零零八年收購事項」)後，天津港股份(600717.CH)大大地增加了其營運規模，並由一家港口貨物裝卸公司轉型為一家綜合性港口營運商，較天津港發展(3382.HK)擁有更為多元化之營運業務。天津港股份(600717.CH)現時亦提供一系列配套服務，包括物流、貨物併裝和拆裝、倉儲、供應燃料、淡水和其 他物資、拖船和其他服務，以及航運和貨物代理。根據二零零八年收購事項注 入之資產包括於二零零八年收購事項時天津港集團之所有營運性商業港口資產。

天津港股份(600717.CH)亦已與全球的主要港口營運商和航運公司建立夥伴 關係，以營運集裝箱碼頭業務，客戶包括有中國神華能源股份有限公司、中國 中煤及華能能源交通產業控股有限公司等，以經營散雜貨業務。

雖然天津港股份(600717.CH)亦處理集裝箱貨物，該公司主要裝卸散雜貨， 例如煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品、鋼材產品以及汽車。該公司之 集裝箱處理業務營運13個泊位，其散雜貨處理業務營運41個泊位(包括天津港股 份(600717.CH)之聯營公司和共同控制實體)。天津港股份(600717.CH)亦於其滾 裝船碼頭裝卸汽車，以及從事客運業務。整體而言，天津港股份(600717.CH)於 二零零八年在天津港的散雜貨港口貨物裝卸業務方面擁有強大市場地位。

天津港股份之營運業務可分為以下不同分類：

- (i) 銷售－主要包括供應船用燃油、淡水和其他材料物資
- (ii) 港口貨物裝卸
- (iii) 代理服務－包括航運代理服務及貨物代理服務
- (iv) 拖船服務
- (v) 物流及其他服務

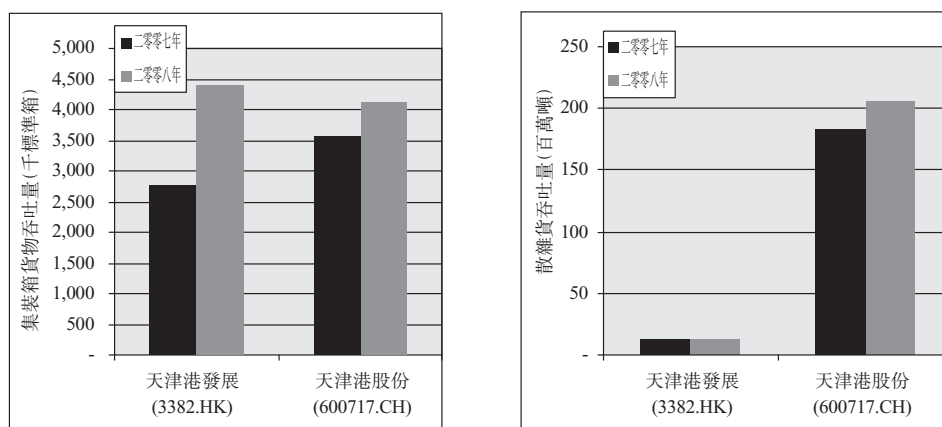
天津港集團已向天津港股份(600717.CH)授出投資於港口業務之未來建設、 發展和營運之優先權，以及選擇和收購該等項目之優先權。此外，天津港集團 已承諾改善尚不成熟之港口服務資產之盈利能力。於天津港股份(600717.CH)發 出書面要求時，天津港集團將在天津港股份(600717.CH)支付合理價格和按照法

律程序行事之情況下，無條件地向天津港股份(600717.CH)轉讓該等項目和資產。特別是30萬噸級原油碼頭工程項目待竣工驗收手續完備後將置入天津港股份(600717.CH)。天津發展(882.HK)將可透過於天津港股份(600717.CH)之間接股權間接地受惠於此等資產注入所帶來的潛在利益。

如天津港股份(600717.CH)會計師報告所披露，於二零零八年收購事項後，12家公司成為天津港股份(600717.CH)的附屬公司，相關收購被視為在共同控制下的業務合併。其他2家公司分別成為天津港股份(600717.CH)的聯營公司和共同控制實體。因此，儘管二零零八年收購事項於二零零八年完成，天津港股份(600717.CH)會計師報告內披露的財務報表仍採用合併會計法原則編製，猶如二零零八年收購事項於二零零六年一月一日已完成。

天津港發展(3382.HK)與天津港股份(600717.CH)各自的表現

天津港發展(3382.HK)與天津港股份(600717.CH)的集裝箱及散雜貨吞吐量



附註： 以上數據包括天津港發展(3382.HK)與天津港股份(600717.CH)的聯營公司及共同控制實體的裝卸量。

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展(3382.HK)錄得二零零八年及二零零七年集裝箱總吞吐量分別約為439萬標準箱及276萬標準箱，其中已包括天津港聯盟(天津港發展(3382.HK)擁有40%權益的聯營公司，其相關收購於二零零八年一月完成)的裝卸量，以及二零零八年及二零零七年散雜貨總吞吐量分別約為1,310萬噸及1,300萬噸。另一方面，於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，天津港股份

(600717.CH) 經考慮二零零八年收購事項後，天津港股份(600717.CH)的集裝箱總吞吐量分別約為411萬標準箱及357萬標準箱，散雜貨總吞吐量則分別約為2.061億噸及1.827億噸，其中已包括天津港股份(600717.CH)的聯營公司的裝卸量。

中國港口行業已遭受全球經濟衰退的衝擊。如上圖所示以及如上文「建議交易的背景及理由」一節所述，鑒於天津港發展(3382.HK)偏重於主要為出口導向的集裝箱裝卸業務，而天津港股份(600717.CH)則偏重於與國內消費關係更為密切的散雜貨(主要為煤炭、焦炭、金屬礦石、石油及相關產品、鋼材產品以及汽車)裝卸業務，與天津港股份(600717.CH)(其於二零零八年的純利僅錄得輕微下降)比較，天津港發展(3382.HK)的財務表現受到更為不利的影響。

與天津港、天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)業務有關的進一步資料於通函內所載的「行業概覽」、「天津港發展董事函件」、「附錄一—天津港發展集團的財務資料」、「附錄三—目標集團的財務資料」及「附錄四—目標集團的其他財務資料」各節披露。

5. 天津港發展(3382.HK)的財務資料

下表概述天津港發展(3382.HK)根據香港財務報告準則編製的截至二零零八年十二月三十一日止三年的綜合財務資料，乃摘錄自天津港發展(3382.HK)二零零八年及二零零七年年報：

天津港發展(3382.HK)的綜合損益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
營業額	1,258,991	1,193,777	1,036,495
毛利	530,885	595,729	520,838
毛利率	42.2%	49.9%	50.2%
經營利潤	222,566	290,332	348,427
經營利潤率	17.7%	24.3%	33.6%
除稅前溢利	181,034	287,793	341,211
除稅後溢利	130,620	240,642	304,273
股東應佔溢利	130,289	240,394	304,037

二零零七年與二零零六年比較

天津港發展(3382.HK)的營業額於二零零七年增長15.2%，由二零零六年約10.36億港元增至二零零七年約11.94億港元，主要因為集裝箱裝卸業務營業額增長約19.2%，由二零零六年約6.63億港元增至二零零七年約7.91億港元。毛利率於二零零六年及二零零七年均保持在約50%的水平。

儘管營業額及毛利均有增長，惟經營利潤於二零零七年下降約16.7%，主要由於二零零六年錄得首次公開發售資金存款利息收入約0.97億港元。扣除首次公開發售利息收入，二零零七年經營利潤較二零零六年增長約15.6%。由於同一原因，除稅前溢利及股東應佔溢利亦分別下降約15.7%及20.9%，於二零零七年分別約為2.88億港元及2.40億港元。

二零零八年與二零零七年比較

天津港發展(3382.HK)的營業額於二零零八年進一步增長約5.5%至約12.59億港元，主要因為散雜貨裝卸業務營業額增長約19.8%至約4.63億港元。然而，集裝箱裝卸業務營業額下降約2.2%至約7.73億港元，主要由於裝卸空箱的比例增加，降低平均集裝箱裝卸費。據天津港發展(3382.HK)管理層所述，裝卸空箱數量增加一般於經濟下滑時期發生(裝運需求不足)。由於同一原因，加上中國普遍的通脹壓力和新勞動合同的實行導致員工成本增加，毛利率由二零零七年約49.9%降至二零零八年約42.2%。

雖然二零零八年經營利潤下降幅度與毛利大致相同，惟除稅前及除稅後溢利分別大幅下跌約37.1%及45.7%至約1.81億港元及1.31億港元，主要因為就年內對一項上市證券的投資作出減值虧損撥備約0.25億港元，以及財務費用因借貸增加而由二零零七年約300萬港元增至二零零八年約0.27億港元。

新百利函件

天津港發展(3382.HK)的綜合財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
非流動資產			
土地使用權	792,437	768,696	731,855
物業、廠房及設備	1,842,794	1,802,656	1,742,992
於共同控制實體之權益	1,430,037	704,467	—
其他非流動資產	58,796	39,624	42,555
	4,124,064	3,315,443	2,517,402
流動資產			
貿易及其他應收賬款	175,476	145,755	69,631
現金及等同現金項目	588,866	438,754	926,395
其他流動資產	14,705	7,442	13,761
	779,047	591,951	1,009,787
非流動負債			
借貸	(1,140,250)	(390,000)	—
	(1,140,250)	(390,000)	—
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(127,900)	(87,763)	(159,655)
借貸	—	—	(119,522)
其他流動負債	(16,110)	(35,632)	(246,004)
	(144,010)	(123,395)	(525,181)
少數股東權益	(4,433)	(4,201)	(3,788)
股東應佔權益	3,614,418	3,389,798	2,998,220
流動資產淨額	635,037	468,556	484,606

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展(3382.HK)的非流動資產主要包括物業、廠房及設備(例如廠房及機器以及港口設施)約18.43億港元、於共同控制實體的權益約14.30億港元(包括對兩家集裝箱裝卸公司及一家物流服務公司

新百利函件

的投資)以及地處天津的土地使用權約7.92億港元。天津港發展(3382.HK)於二零零八年十二月三十一日的流動資產主要包括現金及等同現金項目約5.89億港元以及貿易及其他應收賬款約1.75億港元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展(3382.HK)的非流動負債指借貸約11.40億港元。天津港發展(3382.HK)的流動負債主要包括於二零零八年十二月三十一日的貿易及其他應付賬款約1.28億港元。於二零零六年十二月三十一日的短期借貸已於二零零七年償還，並已於二零零七年另外提取長期借貸。資產負債比率(按借貸總額除以股東應佔權益計算)由於二零零七年十二月三十一日約11.5%升至於二零零八年十二月三十一日約31.5%。

天津港發展(3382.HK)的綜合現金流量

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
經營活動產生的現金淨額	259,094	328,183	290,741
投資活動所用的現金淨額	(752,870)	(1,026,232)	(692,667)
融資活動現金淨額	619,627	165,978	1,045,697
現金及等同現金項目 增加/(減少)淨額	125,851	(532,071)	643,771

天津港發展(3382.HK)自二零零六年至二零零八年由其經營活動產生正現金流量。另一方面，大量現金流被用於投資活動，包括固定資產收購及股權投資。因此，現金及等同現金項目於二零零七年整體而言有所減少。二零零六年及二零零八年融資活動產生的大量現金淨額分別主要指其因於二零零六年進行首次公開發售而發行普通股的所得款項和二零零八年的借貸所得款項。

6. 天津港股份(600717.CH)的財務資料

下表概述天津港股份(600717.CH)按香港財務報告準則編製截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料(摘錄自通函附錄三所載的會計師報告):

天津港股份(600717.CH)的綜合損益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零七年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
營業額	11,265,836	9,155,452	7,175,795
毛利	2,449,749	2,316,097	2,142,403
毛利率	21.7%	25.3%	29.9%
營業利潤	1,456,169	1,537,639	1,358,045
營業利潤率	12.9%	16.8%	18.9%
除稅前利潤	1,362,427	1,543,418	1,383,107
除稅後利潤	1,118,030	1,151,761	1,023,339
股東應佔利潤	<u>923,155</u>	<u>956,897</u>	<u>883,455</u>

新百利函件

天津港股份(600717.CH)分部業績的進一步分析呈列如下：

	銷售 人民幣千元	港口 貨物處理 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	拖船服務 人民幣千元	物流及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度(經審核)						
營運業績						
營業額	6,150,294	3,744,540	348,676	340,037	682,289	11,265,836
分部業績	74,741	1,021,824	148,275	110,067	95,697	1,450,604
應佔聯營公司及共同控制 實體利潤	-	49,993	1,654	-	58,485	110,132
資產及負債						
分部總資產	957,750	14,609,274	1,031,231	330,591	2,717,189	19,646,035
未分配資產						203,620
總資產						19,849,655
分部總負債	713,239	6,149,128	815,343	74,882	158,616	7,911,208
截至二零零七年十二月三十一日止年度(經審核)						
營運業績						
營業額	4,399,808	3,504,681	293,678	319,426	637,859	9,155,452
分部業績	42,796	1,030,437	125,686	106,912	170,312	1,476,143
應佔聯營公司及共同控制 實體利潤	-	52,302	1,401	-	32,958	86,661
資產及負債						
分部總資產	1,205,006	11,570,389	1,284,450	290,590	1,902,084	16,252,519
未分配資產						674,707
總資產						16,927,226
分部總負債	1,035,285	4,869,616	1,200,332	126,120	172,750	7,404,103
截至二零零六年十二月三十一日止年度(經審核)						
營運業績						
營業額	3,033,796	3,086,935	237,127	230,280	587,657	7,175,795
分部業績	31,713	936,511	84,080	54,526	168,394	1,275,224
應佔聯營公司及共同控制 實體利潤	-	40,272	1,473	-	24,439	66,184
資產及負債						
分部總資產	807,197	7,141,498	1,053,325	234,527	1,740,952	10,977,499
未分配資產						59,624
總資產						11,037,123
分部總負債	615,822	1,856,681	854,320	81,051	847,459	4,255,333

如上文「天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的業務資料」一節所述，天津港股份(600717.CH)會計師報告所披露的財務報表的編製乃猶如現時的集團架構自二零零六年一月一日起一直存在。

二零零七年與二零零六年比較

於二零零七年，天津港股份(600717.CH)營業額由二零零六年約人民幣71.76億元上升約27.6%至二零零七年約人民幣91.55億元，主要由其銷售業務的營業額由二零零六年約人民幣30.34億元上升約45.0%至二零零七年約人民幣44.00億元所致。根據天津港股份(600717.CH)管理層表示，二零零七年港口貨物裝卸分部的毛利率與二零零六年相若。然而，整體毛利率由二零零六年約29.9%降至二零零七年約25.3%，主要由於二零零七年銷售分部相對較高的貢獻(其中船用燃油銷售為主要部分)所致，該分部毛利率低於其他分部。

天津港股份(600717.CH)的港口貨物裝卸的毛利率與天津港發展(3382.HK)相若。然而，由於二零零七年和二零零八年銷售分部在其他分部之中錄得最高營業額，天津港股份(600717.CH)的整體毛利率及營運毛利率低於天津港發展(3382.HK)。

於二零零七年，營業利潤由二零零六年約人民幣13.58億元上升約13.2%至二零零七年約人民幣15.38億元，主要由二零零七年毛利增長所致。於二零零七年，除稅前利潤及股東應佔利潤分別相應上升約11.6%及8.3%，分別至約人民幣15.43億元及人民幣9.57億元。

二零零八年與二零零七年比較

於二零零八年，天津港股份(600717.CH)的營業額進一步上升約23.1%至二零零八年約人民幣112.66億元，亦主要由銷售業務的營業額進一步上升約39.8%至二零零八年約人民幣61.50億元所致。於二零零八年，毛利率逐漸降至約21.7%，亦主要由二零零八年銷售分部的貢獻增加所致，該分部毛利率如上文所述而相對低於其他分部。銷售分部應佔營業額的比例由二零零六年約42.3%逐漸上升至二零零七年約48.1%，以及進一步上升至二零零八年約54.6%。

新百利函件

儘管毛利上升至二零零八年約人民幣24.50億元，二零零八年營業利潤則下降約5.3%至二零零八年約人民幣14.56億元，主要由管理費用由二零零七年約人民幣8.61億元增至二零零八年約10.34億元所致。於二零零八年，除稅前利潤及股東應佔利潤分別相應下降約11.7%及3.5%，分別至約人民幣13.62億元及人民幣9.23億元。

天津港股份(600717.CH)的綜合財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零七年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
土地使用權	3,177,749	407,329	417,192
物業、廠房及設備	11,361,724	9,178,736	6,074,105
於聯營公司的投資	1,496,550	893,063	799,735
其他非流動資產	416,995	2,425,874	186,884
	16,453,018	12,905,002	7,477,916
流動資產			
存貨	146,258	249,196	148,955
貿易及其他應收款	1,400,974	1,750,323	1,647,080
現金及現金等價物	1,849,405	2,022,705	1,763,172
	3,396,637	4,022,224	3,559,207
非流動負債			
借款	(3,586,550)	(1,701,986)	(534,000)
其他非流動負債	(38,619)	(158,944)	(46,227)
	(3,625,169)	(1,860,930)	(580,227)
流動負債			
貿易及其他應付款	(2,320,754)	(2,537,408)	(2,645,727)
當期所得稅負債	(15,862)	(52,785)	(74,479)
借款	(1,949,423)	(2,952,980)	(954,900)
	(4,286,039)	(5,543,173)	(3,675,106)
少數股東權益	(2,955,869)	(2,754,277)	(930,631)
股東應佔權益	8,982,578	6,768,846	5,851,159
流動負債淨額	(889,402)	(1,520,949)	(115,899)

新百利函件

於二零零八年十二月三十一日，天津港股份(600717.CH)的非流動資產由物業、廠房及設備(即港口設施、船舶及機器以及樓宇)約人民幣113.62億元及地處天津的土地使用權約人民幣31.78億元組成。於二零零八年十二月三十一日，天津港股份(600717.CH)的流動資產主要包括現金及現金等價物約人民幣18.49億元及貿易及其他應收款約人民幣14.01億元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港股份(600717.CH)的非流動負債主要為長期借款人民幣35.87億元。於二零零八年十二月三十一日，流動負債主要為貿易及其他應付款約人民幣23.21億元及短期借款約人民幣19.49億元。天津港股份(600717.CH)的負債比率(借款總額除以股東應佔權益計算)由二零零七年十二月三十一日約68.8%降至二零零八年十二月三十一日約61.6%。

天津港股份(600717.CH)於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日處於淨流動負債水平。根據天津港股份(600717.CH)的管理層表示，這主要是由於天津港股份(600717.CH)持續擴展，需要大量投資於港口建設，並主要透過長期借貸為該等建設工程融資。由於該等建設工程列為非流動資產，而有關的建設應付款項則列為流動負債，這導致天津港股份(600717.CH)出現淨流動負債水平，並持續直至應付建設費用以長期借貸方式得以清償。吾等注意到天津港股份(600717.CH)於二零零九年三月三十一日已回復至淨流動資產水平(如下文進一步詳述)，天津港發展(3382.HK)董事認為，經計及預期交割建議收購以及經擴大天津港發展(3382.HK)集團的內部資源，並在完成為建議交易現金對價融資的安排規限下，經擴大天津港發展(3382.HK)集團有足夠營運資金供應付由本通函起計至少未來十二個月的目前所需。

天津港股份(600717.CH)的綜合現金流量

	於截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零七年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
經營活動產生的現金淨額	1,471,020	842,359	1,205,736
投資活動所用的現金淨額	(2,245,189)	(4,515,699)	(969,448)
融資活動產生/(所用) 的現金淨額	599,087	3,941,953	(136,548)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	<u>(175,082)</u>	<u>268,613</u>	<u>99,740</u>

天津港股份(600717.CH)於二零零六年至二零零八年由其經營活動產生正現金流量。另一方面，大量現金流量用於投資活動，二零零七年及二零零八年猶甚，主要用於購買物業、機器及設備。於二零零七年，投資活動所用的現金淨額主要由借款提供資金。於二零零八年，由於其他借款所得款項下降以及大量資金仍用於投資活動，二零零八年現金及現金等價物整體下降。

天津港股份(600717.CH)截至二零零九年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個月的財務資料

下表概述天津港股份(600717.CH)按中國會計準則並使用合併會計法原則編製的截至二零零九年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個月的未經審核綜合財務資料，猶如二零零八年收購事項已於二零零六年一月一日完成：

新百利函件

天津港股份(600717.CH)的綜合損益

	截至三月三十一日止三個月		截至二零零八年 十二月 三十一日止 三個月
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核) (附註 1)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核) (附註 1)	人民幣千元 (未經審核) (附註 2)
營業額	1,866,112	2,718,736	2,287,156
毛利	416,924	629,389	343,161
毛利率	22.3%	23.2%	15.0%
營業利潤	168,480	403,556	84,614
營業利潤率	9.0%	14.8%	3.7%
除稅前利潤	168,374	402,138	81,472
除稅後利潤	138,996	326,337	78,517
股東應佔利潤	<u>115,348</u>	<u>274,103</u>	<u>58,702</u>

附註：

1. 天津港股份(600717.CH)截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止三個月的未經審核財務資料乃摘錄自本通函附錄四。
2. 天津港股份(600717.CH)截至二零零八年十二月三十一日止三個月的未經審核財務資料乃通過將天津港股份(600717.CH)二零零八年全年的財務報表中數據減去截至二零零八年九月三十日止九個月的數據推導而來。天津港股份(600717.CH)截至二零零八年十二月三十一日止三個月的未經審核綜合財務資料僅供說明之用。

二零零九年第一季度與二零零八年第一季度比較

天津港股份(600717.CH)錄得營業額由截至二零零八年三月三十一日止三個月約人民幣27.19億元下降約31.4%，至截至二零零九年三月三十一日止三個月約人民幣18.66億元。據天津港股份(600717.CH)管理層表示，約80%的下降歸因於銷售業務所產生的營業額下降，及其餘約20%歸因於其港口貨物裝卸業務營業額下降。天津港股份(600717.CH)其銷售分部中銷售的主要產品之一為船用燃油。鑒於石油產品的一般價格水平下降，於截至二零零九年三月三十一日止三個月內船用燃油的售價及成本較去年同期亦有所下降。同時，儘管業務發展

減緩以及業務量下降，但集裝箱及散雜貨裝卸服務的收費價格仍然保持相對穩定。因此，毛利率僅由約23.2%輕微下降至約22.3%。

截至二零零九年三月三十一日止三個月的營業利潤較去年同期下降約58.3%，由約人民幣4.04億元下降至約人民幣1.68億元，主要由於行政開支相對穩定以及財務費用增加所致。該等財務費用增加乃由於二零零八年完成有關港口建設後利息費用不再資本化，但年內項目貸款仍未償還所致。據此除稅前利潤以及股東應佔利潤分別下降約58.1%及57.9%，分別至約人民幣1.68億元及人民幣1.15億元。

作為說明之用，吾等亦呈列天津港股份(600717.CH)二零零八年第四季度(即截至二零零八年十二月三十一日止三個月)的營運業績。二零零九年第一季度的營運業績大體好過二零零八年第四季度。天津港股份(600717.CH)的管理層表示，二零零九年天津的貨物裝卸業務整體表現開始好轉。

新百利函件

天津港股份(600717.CH)的綜合財務狀況

	於二零零九年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
無形資產	3,178,539	3,192,743
固定資產	9,556,415	9,683,161
在建工程	1,986,714	1,659,425
長期投資	1,690,502	1,676,083
其他非流動資產	326,454	241,606
	<u>16,738,624</u>	<u>16,453,018</u>
流動資產		
存貨	243,358	146,258
貿易及其他應收款	1,537,898	1,400,974
現金及現金等價物	1,920,209	1,849,405
	<u>3,701,465</u>	<u>3,396,637</u>
非流動負債		
借款	(4,407,981)	(3,586,550)
其他非流動負債	(57,117)	(38,619)
	<u>(4,465,098)</u>	<u>(3,625,169)</u>
流動負債		
貿易及其他應付款	(2,257,593)	(2,293,772)
應交稅費	(17,914)	(42,844)
借款	(1,328,423)	(1,949,423)
	<u>(3,603,930)</u>	<u>(4,286,039)</u>
少數股東權益	<u>(3,201,207)</u>	<u>(2,955,869)</u>
股東應佔權益	<u>9,169,854</u>	<u>8,982,578</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>97,535</u>	<u>(889,402)</u>

附註：天津港股份(600717.CH)於二零零九年及二零零八年三月三十一日的綜合財務狀況摘錄自本通函附錄四。

新百利函件

於二零零九年三月三十一日，天津港股份(600717.CH)的非流動資產主要由固定資產(港口設施、船舶及機器以及樓宇等)約人民幣95.56億元及無形資產(主要為地處於天津的土地使用權)約人民幣31.79億元組成。於二零零九年三月三十一日，天津港股份(600717.CH)的流動資產主要包括現金及現金等價物約人民幣19.20億元及貿易及其他應收款約人民幣15.38億元。

於二零零九年三月三十一日，天津港股份(600717.CH)的非流動負債主要為長期借款約人民幣44.08億元。於二零零九年三月三十一日，流動負債主要為貿易及其他應付款約人民幣22.58億元及短期借款約人民幣13.28億元。於二零零九年三月三十一日，天津港股份(600717.CH)的負債比率(借款總額除以股東應佔權益計算)約為62.6%。

天津港股份(600717.CH)的綜合現金流量

	截至三月三十一日止三個月	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動產生的現金淨額	11,476	115,719
投資活動所用的現金淨額	(291,944)	(534,120)
融資活動產生的現金淨額	349,704	150,509
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>69,236</u>	<u>(267,892)</u>

附註：天津港股份(600717.CH)截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止三個月的未經審核綜合現金流量摘錄自通函附錄四。

截至二零零九年三月三十一日止三個月內，天津港股份(600717.CH)自經營活動產生的現金流較去年同期有所減少。據天津港股份(600717.CH)管理層告知，此乃主要由於收入下降，但營運開支相對穩定所致。

另一方面，投資活動中使用的現金流金額大幅減少，特別是在二零零八年完成港口建設後。截至二零零九年三月三十一日止三個月內，融資活動取得的現金淨額主要來自借貸以及自合營夥伴收取的資本。

主要由於投資活動中所使用的資金減少以及額外借貸款項增加，於二零零九年三月三十一日的現金以及現金等價物整體增加，即使經營活動產生的現金大幅減少。

7. 天津港發展(3382.HK)與天津港股份(600717.CH)的表現比較

下表載列天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的主要財務統計數字：

	天津港發展 (3382.HK)		天津港股份 (600717.CH)	
	於二零零八年 十二月三十一日 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
經營規模				
總資產	4,903,111	3,907,394	19,849,655	16,927,226
股東應佔權益	3,614,418	3,389,798	8,982,578	6,768,846
股東應佔利潤	130,289	240,394	923,155	956,897
吞吐量(附註1)				
集裝箱貨物(百萬標準箱)	4.39	2.76	4.11	3.57
散雜貨(百萬噸)	13.1	13.0	206.1	182.7
財務比率				
總資產增長(%)	25.5%	10.8%	17.3%	53.4%
股東應佔利潤增長(%)	(45.8%)	(20.9%)	(3.5%)	8.3%
資產回報(%) (附註2)	2.7%	6.2%	5.6%	6.8%
股東權益回報(%) (附註2)	3.6%	7.1%	10.3%	14.1%

附註：

- (1) 計入天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的聯營公司及共同控制實體的處理量。
- (2) 資產回報及股東權益回報的分子分別界定為除稅後利潤及股東應佔利潤，而分母則分別界定為於年結日的總資產及股東權益。

以總資產及利潤淨額計，天津港股份(600717.CH)的規模遠較天津港發展(3382.HK)為大，與天津港發展(3382.HK)相比，集裝箱吞吐量相若，但散雜貨吞吐量遠較天津港發展(3382.HK)為多。

新百利函件

如之前「建議交易的背景及原因」一節所討論，二零零八年全球經濟下滑對天津港發展(3382.HK)的表現造成不利影響，而天津港股份(600717.CH)則能取得相對較好的財務業績，主要由於散雜貨業務(與集裝箱裝卸業務相反，較大程度上受國內消費所驅動)與集裝箱裝卸業務(較大程度上以出口為主導)相比受影響程度較少。天津港股份(600717.CH)的資產回報及股東權益回報優於天津港發展(3382.HK)。

8. 對價的評估

	於最後實際 可行日期的 收市價 (A)	二零零八年 每股基本 盈利 (B)	二零零八年 每股賬面 淨值 (C)	二零零八年 市盈率 (「市盈率」) (A)/(B)	二零零八年 市賬率 (「市賬率」) (A)/(C)
天津港發展(3382.HK)(港元)					
—收市價	3.6800	0.0730	2.0225	50.4	1.82
—對價股份發行價	2.0916	0.0730	2.0225	28.7	1.03
天津港股份(600717.CH)(人民幣元)					
—收市價	11.7200	0.5600	5.3635	20.9	2.19
—對價隱含之股價	10.1520	0.5600	5.3635	18.1	1.89

新百利函件

吾等已就以上對價隱含的天津港股份(600717.CH)市盈率與以下公司(「可比較公司」)的市盈率進行評估。以下所列均為中國主要從事港口服務且市值至少為人民幣50億元(吾等可於最後實際可行日期從深圳證券交易所及上海證券交易所選取)的上市A股公司：

可比較公司名稱	於最後實際 可行日期 的收市價 (人民幣元)	市值 (人民幣 百萬元)	於二零零八年 十二月 三十一日		市盈率	市賬率
			二零零八年 每股 基本盈利 (人民幣元)	三十一日 的每股 資產淨值 (人民幣元)		
	(A)		(B)	(C)	(A)/(B)	(A)/(C)
深圳鹽田港股份有限公司 (股份代號：000088.CH)	7.17	8,927	0.46	3.08	15.6	2.3
營口港務股份有限公司 (股份代號：600317.CH)	10.19	5,592	0.55	5.65	18.5	1.8
上海國際港務(集團)股份有限公司 (股份代號：600018.CH)	5.52	115,869	0.22	1.42	25.1	3.9
日照港股份有限公司 (股份代號：600017.CH)	6.14	7,740	0.21	2.19	29.2	2.8
深圳赤灣港航股份有限公司 (股份代號：000022.CH)	13.10	7,636	1.00	4.27	13.1	3.1
				平均數：	20.3	2.8
				中位數：	18.5	2.8
天津港股份(600717.CH)(附註)		19,628			18.1	1.9
					<i>(按對價所隱含)</i>	

資料來源：彭博社及有關公司的二零零八年年報

附註：天津港股份(600717.CH)的隱含市盈率及市賬率使用天津港股份(600717.CH)的對價隱含的股價約人民幣10.152元分別除以天津港股份(600717.CH)二零零八年每股基本盈利約人民幣0.56元及其於二零零八年十二月三十一日的每股資產淨值約人民幣5.3635元計算。

如上文所述，可比較公司的市盈率介乎13.1倍至29.2倍。天津港股份(600717.CH)的隱含市盈率在此範圍之內，並與可比較公司的中位數市盈率18.5倍相若，及低於可比較公司的平均市盈率20.3倍。可比較公司的平均市賬率及中位數市賬率均為2.8倍，高於對價所隱含的天津港股份(600717.CH)的市賬率1.9倍。

新百利函件

由於建議交易對天津發展(882.HK)實際為股份交換，而天津發展(882.HK)將使用不超過2.80億港元以及於天津港發展(3382.HK)的權益將由67.33%攤薄至約21.00%，換取於天津港股份(600717.CH)的間接股權約11.93%(即於天津港發展(3382.HK)的21.00%權益，後者將持有天津港股份(600717.CH)(規模遠較天津港發展(3382.HK)為大以及認為擁有更佳的盈利前景)約56.81%權益)。基於此，吾等亦通過按天津港發展(3382.HK)股份及天津港股份(600717.CH)的市盈率進行比較的方式評估對價的公平性。

a) 計算加權平均市盈率

(假設交割時天津港集團將持有天津港發展(3382.HK) 51% 權益)：

天津港發展(3382.HK)	二零零八年 每股 天津港發展			將發行 的金額 (百萬港元)	加權平均 市盈率
	每股天津港發展 (3382.HK) 股價	(3382.HK) 股份盈利	市盈率		
	(港元) (A)	(港元) (B)	(A)/(B)		
對價股份的發行價	2.0916	0.0730	28.7	7,040 (78.2%)	22.4
配售股份及購股權股份的發行價	1.3601 (附註3)	0.0730	18.6	1,968 (21.8%)	4.1
總計				9,008 (100%)	26.5

附註：

- (1) 假設天津港集團將發行33.660億股對價股份(即根據轉讓協議許可於交割後最高已發行天津港發展(3382.HK)股份總數66億股天津港發展(3382.HK)股份乘以51%)。
- (2) 假設對價的現金比例部分由內部資源提供現金約4億港元以及銀行借款提供約17億港元清償。
- (3) 假設(i)根據建議配售及追加認購合共發行最多14.469億股天津港發展(3382.HK)股份(即天津港發展(3382.HK)最多已發行股份66億股減約33.660億股對價股份及約天津港發展(3382.HK)目前已發行的17.871億股股份)，及(ii)根據建議配售及追加認購合共籌集所得款項約19.68億港元，部分撥付建議收購、建議交易的

新百利函件

相關開支(約0.98億港元)以及包銷佣金(約0.49億港元,按發行配售股份及購股權股份的所得款項總額2.5%計算),而配售股份及購股權股份的最低發行價將為每股天津港發展(3382.HK)股份約1.3601港元。然而,1.3601港元的發行價僅供說明用途,而實際發行價於最後實際可行日期無法釐定。

b) 計算加權平均市盈率

(假設交割時天津港集團持有天津港發展(3382.HK) 53.81% 權益) :

天津港發展(3382.HK)	二零零八年 每股 天津港發展			將發行 的金額 (百萬港元)	加權平均 市盈率
	每股天津港發展 (3382.HK) 股價 (港元) (A)	(3382.HK) 股份盈利 (港元) (B)	市盈率 (A)/(B)		
對價股份的發行價	2.0916	0.0730	28.7	7,428 (82.6%)	23.7
配售股份及購股權股份的發行價	1.2447 (附註3)	0.0730	17.1	1,570 (17.4%)	3.0
總計				8,998 (100%)	26.7

附註：(1) 假設對價的股份比例獲調整後,天津港集團於交割時將持有天津港發展(3382.HK)約53.81%權益(其可換算為約35.515億股對價股份,即根據轉讓協議可發行的天津港發展(3382.HK)已發行股份約66億股乘以53.81%),而對價股份的發行價將為每股對價股份2.0916港元。

(2) 假設對價的現金比例部分由內部資源提供約4億港元以及由銀行借款提供約17億港元清償。

(3) 假設(i)根據建議配售及追加認購合共發行最多12.614億股天津港發展(3382.HK)股份(即天津港發展(3382.HK)最多已發行股份66億股減約35.515億股對價股份(附註4)及天津港發展(3382.HK)目前已發行的約17.871億股股份),及(ii)根據建議配售及追加認購合共籌集所得款項約15.70億港元,部分撥付建議收購、建議交易的相關開支(約0.98億港元)以及包銷佣金(約0.39億港元,按發行配售股份及購股權股份的所得款項

總額 2.5% 計算)，而配售股份及購股權股份的最低發行價將約為每股天津港發展(3382.HK)股份 1.2447 港元。然而，1.2447 港元的發行價僅供說明用途，而實際發行價於最後實際可行日期無法釐定。

- (4) 根據交割時天津港發展(3382.HK)最多已發行 66 億股股份計算，53.81% 權益將約為 35.515 億股天津港發展(3382.HK)股份(66 億股乘以 53.81%)。

根據以上分析，天津港發展(3382.HK)股份的建議收購隱含的加權平均市盈率約 26.5 倍(情形(a))或 26.7 倍(情形(b))均高於天津港股份(600717.CH)的對價隱含市盈率約 18.1 倍，吾等認為其符合天津發展(882.HK)的利益。

9. 股價表現及與發行價之比較

(i) 天津港發展(3382.HK)的股價

以下載列天津港發展(3382.HK)股份自二零零八年四月一日(即轉讓協議日期前約 1 年)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間的每日收市價：



資料來源：彭博社

於二零零八年四月十六日，天津港發展(3382.HK)宣佈其二零零七年年度業績，當中載列股東應佔溢利約2.40億港元，較二零零六年下降約20.9%，主要由於來自二零零六年首次公開發售所得款項的利息收入約0.97億港元所致。倘該利息收入不計入二零零六年利潤，則天津港發展(3382.HK)於二零零七年錄得的股東應佔溢利上升約16.3%。天津港發展(3382.HK)的股價由二零零八年四月十六日的3.15港元升至二零零八年五月七日的高位4.68港元，但於二零零八年九月九日回落至低位2.81港元。於二零零八年九月十一日，天津港發展(3382.HK)宣佈其二零零八年中中期業績，報告股東應佔溢利增長約19.4%至約1.41億港元。儘管如此，天津港發展(3382.HK)的股價於二零零八年中中期業績後進一步跌至二零零八年十月十日0.90港元，但逐步升至二零零九年三月十三日(為建議交易公佈前的最後交易日)的2.25港元。

天津港發展(3382.HK)的股份於二零零九年三月十六日暫停買賣，以待刊發有關建議交易的公告。有關建議交易的公告於二零零九年三月十六日刊發，以及天津港發展(3382.HK)的股份於翌日恢復買賣，天津港發展(3382.HK)的股價下跌約13.3%至二零零九年三月十七日的1.95港元，並於二零零九年三月十八日至二零零九年四月二十二日在1.87港元至2.17港元價位波動。於二零零九年四月二十三日，天津港發展(3382.HK)宣佈，股東應佔溢利由二零零七年約2.40億港元大幅下降約45.8%至二零零八年約1.30億港元。於二零零八年年度業績公佈後，天津港發展(3382.HK)股價下跌至二零零九年四月二十八日的低位1.86港元，以及自二零零九年四月二十九日至二零零九年五月二十六日在1.90港元至2.16港元的價位波動。自二零零九年五月二十七日起，天津港發展(3382.HK)的股價再次上升並於最後實際可行日期達到高位3.68港元。

(ii) 天津港股份(600717.CH)的股價

以下載列天津港股份(600717.CH)的股份自二零零八年四月一日(即轉讓協議日期前約1年)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間的每日收市價：



資料來源：彭博社

於二零零八年四月二十九日，天津港股份(600717.CH)宣佈其二零零八年第一季度業績，當中載列股東應佔利潤約為人民幣1.30億元(根據中國會計準則計算)且較二零零七年同期增長約29.9%。天津港股份(600717.CH)股價由二零零八年四月二十八日人民幣20.43元升至二零零八年五月六日高位人民幣20.99元，但隨後逐步跌至二零零八年八月十一日人民幣12.68元。於二零零八年八月二十日，天津港股份(600717.CH)宣佈其二零零八年中報業績，其中股東應佔利潤增長約18.1%至約人民幣5.83億元(根據中國會計準則計算)。於二零零八年中報業績公佈後，天津港股份(600717.CH)股價自二零零八年八月二十一日至二零零八年九月二十六日於人民幣12.72元至人民幣14.38元的價位波動，但隨後跌至二零零八年十一月六日低位人民幣8.27元。於該期間，二零零八年第三季度業績予以宣佈(二零零八年十月二十五日)，其中截至二零零八年九月三十日止三個月股東應佔利潤約為人民幣3億元(根據中國會計準則計算)，較二零零七年同期輕微下降約5.3%。由該時起，天津港股份(600717.CH)股價逐步由二零零八年十一月七日人民幣8.50元升至二零零九年三月十三日(即建議交易公佈前最後交易日)人民幣11.75元。

天津港股份(600717.CH)的股份於二零零九年三月十六日暫停買賣，以待刊發有關建議交易的公告。有關建議交易的公告於二零零九年三月十六日刊發，以及天津港股份(600717.CH)的股份於翌日恢復買賣，天津港股份(600717.CH)的股價並無像天津港發展(3382.HK)般大幅波動，並於二零零九年三月十七日至二零零九年四月二十一日在人民幣11.58元至人民幣13.49元價位波動。於二零零九年四月二十三日，天津港股份(600717.CH)宣佈，截至二零零八年十二月三十一日止年度的股東應佔利潤較二零零七年下降約10.1%至約人民幣9.42億元(根據中國會計原則計算)。同日，天津港股份(600717.CH)亦宣佈其二零零九年第一季度業績，其中股東應佔利潤約為人民幣1.15億元，或較二零零八年同期下降約57.9%。自那時起，天津港股份(600717.CH)的股價自二零零九年四月二十三日至二零零九年六月十二日於人民幣11.31元至人民幣12.59元的價位波動。於最後實際可行日期，天津港股份(600717.CH)的股份收市價為人民幣11.72元。

(iii) 對價股份發行價(「發行價」)比較

對價股份的發行價固定為每股對價股份2.0916港元，相當於：

- (a) 轉讓協議日期(不包括該日)前五個交易日聯交所所報的天津港發展(3382.HK)的成交量加權平均股價。此為協定制定對價股份發行價的基準；
- (b) 轉讓協議日期(不包括該日)前最後交易日聯交所所報的每股天津港發展(3382.HK)約2.25港元折讓約7.0%；
- (c) 轉讓協議日期(不包括該日)前最後30個交易日聯交所所報的成交量加權平均股價每股天津港發展(3382.HK)約1.94港元溢價約7.8%；
- (d) 於最後實際可行日期聯交所所報的每股天津港發展(3382.HK)約3.68港元折讓約43.2%；及
- (e) 於二零零八年十二月三十一日天津港發展(3382.HK)經審核每股資產淨值2.02港元溢價約3.5%。

對價隱含的天津港股份(600717.CH)每股價值人民幣10.152元，相當於：

- (a) 轉讓協議日期(不包括該日)前最後30個交易日上海證券交易所所報的天津港股份(600717.CH)每日成交量加權平均股價的90%。此為協定制定對價股份發行價的基準；
- (b) 轉讓協議日期(不包括該日)前最後交易日上海證券交易所所報的每股天津港股份(600717.CH)約人民幣11.75元折讓約13.6%；
- (c) 轉讓協議日期(不包括該日)前最後五個交易日上海證券交易所所報的每日成交量加權平均股價每股天津港股份(600717.CH)約人民幣11.57元折讓約12.3%；
- (d) 於最後實際可行日期上海證券交易所所報的每股天津港股份(600717.CH)約人民幣11.72元折讓約13.4%；及
- (e) 於二零零八年十二月三十一日每股天津港股份(600717.CH)經審核每股資產淨值人民幣5.36元溢價約89.4%。

每股天津港股份(600717.CH)的對價人民幣10.152元，按轉讓任何國有資產的相關中國法規及規例，按不低於轉讓協議日期(不包括該日)前30個交易日上海證券交易所所報的天津港股份(600717.CH)的每日成交量加權平均股價90%的價格制定。對價股份的發行價，即每股天津港發展(3382.HK)股份2.0916港元根據轉讓協議日期(不包括該日)前五個交易日天津港發展(3382.HK)股份的成交量加權平均股價計算。

(iv) 綜述

吾等注意到，對價每股天津港股份(600717.CH)人民幣10.152元乃按30日每日成交量加權平均股價折讓10%設定，但對對價股份的發行價並無折讓。吾等進一步注意到，倘對價股份的發行價按30日每日成交量加權平均股價設定，則將降低7.8%。鑒於上述及吾等於上文「對價的評估」一節所考慮的因素，吾

等認為對價股份的發行價相對來說對天津發展(882.HK)獨立股東而言屬公平合理。

10. 對天津發展(882.HK)集團的財務影響

(i) 整體會計呈列

於交割後，天津發展(882.HK)將不再綜合天津港發展(3382.HK)的經營表現(包括收益及開支)，而天津港發展(3382.HK)的業績將於餘下天津發展(882.HK)集團的綜合損益表呈報為應佔聯營公司損益。天津港發展(3382.HK)集團的資產及負債亦不再綜合到餘下天津發展(882.HK)集團的綜合資產負債表。分佔經擴大天津港發展(3382.HK)集團的資產淨值將入賬列作於聯營公司的權益。有關餘下天津發展(882.HK)集團的備考財務資料載列於本通函附錄六。

(ii) 損益及淨資產

天津發展(882.HK)目前有權享有天津港發展(3382.HK)經濟回報的67.33%，後者的經營表現綜合至天津發展(882.HK)的綜合損益表。於交割時，天津發展(882.HK)將有權享有經擴大天津港發展(3382.HK)集團不低於21%的經濟回報，當中包括交割後於天津港股份(600717.CH)的56.81%權益，而經擴大天津港發展(3382.HK)集團的溢利將按權益會計法計入餘下天津發展(882.HK)集團的綜合損益表。根據天津港發展(3382.HK)的經審核財務報表，二零零八年的股東應佔溢利約為1.303億港元，其中約0.877億港元來自應佔天津港發展(3382.HK)的67.33%權益，而交割後則約為1.14億港元(如通函附錄六第440頁「餘下天津發展集團的未經審核備考財務資料」附註4中所載列)，即為天津發展(882.HK)的21%權益分佔經擴大天津港發展(3382.HK)集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的備考溢利。此備考數據乃經參考天津港發展(3382.HK)權益持有人應佔經擴大天津港發展(3382.HK)集團的備考溢利約5.433億港元後計算而來。此5.433億港元乃根據有關基準及假設(詳情載列於上述備考損益表中)，並已經計及建議交易相關的估計費用0.98億港元(非經常性項目)後達致。

除上述對天津發展(882.HK)溢利的影響外，亦預期於交割後天津發展(882.HK)將確認視作出售其於天津港發展(3382.HK)集團的權益而產生的損益。該等損益將按以下基準計算：(a)應佔視作收購天津港股份(600717.CH)的實際權益的公允價值以及視作出售天津港發展(3382.HK)集團部分權益的賬面值；(b)撥回有關視作出售天津港發展(3382.HK)集團部分權益的匯兌儲備；及(c)應佔天津港發展(3382.HK)集團以借貸及內部資金支付的現金對價及專業費用之份額，以及應佔天津港發展(3382.HK)集團應佔天津港股份(600717.CH)可供分派保留盈利之預扣稅項之遞延稅項之份額。天津發展(882.HK)的綜合資產淨值將受到相同金額的該等損益所影響，其中不包括撥回匯兌儲備。視作收購天津港股份(600717.CH)的公允值將參考視作出售天津港發展(3382.HK)集團45.17%權益的公允值，並根據交割日期天津港發展(3382.HK)股份的收市價釐定，而於最後實際可行日期，建議交易的融資架構尚未落實。在「餘下天津發展集團的未經審核備考財務資料」中，天津發展(882.HK)視作收購天津港股份(600717.CH)的公允值乃參考視作出售天津港發展(3382.HK)集團45.17%權益的公允值作估計，並根據二零零九年六月八日(就備考財務資料而言即最後實際可行日期)之前(包括該日)五個交易日聯交所所報的天津港發展(3382.HK)股份的平均收市價計算。根據餘下天津發展(882.HK)集團的備考綜合資產負債表中詳細載列的有關基準及假設，經考慮視作出售項目產生的收益約2.45億港元(不包括解除約2.47億港元的匯兌儲備)，股東應佔備考資產淨值將下降約200萬港元至約92.53億港元。

視作出售事項產生的損益屬一次性，且將不會對天津發展(882.HK)的現金流量狀況造成影響。

(iii) 資產負債比率

於交割時，天津港發展(3382.HK)將不再為天津發展(882.HK)的附屬公司，並於天津發展(882.HK)的財務報表內作為於聯營公司的權益入賬。

於二零零八年十二月三十一日，天津發展(882.HK)、天津港發展(3382.HK)及天津港股份(600717.CH)的負債比率(定義為借款總額除以股東資金)分別為約28.0%、31.5%及61.6%。根據天津發展(882.HK)的未經審核備考財務資料，天津發展(882.HK)的負債比率預期將由約28.0%降至15.7%，主要由於終止綜合天

津港發展(3382.HK)業績所致，其於二零零八年十二月三十一日的借款總額約為11.40億港元。

(iv) 現金流量

於交割時，天津港發展(3382.HK)的現金流量將不再於天津發展(882.HK)的現金流量表綜合入賬。由於天津港發展(3382.HK)為於聯交所獨立上市公司並獨立管理其現金流量，取消綜合天津港發展(3382.HK)集團的現金流量預期不會對天津發展(882.HK)集團的現金流狀況產生重大影響。交割後，餘下天津發展(882.HK)集團預期於其現金流量表中確認來自經擴大天津港發展集團的股息收入。

如上文所述，天津發展(882.HK)將動用不超過2.80億港元收購天津港發展(3382.HK)股份，使其於天津港發展(3382.HK)的權益於交割後將至少為21%。該數額對天津發展(882.HK)而言並非重大。天津發展(882.HK)董事亦已作出聲明(載列於本通函附錄二中)，於考慮餘下天津發展(882.HK)集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金以及可動用的銀行及其他信貸)後，餘下天津發展(882.HK)集團將擁有充裕營運資本滿足目前需求(即通函日期起計至少未來12個月)。吾等已獲得並審閱餘下天津發展(882.HK)集團的營運資金預測，並認為營運資金預測乃經審慎周詳考慮後予以編製。

推薦建議

經考慮上述的主要因素及原因後，吾等認為，建議交易乃按一般商業條款訂立，就天津發展(882.HK)獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為訂立建議交易符合天津發展(882.HK)及其股東的整體利益。因此，吾等向天津發展(882.HK)獨立董事委員會建議，推薦以及吾等本身推薦天津發展(882.HK)獨立股東投票贊成將於天津發展(882.HK)股東特別大會提呈以批准(其中包括)訂立建議交易的普通決議案。

此 致

天津發展(882.HK)獨立董事委員會
及天津發展(882.HK)獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
邵斌
主席
謹啟

二零零九年六月十九日

1. 三年財務概要

以下為天津港發展集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自天津港發展於呈報年度的相關年報。

天津港發展截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的年報內所載羅兵咸永道會計師事務所就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年的經審核財務報表發出的核數師報告概無載有任何保留意見。

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	1,036,495	1,193,777	1,258,991
營業稅	(31,494)	(36,347)	(38,415)
銷售成本	(484,163)	(561,701)	(689,691)
毛利	520,838	595,729	530,885
其他收入	123,077	35,615	57,956
行政開支	(277,812)	(309,808)	(363,600)
其他經營開支	(17,676)	(31,204)	(2,675)
	348,427	290,332	222,566
可供出售財務資產減值撥備	–	–	(25,253)
財務費用	(8,199)	(3,329)	(26,529)
所佔聯營公司業績	983	790	1,495
所佔共同控制實體業績	–	–	8,755
除所得稅前溢利	341,211	287,793	181,034
所得稅	(36,938)	(47,151)	(50,414)
本年度溢利	<u>304,273</u>	<u>240,642</u>	<u>130,620</u>
應佔方：			
天津港發展股權持有人	304,037	240,394	130,289
少數股東權益	236	248	331
	<u>304,273</u>	<u>240,642</u>	<u>130,620</u>
股息	<u>41,094</u>	<u>96,504</u>	<u>55,400</u>
每股盈利			
– 基本 (港仙)	<u>19.9</u>	<u>13.5</u>	<u>7.3</u>
– 攤薄 (港仙)	<u>19.9</u>	<u>13.4</u>	<u>7.3</u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產			
非流動資產			
土地使用權	731,855	768,696	792,437
物業、廠房及設備	1,742,992	1,802,656	1,842,794
於聯營公司之權益	23,847	24,981	28,513
於共同控制實體之權益	–	704,467	1,430,037
可供出售財務資產	13,748	5,744	20,873
遞延所得稅資產	4,960	8,899	9,410
	<u>2,517,402</u>	<u>3,315,443</u>	<u>4,124,064</u>
流動資產			
存貨	1,976	4,852	5,295
貿易及其他應收賬款	69,631	145,755	175,476
應收聯營公司款項	2,103	2,590	2,552
應收共同控制實體款項	–	–	6,858
應收關連人士款項	9,682	–	–
現金及等同現金項目	926,395	438,754	588,866
	<u>1,009,787</u>	<u>591,951</u>	<u>779,047</u>
總資產	<u><u>3,527,189</u></u>	<u><u>3,907,394</u></u>	<u><u>4,903,111</u></u>
權益			
天津港發展股權持有人應佔資本及儲備			
股本	178,670	178,710	178,710
儲備	2,153,431	2,442,864	2,679,812
保留溢利	666,119	768,224	755,896
	<u>2,998,220</u>	<u>3,389,798</u>	<u>3,614,418</u>
少數股東權益	<u>3,788</u>	<u>4,201</u>	<u>4,433</u>
總權益	<u><u>3,002,008</u></u>	<u><u>3,393,999</u></u>	<u><u>3,618,851</u></u>

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	—	390,000	1,140,250
	-----	-----	-----
流動負債			
貿易及其他應付賬款	159,655	87,763	127,900
應付關連公司款項	237,332	22,536	12,586
借貸	119,522	—	—
當期所得稅負債	8,672	13,096	3,524
	-----	-----	-----
	525,181	123,395	144,010
	-----	-----	-----
總負債	<u>525,181</u>	<u>513,395</u>	<u>1,284,260</u>
總權益及負債	<u>3,527,189</u>	<u>3,907,394</u>	<u>4,903,111</u>
流動資產淨值	<u>484,606</u>	<u>468,556</u>	<u>635,037</u>
總資產減流動負債	<u>3,002,008</u>	<u>3,783,999</u>	<u>4,759,101</u>

2. 截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表

以下為天津港發展於截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表連同其附註，乃摘錄自天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報。

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	1,258,991	1,193,777
營業稅		(38,415)	(36,347)
銷售成本		(689,691)	(561,701)
毛利		530,885	595,729
其他收入	4	57,956	35,615
行政開支		(363,600)	(309,808)
其他經營開支		(2,675)	(31,204)
		222,566	290,332
可供出售財務資產減值撥備	17	(25,253)	–
財務費用	5	(26,529)	(3,329)
所佔聯營公司業績		1,495	790
所佔共同控制實體業績		8,755	–
除所得稅前溢利	6	181,034	287,793
所得稅	8	(50,414)	(47,151)
本年度溢利		130,620	240,642
應佔方：			
本公司股權持有人		130,289	240,394
少數股東權益		331	248
		130,620	240,642
股息	10	55,400	96,504
每股盈利	11		
— 基本 (港仙)		7.3	13.5
— 攤薄 (港仙)		7.3	13.4

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
土地使用權	12	792,437	768,696
物業、廠房及設備	13	1,842,794	1,802,656
於聯營公司之權益	15	28,513	24,981
於共同控制實體之權益	16	1,430,037	704,467
可供出售財務資產	17	20,873	5,744
遞延所得稅資產	18	9,410	8,899
		<u>4,124,064</u>	<u>3,315,443</u>
流動資產			
存貨		5,295	4,852
貿易及其他應收賬款	19	175,476	145,755
應收聯營公司款項		2,552	2,590
應收共同控制實體款項		6,858	—
現金及等同現金項目	20	588,866	438,754
		<u>779,047</u>	<u>591,951</u>
總資產		<u><u>4,903,111</u></u>	<u><u>3,907,394</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	21	178,710	178,710
儲備	22	2,679,812	2,442,864
保留溢利		755,896	768,224
		<u>3,614,418</u>	<u>3,389,798</u>
少數股東權益		<u>4,433</u>	<u>4,201</u>
總權益		<u><u>3,618,851</u></u>	<u><u>3,393,999</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	23	1,140,250	390,000
流動負債			
貿易及其他應付賬款	24	127,900	87,763
應付關連公司款項		12,586	22,536
當期所得稅負債		3,524	13,096
		144,010	123,395
總負債		1,284,260	513,395
總權益及負債		4,903,111	3,907,394
流動資產淨額		635,037	468,556
總資產減流動負債		4,759,101	3,783,999

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,805	2,515
於附屬公司之權益	14	3,600,976	3,327,925
於一家共同控制實體之權益	16	595,959	–
可供出售財務資產	17	14,800	–
		<u>4,213,540</u>	<u>3,330,440</u>
流動資產			
其他應收賬款	19	2,243	3,195
應收附屬公司款項	14	191,143	126,268
現金及等同現金項目	20	4,555	20,758
		<u>197,941</u>	<u>150,221</u>
總資產		<u><u>4,411,481</u></u>	<u><u>3,480,661</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	21	178,710	178,710
儲備	22	3,003,898	2,815,205
保留溢利		101,307	84,612
		<u>3,283,915</u>	<u>3,078,527</u>
流動負債			
其他應付賬款	24	18,164	16,257
應付一家附屬公司款項	14	1,109,402	385,877
		<u>1,127,566</u>	<u>402,134</u>
總權益及負債		<u><u>4,411,481</u></u>	<u><u>3,480,661</u></u>
流動負債淨額		<u><u>(929,625)</u></u>	<u><u>(251,913)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>3,283,915</u></u>	<u><u>3,078,527</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			少數	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東權益 千港元	
於二零零七年一月一日結餘	178,670	2,153,431	666,119	3,788	3,002,008
匯兌差額	-	236,703	-	300	237,003
本年度溢利	-	-	240,394	248	240,642
行使購股權而發行股份	40	872	-	-	912
轉撥	-	48,934	(48,934)	-	-
已付股息	-	-	(89,355)	(135)	(89,490)
以股份為基礎的支出	-	2,924	-	-	2,924
於二零零七年十二月三十一日結餘	178,710	2,442,864	768,224	4,201	3,393,999
匯兌差額	-	195,940	-	291	196,231
本年度溢利	-	-	130,289	331	130,620
轉撥	-	38,965	(38,965)	-	-
已付股息	-	-	(103,652)	-	(103,652)
以股份為基礎的支出	-	2,043	-	-	2,043
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	(390)	(390)
於二零零八年十二月三十一日結餘	<u>178,710</u>	<u>2,679,812</u>	<u>755,896</u>	<u>4,433</u>	<u>3,618,851</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務現金流量			
經營產生之現金	25	320,289	376,933
已付中國所得稅		(61,195)	(48,750)
經營業務產生之現金淨額		259,094	328,183
投資業務現金流量			
購入物業、廠房及設備		(75,138)	(364,350)
購入可供出售財務資產		(40,053)	(345)
收購一家共同控制實體		(570,186)	–
收購一家聯營公司		(1,425)	–
收購附屬公司之額外權益		(390)	–
於聯營公司之投資		–	(890)
於共同控制實體之投資		–	(704,467)
向一家共同控制實體提供之貸款		(80,346)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		830	715
出售一家聯營公司所得款項		–	1,778
出售可供出售財務資產所得款項		–	20,229
已收利息		13,057	20,373
已收聯營公司股息		781	725
投資業務所用之現金淨額		(752,870)	(1,026,232)
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		–	912
借貸所得款項		815,880	497,901
償還借貸		(65,630)	(236,571)
已付利息		(26,971)	(6,774)
已付股權持有人股息		(103,652)	(89,355)
已付少數股東股息		–	(135)
融資活動產生之現金淨額		619,627	165,978
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		125,851	(532,071)
於一月一日之現金及等同現金項目		438,754	926,395
匯率變動之影響		24,261	44,430
於十二月三十一日之現金及等同現金項目 即銀行結存及現金		588,866	438,754

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司主要地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期33樓3301至3302室。

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體的主要業務則於附註32披露。

2. 主要會計政策概要

編製本財務報表採用的主要會計政策載列如下。此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用，除另有訂明者外。

2.1 編製基準

財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及按照歷史成本慣例而編製，惟若干財務資產乃按公允值呈列除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵之會計估計。管理層對本集團會計政策之應用過程亦須進行判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對本財務報表屬重大的範疇，均於附註31披露。

於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度生效之修訂及詮釋如下：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	財務工具：確認及計量及財務工具：披露－財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限制、最低資金要求及兩者的關係

採納此等修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

已頒佈但截至二零零八年十二月三十一日止財政年度尚未生效且本集團尚未提早採納之準則、現有準則之修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則（修訂）	對香港財務報告準則的改善（除另有訂明者外，均自二零零九年一月一日起生效）
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列（自二零零九年一月一日起生效）
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本（自二零零九年一月一日起生效）

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 (自二零零九年七月一日起生效)
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	財務工具：呈列及財務報表的呈列－可沽售 財務工具及清盤時產生的責任 (自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂)	財務工具：確認及計量－合資格對沖項目 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	首次採納香港財務報告準則及綜合及 獨立財務報表－於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司的投資成本 (自二零零九年一月一日起生效)
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的支出－歸屬條件及註銷 (自二零零九年一月一日起生效)
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具：披露－改進財務工具的披露 (自二零零九年一月一日起生效)
香港財務報告準則第8號	營運分部(自二零零九年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃(自二零零八年七月一 日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築合同 (自二零零九年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖 (自二零零八年十月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 (自二零零九年七月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	自客戶轉移資產 (自二零零九年七月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	重估嵌入式衍生工具及財務工具： 確認及計量－嵌入式衍生工具 (自二零零九年六月三十日 或之後終結之年度期間生效)

本集團正在評估該等準則、修訂及詮釋於首次應用時對本集團財務報表之影響。

2.2 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司直至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司是本集團有權控制其財務與營運方針並一般附帶可控制半數以上投票權之實體。現時可行使或轉換之潛在投票權之存在及影響於評估本集團對另一實體之控制權時予以考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

收購附屬公司按購置法入賬。收購成本為在交易日為收購而付出的資產、發行之股本工具及發生或承擔的債務的公允值，加上所有與收購直接有關的成本。企業合併中，不論少數股東權益的多少，收購的可辨識資產與承擔的負債及或然負債初始以收購日的公允值計量。收購成本超過本集團應佔購入可辨識淨資產的公允值的數額記錄為商譽。倘若收購成本低於所購入的淨資產的公允值，其差額將直接於損益表內確認。

公司間的交易、集團公司間的交易結餘和未變現收益均作對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變動以確保與本集團所採納的政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司的投資以成本扣除減值準備入賬（附註2.6）。本公司就附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東之交易

本集團採用之會計政策，將與少數股東之交易作為與本集團以外各方進行之交易處理。向少數股東出售所獲盈虧計入綜合損益表。自少數股東採購所獲商譽，則為所付代價與所收購有關附屬公司淨資產賬面值之相關份額的差額。

(c) 聯營公司

聯營公司為所有本集團可對其施加重大影響力但非控制權之實體，一般持有其投票權20%至50%。於聯營公司之權益採用權益會計法於綜合財務報表列賬，並按成本值作出初步確認。本集團於聯營公司之權益包括收購時取得之商譽（經扣除任何累計減值）。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累積收購後變動就投資賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益（包括任何其他無抵押應收賬款），本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生負債或代聯營公司作出支付。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益以於本集團於聯營公司之權益為限予以對銷。未變現虧損亦作對銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值之證據。聯營公司之會計政策已作出必要變動以確保與本集團所採納的政策貫徹一致。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃本集團與其他方從事一項經濟活動之合約安排，乃共同控制，任何參與方對該共同控制實體經濟活動並無單一控制權。於共同控制實體之權益採用權益會計法計入綜合財務報表，並按成本值作出初步確認。

本集團應佔共同控制實體收購後之業績於損益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累積收購後變動就投資賬面值作出調整。倘本集團應佔共同控制實體虧損等於或多於其於共同控制實體之權益(包括任何其他無抵押應收賬款)，本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生負債或代共同控制實體作出支付。共同控制實體之會計政策已進行必需之調整，以確保本集團所採納政策的一致性。

本公司資產負債表內，於共同控制實體之權益按成本值扣除減值虧損準備列賬。共同控制實體的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2.3 分類報告

業務分類為從事提供產品或服務之一類資產及經營，其所承受風險及回報與其他業務分類有所不同。地區分類則為從事於特定經濟環境中提供產品或服務，其所承受風險及回報與其他經濟環境中經營之分類有所不同。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體之財務報表內所載項目乃以該實體經營所處主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司及其附屬公司在中華人民共和國(「中國」)之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。綜合財務報表以港元呈列。董事認為，以港元呈列綜合財務報表將便利本集團財務資料之分析。

(b) 交易及結餘

外匯交易採用交易日期通行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年結日的匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益表內確認，惟作為合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖之股本而遞延者除外。

以外幣計值並分類列作可供出售的貨幣性證券，其公允值的變動可分為成本攤銷後的匯兌差額及賬面值的變動。攤銷成本變動的匯兌差額乃於綜合損益賬確認，而賬面值的其他變動則於權益中確認。

非貨幣財務資產及負債（如按公允值計入損益持有之股本）之換算差額作為盈虧公允值之一部分於損益確認。非貨幣財務資產（如歸類為可供出售股本者）的換算差額列入權益內的可供出售儲備。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體（均不擁有高通脹經濟體之貨幣）之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列之資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- 各損益表之收入及開支按平均匯率換算；及
- 由此產生之所有匯兌差額作為權益之獨立部分確認。

於綜合賬目時，換算海外實體的投資淨額、借貸及其他用作對沖有關投資的貨幣工具所產生的匯兌差額均計入股東權益。當出售海外業務時，有關匯兌差額於損益表確認，入賬列為出售收益或虧損的一部分。

收購海外實體所產生的商譽及公允值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、廠房及設備

樓宇主要包括辦事處物業及倉庫。所有物業、廠房及設備均按歷史成本值減累計折舊及累計減值列賬。歷史成本值包括收購該等項目之直接應佔開支。

其後成本僅於該資產相關日後經濟利益頗有可能流入本集團，及該資產成本能可靠計量時，列入資產賬面值或作為獨立資產確認。維修及保養費用於產生之財務期間於損益表內扣除。

物業、廠房及設備之折舊採用直線法計算，以將其成本扣除殘值後於估計可使用年期內作出分配如下：

— 樓宇	25－40年
— 港口設施	35－41年
— 廠房及機器	8－35年
— 租賃物業裝修、傢俬及設備	5－10年
— 汽車	5－12年

資產殘值及可使用年期在每個年結日作出檢討及適當調整。倘資產賬面值高於其估計可收回款項，則資產賬面值實時撇減至其可收回款額。

出售所獲損益，由收回之款項與所售資產賬面值比較決定，並列入損益表。

2.6 非財務資產減值

具無限可使用年期之資產毋須作攤銷，惟須每年作減值測試。資產於有事件或情況變動顯示其賬面值不可收回時檢討減值。減值乃就資產賬面值超逾其可收回款額之款額作出確認。可收回款額為資產公允值減銷售成本與使用價值之較高者。就減值之評估而言，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平歸類。曾作減值之非財務資產(商譽除外)，將於每個結算日進行審閱以確定是否須撥回有關減值。

2.7 財務資產

本集團將其財務資產分為以下類別：貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類視乎購買該財務資產的目的而定。管理層於初次確認時釐定其財務資產的類別。

常規財務資產買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。就所有未按公允值計入損益之財務資產而言，投資初步按公允值加交易成本列賬。倘收取投資所產生現金流量之權利屆滿或已轉讓且本集團已轉讓擁有權之絕大部分風險及回報，則撤銷財務資產確認。

(a) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃具固定或可釐定的付款且無在交投活躍的市場報價非衍生財務資產，列為流動資產，惟不包括到期日自結算日起計超過十二個月者，該等款項歸類為非流動資產。貸款及應收賬款於資產負債表內被歸類為「貿易及其他應收賬款」(附註2.9)、「應收聯營公司款項」、「應收共同控制實體款項」、「應收附屬公司款項」及「現金及等同現金項目」(附註2.10)。

(b) 可供出售財務資產

可供出售財務資產屬非衍生工具，包括指定為此類別的項目或其他不可分類為其他類別的項目。可供出售財務資產列入非流動資產項下，惟管理層擬於結算日起計之十二個月內將投資出售者另作別論。可供出售財務資產其後按公允值列賬。

以外幣計值並分類列作可供出售的貨幣性證券，其公允值的變動可分為成本攤銷後的匯兌差額及賬面值的變動。貨幣證券的換算差額乃於損益表中確認，而非貨幣證券的換算差額則於權益中確認。分類列作可供出售的貨幣證券及非貨幣證券的公允值變動乃於權益中確認。

倘可供出售財務資產被售出或減值，則於股本確認的累計公允值調整將計入損益表。

倘本集團設立收取付款的權利，則可供出售股本工具的股息於損益表內確認。

有市場報價的財務資產的公允值乃基於目前買價。倘財務資產市場交投不活躍(及就無市場報價的股本工具而言)，本集團會透過採用估值方法確定公允值。該等估值方

法包括使用最近按公平基準進行的交易、參考其他大致相同的工具、現金流量折現分析及期權定價模式，盡量利用市場投入數據並盡量少倚賴實體特定投入的數據。

在交投活躍的市場無報價且公允值無法可靠計量的可供出售股本工具，均於資產負債表內按成本減累計減值列賬。

於各結算日評估是否存在客觀證據證明一項財務資產或一組財務資產出現減值。股本證券一旦被劃分為可供出售，當該證券之公允值出現重大或持續下降至低於其成本時，該證券即被認為已出現減值。可供出售之財務資產一旦出現該種跡象，其累計虧損（按購買成本與現有公允值之差額，減去該項資產過往於損益表確認的任何減值虧損計算）將於權益項內移除並於損益表確認。損益表內確認之股本證券減值虧損並不經損益表撥回。貿易應收賬款之減值測試載列於附註2.9。

2.8 存貨

存貨主要包括可消耗存貨並按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值按先進先出法釐定，指購買成本。可變現淨值乃正常經營中之估計出售價格。

2.9 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步按公允值確認，其後採用實際利息法按已攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據證明本集團將不能按原定條款收回款額，則確立貿易及其他應收賬款之減值撥備。債務人出現重大財務困難，可能破產或進行財務重組，及拖欠或無法如期償還，均將視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與估計日後現金流量現值之差額（按初始實際利率作出貼現）。資產的賬面值透過使用撥備賬減少，而虧損款額乃於損益表內確認。倘貿易應收賬款無法收回，則會與貿易應收賬款的撥備賬抵銷。其後倘收回有關款額，則會將以往抵銷的款額計入損益表。

2.10 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括現金及銀行通知存款或到期日為三個月或以下之存款。

2.11 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔遞增成本列入股本，自發行所得款項（經扣除稅項）扣減。

2.12 借貸

借貸初步按公允值並扣除減所產生交易成本確認。借貸其後按已攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內於損益表確認。

除非本集團具備無條件將債項結算推遲至結算日後至少十二個月之權利，否則借貸歸類為流動負債。

2.13 貿易應付賬款

貿易應付賬款最初乃按公允值確認，其後則按實際利率法按攤銷成本列賬。

2.14 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認，就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

2.15 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團於中國之附屬公司僱員為天津市人民政府管理之國家管理僱員退休金計劃成員，該計劃承諾對所有現有及未來退休僱員承擔退休福利責任。本集團之責任乃根據該計劃作出規定供款。作出供款後，本集團並無進一步支付責任。

此外，本集團亦同時為所有香港僱員作出強制性公積金供款。以上所有供款額以僱員薪金作基準按一定比率計算並於作出供款時自損益表扣除。

(b) 以股份支付的報酬

本集團推行一項按股本結算、以股份支付報酬的計劃。僱員提供服務以換取購股權的公允值乃確認為開支。於歸屬期內列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允值釐定，不包括任何非市場歸屬條件（例如盈利能力及銷售增長目標）的影響。非市場歸屬條件包括在有關預期可予行使購股權數目的假設內。於各結算日，本集團均會修改其估計預期可予行使的購股權數目，修改原來估計數字的影響（如有）則於損益表內確認，以及對股本作相應調整。

以股份支付的報酬於購股權行使時，所得款項扣除直接交易成本計入股本（面值）及股份溢價。

2.16 撥備

撥備於本集團因過往事件產生現時或推定法律責任；較有可能須流出資源以履行責任；及該金額已可靠估計時予以確認。日後經營虧損不可確認撥備。

2.17 財務擔保合約

財務擔保合約乃指規定發行人（「擔保人」）須支付指定款項，以補償該擔保之受益人（「持有人」）因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受的損失，的合約。財

務擔保合約初步按其公允值確認，及其後按(i)初步確認之金額減累計攤銷；及(ii)於結算日須由擔保人就財務擔保合約償付之款項之較高者計量。

2.18 收益確認

收益包括本集團於日常業務中所出售貨物及服務已收或應收代價之公允值。收益經扣除折扣及抵銷集團內的銷售額後列賬，並確認如下：

(a) 出售服務

出售服務於提供服務之期間，參照特定交易之完成狀況按實質提供之服務作出評估而予以確認。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例予以確認。

(c) 股息收入

股息收入於有權收取股息之權利確立時予以確認。

2.19 借貸成本

因建造任何合資格資產而產生之借貸成本於完成及籌備資產作其擬定用途的期間資本化。其他借貸成本作費用支銷。

2.20 經營租約

出租人保留擁有權之主要部分風險及回報之租約屬經營租約。根據經營租約作出之支付(經扣除向出租人收取之任何優惠)按直線基準於租期內在損益表支銷。

2.21 股息分派

向本公司股東分派之股息在本公司股東批准派息期間於本集團財務報表內確認為負債。

3. 營業額及分類資料

本集團於整個年度之唯一業務為提供港口服務及其所有資產、業務經營及客戶均在中國。故此，並無獨立呈列業務或地區分類資料。

本集團之營業額均與港口服務相關，現分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
集裝箱處理	773,211	790,960
散貨處理	462,570	386,198
儲存及代理費	23,210	16,619
	<u>1,258,991</u>	<u>1,193,777</u>

4. 其他收入	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
匯兌溢利	40,284	-
利息收益		
— 銀行存款	13,057	20,373
— 向一家共同控制實體提供之貸款	3,572	-
出售可供出售財務資產收益	-	10,429
出售一間聯營公司收益	-	139
其他	1,043	4,674
	<u>57,956</u>	<u>35,615</u>
5. 財務費用	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於五年內全數償還銀行借貸之利息支出	<u>26,529</u>	<u>3,329</u>
6. 除所得稅前溢利		
除所得稅前溢利已(計入)/扣除下列各項：		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
僱員福利開支，包括董事酬金(附註7)	470,626	394,684
物業、廠房及設備折舊	114,837	102,995
預付租賃付款攤銷	20,194	18,468
經營租約支出	9,029	7,931
出售物業、廠房及設備虧損	2,300	14,680
核數師酬金	1,400	1,330
匯兌虧損	-	16,314
貿易應收賬款減值撥備撥回	-	(5,812)
	<u>618,186</u>	<u>574,570</u>
7. 僱員福利開支	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
工資及薪金、社會保障費用及其他福利	413,180	347,977
以股份為基礎的支出	2,043	2,924
僱主就退休計劃供款	55,403	43,783
	<u>470,626</u>	<u>394,684</u>
(a) 董事酬金	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	7,817	6,990
薪金、以股份為基礎的支出及其他福利	4,486	6,665
僱主就退休計劃供款	482	422
	<u>12,785</u>	<u>14,077</u>

董事酬金如下：

董事姓名	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	袍金 千港元	薪金、 以股份為 基礎的支出 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	僱主就退休 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事					
于汝民先生	1,600	346	400	110	2,456
聶建生先生	1,540	–	370	105	2,015
張金明先生	1,485	90	340	99	2,014
薛翎森先生	396	786	200	35	1,417
焦宏勛先生(附註)	396	596	200	35	1,227
非執行董事					
王廣浩先生	1,500	–	300	98	1,898
獨立非執行董事					
關雄生先生	300	286	–	–	586
羅文鈺教授	300	286	–	–	586
鄭志鵬博士	300	286	–	–	586
	<u>7,817</u>	<u>2,676</u>	<u>1,810</u>	<u>482</u>	<u>12,785</u>
董事姓名	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	袍金 千港元	薪金、 以股份為 基礎的支出 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	僱主就退休 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事					
于汝民先生	1,300	1,045	600	85	3,030
聶建生先生	1,400	442	550	90	2,482
張金明先生	1,350	442	500	92	2,384
薛翎森先生	360	952	300	30	1,642
焦宏勛先生(附註)	360	746	300	30	1,436
非執行董事					
王廣浩先生	1,500	338	450	95	2,383
獨立非執行董事					
關雄生先生	240	–	–	–	240
羅文鈺教授	240	–	–	–	240
鄭志鵬博士	240	–	–	–	240
	<u>6,990</u>	<u>3,965</u>	<u>2,700</u>	<u>422</u>	<u>14,077</u>

附註：焦宏勛先生於二零零九年四月二十三日辭任。

(b) 五名最高薪人士的酬金

年內本集團五位最高薪人士包括五位(二零零七年：五位)董事，彼等的酬金載於上文分析中。

8. 所得稅

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國所得稅		
— 當期稅項	46,911	50,580
— 過往年度撥備不足	3,503	—
	<u>50,414</u>	<u>50,580</u>
遞延稅項	—	(3,429)
	<u>50,414</u>	<u>47,151</u>

由於年內本集團並無估計應課稅溢利(二零零七年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國所得稅撥備乃按照年內估計應課稅溢利以適用所得稅稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，將企業所得稅稅率逐步修訂為25%，並自二零零八年一月一日起生效。

根據新企業所得稅法，當前本集團兩家主要附屬公司之所得稅稅率為18%(二零零七年：15%)。本集團其他附屬公司之所得稅稅率介乎18%至25%(二零零七年：15%至33%)不等。

按本集團除所得稅前溢利計算之所得稅與採用適用於每家經合併實體溢利之加權平均所得稅率計得之理論金額有所不同：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	<u>181,034</u>	<u>287,793</u>
按加權平均稅率計算	30,879	48,047
毋須繳納所得稅收入	(435)	(7,777)
就稅項而言不可扣稅開支	16,467	10,310
過往年度撥備不足	3,503	—
企業所得稅稅率變動所產生之遞延稅項抵免	—	(3,429)
所得稅	<u>50,414</u>	<u>47,151</u>

9. 本公司股權持有人應佔溢利

於本公司財務報表處理的本公司股權持有人應佔溢利為120,347,000港元(二零零七年：100,334,000港元)。

10. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息每股普通股：3.1港仙(二零零七年：2.7港仙)	55,400	48,252
擬派末期股息每股普通股：無(二零零七年：2.7港仙)	—	48,252
	<u>55,400</u>	<u>96,504</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度不建議派發末期股息。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>130,289</u>	<u>240,394</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目(千股)		
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,787,100	1,786,946
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	<u>2,761</u>	<u>6,708</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,789,861</u>	<u>1,793,654</u>

12. 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指預付租賃款項，其分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
於一月一日	768,696	731,855
匯兌差額	43,935	55,309
預付租賃款項攤銷	<u>(20,194)</u>	<u>(18,468)</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>792,437</u>	<u>768,696</u>

所有土地使用權均位於中國天津，並按介乎41至50年之租期持有。

本集團現正申請賬面值約人民幣660,000,000元之若干土地使用權的業權文件。董事認為，本集團將在不產生重大額外成本之情況下適時取得有關業權文件。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	港口設施 千港元	廠房及機器 千港元	租賃物業 裝修、傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
本集團							
成本							
於二零零七年一月一日	468,555	624,964	1,176,507	51,800	17,350	552	2,339,728
匯兌差額	35,862	47,833	90,046	3,964	1,328	42	179,075
添置	2,543	6,670	28,101	9,919	470	1,438	49,141
出售	(17,364)	(4,534)	(4,496)	(697)	(2,105)	-	(29,196)
轉撥	52	-	-	542	-	(594)	-
於二零零八年一月一日	489,648	674,933	1,290,158	65,528	17,043	1,438	2,538,748
匯兌差額	28,102	38,737	74,045	3,761	978	83	145,706
添置	21,309	351	20,421	8,622	551	4,433	55,687
出售	(3,976)	(40)	(892)	(3,293)	(3,200)	-	(11,401)
轉撥	7,054	(7,054)	637	-	-	(637)	-
於二零零八年 十二月三十一日	<u>542,137</u>	<u>706,927</u>	<u>1,384,369</u>	<u>74,618</u>	<u>15,372</u>	<u>5,317</u>	<u>2,728,740</u>
累計折舊							
於二零零七年一月一日	97,572	73,668	396,005	20,829	8,662	-	596,736
匯兌差額	8,078	6,170	32,783	1,848	723	-	49,602
本年度折舊	15,985	13,937	64,839	6,653	1,581	-	102,995
出售	(5,884)	(2,217)	(2,707)	(612)	(1,821)	-	(13,241)
於二零零八年一月一日	115,751	91,558	490,920	28,718	9,145	-	736,092
匯兌差額	6,800	5,390	28,834	1,726	538	-	43,288
本年度折舊	17,253	15,063	72,632	8,463	1,426	-	114,837
出售	(2,407)	(11)	(631)	(2,960)	(2,262)	-	(8,271)
於二零零八年 十二月三十一日	<u>137,397</u>	<u>112,000</u>	<u>591,755</u>	<u>35,947</u>	<u>8,847</u>	<u>-</u>	<u>885,946</u>
賬面淨值							
於二零零七年 十二月三十一日	<u>373,897</u>	<u>583,375</u>	<u>799,238</u>	<u>36,810</u>	<u>7,898</u>	<u>1,438</u>	<u>1,802,656</u>
於二零零八年 十二月三十一日	<u>404,740</u>	<u>594,927</u>	<u>792,614</u>	<u>38,671</u>	<u>6,525</u>	<u>5,317</u>	<u>1,842,794</u>

	租賃物業裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司			
成本			
於二零零七年一月一日	2,158	1,624	3,782
匯兌差額	166	124	290
添置	490	–	490
	<u>2,814</u>	<u>1,748</u>	<u>4,562</u>
於二零零八年一月一日	2,814	1,748	4,562
匯兌差額	161	100	261
添置	3	541	544
出售	–	(411)	(411)
	<u>2,978</u>	<u>1,978</u>	<u>4,956</u>
累計折舊			
於二零零七年一月一日	634	218	852
匯兌差額	79	29	108
本年度折舊	768	319	1,087
	<u>1,481</u>	<u>566</u>	<u>2,047</u>
於二零零八年一月一日	1,481	566	2,047
匯兌差額	92	36	128
本年度折舊	808	332	1,140
出售	–	(164)	(164)
	<u>2,381</u>	<u>770</u>	<u>3,151</u>
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,333</u>	<u>1,182</u>	<u>2,515</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>597</u>	<u>1,208</u>	<u>1,805</u>

14. 附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司		
非流動資產		
非上市股份，按成本	1,806,789	1,708,721
應收附屬公司款項	1,794,187	1,619,204
	<u>3,600,976</u>	<u>3,327,925</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	191,143	126,268
	<u>191,143</u>	<u>126,268</u>
流動負債		
應付一家附屬公司款項	(1,109,402)	(385,877)
	<u>(1,109,402)</u>	<u>(385,877)</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。主要附屬公司詳情載於附註32(a)。

15. 於聯營公司之權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
應佔資產淨額	28,513	24,981
	<u>28,513</u>	<u>24,981</u>

本集團所佔聯營公司之資產、負債、營業額及業績如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	48,180	32,337
總負債	(19,667)	(7,356)
	<u>28,513</u>	<u>24,981</u>
資產淨額	28,513	24,981
	<u>28,513</u>	<u>24,981</u>
營業額	63,655	33,319
	<u>63,655</u>	<u>33,319</u>
所佔業績	1,495	790
	<u>1,495</u>	<u>790</u>

主要聯營公司詳情載於附註32(b)。

16. 於共同控制實體之權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值(附註i)	1,349,691	704,467	595,959	—
向一家共同控制實體提供之貸款(附註ii)	80,346	—	—	—
	<u>1,430,037</u>	<u>704,467</u>	<u>595,959</u>	<u>—</u>

本集團所佔共同控制實體之資產、負債、營業額、支出及業績如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
非流動資產	2,665,376	703,999
流動資產	62,407	123,574
	<u>2,727,783</u>	<u>827,573</u>
負債		
非流動負債	(703,233)	—
流動負債	(674,859)	(123,106)
	<u>(1,378,092)</u>	<u>(123,106)</u>
資產淨額	<u>1,349,691</u>	<u>704,467</u>
營業額	160,920	—
支出	(152,165)	—
所佔業績	<u>8,755</u>	<u>—</u>

附註：

- i. 於二零零七年七月二十六日，本公司與天津港(集團)有限公司訂立一項有條件股權轉讓協議，以代價人民幣524,343,000元收購天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司(「天津港聯盟」)之40%股權。於本期間，該協議之所有條件均已達成而收購已告完成。本集團於聯盟國際之40%權益乃以共同控制實體之權益列賬。
- ii. 該貸款為無抵押、計息(倫敦銀行同業拆息率+1.5%)及須於二零一三年償還。

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有於中國天津經營之三個實體之股本權益。雖然本集團於其中一間持有51%股本權益及於另外兩間持有40%股本權益，概無投資者可單方面控制該等實體之經濟活動，導致各投資者共同控制該等實體。

本集團於共同控制實體之權益概無或然負債，而共同控制實體本身亦無或然負債。

共同控制實體詳情載於附註32(c)。

17. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可供出售財務資產包括：				
於香港上市之股本證券(附註i)	14,800	-	14,800	-
非上市股份投資(附註ii)	6,073	5,744	-	-
	<u>20,873</u>	<u>5,744</u>	<u>14,800</u>	<u>-</u>

附註：

- 於本年度，本公司購買上市公司股份成本約40,000,000港元，根據於二零零八年十二月三十一日的市場股價，本公司於損益表錄得約25,000,000港元之減值撥備。
- 由於該等非上市股本投資並無於活躍市場報價，而且其公允值不能可靠地計量，因此按成本值減任何累計減值而非按公允值列賬。

18. 遞延所得稅資產

遞延所得稅(主要有關可於結算日起計逾十二個月變現資產之撥備)變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
於一月一日	8,899	4,960
匯兌差額	511	510
稅率改變之影響(附註8)	-	3,429
	<u>9,410</u>	<u>8,899</u>
於十二月三十一日		

由於董事認為撥回暫時差異的時間可被控制，因而有關暫時差異於可見將來不會被撥回，故此尚未就預扣稅確認約人民幣8,000,000元的遞延所得稅項負債，該預扣稅乃因中國若干附屬公司為數約人民幣154,000,000元的未分配溢利而須予繳納。

19. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收賬款	100,258	126,764	-	-
減：減值撥備	(1,458)	(1,378)	-	-
貿易應收賬款淨額	98,800	125,386	-	-
其他應收賬款	19,885	20,369	2,243	3,195
預付款項	56,791	-	-	-
	<u>175,476</u>	<u>145,755</u>	<u>2,243</u>	<u>3,195</u>

貿易及其他應收賬款之賬面值與其公允值相若，及主要以人民幣計值。

一般而言，本集團給予其貿易客戶約30至90日信貸期。本集團之貿易應收賬款(扣除減值撥備)按賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	78,694	113,596
31至90日	20,106	11,790
於十二月三十一日	<u>98,800</u>	<u>125,386</u>

本集團出現減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
6個月以上	<u>1,458</u>	<u>1,378</u>

本集團貿易應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	1,378	6,885
匯兌差額	80	305
撥回撥備	-	(5,812)
於十二月三十一日	<u>1,458</u>	<u>1,378</u>

20. 現金及等同現金項目

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款及現金	588,866	438,754	4,555	20,758

銀行存款之實際利率介乎0.4%至4.4%不等(二零零七年:0.7%至5.2%)。

現金及等同現金項目之賬面值分別按以下貨幣計值:

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
人民幣	584,259	415,475	—	—
港元	4,607	23,279	4,555	20,758
	588,866	438,754	4,555	20,758

於報告日期,信貸風險上限乃上述各類銀行存款之公允值。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

21. 股本

	股份數目	港元
每股面值0.10港元之普通股:		
法定:		
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000,000
已發行及繳足:		
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	1,787,100,000	178,710,000

購股權

根據本公司唯一股東於二零零六年四月二十六日通過之書面決議案,已批准及採納一項購股權計劃(「計劃」)。

根據該計劃,本公司董事可酌情向計劃所界定的任何合資格人士授出購股權,以根據有關上市規則按本公司董事釐定的認購價認購本公司股份。因行使所有根據計劃批授而尚未行使的購股權而可予發行的股份上限,合共不得超過不時已發行股份總數的30%。除非另行取得批准,否則根據計劃及本公司任何其他購股權計劃所批授的購股權而可予發行的股份總數不得超過本公司股份上市日期已發行股份總數的10%。本集團並無法律或推定責任以現金購回或清償購股權。

(a) 購股權變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	平均行使價 港元	購股權 千份	平均行使價 港元	購股權 千份
於一月一日	2.35	11,900	2.28	11,500
已授出	3.90	2,300	2.74	1,900
已行使		–	2.28	(400)
已註銷		–	2.28	(1,100)
		<u> </u>		<u> </u>
於十二月三十一日	2.60	14,200	2.35	11,900
		<u> </u>		<u> </u>
於十二月三十一日可行使		13,200		11,900
		<u> </u>		<u> </u>

於二零零七年購股權行使日期之加權平均股價為5.95港元。

(b) 購股權於年末及其餘下合約年期如下：

	二零零八年		二零零七年	
	餘下 合約年期 年數	購股權 千份	餘下 合約年期 年數	購股權 千份
行使價				
2.28 港元	7.59	10,000	8.59	10,000
2.74 港元	8.10	1,900	9.10	1,900
4.24 港元	9.07	1,300		–
3.45 港元	9.56	1,000		–
		<u> </u>		<u> </u>
於十二月三十一日	7.93	14,200	8.68	11,900
		<u> </u>		<u> </u>

(c) 所授出購股權之公允值乃根據二項式估值模式計量。該模式之主要輸入數值如下：

	二零零八年 七月二十一日	二零零八年 一月二十五日	二零零七年 二月三日
授出日期			
行使價	3.45 港元	4.24 港元	2.74 港元
預期波幅	43%	41%	34%
預計購股權年期	3.8 年	1.9 及 1.7 年	2 年
零風險息率	3.685%	1.527%	4.06%
派息率	40%	40%	40%
公允值	0.99 港元	0.86 港元及 0.79 港元	0.54 港元
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

二項式估值模式需輸入若干主觀假設，因此所計算之公允值因假設不同而有異。

按標準差計量之預期波幅乃基於類似行業公司股份波幅之數據分析。

22. 儲備

	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	以股份為 基礎的僱員 酬金儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	總額 千港元
本集團						
於二零零七年一月一日	1,095,962	820,962	3,786	102,736	129,985	2,153,431
匯兌差額	-	-	-	236,703	-	236,703
因行使購股權而發行股份	872	-	-	-	-	872
轉撥	-	-	-	-	48,934	48,934
以股份為基礎的支出	-	-	2,924	-	-	2,924
於二零零七年十二月三十一日	1,096,834	820,962	6,710	339,439	178,919	2,442,864
匯兌差額	-	-	-	195,940	-	195,940
轉撥	-	-	-	-	38,965	38,965
以股份為基礎的支出	-	-	2,043	-	-	2,043
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,096,834</u>	<u>820,962</u>	<u>8,753</u>	<u>535,379</u>	<u>217,884</u>	<u>2,679,812</u>
				以股份為 基礎的僱員 酬金儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零零七年一月一日		1,095,962	1,450,909	3,786	43,440	2,594,097
匯兌差額		-	-	-	217,312	217,312
因行使購股權而發行股份		872	-	-	-	872
以股份為基礎的支出		-	-	2,924	-	2,924
於二零零七年十二月三十一日		1,096,834	1,450,909	6,710	260,752	2,815,205
匯兌差額		-	-	-	186,650	186,650
以股份為基礎的支出		-	-	2,043	-	2,043
於二零零八年十二月三十一日		<u>1,096,834</u>	<u>1,450,909</u>	<u>8,753</u>	<u>447,402</u>	<u>3,003,898</u>

23. 借貸

本集團非流動無抵押銀行借貸詳情如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 於十二月三十一日結餘	<u>1,140,250</u>	<u>390,000</u>
(b) 於兩年至五年內到期	<u>1,140,250</u>	<u>390,000</u>
(c) 賬面值以下列貨幣為單位：		
美元	23,250	—
港元	<u>1,117,000</u>	<u>390,000</u>
	<u>1,140,250</u>	<u>390,000</u>
(d) 於十二月三十一日之實際利率：		
美元	2.0%	—
港元	<u>0.9%</u>	<u>4.1%</u>

所有銀行借貸均受利率變動影響，合約重訂日期為六個月內或少於六個月（二零零七年：六個月或少於六個月）。

銀行借貸之賬面值與其公允值相若。

24. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付賬款	56,791	—	—	—
應付建築工程費	26,719	46,170	—	—
其他非貿易應付賬款	44,390	41,593	18,164	16,257
	<u>127,900</u>	<u>87,763</u>	<u>18,164</u>	<u>16,257</u>

於二零零八年十二月三十一日，貿易應付賬款的賬齡均少於3個月。

貿易及其他應付賬款的公允值與其賬面值相若。

25. 經營業務現金流量

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	181,034	287,793
調整：		
－利息收入	(16,629)	(20,373)
－財務費用	26,529	3,329
－所佔聯營公司業績	(1,495)	(790)
－所佔共同控制實體業績	(8,755)	－
－出售一家聯營公司收益	－	(139)
－出售可供出售財務資產收益	－	(10,429)
－可供出售財務資產減值撥備	25,253	－
－出售物業、廠房及設備虧損	2,300	14,680
－攤銷	20,194	18,468
－折舊	114,837	102,995
－以股份為基礎的支出	2,043	2,924
－匯兌差額	(40,284)	16,314
營運資金變動：		
－存貨	(443)	(2,876)
－貿易及其他應收賬款	(31,358)	(72,005)
－應收聯營公司款項	38	(487)
－應收關連公司款項	－	9,682
－貿易及其他應付賬款	56,975	16,296
－應付關連公司款項	(9,950)	11,551
經營產生之現金	<u>320,289</u>	<u>376,933</u>

26. 承擔

(a) 資本承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
已訂約但未撥備		
－物業、廠房及設備	26,827	3,247
－於一家共同控制實體之投資	－	562,226
	<u>26,827</u>	<u>565,473</u>
已獲授權但未訂約		
－物業、廠房及設備	－	12,569
	<u>－</u>	<u>12,569</u>

(b) 經營租約承擔

根據不可撤銷經營租約未來應付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	5,536	2,239	4,683	1,795
兩年至五年(包括首尾兩年)	8,585	407	8,585	—
	<u>14,121</u>	<u>2,646</u>	<u>13,268</u>	<u>1,795</u>

(c) 其他承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團 向一家共同控制實體提供之貸款	<u>64,222</u>	<u>—</u>

27. 財務擔保

本公司為其中一家全資附屬公司的銀行融資作出1,200,000,000港元的擔保。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司已提取銀行融資1,140,250,000港元(二零零七年：390,000,000港元)。

28. 重大關連人士交易

本集團之最終控股公司為津聯集團有限公司，該公司由中國政府最終控制，因此為一家國有企業。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第24號「關連方披露」，由中國政府直接及間接控制之國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關連人士(「其他國有企業」)。

本集團部分業務與其他國有企業共同進行。為根據香港會計準則第24號作出關連人士披露，本集團已制定程序，在實際可行情況下，從其客戶及供貨商之所有權架構分辨其是否屬國有企業。然而，管理層相信已充分披露所有重大關連人士交易及結餘。

除財務報表其他部分所提及外，以下為本集團與其關連人士於正常業務過程中訂立之重大關連人士交易：

(a) 與本集團聯營公司之交易

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向聯營公司收取之散貨處理收入	65,065	43,597
向聯營公司支付之碼頭貨物處理服務費	24,486	20,529
向聯營公司支付之勞務服務費	<u>48,024</u>	<u>—</u>

(b) 與本集團聯營公司及共同控制實體之結餘

綜合資產負債表內之應收聯營公司及共同控制實體款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 與其他國有企業之交易

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
集裝箱及散貨處理收入	330,549	374,575
利息收入	12,736	3,579
支出		
供電服務	38,521	27,365
集裝箱轉棧儲存服務	6,932	8,420
供水服務	5,377	4,868
勞務服務	—	4,695
通信服務	1,100	1,156
EDI服務	2,052	1,348
已付清淤費	6,870	2,555
利息支出	388	2,407
收購		
於一家聯營公司之權益	1,425	—
於一家共同控制實體之權益	570,186	—
出售		
於一家聯營公司之權益	—	1,778

(d) 與其他國有企業之結餘

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
貿易應收賬款	64,290	96,587
國有銀行存款	584,052	415,317
負債		
應付關連公司款項	12,586	22,536

應付關連公司款項為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

(e) 主要管理人員報酬

本集團主要管理人員僅包括本公司董事，其薪酬詳情於附註7披露。

29. 結算日後事項

於二零零九年三月十六日，本公司、其全資附屬公司顯創投資有限公司（「顯創投資」）與天津港集團訂立買賣協議，據此，本公司透過其全資附屬公司顯創投資有條件同意自天津港集團收購其於天津港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600717）註冊資本中56.81%的權益，總代價為10,961,000,000港元（「建議收購」）。

建議收購構成本公司非常重大的收購事項及關連交易，須獲本公司獨立股東批准方可作實。

30. 財務風險管理

30.1 財務風險因素

本集團的業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的財務風險管理集中於金融市場的不可預測性，及尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其財務風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險來自以某個實體的功能貨幣以外的貨幣計值的未來商業交易及已確認資產或負債。

本集團附屬公司的業務及客戶均位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算。

於二零零八年十二月三十一日，倘所有其他變數保持不變，而人民幣兌非功能貨幣的匯率貶值／升值5%，則年度溢利及權益將減少／增加約52,000,000港元，此乃主要由於換算本集團以非功能貨幣計值的未清貨幣項目（包括本集團的銀行存款、應收賬款、應付賬款及銀行借貸）所產生之匯兌虧損／收益所致（二零零七年：減少／增加18,000,000港元，主要來自匯兌虧損／收益）。於二零零八年匯率變動較二零零七年更易影響溢利及權益，此乃由於二零零八年本集團持有以非功能貨幣計值的貨幣項目相對增多所致。

(ii) 現金流量利率風險

由於除貸款予一家共同控制實體、銀行存款及借貸除外，本集團並無重大計息資產及負債，故本集團之收入及經營現金流量與市場利率變動關係不大。

於二零零七年及二零零八年，本集團的所有借貸均以浮動利率計息，故本集團須承受現金流量利率風險。

(iii) 價格風險

由於本集團之某些投資分類為可供出售財務資產，並須以公允價計量，因此，本集團承受股權的價格風險。

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自現金及等同現金項目、及向貿易客戶提供的信貸，包括尚未收回的貿易應收賬款。該等結餘的賬面值主要指本集團於報告日所承受的最高信貸風險。本集團現金及等同現金項目之信貸風險有限，因為其大部分銀行存款均存放於香港高信用評級之銀行及中國頂級國有／上市銀行。就貿易客戶而言，本集團並無任何重大集中的信貸風險。本集團經考慮客戶的財務狀況、過往付款記錄及貿易關係後，對客戶的信貸質素進行評估。本集團經常監察信貸限額之使用。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指通過維持充裕之現金及充足的已承諾信貸融資以確保可動用的資金。本集團透過保持可用信貸額度以維持資金供應的靈活性。

管理層負責監察本集團之流動資金儲備(包括未提取的借貸額度以及現金及等同現金項目)。

本集團之財務負債以由各結算日至合約到期日之剩餘時間為基礎、用合約未折現之現金流量按有關到期組別分析如下：

	少於一年 千港元	兩至五年 千港元
本集團		
於二零零八年十二月三十一日		
貿易及其他應付賬款	127,900	-
應付關連公司款項	12,586	-
借貸	-	1,140,250
	<u>140,486</u>	<u>1,140,250</u>
於二零零七年十二月三十一日		
貿易及其他應付賬款	87,763	-
應付關連公司款項	22,536	-
借貸	-	390,000
	<u>110,299</u>	<u>390,000</u>

30.2 資本風險管理

本集團管理資本之目標為確保其作為持續經營企業之能力，從而為股東帶來回報，同時兼顧其他權益相關者的利益，並維持最佳的資本架構以減低資本成本。

本集團之資本架構包括借貸、現金及等同現金項目以及本公司股權持有人應佔權益。

本集團利用負債比率(綜合借貸總額除以權益總額)監控資本架構。於二零零八年十二月三十一日，本集團的負債比率為31.5%(二零零七年：11.5%)。

管理層定期檢討資本架構，並考慮資本成本及各類資本的相關風險。為維持或平衡資本架構，本集團可調整向股東支付股息的金額、發行新股、發行新債務及贖回現有債務。

30.3 公允值估計

本集團假定其財務資產(包括現金及等同現金項目、貿易及其他應收賬款、應收聯營公司及共同控制實體款項)及財務負債(包括貿易及其他應付賬款及應付關連公司款項)之賬面值大致與其公允值相若。長期銀行借貸之公允值與其賬面值相若，理由是該等借貸乃於整個貸款期間按浮動市場利率訂約。

31. 關鍵會計估計及判斷

本集團會根據過往經驗及其他因素(包括相信預期在相關情況下合理發生之未來事項)持續評估所作的估計及判斷。

32. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

(a) 以下為於二零零八年十二月三十一日本公司直接或間接擁有權益之主要附屬公司：

名稱	註冊成立日期	已發行股本	所持權益 (%)	主要業務
<i>於英屬處女群島註冊成立及直接持有：</i>				
優好投資有限公司	二零零五年七月二十六日	100 美元	100	投資控股
亮日投資有限公司	二零零五年七月五日	100 美元	100	投資控股
達高投資有限公司	二零零六年五月十日	100 美元	100	投資控股
天津港發展國際有限公司	二零零六年六月三十日	1 美元	100	投資控股
凱盛投資有限公司	二零零七年五月十六日	1 美元	100	投資控股
天津港發展財務有限公司	二零零七年十月二十三日	1 美元	100	集團融資
<i>於香港註冊成立及間接持有：</i>				
冠翔企業有限公司	二零零七年十二月四日	2 港元	100	投資控股
偉亮企業有限公司	二零零七年十二月四日	2 港元	100	投資控股
<i>於中國註冊成立、營運及間接持有：</i>				
天津港集裝箱碼頭有限公司*	一九九七年十月二十五日	人民幣 1,021,230,000 元	100	集裝箱運輸及儲存服務
天津港第二港埠有限公司*	一九九七年十月二十五日	人民幣 815,180,100 元	100	散貨處理及儲存服務
天津港獅集裝箱服務有限公司**	一九九八年十月九日	200,000 美元	80	貨物及集裝箱處理服務
天津港保稅區長吳國際貿易有限公司***	一九九九年十一月二十二日	人民幣 1,000,000 元	90	海運代理服務
天津港凱集裝箱服務有限公司**	二零零零年五月三十一日	200,000 美元	75	貨運及集裝箱處理及載運服務
天津港鑫集裝箱物流有限公司**	二零零四年十一月二十三日	200,000 美元	75	集裝箱轉運及裝卸服務

(b) 以下為於二零零八年十二月三十一日之主要聯營公司，該等聯營公司均為非上市並於中國註冊成立及經營：

名稱	註冊成立日期	已發行股本	所持權益 (%)	主要業務
津日集裝箱服務有限公司	一九八五年七月二十九日	1,132,000 美元	40	貨物轉運代理服務
天津金海實業有限公司	一九九二年十二月十五日	1,500,000 美元	41	海運代理服務
天津益港勞務有限責任公司	一九九九年十二月十日	人民幣 3,000,000 元	33	勞務服務
天津盛港集裝箱技術開發服務有限公司	二零零四年十二月七日	人民幣 3,000,000 元	33	勞務服務
天津港鋼材物流有限公司	二零零六年七月二十七日	人民幣 17,000,000 元	39	鋼材倉儲，物流服務

(c) 以下為於二零零八年十二月三十一日之共同控制實體，該等共同控制實體均為非上市並於中國註冊成立及經營：

名稱	註冊成立日期	已發行股本	所持權益 (%)	主要業務
天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司	二零零五年三月三十日	160,000,000美元	40	集裝箱及貨運處理服務
天津港海豐保稅物流有限公司	二零零七年八月二十八日	人民幣300,000,000元	51	物流相關服務
天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司	二零零七年九月四日	人民幣1,260,000,000元	40	集裝箱及貨運處理服務 (於二零零八年 十二月三十一日 營運前階段)

附註：

- * 外商獨資企業
- ** 中外合資企業
- *** 有限責任公司

33. 最終控股公司

本公司董事認為於香港註冊成立之津聯集團有限公司為最終控股公司。

34. 審批財務報表

董事會於二零零九年四月二十三日審批財務報表。

天津港發展集團管理層討論及分析

以下為天津港發展集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度各年的經營業績及財務表現的管理層討論及分析。該資料分別主要摘錄自天津港發展二零零六年、二零零七年及二零零八年年報。

1. 經營業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度與截至二零零七年十二月三十一日止年度比較

概覽

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的經審核綜合營業額約為12.59億港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度增長約5.5%。天津港發展股東應佔溢利約為1.303億港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度減少約45.8%。按加權平均基準計算的每股天津港發展股份基本盈利為7.3港仙，較二零零七年的13.5港仙減少約45.9%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的綜合經營溢利率（按經營溢利除以營業額計算）約為14.5%（扣除匯兌溢利），二零零七年則約為25.7%（扣除匯兌虧損）。儘管自二零零八年一月一日起集裝箱裝卸收費上調10%，但經營溢利率仍因多項因素而下降。首先，全球經濟增長減慢，導致天津港發展集團的集裝箱吞吐量增長放緩。其次，內貿箱及空箱的比重上升，使綜合平均單價下降。最後，成本因整體通脹壓力尤其是中國新勞動合同的實施而增加，導致天津港發展集團整體溢利率下降。

金融危機引發的全球經濟低迷已經對中國的經濟增長和進出口貿易造成不利影響。二零零八年，中國的國內生產總值增長率約9.0%，外貿總值為25,616億美元，按年增長約17.8%，出口和進口貿易分別增長約17.2%和約18.5%。

位於環渤海地區中心的天津港處於有利的位置，能充分利用中國的經濟增長。截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港實現的總貨物吞吐量為

3.559 億噸，按年增長約 15%。這使天津港於二零零八年成為中國北方最大的港口及中國第三大港口（僅次於上海和寧波）。

於二零零八年，天津港發展集團的現有碼頭（不包括天津港聯盟的碼頭）的集裝箱吞吐量約為 277 萬標準箱，而散雜貨吞吐量約為 1,310 萬噸，兩者均與二零零七年水平相若。

按分部分析的天津港發展集團的現有碼頭（不包括天津港聯盟的碼頭）吞吐量的概要如下：

年份	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
吞吐量					
集裝箱(百萬標準箱)	2.77	2.76	2.49	2.05	1.81
散雜貨(百萬噸)	13.1	13.0	16.6	18.3	18.7

營業額

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的經審核綜合營業額約為 12.59 億港元，較二零零七年增長約 5.5%。

集裝箱裝卸業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的集裝箱裝卸業務的營業額約為 7.732 億港元，較二零零七年減少約 2.2%。由天津港發展間接全資附屬公司天津港集裝箱碼頭有限公司（「集裝箱公司」）及天津港發展間接全資附屬公司天津港第二港埠有限公司（「二公司」）經營的天津港發展集團全資擁有的泊位吞吐量僅錄得輕微增長至約 277 萬標準箱。

二零零八年綜合平均單價約為每標準箱 279.0 港元，較二零零七年下跌約 2.6%。儘管二零零八年集裝箱裝卸收費上調及人民幣升值，但由於中國進出口貿易放緩導致內貿箱及空箱所佔比重上升，致使平均單價下跌。

天津港聯盟（天津港發展擁有 40% 權益的聯營公司）擁有 4 個泊位，碼頭總長約 1,100 米，設計處理能力約為 170 萬標準箱。收購天津港聯盟已於二零零八年

一月完成。就會計處理方面而言，天津港聯盟已作為一家共同控制實體列報於天津港發展集團的綜合財務報表。天津港聯盟為天津港發展集團的集裝箱吞吐量的主要來源。於二零零八年，天津港聯盟的吞吐量達到約162萬標準箱，淨利潤約為3,490萬港元。

倘將天津港聯盟的吞吐量計入天津港發展集團，則天津港發展集團於二零零八年的總吞吐量應為約439萬標準箱，增長約59%。於天津港的市場佔有率應為約51.7%，較二零零七年增長約12.8個百分點。

散雜貨裝卸業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的吞吐量約為1,310萬噸，與二零零七年水平相若。二零零八年天津港發展集團的營業額約為4.626億港元，較二零零七年增長約19.8%。營業額增長的主要動力來自大豆進口量有令人鼓舞的增長。加上人民幣升值致使二零零八年每噸平均單價升至35.3港元，較二零零七年的平均單價高出5.6港元或約18.9%。

鋼材仍為散雜貨裝卸業務的旗艦貨物。但是，由於若干鋼材產品的出口退稅被取消，鋼材裝卸業務的增長受到負面影響。二零零八年，天津港發展集團錄得的裝卸量較二零零七年減少16.3%。受惠於平均裝卸單價上升，由鋼材裝卸產生的營業額約為2.344億港元，較二零零七年輕微增長約2.2%。

除鋼材以外，糧食亦是散雜貨裝卸業務中的另一主要產品。

物流業務

海豐(持有51%的合營公司)乃於二零零七年八月成立，與Mapletree Tianjin Free Port Development (HK SAR) Limited (「豐樹」)合作在東疆保稅港區發展物流倉庫。海豐乃首間於東疆保稅港區從事物流倉儲項目的公司。根據最新藍圖，海豐的土地面積約為71.5萬平方米，總建築面積約為48.4萬平方米或三十七幢倉庫。物流園將分階段興建。第一期的總投資額為人民幣7.5億元，其中人民

幣3億元已由各合營夥伴注入為資本，用作興建10幢倉庫，包括4幢單層倉庫及6幢雙層倉庫，建築面積合共約19.1萬平方米。

4幢建築面積約4.6萬平方米的單層倉庫已經落成，並已於二零零八年四月開始營運。預期第一期的餘下部分將於二零零九年中開始營運。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，海豐錄得390萬港元營業額及1,020萬港元淨虧損（包括一次性開辦費），並於天津港發展集團的綜合財務報表內作為一家共同控制實體以權益法入賬。

然而，鑒於天津港發展集團在東疆保稅港區的物流倉儲業務的重大市場佔有率，預計海豐在可預期將來有潛力對天津港發展集團作出貢獻。

成本控制

截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的銷售成本由二零零七年的約5.617億港元增加約22.8%至二零零八年約6.897億港元，而行政開支及其他營運開支亦由二零零七年約3.41億港元增加約7.4%至二零零八年約3.663億港元。此外，於中國執行新勞動合同法而產生的額外成本對所有在中國經營業務的公司構成成本壓力。天津港發展的管理層致力監控僱員人數，控制僱員成本以及其他成本至最理想水平。截至二零零八年十二月三十一日，天津港發展（不包括聯營公司及共同控制實體）的僱員人數已較二零零七年下降約8%至2,883人。

天津港發展集團亦已收購了兩家勞務供應商的股權，一家專門提供散雜貨裝卸勞務，另一家則專門提供集裝箱裝卸勞務。此舉令天津港發展集團取得穩定、高質素及可靠的外判勞工來源，同時減低直接聘請該等員工的成本。

截至二零零七年十二月三十一日止年度與截至二零零六年十二月三十一日止年度比較

營業額

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的經審核綜合營業額約為11.938億港元，較二零零六年增長約15.2%。

集裝箱裝卸業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的集裝箱裝卸業務的營業額約7.91億港元，較二零零六年增加約19.2%。

二零零七年內，天津港發展集團繼續經營現有的5個全資擁有的集裝箱裝卸泊位，碼頭總長1,590米，設計集裝箱吞吐能力為每年約190萬標準箱。集團的旗艦集裝箱碼頭集裝箱公司亦榮獲中國港口協會頒發年度中國港口傑出集裝箱橋吊作業效率優勝者。

儘管二零零七年內沒有增加新的泊位或碼頭裝卸能力，天津港發展集團的集裝箱裝卸業務的吞吐量仍能保持約10.9%的自然增長，集裝箱總吞吐量達約276萬標準箱。有關增長主要與本公司突出的經營效率及服務質素有關。集裝箱處理量增長使營業額增加至約7.91億港元，毛利亦增長約21.7%。綜合平均單價較二零零六年的平均單價增加約7.5%至二零零七年每標準箱約286.4港元。由於二零零七年收費並無任何變動，有關增長主要由於年內人民幣升值所致。

收購天津港聯盟所需程序於二零零八年一月才完成，因此天津港聯盟貢獻之業績並未計入天津港發展集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的賬目內。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團在天津港佔有的市場份額約為38.9%，較二零零六年的約41.8%有所下跌。

散雜貨裝卸業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團於7個全資擁有的深水泊位經營散雜貨裝卸業務，碼頭總長1,459米。最大泊位可供載重超過70,000噸的船舶停泊。天津港發展集團裝卸的散雜貨類別主要為鋼材、糧食及其他一般貨物。

由於環保原因，天津港發展集團於二零零七年一月已徹底退出煤炭裝卸業務。二零零七年內，吞吐量顯著減少反映業務重新佈局的過程。天津港發展集團為配合停止煤炭處理業務而採取的策略為改善產品組合、促使單價提升、加快引入具潛力的產品，以及維持其於鋼材和糧食等領域的領導地位。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團錄得吞吐量約1,300萬噸，較二零零六年下降約21.6%。雖然吞吐量下跌，截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的營業額達約3.862億港元，較二零零六年增長約7.3%。二零零七年每噸平均單價增至約29.7港元，較二零零六年的單價增加8.0港元或約36.9%。能取得如此佳績反映天津港發展集團管理層適應瞬息萬變的經營環境及以有效策略對抗逆境的能力。

天津港發展集團的長遠目標之一是將鋼材裝卸發展成為旗艦產品。為達成此目標，天津港發展集團於二零零六年八月成立鋼材分撥中心，該中心為天津港內首間及唯一一間鋼材物流公司。天津港發展集團的鋼材裝卸量達到破記錄的約860萬噸，較二零零六年增長約78.2%。有卓越的表現部分是由於區內的鋼材生產量及出口量大幅增長所致，但更重要的是天津港發展集團的管理層於二零零六年致力於成立鋼材分撥中心所致。

除了鋼材外，糧食亦是散雜貨裝卸業務旗下另一類主要產品。然而，由於二零零七年進口大豆大幅下跌，天津港發展集團僅處理了約140萬噸糧食，較二零零六年大幅減少約30.5%。業績欠佳乃由於兩項因素影響大豆的進口：(1)國內大豆豐收及(2)政府鼓勵使用國產大豆的臨時措施。

物流業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於海豐仍處於營運前階段，因此並無計入海豐的營運數字。

成本控制

截至二零零七年十二月三十一日止年度，天津港發展集團的銷售成本由二零零六年約4.842億港元增加約16.0%至二零零七年約5.617億港元，而行政開支及其他營運開支亦由二零零六年約2.955億港元增加約15.4%至二零零七年約3.41億港元。此外，於二零零七年，中國消費物價指數按年約為4.8%。整體通脹壓力日趨明顯，特別是員工成本方面。

2. 僱員

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)的員工數目約為2,883人，而於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日則分別為3,131人及3,272人。薪酬福利乃按工作性質、個人表現和市場趨勢予以評估。除採納購股權計劃作為天津港發展管理層薪酬福利外，亦以現金花紅形式支付獎勵。

3. 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團的現金及現金等值項目為5.889億港元，而於二零零七年及二零零六年十二月三十一日則分別為4.388億港元及9.264億港元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團的借貸總額約為11.403億港元，而於二零零七年及二零零六年十二月三十一日則分別為3.90億港元及1.195億港元。

為管理日常流動資金，天津港發展集團透過從銀行獲得充足的非承諾短期融資，維持資金的靈活性。鑒於負債比率處於低水平，天津港發展管理層將考慮在出現額外資金需求時，增加資本負債的比例。此舉可減低資金的加權平均成本，從而提高股東的回報。

4. 財務比率

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團的負債比率(借貸總額除以權益總額)約為31.5%，而二零零七年則約為11.5%。所有借貸均以港元/美元結算，按浮動息率計息，並須於五年內償還。此外，截至二零零八年十二月三十一日止年度的流動比率(總流動資產相對於總流動負債的比率)為5.4倍，截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度則分別為4.8倍及1.9倍。

5. 資本結構

於二零零八年底，天津港發展的股權持有人應佔資本及儲備約為36.144億港元，較二零零七年底增長約2.246億港元或6.6%。二零零八年內，向天津港發展股東派付二零零七年末期股息4,830萬港元及二零零八年中期股息5,540萬港元。於二零

零七年底，天津港發展的股權持有人應佔股本及儲備約為33.898億港元，較二零零六年底增加約3.916億港元或13.1%。二零零七年內，向天津港發展股東派付二零零六年末期股息4,110萬港元及二零零七年中期股息4,830萬港元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展的股本為178,710,000港元，分為1,787,100,000股每股面值0.10港元的普通股。天津港發展於二零零八年十二月三十一日（為二零零八年的最後交易日）的市值為32.704億港元（已發行股本：1,787,100,000股，收市價：每股1.83港元），及於二零零七年十二月三十一日（為二零零七年的最後交易日）的市值為106.332億港元（已發行股本：1,787,100,000股，收市價：每股5.95港元）。

6. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，天津港發展集團概無抵押任何資產。

7. 財務管理及財資政策

天津港發展集團的財務風險管理由天津港發展集團在香港總辦事處的財資部負責。天津港發展集團財資政策的主要目標之一是管理外幣匯率及利率波動風險。天津港發展集團的政策是不參與投機活動。

於二零零八年十二月三十一日，除11.403億港元銀行借貸外，天津港發展集團的大部分資產與負債均以人民幣結算。由於人民幣升值，天津港發展集團於二零零八年錄得匯兌溢利4,030萬港元，而二零零七年則錄得匯兌虧損1,630萬港元。

於二零零八年十二月三十一日，天津港發展集團對匯率及利率風險進行評估，並無訂立任何對沖安排。

8. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，經擴大天津港發展集團並無任何重大或然負債。

9. 重大投資的未來計劃或資本資產

天津港發展、顯創投資及賣方簽訂轉讓協議，據此天津港發展透過其全資附屬公司顯創投資，有條件地同意向賣方收購目標公司之股份權益，相當於目標公司已

發行股本的 56.81%，涉及的總對價為 109.61 億港元。請參見「天津港發展董事函件」以瞭解建議收購的詳情。

10. 重大投資以及附屬公司的重大收購及出售

天津港發展集團自二零零六年五月上市以來，已擁有三間新合營公司，即天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司（「歐亞國際」）、天津港聯盟及海豐。合營夥伴包括國際知名公司中遠集團、APMT、東方海外（國際）有限公司、PSA International Pte. Ltd 及豐樹產業私人有限公司。

收購天津港聯盟

天津港發展已於二零零八年一月完成收購天津港聯盟。約人民幣 5.243 億元的代價已按二零零七年七月二十六日簽訂的股權轉讓協議支付。

成立海豐

於二零零七年八月六日，天津港發展集團與豐樹產業私人有限公司（一家專注亞洲業務的新加坡主要房地產及物流業務營運商）的附屬公司訂立一項協議，成立海豐，以於東疆保稅港區興建物流園。海豐乃首間於東疆保稅港區發展物流倉儲項目的公司。

成立歐亞國際

歐亞國際於二零零七年九月成立。天津港發展集團支付代價人民幣 5.04 億元作為其注資部分。

經擴大天津港發展集團的債項

1. 天津港發展集團的債項

於二零零九年四月三十日(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，天津港發展集團擁有以下未償還的無抵押借貸：

	千港元
長期借貸	
— 以港元計值	1,146,726
— 以美元計值	53,274
	<u>1,200,000</u>

於二零零九年四月三十日營業時間結束時，除建議收購外，天津港發展集團擁有以下承擔：

	千港元
資本承擔	
已訂約但未撥備	
— 物業、廠房及設備	<u>31,983</u>
其他承擔	
向一家共同控制實體提供貸款	<u>34,665</u>

天津港發展集團已簽訂下列附有特定履行契諾的借貸協議：

- (a) 天津港發展財務有限公司(天津港發展全資附屬公司)(作為借款人)、天津港發展(作為擔保人)與六家金融機構(作為貸款人)(「第一貸款人」)於二零零七年十二月十日訂立一份融資協議(「第一份融資協議」)，據此，第一貸款人向借款人提供一項總額為1,000,000,000港元的五年期循環／定期貸款融資。第一份融資協議包括對天津發展施加特定履行責任的條件。該貸款融資為無抵押、計息及須於協議日期起滿六十個月之日償還；及

- (b) 借款人、天津港發展(作為擔保人)及一家金融機構(作為貸款人)(「第二貸款人」)於二零零八年九月四日訂立一份融資協議(「第二份融資協議」)，據此，第二貸款人向借款人提供一項總額為200,000,000港元的五年期循環／定期貸款融資。第二份融資協議包括對天津發展施加特定履行責任的條件。該貸款融資為無抵押、計息及須於協議日期起滿六十個月之日償還。

就第一份融資協議及第二份融資協議而言，倘天津發展不再(直接或間接)為借款人或天津港發展的單一最大股東，或不再(直接或間接)於借款人或天津港發展維持至少35%的股權，將構成違約事項，在該情況下第一貸款人和第二貸款人可要求即時償還貸款。該責任於本通函日期繼續存在。

於完成建議收購後，天津發展將不再為天津港發展的單一最大股東。天津港發展現時正在與第一貸款人及第二貸款人進行協商以豁免上述第一融資協議及第二融資協議項下的條件。

除上文所述以及除集團間負債外，於二零零九年四月三十日營業結束時，天津港發展集團並無任何債務證券、任何尚未償還借貸資本、任何銀行透支、抵押或債權證、按揭、貸款或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。

2. 目標集團的負債

於二零零九年四月三十日(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，目標集團擁有以下未償還的無抵押借貸：

	人民幣千元
短期借貸	
— 以人民幣計值	1,093,200
長期借貸	
— 以人民幣計值	3,720,490
— 以美元計值	785,129
	<u>4,505,619</u>

於二零零九年四月三十日營業時間結束時，目標集團擁有以下承擔：

	人民幣千元
資本承擔	
已訂約但未撥備	
—物業、廠房及設備	21,249
—於合營公司投資	1,473,447
	<u>1,494,696</u>

除上文所述以及除集團間負債外，於二零零九年四月三十日營業時間結束時，目標集團並無任何債務證券、任何尚未償還借貸資本、任何銀行透支、抵押或債權證、按揭、貸款或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。

經擴大天津港發展集團的財務及營業前景

天津港發展集團及目標集團是於天津港的兩家主要港口碼頭營運商。港口業的發展與全球經濟及其腹地的經濟活動密切相關。由於受到最近全球經濟下滑的影響，中國國內生產總值自二零零三年以來首次錄得單位數增長。儘管如此，在中國經濟根基依然穩固及推出的一系列旨在刺激經濟發展的有效政策和措施下，中國處於有利地位可較許多其他國家率先恢復增長。

於建議交易交割時，經擴大天津港發展集團將直接或間接控制天津港境內的所有商業性營運的港口貨物裝卸資產。作為天津港的旗艦上市實體，其將為天津港整體表現的最佳代表。

此長期策略性整合預期將令經營規模大幅上升、優化資源整合及配置，以及更加集中化的管理和更好的協調項目規劃及建設，從而有助帶來富有成效的協同效應及加強整體競爭力。此外，建議收購將令集裝箱裝卸業務大幅增加，輔以散雜貨裝卸業務亦大幅增加，使經擴大天津港發展集團具有更多元化的業務結構。此外，經擴大天津港發展集團將利用賣方所授予的優先權進一步發展其核心港口貨物裝卸業務及通過向賣方收購優質資產擴大經濟規模。

於二零零六年，根據第十一個五年規劃，天津濱海新區被列入國家發展戰略一部分，並將成為繼深圳經濟特區及上海浦東新區後一個推動區域經濟增長的新動力。根據第十一個五年規劃，天津市將發展為中國北方的國際航運中心及物流中心。

根據第十一個五年規劃，在二零零六年至二零一零年間合共投資人民幣366億元用於提升天津港的基礎設施。預期天津港的集裝箱吞吐量於二零一零年將達到0.10億標準箱。同時，第十一個五年規劃所覆蓋的期間，連繫天津與內陸地區之間的運輸網絡將獲得加速提升，這將包括興建新鐵路和公路的計劃。第十一個五年規劃將推動天津及其鄰近地區強勁的國內生產總值和貿易量增長，從而推動天津港吞吐量進一步增長。作為天津濱海新區的重要組成部分，預期經擴大天津港發展集團將直接或間接受惠於政府推動天津濱海新區經濟增長的優惠政策。

經擴大天津港發展集團的營運資金

經計及預期完成建議收購以及經擴大天津港發展集團可用的內部資源，並在完成下段所述安排以撥付建議收購的現金對價所規限下，天津港發展董事認為，經擴大天津港發展集團將擁有充足營運資金應付其自本通函日期起至少未來十二個月的現時需求。

天津港發展將通過以下方式為建議收購的現金對價提供資金：

- 約4億港元以內部現金資源支付；
- 不超過17億港元以銀行貸款支付；及
- 發行及配售配售股份及購股權股份以獲取現金。

建議配售配售股份及購股權股份的所得款項淨額視乎建議配售當日的發售價而定。

於本通函日期，天津港發展已開始就銀行借貸與若干家金融機構展開協商。天津港發展董事認為，上述銀行借貸將在交割之前取得。

以對價股份及現金支付的對價比例可根據轉讓協議所訂明的調整機制予以調整。

以下為自天津發展申報會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至III節所載天津發展控股有限公司(「天津發展」)及其附屬公司(統稱為「天津發展集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於天津發展及天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)於二零零九年六月十九日就天津港發展建議收購天津港股份有限公司註冊資本56.81%權益及就此天津發展視作出售天津港發展而聯合刊發的通函(「通函」)內。此等財務資料包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的天津發展集團綜合資產負債表，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的天津發展資產負債表，以及天津發展集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

天津發展乃於一九九七年五月九日在香港根據香港公司條例註冊成立的有限公司。

於本報告日期，天津發展於主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第I節附註42至44。除天津港發展及王朝酒業集團有限公司外，所有其他公司均為私營公司。

天津發展截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年的綜合財務報表已由我們審核。

財務資料已根據天津發展的經審核綜合財務報表(經作出有關適當調整後)編製。

董事的責任

天津發展的董事負責在有關期間根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製及真實而公平地列報天津發展的綜合財務報表。

天津發展的董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的查閱結果，對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時所使用的天津發展於有關期間的經審核綜合財務報表及所作出之相關調整，並已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映天津發展與天津發展集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的事務狀況，及天津發展集團在有關期間的業績和現金流量。

I. 財務資料

以下為天津發展集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之財務資料。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
<i>持續營運業務：</i>				
收入	5	2,560,056	3,268,013	3,787,423
銷售成本		(1,765,203)	(2,356,775)	(2,946,266)
毛利		794,853	911,238	841,157
其他收入	6	178,117	77,574	101,286
其他收益淨額	7	64,924	117,183	172,485
視作出售附屬公司部分權益之收益	1(ii)	109,235	-	-
重組收費道路收益	1(iii)	-	165,913	-
購入附屬公司的淨資產的公允 價值超出收購成本的差額	1(iv)·(v)	-	-	203,103
租賃土地減值虧損	19	-	-	(150,000)
一般及行政支出		(449,381)	(496,128)	(654,787)
其他營運支出		(4,837)	(47,756)	(64,669)
經營溢利	8	692,911	728,024	448,575
財務費用	10	(149,293)	(101,130)	(65,661)
可換股債券淨虧損		(63,847)	-	-
應佔溢利／(虧損)				
聯營公司	22	181,215	220,651	253,146
共同控制實體	23	(11,779)	(9,831)	(11,077)
稅前溢利		649,207	837,714	624,983
稅項支出	11	(57,949)	(62,569)	(72,955)
持續營運業務之年度溢利		591,258	775,145	552,028
<i>終止營運業務：</i>				
終止營運業務之年度溢利	15	45,923	52,094	48,574
年度溢利		637,181	827,239	600,602
應佔溢利：				
天津發展股權持有人		552,751	690,301	505,861
少數股東權益		84,430	136,938	94,741
		637,181	827,239	600,602

		二零零六年	二零零七年	二零零八年
	附註	港仙	港仙	港仙
每股盈利	13			
基本				
持續營運業務		54.67	63.53	43.75
終止營運業務		3.25	3.89	3.97
		<u>57.92</u>	<u>67.42</u>	<u>47.72</u>
攤薄				
持續營運業務		54.38	63.02	43.75
終止營運業務		3.24	3.84	3.97
		<u>57.62</u>	<u>66.86</u>	<u>47.72</u>
		千港元	千港元	千港元
股息	14	<u>92,241</u>	<u>115,701</u>	<u>96,072</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	4,106,118	2,650,817	3,390,071
投資物業	17	383,085	–	–
商譽	18	586,050	510,847	510,847
租賃土地及土地使用權	19	761,516	797,549	1,420,412
收費道路經營權	20	1,707,451	1,815,640	–
於聯營公司權益	22	1,150,667	1,377,480	1,590,350
於共同控制實體權益	23	91,903	764,181	1,475,520
遞延稅項資產	34	4,960	26,759	129,395
可供出售財務資產	24	108,161	107,117	128,453
		<u>8,899,911</u>	<u>8,050,390</u>	<u>8,645,048</u>
流動資產				
存貨	25	12,706	7,098	10,337
應收聯營公司款項	26	22,218	23,325	2,553
應收共同控制實體款項	26	284	3,205	6,858
應收關連公司款項	27	24,332	21,748	13,000
應收一家少數股東款項	27	12,382	–	–
應收受投資公司款項	27	100,871	127,738	162,036
應收貨款	28	478,692	714,178	756,029
其他應收款項、按金及預付款	28	198,566	432,739	231,028
按公允價值透過損益列賬的財務資產	29	177,286	306,417	472,703
受限制銀行結餘	30	28,640	–	–
三個月以上到期的定期存款	30	424,898	580,341	952,815
現金及現金等價物	30	2,850,740	2,655,841	1,845,316
		<u>4,331,615</u>	<u>4,872,630</u>	<u>4,452,675</u>
持作出售資產	15	–	–	2,376,166
		<u>4,331,615</u>	<u>4,872,630</u>	<u>6,828,841</u>
總資產		<u><u>13,231,526</u></u>	<u><u>12,923,020</u></u>	<u><u>15,473,889</u></u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
權益				
股權持有人				
股本	31	98,244	103,562	106,747
儲備－其他	32	6,762,453	8,062,702	9,116,065
儲備－建議末期股息	32	45,192	57,995	32,024
		<u>6,905,889</u>	<u>8,224,259</u>	<u>9,254,836</u>
少數股東權益		<u>2,464,540</u>	<u>1,928,264</u>	<u>2,048,064</u>
總權益		<u><u>9,370,429</u></u>	<u><u>10,152,523</u></u>	<u><u>11,302,900</u></u>
負債				
非流動負債				
借貸	33	1,714,485	1,245,580	2,557,349
遞延稅項負債	34	93,796	57,664	90,769
		<u>1,808,281</u>	<u>1,303,244</u>	<u>2,648,118</u>
流動負債				
應付貨款	35	221,123	186,592	198,168
其他應付款項及應計費用		632,235	798,829	837,317
應付關連公司款項	27	336,244	141,852	218,329
應付少數股東款項	27	197,480	16,894	1,079
應付最終控股公司款項	26	–	–	15,051
借貸	33	563,814	223,836	33,389
即期稅項負債		101,920	99,250	67,139
		<u>2,052,816</u>	<u>1,467,253</u>	<u>1,370,472</u>
與持作出售資產有關的負債	15	–	–	152,399
		<u>2,052,816</u>	<u>1,467,253</u>	<u>1,522,871</u>
總負債		<u><u>3,861,097</u></u>	<u><u>2,770,497</u></u>	<u><u>4,170,989</u></u>
總權益及負債		<u><u>13,231,526</u></u>	<u><u>12,923,020</u></u>	<u><u>15,473,889</u></u>
流動資產淨額		<u><u>2,278,799</u></u>	<u><u>3,405,377</u></u>	<u><u>5,305,970</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>11,178,710</u></u>	<u><u>11,455,767</u></u>	<u><u>13,951,018</u></u>

資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	3,726	3,733	2,899
於附屬公司權益	21	6,293,962	7,517,322	8,864,379
於一家聯營公司權益	22	–	194,865	206,796
		<u>6,297,688</u>	<u>7,715,920</u>	<u>9,074,074</u>
流動資產				
其他應收款項、按金及預付款	28	17,081	26,929	7,002
應收一家聯營公司款項	26	4,000	–	–
應收最終控股公司款項	26	–	–	535
三個月以上到期的定期存款	30	20,672	14,002	28,798
現金及現金等價物	30	48,256	81,637	105,474
		<u>90,009</u>	<u>122,568</u>	<u>141,809</u>
總資產		<u>6,387,697</u>	<u>7,838,488</u>	<u>9,215,883</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
權益				
股權持有人				
股本	31	98,244	103,562	106,747
儲備 – 其他	32	5,057,619	6,669,871	7,391,900
儲備 – 建議末期股息	32	45,192	57,995	32,024
總權益		5,201,055	6,831,428	7,530,671
負債				
非流動負債				
借貸	33	908,652	855,580	1,417,099
應付附屬公司款項		118,772	75,655	201,820
		1,027,424	931,235	1,618,919
流動負債				
借貸	33	142,389	58,389	33,389
其他應付款項及應計費用		16,829	17,436	32,904
		159,218	75,825	66,293
總負債		1,186,642	1,007,060	1,685,212
總權益及負債		6,387,697	7,838,488	9,215,883
流動(負債)/資產淨額		(69,209)	46,743	75,516
總資產減流動負債		6,228,479	7,762,663	9,149,590

綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量				
經營業務產生之現金	38(a)	730,082	350,814	520,118
已付利息		(110,492)	(96,612)	(64,492)
已付中國所得稅		(51,328)	(90,592)	(98,389)
經營活動所得現金淨額		568,262	163,610	357,237
投資業務之現金流量				
已收利息		148,727	53,352	64,589
購入物業、廠房及設備		(444,868)	(267,891)	(258,979)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,208	3,266	9,698
出售一項投資物業所得款項		–	407,216	–
出售聯營公司所得款項		–	1,978	–
出售共同控制實體所得款項		–	15,213	–
出售可供出售財務資產所得款項		3,817	20,229	–
購入土地使用權		(518,417)	–	–
收購附屬公司	38(b)	(113,312)	–	(667,253)
收購一家附屬公司之額外權益		–	–	(88,512)
出售一家附屬公司	38(c)	35,534	542	–
重組收費道路	38(d)	–	(13,526)	–
投資於一家聯營公司		(6,603)	(890)	(1,425)
投資於共同控制實體		(19,231)	(704,467)	(570,186)
三個月以上到期的定期存款增加		(78,017)	(155,443)	(351,586)
可供出售財務資產增加		–	(345)	(40,053)
應收聯營公司款項(增加)/減少		(3,171)	(7,027)	21,844
應收共同控制實體款項增加		–	(3,093)	(175,783)

	附註	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應收受投資公司款項增加		(18,720)	(18,749)	(26,239)
已收聯營公司之股息		69,415	226,801	169,749
已收一家共同控制實體之股息		261	—	—
投資活動所用現金淨額		<u>(943,377)</u>	<u>(442,834)</u>	<u>(1,914,136)</u>
融資活動之現金流量				
償還銀行借貸		(1,538,364)	(745,525)	(121,273)
提用銀行借貸		1,484,672	829,501	1,375,880
償還一位少數股東貸款		(14,156)	(109,581)	(173,998)
提用一位少數股東貸款		40,451	—	—
受限制銀行結餘(增加)/減少		(28,640)	28,640	—
已派股權持有人之股息		(83,387)	(103,562)	(123,827)
已派少數股東之股息		(22,450)	(60,117)	(71,034)
分拆一家附屬公司所得款項淨額		1,157,252	—	—
發行新股		1,550	5,890	—
少數股東出資		—	912	—
融資活動所得/(所用)現金淨額		<u>996,928</u>	<u>(153,842)</u>	<u>885,748</u>
現金及現金等價物淨額增加/(減少)		621,813	(433,066)	(671,151)
年初之現金及現金等價物		2,158,434	2,850,740	2,655,841
匯兌收益		70,493	238,167	144,803
年終之現金及現金等價物		<u>2,850,740</u>	<u>2,655,841</u>	<u>2,129,493</u>
持續營運業務		2,850,740	2,655,841	1,845,316
終止營運業務	15	—	—	284,177
		<u>2,850,740</u>	<u>2,655,841</u>	<u>2,129,493</u>

綜合權益變動表

截至十二月三十一日止年度

	股權持有人			少數 股東權益 千港元	總額 千港元	
	附註	股本 千港元	儲備 千港元			小計 千港元
於二零零六年一月一日		91,066	5,750,244	5,841,310	1,277,327	7,118,637
貨幣換算差額		–	210,462	210,462	52,451	262,913
年度溢利		–	552,751	552,751	84,430	637,181
出售一家附屬公司之匯兌儲備撥回		–	(1,915)	(1,915)	–	(1,915)
年度確認之收入總額		–	761,298	761,298	136,881	898,179
發行新股份：						
– 轉換可換股債券	31,32	5,128	264,676	269,804	–	269,804
– 行使購股權	31,32	50	1,500	1,550	–	1,550
以股份為基礎之付款		–	2,377	2,377	1,409	3,786
少數股東出資		–	–	–	1,048,017	1,048,017
收購一家附屬公司	38(b)	2,000	111,000	113,000	23,407	136,407
出售一家附屬公司		–	(63)	(63)	(51)	(114)
股息		–	(83,387)	(83,387)	(22,450)	(105,837)
於二零零六年十二月三十一日		98,244	6,807,645	6,905,889	2,464,540	9,370,429

	股權持有人					
	附註	股本 千港元	儲備 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日		98,244	6,807,645	6,905,889	2,464,540	9,370,429
貨幣換算差額		–	509,196	509,196	159,870	669,066
年度溢利		–	690,301	690,301	136,938	827,239
年度確認之收入總額		–	1,199,497	1,199,497	296,808	1,496,305
發行新股份：						
– 轉換可換股債券	31,32	5,128	209,581	214,709	–	214,709
– 行使購股權	31,32	190	5,700	5,890	–	5,890
以股份為基礎之付款		–	1,836	1,836	1,088	2,924
少數股東出資		–	–	–	912	912
出售一家附屬公司	38(c)	–	–	–	(8,340)	(8,340)
重組收費道路	38(d)	–	–	–	(766,627)	(766,627)
股息		–	(103,562)	(103,562)	(60,117)	(163,679)
於二零零七年十二月三十一日		103,562	8,120,697	8,224,259	1,928,264	10,152,523
貨幣換算差額		–	448,323	448,323	117,731	566,054
年度溢利		–	505,861	505,861	94,741	600,602
年度確認之收入總額		–	954,184	954,184	212,472	1,166,656
收購一家附屬公司而發行新股份	31,32	3,185	164,346	167,531	–	167,531
收購一家附屬公司	38(b)	–	–	–	82,715	82,715
以股份為基礎之付款		–	32,689	32,689	732	33,421
收購一家附屬公司之額外權益		–	–	–	(105,085)	(105,085)
股息		–	(123,827)	(123,827)	(71,034)	(194,861)
於二零零八年十二月三十一日		106,747	9,148,089	9,254,836	2,048,064	11,302,900

財務資料附註

1. 一般資料

天津發展集團主要從事提供港口服務、提供公用設施及經營商業房地產。

天津發展為一間在香港註冊成立之有限公司，其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。

天津發展在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板作第一上市。

於有關期間，天津發展集團之主要變動如下：

- (i) 於二零零六年四月十八日，天津發展集團以現金代價3.066億港元及發行0.20億股天津發展之股份，收購於天津經濟技術開發區（「天津開發區」）從事供應蒸汽和熱能的公司天津泰達津聯熱電有限公司（「熱電公司」）約90.9%權益。收購產生商譽約184,594,000港元（附註40(i)）。
- (ii) 港口業務已於二零零六年五月二十四日分拆在聯交所主板獨立上市。由此，天津發展集團之權益由100%攤薄至62.8%。分拆錄得收益109,235,000港元。
- (iii) 於二零零七年七月二十七日，天津發展集團訂立五份買賣協議，據此天津發展集團於Dynamic Infrastructure Limited、濱海交通發展有限公司及Pearl Harbour Investment Limited的股權分別由78%、78%及50%增加至100%、100%及100%，而於Golden Horse Resources Limited的股權則由78%降至40%。天津發展集團訂立該交易以還原於二零零三年完成之集團重組，有關重組乃天津發展集團為籌備申請將收費道路業務獨立上市而作出，而有關申請已於二零零四年九月失效。該交易所產生之收益約為165,913,000港元（附註38(d)）。
- (iv) 於二零零八年一月四日，天津發展集團以0.075億美元之代價完成收購香港利時年有限公司（「利時年」）之全部已發行股本。利時年之資產主要包括於一家中外合資合營公司天津第一飯店有限公司（「第一飯店」）之50%股本權益（該公司持有一所位於天津由中國凱悅有限公司管理之五星級酒店）。

於二零零八年三月四日，天津發展集團透過利時年以人民幣0.755億元之代價完成收購第一飯店之額外25%股本權益。

購入附屬公司的淨資產的公允價值超出收購成本的差額約3,316,000港元（附註40(ii)）。

- (v) 於二零零八年三月二十八日，天津發展集團完成收購津聯置業有限公司（「置業」）之全部股權及其所有股東貸款，代價為現金代價5.60億港元及發行31,850,000股天津發展的新股份。購入的淨資產的公允價值超出收購成本的差額約199,787,000港元（附註40(iii)）。

(vi) 於二零零八年年底前，管理層決定出售天津發展集團於天津津政交通發展有限公司（「津政」）（其為外環東路（「外環東路」）的營運者）的83.93%權益。為實現此出售的行動已展開，而交易預計於二零零九年內完成，故有關津政的資產及負債於二零零八年十二月三十一日已作持作出售資產處理（附註15）。

2. 編製基準及會計政策

下文載列編製財務資料時採納之主要會計政策。除非另有所述，所採用的政策與所呈報的所有過往年度一致。

財務資料已依照香港財務報告準則以歷史成本慣例編製，經就重估可供出售財務資產及按公允價值透過損益列賬的財務資產按公允價值列賬而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料，須要使用若干關鍵的會計估計，亦需要管理層在應用天津發展集團會計政策的過程中作出判斷，涉及高度判斷或高度複雜性的範疇或對財務資料屬重大假設和估算的範疇，已於附註4內披露。

以下與天津發展集團相關的新訂準則、對現有準則的修訂及詮釋已頒佈，須於二零零九年一月一日開始的會計期間或其後期間實行，但尚未於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度生效且天津發展集團並無提早採納：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	金融工具：呈列
香港會計準則第27號及香港財務報告準則第1號（修訂）	綜合及獨立財務報表及第一次採納香港財務報告準則－於附屬公司、共同控制體或聯實公司投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向股東分發非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	自客戶轉讓資產

以下為對香港財務報告準則之修訂，由二零零九年一月一日起生效。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表的呈報
香港會計準則第16號（修訂）	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號（修訂）	聯營公司投資
香港會計準則第31號（修訂）	合營企業權益
香港會計準則第36號（修訂）	資產減值
香港會計準則第38號（修訂）	無形資產
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第5號（修訂）	持作出售之非流動資產及終止營運業務

天津發展集團已開始評估此等新準則、修訂及詮釋的影響，但尚未能指出彼等是否將對營運及財務狀況造成重大影響。

(a) 綜合賬目

財務資料包括天津發展及其所有附屬公司直至十二月三十一日止的財務資料。

(i) 附屬公司

附屬公司指天津發展集團有權控制其財務及營運決策的所有實體(包括特殊目的實體)，通常擁有其過半數投票權。於評估天津發展集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可換股的潛在投票權的存在及影響。附屬公司在控制權轉移至天津發展集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

天津發展集團收購附屬公司按收購會計法入賬。收購成本為在交易日為收購而付出的資產、發行之股本工具及發生或承擔的債務的公允價值，加上所有與收購直接有關的成本。業務合併中，不論少數股東權益的多少，收購的可辨識資產與承擔的負債及或然負債初始以收購日的公允價值計量。收購成本超過天津發展集團所佔購入的可辨識淨資產的公允價值的數額記錄為商譽。倘若收購成本低於所購入的淨資產的公允價值，其差額將直接於綜合損益表內確認。

公司間的交易、集團公司間的交易結餘和未變現收益均作對銷。未變現虧損亦予對銷。於財務資料中，附屬公司的會計政策已在有需要時作出改變，以確保與天津發展集團採納的政策一致。

於附屬公司的投資按成本連同天津發展提供的墊款(並無計劃亦不大可能於可見將來獲償付)減減值撥備，於天津發展的資產負債表列賬。當附屬公司的可收回金額低於天津發展有關投資成本時，天津發展就附屬公司作出減值撥備。天津發展就附屬公司的業績按股息收入入賬。

(ii) 少數股東權益的交易

天津發展集團對少數股東權益交易採用的政策與天津發展集團的外部人士相同。天津發展集團向少數股東權益出售產生之收益或虧損在綜合損益表中確認。因收購少數股東權益而產生之商譽，為任何已付代價與所佔附屬公司淨資產的賬面值的差額。

(iii) 聯營公司

聯營公司是指天津發展集團對其有重大影響力而無控制權的所有實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。天津發展集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽扣除任何累計減值虧損。見附註2(i)所述非財務資產(包括商譽)的減值。

天津發展集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調

整。如天津發展集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，天津發展集團不會確認進一步虧損，除非天津發展集團已代聯營公司承擔責任或作出付款則除外。

天津發展集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按天津發展集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已在有需要時作出改變，以確保與天津發展集團採納的政策一致。

在天津發展之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬（附註2(i)）。聯營公司之業績由天津發展按股息收入入賬。

(iv) 共同控制實體

共同控制實體為一項合約安排。據此，天津發展集團與其他訂約方進行一項由各方共同控制之經濟活動，而參與各方並不單方面控制該項經濟活動。

天津發展集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如天津發展集團應佔一家共同控制實體之虧損等於或超過其在該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，天津發展集團不會確認進一步虧損，除非天津發展集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款則除外。

天津發展集團與其共同控制實體進行交易的未變現收益，與天津發展集團於共同控制實體的權益對銷。除非交易顯示被轉讓資產出現減值的證據，否則交易的未變現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已在有需要時作出改變，以確保與天津發展集團採納的政策一致。

於天津發展的資產負債表中，於共同控制實體的投資按成本減減值虧損撥備列賬。天津發展就共同控制實體的業績按股息收入入賬。

(b) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務的風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類的風險及回報與在其他經濟環境經營的分類有別。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

天津發展集團各實體的財務報表內的項目，均採用該實體經營業務之主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以港元呈列，即天津發展集團之呈列貨幣。天津發展及天津發展集團在中國的附屬公司之功能貨幣為人民幣。

董事認為，以港元呈列財務資料將方便對天津發展集團財務資料的分析。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易或對項目重新計量的估價當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算該等交易及按年底之匯率換算以外幣列值之貨幣資產及負債所產生之外匯收益及虧損均列入綜合損益表。

按公允值透過損益列賬之非貨幣財務資產之匯兌差額呈報為公允值收益或虧損之一部分。非貨幣可供出售財務資產之匯兌差額則計入權益。

(iii) 天津發展集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有天津發展集團公司(均不擁有高通脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列之資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- 各綜合損益表之收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易當日匯率的累積影響之合理約數，在此情況下收入及開支須按交易日的匯率換算)；及
- 導致之所有匯兌差額作為權益之獨立部分確認。

於綜合入賬時，換算海外業務的淨投資額、借貸及其他用作對沖有關投資的貨幣工具所產生的匯兌差額均計入權益。當部分處置或出售海外業務時，計入權益之匯兌差額於綜合損益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生之商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並以結算日之收市匯率折算。

(d) 物業、廠房及設備

樓宇主要包括寫字樓物業。所有廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等資產的直接開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入天津發展集團，而有關項目的成本能夠可靠地計算時，方會把該項目其後產生的成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。被取替部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修保養費於產生的財務期間於綜合損益表中扣除。

物業、廠房及設備之折舊，乃根據其估計可使用年期採用直線法把其成本值分配予殘值計算，各估計可使用年期如下：

樓宇	10至40年
港口設施	35至41年
廠房及機器	3至35年
租賃物業裝修、 傢俬及設備	3至10年
汽車	5至12年
其他	5年

在建工程沒有計提折舊。

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

倘若資產的賬面值高於其估計可收回值，其賬面值即時撇減至可收回值(附註2(i))。

出售帶來的盈虧按比較所得款項及賬面值釐定，並於綜合損益表確認。

(e) 投資物業

未確定未來用途的土地及持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備的物業，且並非天津發展集團旗下各公司所佔用的物業，均歸類列為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有的土地及建於其上之樓宇。

投資物業按其成本(包括相關交易成本)作初步計量。經初步確認後，投資物業按公允列賬。公允值乃以活躍市場價格為基礎，於有必要時就特定資產之性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘若未能取得有關資料，天津發展集團則會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測。有關估值由外聘估值師審閱。

公允值的變動於損益表確認。

(f) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日天津發展集團應佔所收購的附屬公司、聯營公司及共同控制實體之淨可識辨資產公允價值的部分。收購附屬公司所產生商譽撥入無形資產。收購聯營公司及共同控制實體所得的商譽則計入聯營公司或共同控制實體投資。分開確認的商譽按成本減累計減值虧損列賬。減值測試於每年及當有事件或情況之變動顯示賬面值高於可收回值時進行。分開確認的商譽的減值虧損不會被撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽就減值測試分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，分配至預期可自引致商譽的業務合併中受惠的現金產生單位。

(g) 租賃土地及土地使用權

為租賃土地及土地使用權支付之預付款項按直線法於經營租賃期內在綜合損益表中支銷，或當出現減值時於損益表中即時確認。

(h) 收費道路經營權

收費道路經營權按歷史成本扣除累積攤銷及累積減值虧損列賬。

收費道路經營權之攤銷乃按使用單位基準以撇銷其賬面值計算，攤銷數額乃按實際交通流量對比就餘下收費期預計交通總流量之比率作出計提。收費公路之預計交通流量參考內外部的資料定期檢討，並於適當時予以調整。

(i) 非財務資產的減值

沒有確定使用年期之資產（如商譽）毋需攤銷，但最少每年就減值進行測試。而作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示可能無法收回賬面值時就減值進行檢討，減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可獨立識辨現金流量的最低層次組合（即現金產生單位）。出現減值的非財務資產（商譽除外）於各結算日就撥回減值的可能性進行檢討。

(j) 持作出售之非流動資產（或出售組合）

當非流動資產（或出售組合）之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為非常可能，則分類為持作出售的資產。如該等資產的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，則該等資產按賬面值與公允值減出售成本兩者的較低者列賬。

(k) 財務資產

天津發展集團的財務資產分為以下三類：

- (i) 按公允值透過損益列賬的財務資產；
- (ii) 貸款及應收款項；及
- (iii) 可供出售的財務資產。

分類視乎購入有關財務資產之目的而定。管理層於初步確認時決定財務資產的類別。

(i) 按公允值透過損益列賬的財務資產

按公允值透過損益列賬的財務資產為持作買賣之財務資產。倘若購入財務資產之主要目的是於短期內出售，即歸入此類。除非衍生工具被指定為對沖工具，否則歸類為持作買賣。歸入此類的資產則歸類為流動資產。

此類別的資產最初按公允值確認，交易成本在綜合損益表內扣除，並其後按公允值重新計量。產生自公允值變動的收益及虧損於其產生的期間內計入綜合損益表，除

非該衍生財務資產符合現金流量的對沖會計處理方法，則任何因而產生的盈虧的確認乃取決於所對沖的項目性質。

當天津發展集團確立擁有收取該款項的權利時，按公允值透過損益列賬的財務資產的股息收入於綜合損益表的其他收入中確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而且具備固定或可釐定付款的非衍生工具財務資產。此等款項列入流動資產，惟不包括到期日為結算日起計十二個月後的資產，該等資產會列作非流動資產。

貸款及應收款項最初按公允值(扣除已產生的交易成本)確認。貸款及應收款項其後按攤銷成本運用實際利率法列賬。

(iii) 可供出售的財務資產

可供出售的財務資產乃指定為此類別或並無列入任何其他類別的非衍生工具。其計入為非流動資產，除非管理層擬於結算日起計十二個月內出售有關投資則作別論。此類別的資產最初按公允值加上交易成本確認，其後按公允值列賬。產生自公允值變動的收益及虧損於權益內確認。

當可供出售財務資產被出售或減值時，於權益中確認的累計公允價值調整將以可供出售財務資產的收益或虧損計入綜合損益表。

當天津發展集團確立收取付款的權利後，可供出售財務資產的股息將於綜合損益表中確認為其他收入的一部分。

財務資產的定期買賣，均於交易日(即天津發展集團承諾買賣該資產當日)確認。當天津發展集團從該等財務資產收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，或天津發展集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則該等財務資產將不予繼續確認。

有報價投資及衍生金融工具的公允值乃按現時買入價計算。非上市證券及當某財務資產之市場並不活躍，天津發展集團會採用適當的估值方法釐定公允值，包括採用近期按公允原則進行之交易，參考其他大致相同之工具，以及現金流量折現分析法。

天津發展集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘為分類列作可供出售股本證券，則於決定證券是否出現減值時，須考慮是否存在證券公允值是否大幅或長期低於其成本的跡象。倘有證據顯示可供出售的財務資產出現減值，則累計虧損(收購成本與現時公允值之差額)減該財務資產以往於綜合損益表內確認之任何減值則自權益中剔除，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表中確認的減值虧損並不自綜合損益表中撥回。

(l) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括材料、直接勞工及生產開支之適用部分，乃使用加權平均基準計算，但不包括借貸成本。可變現淨值按預計銷售所得款項，減估計完工所須成本及銷售費用而釐定。

(m) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項按公允價值初步確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。當有客觀證據證明天津發展集團不能按照應收款項原訂條款收回所有款項時，便會就應收貨款及其他應收款項計提減值撥備。債權人出現重大財務困難，導致債權人可能宣佈破產或進行財務重組以及無力償還或拖欠款項均被視為應收貨款減值的跡象。減值撥備乃資產賬面值與估計未來現金流量按實際利率折現的現值間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，而虧損金額於綜合損益表中確認。倘應收貨款無法收回時，該款項於應收款的撥備賬中撇銷。其後收回的前期已撇銷款項將計入綜合損益表中。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內借貸中列示。

(o) 股本

普通股歸類為權益。發行新股份或購股權直接產生之新增成本乃於股本列作所得款項(減稅項)的扣除額。

(p) 借貸

借貸以公允價值扣除交易成本初步確認。借貸隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回值之間的任何差額，使用實際利率法於借貸期內在綜合損益表中確認。

借貸乃分類列為流動負債，惟天津發展集團有權無條件將清償負債期限延長至結算日後最少十二個月者則作別論。

(q) 可換股債券**(i) 附帶權益組成部分之可換股債券**

如於轉換時可發行之股份數目及可收取之代價之價值不會改變，則可由持有人選擇轉換為權益股本的可換股債券乃列作包含負債部分及權益部分之複合金融工具。

於初步確認時，可換股債券之負債部分的價值使用相若非可換股債券之市場利率釐定。所得款項之餘額列作轉換權下之權益部分。與發行複合金融工具有關之交易成本按所得款項的分配比例列入負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本使用實際利率法列值，直至可股債券被註銷或到期為止。權益部分於權益內確認，並扣除任何稅項影響。

如債券獲轉換，有關之權益部分及負債部分之賬面值於轉換時就所發行之股份撥入股本及股份溢價列賬。如債券獲贖回，有關之權益部分撥入保留溢利。

(ii) 不附帶權益部分之可換股債券

並無上文第(i)項所述之特點之所有其他可換股債券乃列作包含內嵌式衍生工具及主債務合約之複合工具。

於初步確認時，可換股債券之內嵌式衍生工具乃列作衍生金融工具，並按公允值計量。所得款項超過就衍生工具部分所初步確認之金額之任何部分，乃列為有關合約之負債。與發行可換股債券有關之交易成本列入有關合約下之負債內。

衍生工具部分其後按公允值列賬，公允值之變動於損益表內確認。合約下之負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量，直至可換股債券被轉換註銷或到期為止。

如債券獲轉換，合約下之負債之賬面值以及有關衍生工具部分之公允值於轉換時撥入股本及股份溢價，列作所發行之股份之代價。如債券獲贖回，贖回金額與該兩個部分之賬面值之間之差額在損益表內確認。

(r) 應付貨款

應付貨款以公允價值初步確認，隨後以實際利率法按攤銷成本列賬。

(s) 即期及遞延稅項

期內之稅項支出由即期及遞延稅項組成。稅項於綜合損益表中確認，除了關於直接計入權益之項目，其稅項亦是計入權益。

當期所得稅支出根據天津發展、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延稅項的確認採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會應用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用的暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資產生之暫時差異而撥備，但假若天津發展集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(t) 僱員福利

(i) 退休金責任

天津發展集團於中華人民共和國（「中國」）的附屬公司聘用之僱員為天津市人民政府負責運作之國家管理僱員退休金計劃之成員。天津市人民政府會承擔責任，為所有現時或未來在中國之退休僱員提供退休福利。天津發展集團之責任只限於根據計劃作出規定之供款。此外，天津發展集團同時為所有香港僱員作出強制性公積金供款。兩個計劃均為界定供款計劃。以上所有供款額以僱員薪金作基準按一定比率計算並於作出供款時自綜合損益表扣除。

(ii) 以股份支付的報酬

天津發展集團推行多項按股本結算、以股份支付報酬的計劃，以得到僱員提供服務作為收取天津發展集團股本工具（購股權）的代價。僱員提供服務以換取購股權的公允價值乃確認為開支。於歸屬期內列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定，不包括任何有關服務及表現的非市場歸屬條件的影響。非市場歸屬條件包括在有關預期將歸屬購股權數目的假設內。總費用在歸屬期內計入，歸屬期是指滿足所有特定歸屬條件所需的期間。於各結算日，實體均會基於非市場歸屬條件修改其估計預期將歸屬的購股權數目，修改原來估計數字的影響（如有）則於綜合損益表內確認，以及對權益作相應調整。

於購股權行使時，所得款項扣除直接交易成本計入股本（面值）及股份溢價。

(u) 撥備

撥備於天津發展集團由於過往事件而產生現有的法定或推定責任，可能須就解決有關負債而導致資源流出及能夠可靠地作出金額估計時確認。

撥備以為履行義務所預計需要產生之支出之現值計量，計算此等現值使用之稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該負債特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

(v) 收入確認

收入包括於天津發展集團正常業務過程中因出售貨品及提供服務的已收或應收之代價的公允價值。列示的收入乃扣除增值稅、營業稅、退貨及折扣。收入確認如下：

(i) 出售貨品之收入乃於貨品運送予客戶後確認。

- (ii) 來自收費公路之收入乃於提供服務後確認。
- (iii) 來自港口服務之收入乃於提供服務後確認。
- (iv) 出售電力、自來水及熱能之收入根據電錶及水錶實際使用讀數確認。
- (v) 政府補助收入乃根據有關政府文件之條款按應計基準確認。
- (vi) 租金及管理費收入乃按應計基準確認。
- (vii) 利息收入按實際利率法以時間比例計算。
- (viii) 投資項目之股息收入乃於收取股息之權利產生時確認。
- (ix) 從房間租金、餐飲業務銷售及其他附屬服務產生之酒店收入在提供服務後予以確認。

(w) 借貸成本

建造符合資格的資產而產生的借貸成本於該段需要用於完成及準備資產作其指定用途的期間被資本化。其他借貸成本則確認為費用。

(x) 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分風險和回報由出租人保留的租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃（扣除出租人給予的任何優惠）作出的付款按租期以直線法於綜合損益表扣除。

(y) 股息分派

當天津發展之股東批准股息後，向天津發展之股東作出的股息分派會在該財政期間內的天津發展集團財務資料中確認為負債。

(z) 或然負債及或然資產

或然負債指由於過往事件而可能產生之負債，其最終會否形成取決於一項或多項日後或會（或不會）發生且並非天津發展集團全面控制範圍以內之不明朗事件。或然負債亦可能為由於過往事件而產生但尚未確認之現有負債，尚未確認之原因乃所需之經濟資源流出之機會不大或未能可靠地衡量負債金額。

或然負債並未確認，惟已於財務報表附註內披露。凡經濟資源流出之可能性出現變動而導致可能出現經濟資源流出時，其將會確認為撥備。

或然資產指因為過往事件而可能產生之資產，其最終會否形成取決於一項或多項日後或會（或不會）發生且並非天津發展集團全面控制範圍以內之不明朗事件。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

天津發展集團的業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。天津發展集團的整體財務風險管理集中於金融市場的不可預測性，及通過積極管理債務水平及現金流量以維持穩健之資產負債表狀況，及透過穩健的償債能力、適當的長還款期限及可用銀行信貸而使再融資及流動資金風險減至最低，從而盡量減低對天津發展集團財務表現的潛在不利影響。天津發展集團一直以來恪守審慎之理財政策，於年內並無使用任何衍生財務工具或結構性財務產品。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

天津發展集團的主要附屬公司在中國經營業務，絕大部分交易均以人民幣結算，故於年內並無重大外匯風險。

天津發展集團因此所面對的實際外匯風險主要與以非功能貨幣（主要為港元）計值的銀行結餘及存款、按公允價值透過損益列賬的財務資產、應收及應付款項以及天津發展集團作出的借貸（統稱為「非功能貨幣項目」）有關。

於二零零八年十二月三十一日，在其他參數維持不變下，倘港元兌人民幣轉弱／強5%（二零零七年：5%及二零零六年：5%），換算該等非功能貨幣項目將導致天津發展集團的除稅後溢利增加／減少約120,453,000港元（二零零七年：50,048,000港元及二零零六年：13,533,000港元）。

(ii) 價格風險

天津發展集團須承受股本證券的價格風險，此乃由於天津發展集團於上市股份及非上市基金的投資於綜合資產負債表中歸類為附註29所述的按公允價值透過損益列賬的財務資產。天津發展集團並無承受商品價格風險。

為管理於股本證券投資所產生的價格風險，天津發展集團將其組合分散投資，並投資於風險相對較低的基金（如貨幣市場基金）。由於投資於上市股份的金額對天津發展集團而言並不重大，管理層認為須承受的股本證券價格風險有限。就天津發展集團於非上市股本基金及貨幣市場基金的投資而言，由於基金中的股本證券與相關市場指數或基金中的貨幣市場投資與相關利率走勢的相互關係難以估計，加上基金的多元性質，其風險不能可靠地計量，因此並無就價格風險進行敏感度分析。

(iii) 利率風險

除附註30所述的銀行結餘及存款（「計息資產」）外，天津發展集團並無其他重大計息資產。

天津發展集團從載於附註33的借貸(「計息負債」)產生利率風險。按浮動利率作出的借貸令天津發展集團須承受現金流利率風險。按固定利率作出的借貸則令天津發展集團須承受公允價值利率風險。天津發展集團的政策旨在保持按浮動及固定利率計息的混合借貸組合。天津發展集團亦透過考慮再融資、更新現時利率持倉及另類融資，定期分析其利率風險。天津發展集團於二零零八年十二月三十一日的計息負債全部是按浮動利率計息的借貸2,590,738,000港元(二零零七年：1,303,969,000港元按浮動利率計息及165,447,000港元按固定利率計息，二零零六年：1,707,042,000港元按浮動利率計息及571,257,000港元按固定利率計息)。

於二零零八年十二月三十一日，當所有其他參數維持不變，假若按浮動利率計息的港元借貸、銀行結餘及存款利率上/下調50個基點(二零零七年：100個基點及二零零六年：100個基點)，融資成本淨額(相當於計息資產利息收入減計息負債利息支出)將相應增加/減少，導致天津發展集團的除稅後溢利減少/增加10,730,000港元(二零零七年：4,777,000港元及二零零六年：2,916,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，假若按浮動利率計息的人民幣借貸、銀行結餘及存款利率上/下調100個基點(二零零七年：50個基點及二零零六年：100個基點)，融資成本淨額將相應減少/增加，導致天津發展集團的除稅後溢利增加/減少22,709,000港元(二零零七年：9,447,000港元及二零零六年：11,653,000港元)。

天津發展集團並無使用任何利率掉期交易來對沖其所承受的利率風險。

(b) 信貸風險

信貸風險主要產生自存放於銀行或其他金融機構的現金存款及按公允價值透過損益列賬的財務資產，以及共同控制實體、聯營公司、關連公司、少數股東、受投資公司及客戶的信貸風險(包括尚未收到的應收款項)。此等結餘的賬面值大體上相當於天津發展集團於二零零八年十二月三十一日須承受的最高信貸及交易方風險。

天津發展集團大部分現金存款及按公允價值透過損益列賬的財務資產均存放於國有及上市銀行。天津發展集團已制定政策，以確保只向信貸記錄良好的客戶銷售服務，而天津發展集團亦會定期評估客戶的信貸狀況。天津發展集團過往未收回的應收貨款及其他應收款項並無超出其入賬撥備，而董事認為，財務報表中已就不可收回的應收賬款作出充分撥備。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，天津發展集團超過70%的財務資產為現金存款及按公允價值透過損益列賬的財務資產，均存放於國有或上市銀行及其他金融機構。就應收貨款而言，三分之一以上為應收天津經濟技術開發區(「天津開發區」)財政局給予的補助收入，多年來均有償付。提供公用設施業務分類的住宅、商業及工業客戶一般均具備良好信貸質素，住宅客戶以現金結算款項，本集團亦與擁有長期業務往績記錄的主要商業及工業客戶建立長遠關係。港口服務業務分類的大部分客戶及收費道路的應收款項均有持續償付的記錄。

(c) 流動資金風險

天津發展集團採納嚴謹的流動資金風險管理措施，包括維持充足的銀行結餘及現金，以及透過充足的已承諾信貸額取得資金。天津發展集團旨在透過可動用已承諾信貸額維持資金的靈活性。

管理層基於預期現金流監控天津發展集團流動資金儲備的滾動預測，包括尚未提取的貸款融資以及現金及現金等價物。

於二零零八年十二月三十一日，天津發展集團維持淨現金狀況（附註3.2）並只有約0.95億港元的有關貸款的合約現金流出（佔總額少於4%）於一年內到期。天津發展集團再融資及流動資金風險非常低。

下表按於結算日至合約到期日餘下期間將天津發展集團的財務負債分為不同的到期組合。表格所披露的數額為合約未折現現金流。

	一年以內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元
於二零零六年十二月三十一日				
天津發展集團				
借貸	652,994	360,988	1,176,753	589,923
應付關連公司及 少數股東款項	533,724	—	—	—
應付貸款、其他應付款項 及應計費用	853,358	—	—	—
天津發展				
借貸	189,346	39,583	1,020,495	—
其他應付款項及應計費用	16,829	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日				
天津發展集團				
借貸	278,039	52,532	1,361,636	—
應付關連公司及 一名少數股東款項	158,746	—	—	—
應付貸款、其他應付款項 及應計費用	985,421	—	—	—
天津發展				
借貸	96,670	36,611	924,791	—
其他應付款項及應計費用	17,436	—	—	—

	一年以內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元
於二零零八年十二月三十一日				
天津發展集團				
借貸	95,027	60,237	2,623,683	—
應付關連公司、 一名少數股東及 最終控股公司款項	234,459	—	—	—
應付貨款、其他應付款項 及應計費用	1,061,724	—	—	—
天津發展				
借貸	84,911	50,211	1,461,807	—
其他應付款項及應計費用	32,904	—	—	—

3.2 資本風險管理

天津發展集團管理資本的目的為保障天津發展集團能持續經營，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持良好的資本架構以減低資本成本。總資本按綜合資產負債表所載的權益計算。

為維持或調整資本架構，天津發展集團可調整向股東派付的股息、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債務。

和其他同業一樣，天津發展集團以淨資產負債比率作為監控資本的基準。淨資產負債比率按債務淨額除以權益計算。債務淨額按總借貸(包括綜合資產負債表所載的流動及非流動借貸)減去現金及現金存款總額計算。於二零零八年內，天津發展集團維持二零零六年及二零零七年的政策，將淨資產負債比率維持不高於40%。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年末，天津發展集團處於淨現金狀況。

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
總借貸	2,278,299	1,469,416	2,590,738
減：現金及現金存款總額	3,304,278	3,236,182	3,082,308
現金淨額	(1,025,979)	(1,766,766)	(491,570)
股東權益	6,905,889	8,224,259	9,254,836
淨資產負債比率	淨現金狀況	淨現金狀況	淨現金狀況

3.3 公允價值估計

天津發展集團的金融工具之賬面值按以下方式釐定：

- (i) 上市投資包括可供出售財務資產及按公允價值透過損益列賬的財務資產的公允價值根據結算日之活躍市場報價釐定。
- (ii) 非上市投資包括可供出售財務資產及按公允價值透過損益列賬的財務資產的公允價值乃參照相關投資的市價或類似投資的現行市場價值或相關淨資產的預計未來現金流入按折現率折現釐定，該折現率反映現時市場評估的時間值及資產之特有風險。
- (iii) 長期貸款之公允價值以預期未來合約支出按相類財務工具的市場利率折現估算。
- (iv) 現金及現金存款、應收貨款、其他應收款項、按金、應付貨款、其他應付款項、應計費用、即期借貸及應收或應付聯營公司、共同控制實體、關連公司、少數股東及受投資公司結餘的公允價值假定與其賬面值相若，原因為該等資產及負債的到期日為短期。

4. 關鍵會計估計及判斷

天津發展按過往經驗及其他因素(包括對日後事件作出之合理估計)不時評估現正採納的估計及判斷。以下為有重大風險導致天津發展集團資產及負債之賬面值須作出重大調整之估計及假設之討論。

(a) 物業、廠房及設備

天津發展集團之物業、廠房及設備之可用年期及剩餘價值由管理層釐定。倘可用年期及剩餘價值與先前估算有別，管理層會修訂折舊開支，或將撇銷或撇減技術上已過時或棄用或售出之非策略性資產。

(b) 收費道路經營權

如附註2(h)所述，收費公路之預計總交通流量根據內外部的資料定期予以檢討，並於適當時作出調整。此外，會定期進行獨立專業交通流量研究，如有任何重大改變會作出適當調整。天津發展之董事認為此等乃對預測總交通流量之現行最佳估計。

(c) 資產減值

對於其他非財務資產(包括商譽)，當有事件出現或情況改變顯示賬面值高於可收回金額時，便須就減值進行檢討。此外，天津發展集團對商譽或沒有確定使用年期之資產每年最少進行一次測試，以確定其是否出現減值。資產或產生現金單位之可收回金額主要根據使用價值之計算結果而釐定。此等計算須採納若干估計，例如折現率、將來盈利能力及增長率。

5. 分類資料

天津發展集團主要從事提供港口服務、提供公用設施及經營商業房地產。

天津發展集團的聯營公司主要從事釀酒產品、升降機及扶手電梯的產銷。

(a) 主要呈報方式－業務分類

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	港口服務 千港元	經營 收費道路 千港元	提供公用 設施 (附註(i)) 千港元	持續營運業務			總額 千港元	終止營運 業務 (附註(ii))
				釀酒 千港元	升降機 及扶手 電梯 千港元	其他 千港元		經營 外環東路 千港元
收入	1,005,001	78,700	1,467,672	-	-	8,683	2,560,056	128,401
分類業績	230,761	40,697	160,973	-	-	1,161	433,592	50,978
視作出售附屬公司								
部分權益之收益	109,235	-	-	-	-	-	109,235	-
出售一家附屬公司之收益	-	-	-	-	-	22,993	22,993	-
利息收入							145,678	3,049
公司支出淨額							(18,587)	-
經營溢利							692,911	54,027
財務費用							(149,293)	-
可換股債券之淨虧損							(63,847)	-
應佔溢利/(虧損)								
聯營公司	983	-	-	52,618	129,071	(1,457)	181,215	-
共同控制實體	-	-	-	53	-	(11,832)	(11,779)	-
稅前溢利							649,207	54,027
稅項支出							(57,949)	(8,104)
年度溢利							591,258	45,923
資本開支	1,175,851	36,119	116,684	-	-	2,196	1,330,850	6
折舊及攤銷	97,328	23,257	73,823	-	-	4,166	198,574	22,324
應收貨款減值 (撥回)/撥備	(4,349)	-	1,761	-	-	-	(2,588)	-

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	港口服務 千港元	提供公用 設施 (附註(i)) 千港元	持續營運業務			總額 千港元	終止營運 業務 (附註(ii))
			釀酒 千港元	升降機 及扶手 電梯 千港元	其他 千港元		經營 外環東路 千港元
收入	1,157,430	2,053,077	-	-	57,506	3,268,013	119,650
分類業績	269,820	198,579	-	-	34,590	502,989	58,887
重組收費道路收益 於一家聯營公司						165,913	-
投資之減值撥備	-	-	-	-	(38,261)	(38,261)	-
出售一家附屬公司、 聯營公司及共同控制 實體之收益/(虧損)	139	-	-	-	(18,817)	(18,678)	-
利息收入						50,884	2,468
公司收入淨額						65,177	-
經營溢利						728,024	61,355
財務費用						(101,130)	-
應佔溢利/(虧損)							
聯營公司	790	-	56,576	159,293	3,992	220,651	-
共同控制實體	-	-	-	-	(9,831)	(9,831)	-
稅前溢利						837,714	61,355
稅項支出						(62,569)	(9,261)
年度溢利						775,145	52,094
資本開支	49,142	75,032	-	-	6,232	130,406	-
折舊及攤銷	121,463	63,242	-	-	23,684	208,389	23,203
應收貨款減值 (撥回)/撥備	(5,812)	22,101	-	-	103	16,392	-

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續營運業務						終止營運 業務 (附註(ii))	
	港口服務 千港元	提供公用 設施 (附註(i)) 千港元	經營商業 房地產 千港元	釀酒 千港元	升降機 及扶手 電梯 千港元	其他 千港元	總額 千港元	經營 外環東路 千港元
收入	1,220,576	2,463,311	103,536	-	-	-	3,787,423	127,905
分類業績	180,686	198,154	(174,333)	-	-	-	204,507	56,273
購入附屬公司的 淨資產的 公允價值 超出收購 成本的差額	-	-	203,103	-	-	-	203,103	-
利息收入							63,552	4,609
公司支出淨額							(22,587)	-
經營溢利							448,575	60,882
財務費用							(65,661)	-
應佔溢利/(虧損)								
聯營公司	1,495	-	-	64,128	184,108	3,415	253,146	-
共同控制實體	8,755	-	(2,105)	-	-	(17,727)	(11,077)	-
稅前溢利							624,983	60,882
稅項支出							(72,955)	(12,308)
年度溢利							552,028	48,574
資本開支	55,687	275,929	1,601	-	-	2,034	335,251	16
折舊及攤銷	135,030	74,901	28,511	-	-	3,663	242,105	26,413
應收貨款 減值撥備	-	23,019	21	-	-	-	23,040	-

附註：

- (i) 公用設施供應業務乃透過天津泰達津聯電力有限公司(「電力公司」)、天津泰達津聯自來水有限公司(「自來水公司」)及熱電公司經營。

天津開發區財政局確認於截至二零零七年十二月三十一日止五年內按每供應1千瓦時電力獲人民幣0.02元及每供應1噸自來水獲人民幣2元分別向電力公司及自來水公司授予基於供應量的政府補助收入，並於其後展期一年至二零零八年十二月三十一日。此

外，天津開發區財政局已確認於截至二零零八年十二月三十一日止五年內按每供應1噸蒸汽獲人民幣50元向熱電公司授予基於供應量的政府補助收入。

天津開發區財政局已確認於截至二零零九年十二月三十一日止一年內按每供應1千瓦時電力獲人民幣0.02元、每供應1噸自來水獲人民幣2元及每供應1噸蒸汽獲人民幣50元分別向電力公司、自來水公司及熱電公司授予基於數量的政府補助收入。

另外，熱電公司亦有權按向熱電公司的主要蒸汽供應商天津濱海能源發展股份有限公司購入蒸汽的每噸購買價與向客戶供應蒸汽的每噸售價之間的差額計算獲得另一項基於成本的政府補助收入。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，供應公用設施的收入包括分別授予電力公司、自來水公司及熱電公司的基於供應量的政府補助收入約0.492億港元(二零零七年：0.411億港元及二零零六年：0.566億港元)、1.013億港元(二零零七年：0.809億港元及二零零六年：0.749億港元)及1.652億港元(二零零七年：1.379億港元及二零零六年：0.596億港元)。

於二零零七年，收入同時亦包括授予熱電公司的基於成本的政府補助收入約0.137億港元(二零零六年：0.19億港元)。

- (ii) 由於於二零零八年十二月三十一日結算日前已展開行動以出售天津發展集團於津政(於天津經營外環東路)的權益，及交易預計於二零零九年內完成，故有關津政的業績已在終止營運業務項下呈列(附註15)。

	港口服務 千港元	經營收費 道路 千港元	提供公用 設施 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其他 千港元	不可分攤 千港元	天津發展 集團 千港元
於二零零六年十二月三十一日								
資產	2,556,136	3,571,212	1,670,611	-	-	537,094	3,653,903	11,988,956
聯營公司	23,847	-	-	625,365	463,265	38,190	-	1,150,667
共同控制實體	-	-	-	-	-	91,903	-	91,903
總資產	<u>2,579,983</u>	<u>3,571,212</u>	<u>1,670,611</u>	<u>625,365</u>	<u>463,265</u>	<u>667,187</u>	<u>3,653,903</u>	<u>13,231,526</u>
總負債	<u>159,655</u>	<u>55,860</u>	<u>565,065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,101</u>	<u>3,004,416</u>	<u>3,861,097</u>

	港口服務 千港元	經營收費 道路 千港元	提供公用 設施 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其他 千港元	不可分攤 千港元	天津發展 集團 千港元
於二零零七年十二月三十一日								
資產	2,721,959	2,088,477	1,945,707	-	-	301,346	3,723,870	10,781,359
聯營公司	24,981	192,638	-	697,187	412,523	50,151	-	1,377,480
共同控制實體	704,467	-	-	-	-	59,714	-	764,181
總資產	<u>3,451,407</u>	<u>2,281,115</u>	<u>1,945,707</u>	<u>697,187</u>	<u>412,523</u>	<u>411,211</u>	<u>3,723,870</u>	<u>12,923,020</u>
總負債	<u>87,763</u>	<u>31,494</u>	<u>796,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,546</u>	<u>1,778,872</u>	<u>2,770,497</u>
	港口服務 千港元	提供公用 設施 千港元	經營商業 房地產 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其他 千港元	不可分攤 千港元	天津發展 集團 千港元
於二零零八年十二月三十一日								
資產	2,816,002	2,216,828	1,140,919	-	-	309,748	3,548,356	10,031,853
聯營公司	28,513	-	-	775,321	479,521	306,995	-	1,590,350
共同控制實體	1,430,037	-	-	-	-	45,483	-	1,475,520
持作出售資產(附註15)	-	-	-	-	-	2,091,989	284,177	2,376,166
總資產	<u>4,274,552</u>	<u>2,216,828</u>	<u>1,140,919</u>	<u>775,321</u>	<u>479,521</u>	<u>2,754,215</u>	<u>3,832,533</u>	<u>15,473,889</u>
負債 與持作出售資產 有關的負債(附註15)	127,900	773,207	47,845	-	-	92,513	2,977,125	4,018,590
總負債	<u>127,900</u>	<u>773,207</u>	<u>47,845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118,752</u>	<u>3,103,285</u>	<u>4,170,989</u>

主要呈報業務分類下的不可分攤資產基本包括可供出售財務資產、遞延稅項資產、按公允價值透過損益列賬的財務資產、受限制銀行結餘、三個月以上到期的定期存款以及現金及現金等價物。不可分攤負債基本包括借貸、即期及遞延稅項負債。

(b) 次要呈報方式－地區分類

	收入			經營業績		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
中國內地	2,560,056	3,268,013	3,741,418	433,592	502,989	367,547
香港	-	-	46,005	-	-	(163,040)
持續營運業務	<u>2,560,056</u>	<u>3,268,013</u>	<u>3,787,423</u>	<u>433,592</u>	<u>502,989</u>	<u>204,507</u>
終止營運業務	<u>128,401</u>	<u>119,650</u>	<u>127,905</u>	<u>50,978</u>	<u>58,887</u>	<u>56,273</u>
				於十二月三十一日		
				二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
總資產：						
中國內地				11,802,170	10,555,284	9,022,345
香港				186,786	226,075	1,009,508
				<u>11,988,956</u>	<u>10,781,359</u>	<u>10,031,853</u>
聯營公司				1,150,667	1,377,480	1,590,350
共同控制實體				91,903	764,181	1,475,520
持作出售資產 (附註 15)				-	-	2,376,166
				<u>13,231,526</u>	<u>12,923,020</u>	<u>15,473,889</u>
				截至十二月三十一日止年度		
				二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資本開支：						
中國內地				1,329,297	129,209	335,075
香港				1,553	1,197	176
持續營運業務				<u>1,330,850</u>	<u>130,406</u>	<u>335,251</u>
終止營運業務				<u>6</u>	<u>-</u>	<u>16</u>

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入			
— 銀行存款	48,343	50,884	63,552
— 一間附屬公司首次公開發售所得款項	97,335	-	-
來自非上市受投資公司之股息收入	18,028	18,750	26,274
雜項	14,411	7,940	11,460
	<u>178,117</u>	<u>77,574</u>	<u>101,286</u>

7. 其他收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
按公允價值透過損益列賬的財務資產			
— 公允價值收益／(虧損) — 上市 (已變現及未變現)	13,390	72,089	(7,900)
— 公允價值收益 — 非上市 (已變現)	3,049	9,151	34,468
出售投資物業之收益	—	10,309	—
出售可供出售財務資產之收益	—	10,429	—
應付一位少數股東的貸款利息回撥	—	—	20,349
多提費用回撥	—	—	22,853
出售一家附屬公司、聯營公司 及共同控制實體之收益／(虧損)淨額	22,993	(18,678)	—
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(12,041)	(13,788)	(2,122)
視作出售一家共同控制實體部分 權益之虧損	—	—	(1,034)
收購一家附屬公司額外權益之收益	—	—	16,573
匯兌收益淨額	37,533	47,671	89,298
	<u>64,924</u>	<u>117,183</u>	<u>172,485</u>

8. 經營溢利

經營溢利乃扣除／(計入)下列項目後達至：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	475,496	543,016	732,108
採購電力、原水及蒸汽供出售 折舊	1,066,917	1,537,940	1,875,313
— 在銷售成本扣除	169,246	166,187	169,323
— 在行政支出扣除	16,705	22,920	23,362
— 在其他營運支出扣除	—	—	23,335
攤銷	12,623	19,282	26,085
應收貸款減值(撥回)／撥備	(2,588)	16,392	23,040
可供出售財務資產減值虧損	—	—	25,253
於一家聯營公司投資之減值撥備	—	38,261	—
經營租約開支			
— 廠房、管道及網絡	28,126	67,944	101,237
— 泊位、鐵路、儲物用地及設備	30,986	—	—
— 土地及樓宇	7,806	9,636	12,496
— 其他	—	2,833	3,986
核數師酬金	5,757	5,479	6,980
津濱高速公路之管理費	16,644	12,533	—
	<u>16,644</u>	<u>12,533</u>	<u>—</u>

9. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
工資、薪金及社會保障費用	439,696	495,806	646,271
退休金成本 – 定額供款計劃	32,014	44,286	55,403
購股權費用 (附註)	3,786	2,924	30,434
	<u>475,496</u>	<u>543,016</u>	<u>732,108</u>

附註：天津發展及其上市附屬公司天津港發展設有購股權計劃，據此可向合資格僱員及董事授出分別可認購天津發展及天津港發展股份之購股權。

購股權詳情如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

授出人	授出日期	行使價 港元	購股權數目				二零零六年 十二月三十一日	附註
			二零零六年 一月一日	已授出	已行使	已失效/ 已註銷		
天津發展	二零零四年一月十五日	4.10	90,000,000	-	-	(90,000,000)	-	(i)
天津發展	二零零四年十二月二十三日	3.10	6,900,000	-	(500,000)	(2,000,000)	4,400,000	(ii)
天津港發展	二零零六年八月一日	2.28	-	11,500,000	-	-	11,500,000	(iv)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

授出人	授出日期	行使價 港元	購股權數目				二零零七年 十二月三十一日	附註
			二零零七年 一月一日	已授出	已行使	已失效/ 已註銷		
天津發展	二零零四年十二月二十三日	3.10	4,400,000	-	(1,900,000)	(2,500,000)	-	(ii)
天津港發展	二零零六年八月一日	2.28	11,500,000	-	(400,000)	(1,100,000)	10,000,000	(iv)
天津港發展	二零零七年二月三日	2.74	-	1,900,000	-	-	1,900,000	(iv)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

授出人	授出日期	行使價 港元	購股權數目				已失效/ 已註銷	二零零八年 十二月三十一日	附註
			二零零八年 一月一日	已授出	已行使				
天津發展	二零零七年十二月十九日	8.04	-	11,900,000	-	(1,100,000)	10,800,000	(iii)	
天津港發展	二零零六年八月一日	2.28	10,000,000	-	-	-	10,000,000	(iv)	
天津港發展	二零零七年二月三日	2.74	1,900,000	-	-	-	1,900,000	(iv)	
天津港發展	二零零八年一月二十五日	4.24	-	1,300,000	-	-	1,300,000	(iv)	
天津港發展	二零零八年七月二十一日	3.45	-	1,000,000	-	-	1,000,000	(iv)	

附註：

- (i) 購股權於二零零六年一月十五日屆滿。
- (ii) 於二零零六年，總額為2,000,000份購股權已於董事提出請辭後失效。天津發展的購股權計劃已於二零零七年十一月二十一日屆滿。
- (iii) 合共11,900,000份購股權已於二零零七年十二月十九日授出，並於二零零八年一月十七日由承授人接納。天津發展的購股權可於二零零八年一月十七日至二零一七年五月二十四日予以行使。總額為1,100,000份購股權於二零零八年內董事提出請辭後失效。
- (iv) 天津港發展的購股權分別按行使價2.28港元、2.74港元、4.24港元及3.45港元分四批授出，該等購股權分別可於二零零七年二月一日至二零一六年八月一日、二零零七年八月三日至二零一七年二月三日、二零零八年七月二十五日至二零一八年一月二十四日及二零零九年一月二十一日至二零一八年七月二十日予以行使。總額為1,100,000份購股權於二零零七年董事辭任後註銷。

已授出購股權的估計公允價值根據二項式估值模式計算。輸入該模式的主要參數如下：

天津發展

授出日期	二零零八年一月十七日
行使價	8.04 港元
預期股價回報的標準差異	37%
預期購股權年期	約 1 – 10 年
年度無風險利率	1.870% – 2.726%
孳息率 (半年期)	0.84%
公允價值	<u>0.9676 港元 – 2.7894 港元</u>

按標準差計量之預期波幅乃基於天津發展每週股份價格變動的歷史數據。

天津港發展

授出日期	二零零六年 八月一日	二零零七年 二月三日	二零零八年 一月二十五日	二零零八年 七月二十一日
行使價	2.28 港元	2.74 港元	4.24 港元	3.45 港元
預期股價波幅	32.4%	34%	41%	43%
預期購股權年期	2 及 10 年	2 年	1.9 及 1.7 年	3.8 年
年度無風險利率	4.235% 及 4.607%	4.06%	1.527%	3.685%
派息率	40%	40%	40%	40%
公允價值	0.43 港元及 0.60 港元	0.54 港元	0.79 港元	0.9883 港元

按標準差計量之預期波幅乃基於類似行業公司股份波幅之資料分析。

(a) 董事及高級管理人員酬金

各董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 ⁽ⁱ⁾ 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	總計 千港元
王廣浩 ⁽ⁱⁱ⁾	1,000	2,360	650	4,010
任學鋒 ⁽ⁱⁱ⁾	—	1,036	—	1,036
于汝民	134	417	—	551
聶建生	933	1,248	834	3,015
戴延 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	504	—	504
胡成利 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	504	—	504
王建東	—	—	—	—
白智生 ^(iv)	—	—	—	—
張文利 ^(v)	—	—	—	—
孫增印	—	—	—	—
宗國英 ^{(iii), (xi)}	—	—	—	—
鄭道全 ^(vi)	—	—	—	—
張永銳	270	—	—	270
鄺志強	330	—	—	330
劉偉傑	330	—	—	330
鄭漢鈞	330	—	—	330
張鴻儒 ^(vii)	—	396	—	396
何秀恆 ^(viii)	—	—	—	—
楊力恆 ^(ix)	—	—	—	—
龐金華 ^(vii)	—	—	—	—
葉迪生 ^(vii)	—	—	—	—
	3,327	6,465	1,484	11,276

各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (i) 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	總計 千港元
王廣浩 ⁽ⁱⁱ⁾	1,500	2,290	338	4,128
任學鋒 ⁽ⁱⁱ⁾	—	1,411	—	1,411
于汝民	1,300	695	1,035	3,030
聶建生	1,400	2,524	417	4,341
戴延	—	1,639	—	1,639
胡成利	—	1,639	—	1,639
王建東	—	—	—	—
白智生	—	—	—	—
張文利	—	—	—	—
孫增印	—	—	—	—
宗國英 ^(xi)	—	—	—	—
鄭道全	—	—	—	—
張永銳	300	—	—	300
鄺志強	360	—	—	360
劉偉傑	360	—	—	360
鄭漢鈞	360	—	—	360
	<u>5,580</u>	<u>10,198</u>	<u>1,790</u>	<u>17,568</u>

各董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (i) 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	總計 千港元
王廣浩 ⁽ⁱⁱ⁾	125	389	—	514
任學鋒 ⁽ⁱⁱ⁾	—	485	3,068	3,553
于汝民	1,600	510	2,101	4,211
吳學民 ^(x)	—	1,009	—	1,009
聶建生	1,540	2,018	2,381	5,939
戴延	—	1,430	2,147	3,577
胡成利	—	1,430	2,510	3,940
王建東	—	—	1,674	1,674
白智生	—	—	827	827
張文利	—	—	793	793
孫增印	—	—	290	290
宗國英 ^(xi)	—	—	837	837
鄭道全	—	1,108	1,580	2,688
張永銳	318	—	1,395	1,713
鄺志強	382	—	1,395	1,777
劉偉傑	382	—	1,395	1,777
鄭漢鈞	382	—	1,395	1,777
	<u>4,729</u>	<u>8,379</u>	<u>23,788</u>	<u>36,896</u>

(i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍。

(ii) 於二零零八年一月三十一日辭任。

(iii) 於二零零六年七月十日獲委任。

- (iv) 於二零零六年一月一日獲委任。
- (v) 於二零零六年三月二十日獲委任。
- (vi) 於二零零六年十二月一日獲委任。
- (vii) 於二零零六年七月十日辭任。
- (viii) 於二零零六年一月一日辭任。
- (ix) 於二零零六年三月二十日辭任。
- (x) 於二零零八年一月三十一日獲委任。
- (xi) 於二零零九年四月一日辭任。

(b) 五位最高薪人士

於二零零八年內，天津發展集團五位最高薪人士包括五位(二零零七年：三位及二零零六年：兩位)董事，其薪金已於上文呈列的分析反映。於二零零六年應付其餘三位及二零零七年應付三位人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金及其他酬金	4,455	2,794
以股份為基礎的付款	1,077	616
	<u>5,532</u>	<u>3,410</u>

五名最高薪人士之薪酬介乎下列範圍：

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	2	1	–
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	1	1	–
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1	1	–
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	–	–	3
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	1	2	1
5,500,001 港元 – 6,000,000 港元	–	–	1
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1</u>

10. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
利息費用：			
– 銀行借貸	104,490	88,777	65,661
– 一位少數股東貸款	14,639	9,447	–
– 可換股債券(名義費用)	30,164	2,906	–
	<u>149,293</u>	<u>101,130</u>	<u>65,661</u>

11. 稅項支出

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項			
中國所得稅	47,097	82,951	118,879
遞延稅項(附註34)	10,852	(20,382)	(45,924)
	<u>57,949</u>	<u>62,569</u>	<u>72,955</u>

由於天津發展集團截至二零零八年十二月三十一日止年內並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零零七年：無及二零零六年：無)。中國所得稅撥備乃按照年內天津發展集團各附屬公司之估計應課稅溢利以適用稅率計算。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度主要附屬公司之適用稅率：

天津財政局於一九九七年十一月六日批准天津港第二港埠有限公司及天津港集裝箱碼頭有限公司之優惠企業所得稅率為15%，並於二零零七年十二月三十一日仍然生效。

根據由天津開發區國家稅務局發出的一份批准文件，津政可獲豁免繳付從首個獲利年度起計兩年之所得稅，其後三年可獲減免所得稅50%。津政本年度之適用稅率為15%(於二零零七年十二月三十一日仍然生效)，即稅務優惠期屆滿後之適用優惠稅率。

根據中國有關法規，天津快速(集團)發展有限公司及其附屬公司(「天津快速集團」)獲豁免繳付從首個獲利年度起計兩年之所得稅。其後三年，天津快速集團可獲減免中國所得稅50%。稅項優惠期內已調低的稅率為7.5%。優惠期屆滿後，天津快速集團須按適用的優惠稅率15%繳納所得稅。

根據中國有關法規，電力公司、自來水公司及熱電公司獲豁免繳付從二零零一年起計兩年內之所得稅，其後三年則獲減免50%。本年度之適用稅率為15%(於二零零七年十二月三十一日仍然生效)，即稅務優惠期屆滿後之適用優惠稅率。

截至二零零八年十二月三十一日止年度適用於主要附屬公司的稅率：

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，內地企業及外資企業的企業所得稅率將統一為25%。就目前按15%稅率繳納稅項之天津發展集團附屬公司而言，即天津港第二港埠有限公司、天津港集裝箱碼頭有限公司、津政、電力公司、自來水公司及熱電公司，稅率將於未來五年逐步增加至25%。

天津發展集團有關稅前溢利之所得稅支出與假若採用適用稅率(即天津發展集團主要附屬公司經營所在地現行之加權平均稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
稅前溢利	649,207	837,714	624,983
減：應佔聯營公司及 共同控制實體溢利減虧損	(169,436)	(210,820)	(242,069)
	<u>479,771</u>	<u>626,894</u>	<u>382,914</u>
按適用稅率計算之稅項	83,298	110,184	73,578
由於新企業所得稅法引致之中國稅率變動	–	(24,403)	–
無須課稅之收入	(96,638)	(70,612)	(57,774)
不可扣稅之支出	69,815	43,313	54,690
未有確認之稅項虧損	1,474	4,087	2,461
稅項支出	<u>57,949</u>	<u>62,569</u>	<u>72,955</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度之加權平均適用稅率為19.2%(二零零七年：17.6%及二零零六年：17.4%)。稅率增加是由於新企業所得稅法引致之中國稅率變動所致。

12. 股權持有人應佔溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度於天津發展財務資料內處理之股權持有人應佔溢利為約206,376,000港元(二零零七年：溢利為1,084,274,000港元，當中包括來自重組收費道路之收益821,299,000港元(附註1(iii))及二零零六年虧損為824,000港元)。有關於二零零七年內的收費道路重組，重組有關方按名義代價訂立交易，而現已被天津發展於重組後收購之投資則按公允值基準於天津發展之財務資料中列賬。

13. 每股盈利

下表列示計算每股基本盈利及攤薄盈利乃根據年內股權持有人應佔溢利及已發行普通股之加權平均股數(需要時予以調整)：

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度		截至二零零七年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	持續營運業務	終止營運業務	持續營運業務	終止營運業務	持續營運業務	終止營運業務
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計算每股基本盈利 之股東應佔溢利	521,702	31,049	650,475	39,826	463,757	42,104
所有未贖回可換股債券 已轉換成股份之調整	–	–	2,906	–	–	–
計算每股攤薄後盈利 之調整後溢利	<u>521,702</u>	<u>31,049</u>	<u>653,381</u>	<u>39,826</u>	<u>463,757</u>	<u>42,104</u>

股份數目	截至二零零六年 十二月三十一日止年度		截至二零零七年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	持續營運業務	終止營運業務	持續營運業務	終止營運業務	持續營運業務	終止營運業務
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
計算每股基本盈利之 普通股份之加權 平均股數	954,330	954,330	1,023,825	1,023,825	1,059,899	1,059,899
行使購股權及轉換 可換股債券潛在 普通股的攤薄影響	5,052	5,052	12,923	12,923	-	-
計算每股攤薄後盈利之 普通股份之加權平均股數	<u>959,382</u>	<u>959,382</u>	<u>1,036,748</u>	<u>1,036,748</u>	<u>1,059,899</u>	<u>1,059,899</u>

二零零八年購股權對每股基本盈利沒有攤薄影響。

14. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
建議派發二零零八年末期股息每股3.0港仙 (二零零七年：已派末期股息每股5.6港仙 及二零零六年：已派末期股息每股4.6港仙)			
於二零零八年已派中期股息每股6.0港仙 (二零零七年：每股5.4港仙 及二零零六年：每股4.6港仙)	47,639	59,778	32,024
	<u>44,602</u>	<u>55,923</u>	<u>64,048</u>
	<u>92,241</u>	<u>115,701</u>	<u>96,072</u>

於二零零九年四月二十三日舉行的董事會會議上，董事建議派發每股普通股3.0港仙的末期股息。建議股息並未以應付股息反映在此等財務資料中，惟將於截至二零零九年十二月三十一日止年度內反映為保留溢利分派。

15. 終止營運業務及持作出售資產

由於於二零零八年十二月三十一日結算日前已展開行動以出售外環東路的營運，故有關津政的資產及負債已作持作出售資產處理。交易預計於二零零九年內完成。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
終止營運業務			
(a) 業績			
收入	128,401	119,650	127,905
銷售成本	(72,446)	(60,572)	(66,819)
毛利	55,955	59,078	61,086
其他收入	3,049	7,179	4,609
其他虧損	(21)	(414)	(112)
一般及行政支出	(4,956)	(4,488)	(4,701)
稅前溢利	54,027	61,355	60,882
稅項支出	(8,104)	(9,261)	(12,308)
年度溢利	<u>45,923</u>	<u>52,094</u>	<u>48,574</u>
應佔溢利：			
天津發展股權持有人	31,049	39,826	42,104
少數股東權益	14,874	12,268	6,470
	<u>45,923</u>	<u>52,094</u>	<u>48,574</u>
(b) 現金流量			
經營活動(所用)／所得現金淨額	(4,360)	94,862	47,374
投資活動所得現金淨額	3,043	2,760	4,593
融資活動所用現金淨額	—	(153,693)	(41,511)
總現金(流出)／流入	<u>(1,317)</u>	<u>(56,071)</u>	<u>10,456</u>

於二零零八年
十二月三十一日
千港元

持作出售資產

(a) 資產			
物業、廠房及設備		67,103	
收費道路經營權		1,906,679	
應收貨款		77,665	
其他應收款項、按金及預付款		40,542	
現金及現金等價物		284,177	
		<u>2,376,166</u>	
總資產			<u>2,376,166</u>
(b) 負債			
遞延稅項負債		55,931	
其他應付款項及應計費用		26,239	
即期稅項負債		70,229	
		<u>152,399</u>	
總負債			<u>152,399</u>

截至十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
(c) 與分類為持作出售資產的 出售組合有關的直接於 權益中確認的累計收入或支出 匯兌調整	<u>85,053</u>	<u>206,398</u>	<u>313,570</u>

16. 物業、廠房及設備

天津發展集團

	樓宇	收費公路	租賃泊位 之改善	港口設施	廠房及 機器	租賃物業 裝修、 傢俬 及設備	汽車	在建工程	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本										
於二零零六年一月一日	556,576	1,599,981	377,757	-	1,324,363	51,250	44,370	61,571	10,818	4,026,686
匯兌差額	22,210	56,410	-	14,579	51,419	1,868	1,507	3,066	662	151,721
添置	66,204	34,606	-	-	35,224	4,429	7,635	476,961	3,688	628,747
出售一家附屬公司(附註38(c))	-	-	-	-	-	(209)	(377)	-	(19)	(605)
收購一家附屬公司 (附註38(b))	16,895	-	-	-	203,502	-	2,427	1,256	-	224,080
轉撥	157,669	-	(377,757)	611,081	106,759	1,157	43	(498,952)	-	-
出售	(14,844)	-	-	(696)	(4,592)	(946)	(4,903)	-	(257)	(26,238)
於二零零六年十二月三十一日	804,710	1,690,997	-	624,964	1,716,675	57,549	50,702	43,902	14,892	5,004,391
匯兌差額	60,399	61,015	-	47,833	129,876	4,272	3,116	5,510	1,726	313,747
添置	6,667	-	-	6,670	32,059	4,128	2,981	70,066	7,835	130,406
出售一家附屬公司(附註38(c))	(11,316)	-	-	-	(863)	(1,595)	(781)	-	-	(14,555)
重組收費道路(附註38(d))	-	(1,752,012)	-	-	-	(1,192)	(4,427)	-	-	(1,757,631)
轉撥	51	-	-	-	6,096	543	-	(6,690)	-	-
出售	(18,185)	-	-	(4,534)	(5,533)	(650)	(6,852)	-	(609)	(36,363)
於二零零七年十二月三十一日	842,326	-	-	674,933	1,878,310	63,055	44,739	112,788	23,844	3,639,995
匯兌差額	55,989	-	-	38,737	110,870	4,146	2,385	8,323	1,816	222,266
添置	32,709	-	-	351	30,465	12,716	3,926	253,471	1,629	335,267
收購附屬公司(附註38(b))	412,233	-	-	-	79,936	47,939	2,563	-	-	542,671
轉撥	7,054	-	-	(7,054)	93,090	-	-	(93,090)	-	-
出售	(13,554)	-	-	(40)	(2,241)	(1,119)	(11,951)	-	(2,880)	(31,785)
分類為持作出售資產(附註15)	(96,108)	-	-	-	(25,300)	(128)	(1,839)	-	(625)	(124,000)
於二零零八年十二月三十一日	1,240,649	-	-	706,927	2,165,130	126,609	39,823	281,492	23,784	4,584,414

	樓宇	收費公路	租賃泊位 之改善	港口設施	廠房及 機器	租賃物業 裝修、 傢俬 及設備	汽車	在建工程	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
累積折舊										
於二零零六年一月一日	102,024	99,253	44,401	-	406,076	13,542	18,564	-	6,510	690,370
匯兌差額	4,680	3,908	-	2,345	16,776	627	662	-	334	29,332
本年度折舊	36,461	22,737	-	12,132	104,708	8,292	5,209	-	2,437	191,976
轉撥	17,359	-	(44,401)	59,342	(32,300)	-	-	-	-	-
出售一家附屬公司(附註38(c))	-	-	-	-	-	(140)	(273)	-	(3)	(416)
出售	(5,450)	-	-	(151)	(3,398)	(746)	(3,022)	-	(222)	(12,989)
於二零零六年十二月三十一日	155,074	125,898	-	73,668	491,862	21,575	21,140	-	9,056	898,273
匯兌差額	12,829	4,545	-	6,170	41,496	1,901	1,419	-	920	69,280
本年度折舊	32,674	18,390	-	13,937	113,264	9,476	4,752	-	2,756	195,249
出售一家附屬公司(附註38(c))	(2,077)	-	-	-	(347)	(860)	(296)	-	-	(3,580)
重組收費道路(附註38(d))	-	(148,833)	-	-	-	(438)	(2,349)	-	-	(151,620)
出售	(6,054)	-	-	(2,217)	(3,334)	(592)	(5,680)	-	(547)	(18,424)
於二零零七年十二月三十一日	192,446	-	-	91,558	642,941	31,062	18,986	-	12,185	989,178
匯兌差額	11,668	-	-	5,390	38,596	1,932	1,029	-	831	59,446
本年度折舊	45,971	-	-	15,063	133,982	17,208	6,280	-	3,987	222,491
出售	(4,155)	-	-	(11)	(1,784)	(1,020)	(10,312)	-	(2,593)	(19,875)
分類為持作出售資產(附註15)	(31,679)	-	-	-	(23,839)	(78)	(1,301)	-	-	(56,897)
於二零零八年十二月三十一日	214,251	-	-	112,000	789,896	49,104	14,682	-	14,410	1,194,343
賬面淨值										
於二零零六年十二月三十一日	649,636	1,565,099	-	551,296	1,224,813	35,974	29,562	43,902	5,836	4,106,118
於二零零七年十二月三十一日	649,880	-	-	583,375	1,235,369	31,993	25,753	112,788	11,659	2,650,817
於二零零八年十二月三十一日	1,026,398	-	-	594,927	1,375,234	77,505	25,141	281,492	9,374	3,390,071

天津發展

	租賃物業裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本			
於二零零六年一月一日	3,644	2,574	6,218
匯兌差額	128	120	248
添置	36	1,517	1,553
於二零零六年十二月三十一日	3,808	4,211	8,019
匯兌差額	284	319	603
添置	103	1,094	1,197
出售	—	(858)	(858)
於二零零七年十二月三十一日	4,195	4,766	8,961
匯兌差額	257	283	540
添置	176	—	176
出售	(100)	(1,000)	(1,100)
於二零零八年十二月三十一日	4,528	4,049	8,577
累積折舊			
於二零零六年一月一日	585	2,372	2,957
匯兌差額	41	86	127
本年度折舊	1,044	165	1,209
於二零零六年十二月三十一日	1,670	2,623	4,293
匯兌差額	161	177	338
本年度折舊	1,048	407	1,455
出售	—	(858)	(858)
於二零零七年十二月三十一日	2,879	2,349	5,228
匯兌差額	180	140	320
本年度折舊	658	572	1,230
出售	(100)	(1,000)	(1,100)
於二零零八年十二月三十一日	3,617	2,061	5,678
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,138</u>	<u>1,588</u>	<u>3,726</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,316</u>	<u>2,417</u>	<u>3,733</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>911</u>	<u>1,988</u>	<u>2,899</u>

17. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	370,192	383,085
匯兌差額	12,893	13,822
出售	—	(396,907)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>383,085</u>	<u> </u>

投資物業指一幅位於天津市的尚未決定未來用途之土地。該幅土地之土地使用權將於二零五二年二月十三日屆滿。

於二零零七年九月十日，天津發展集團以代價人民幣395,000,000元(約407,216,000港元)出售該幅土地。

18. 商譽

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	400,746	586,050	510,847
匯兌差額	710	806	—
收購一家附屬公司(附註38(b))	184,594	—	—
重組收費道路(附註38(d))	—	(76,009)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>586,050</u>	<u>510,847</u>	<u>510,847</u>

商譽按中國之業務分類分配至天津發展集團所確定的現金產生單位(「現金產生單位」)。

下文呈列商譽分配的分類層次概要。

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營收費道路	75,203	—	—
提供公用設施	510,847	510,847	510,847
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總額	<u>586,050</u>	<u>510,847</u>	<u>510,847</u>

現金產生單位的可收回值乃根據使用價值的計算結果而釐定。

對於供應公用設施分類而言，有關的計算使用第一年的預算及根據由管理層對於餘下三十九年經營期所編製的財務預測所制定的現金流量預測。主要假設包括收入、原材料成本、員工成本及其他生產成本，以及政府補助收入政策保持不變。管理層根據過往表現及其對市場發展的預期來釐定此等主要假設。現金產生單位收入來年增長率介乎5%至15%，第二年至第五年為5%至7%，第六年至第十年為5%，其後為0%。現金產生單位之現金流量預測之現值使用介乎13.8%至15.2%(二零零七年:13.1%至14.8%及二零零六年:11.6%)的稅前折現率計算。

根據對商譽的測試，董事認為無須對天津發展集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的商譽作出減值撥備。

19. 租賃土地及土地使用權

天津發展集團於租賃土地及土地使用權的權益指預付經營租賃款項如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於中國，以下列方式持有：			
介乎 10 至 50 年的租賃	761,516	797,549	1,045,854
於香港，以下列方式持有：			
超過 50 年的租賃	—	—	374,558
	<u>761,516</u>	<u>797,549</u>	<u>1,420,412</u>
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	69,787	761,516	797,549
匯兌差額	2,243	57,391	53,644
添置	702,109	—	—
收購附屬公司 (附註 38(b))	—	—	745,304
出售一家附屬公司 (附註 38(c))	—	(2,076)	—
減值虧損 (附註)	—	—	(150,000)
攤銷	(12,623)	(19,282)	(26,085)
於十二月三十一日	<u>761,516</u>	<u>797,549</u>	<u>1,420,412</u>

附註：

一塊位於香港的租賃土地於二零零八年十二月三十一日由獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行估值。估值乃基於市場價值基準，經參考相約資產之市場交易及相關租賃土地的資本化收入淨額進行。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內 1.50 億港元的減值虧損已被確認，令該租賃土地的賬面值與其可收回值 (即其公允價值減出售成本) 一致。

20. 收費道路經營權

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	1,666,069	1,707,451	1,815,640
匯兌差額	57,697	125,250	110,981
出售	(16)	—	—
攤銷	(16,299)	(17,061)	(19,942)
分類為持作出售資產 (附註 15)	—	—	(1,906,679)
於十二月三十一日	<u>1,707,451</u>	<u>1,815,640</u>	<u>—</u>

收費道路經營權指位於天津的外環東路的經營權。其經營權將於二零二七年到期，要延長專營期限，需在專營期滿前三年向天津市政府提出申請。

21. 於附屬公司權益

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非上市投資(按成本)	3,143,713	4,031,729	4,278,569
墊款予附屬公司	3,150,249	3,485,593	4,585,810
	<u>6,293,962</u>	<u>7,517,322</u>	<u>8,864,379</u>

墊款予附屬公司為無抵押、免息(除約750,495,000港元(二零零七年：無及二零零六年：無)按介乎1.57%至5.31%計息外)及並無固定還款期。

董事認為對天津發展集團之業績及／或於二零零八年十二月三十一日之淨資產構成重大影響之主要附屬公司之詳情載於附註42。

22. 於聯營公司權益

	天津發展集團 於十二月三十一日			天津發展 於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
天津發展集團應佔淨資產						
— 在香港上市之						
王朝酒業集團有限公司 (「王朝」)股份	625,365	697,187	775,321	—	—	—
— 在香港上市之						
華樂燃氣控股有限公司 (「華樂」)股份(附註(i))	158,261	158,261	158,261	—	—	—
— 奧的斯電梯(中國) 投資有限公司(「奧的斯 中國」)之非上市股份	422,806	412,523	479,521	—	—	—
— 其他非上市股份(附註(ii))	64,235	267,770	335,508	—	194,865	206,796
	<u>1,270,667</u>	<u>1,535,741</u>	<u>1,748,611</u>	<u>—</u>	<u>194,865</u>	<u>206,796</u>
於華樂之投資減值 (附註(i))	<u>(120,000)</u>	<u>(158,261)</u>	<u>(158,261)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,150,667</u>	<u>1,377,480</u>	<u>1,590,350</u>	<u>—</u>	<u>194,865</u>	<u>206,796</u>
上市股份市值						
— 王朝	1,573,560	1,729,800	647,280	—	—	—
— 華樂	附註(i)	附註(i)	附註(i)	—	—	—

附註：

- (i) 華樂截至二零零八年十二月三十一日止九個月之未經審核財務報表已於二零零九年二月公佈。鑒於華樂於二零零八年十二月三十一日之權益持有人虧損，就於華樂之投資已計提減值撥備共158,261,000港元。截至二零零八年十二月三十一日，股份仍然暫停買賣。於二零零九年五月十二日，華樂股票恢復買賣，天津發展集團於華樂之權益被攤薄，並將於二零零九年六月重分類作為可供出售財務資產。
- (ii) 自收費公路重組於二零零七年九月七日完成以來，天津發展集團於二零零八年十二月三十一日的其他非上市股份包括約202,098,000港元(二零零七年：192,638,000港元)，相當於Golden Horse Resources Limited之40%股本權益中之投資。

於二零零八年十二月三十一日，於聯營公司之權益包括商譽4,072,000港元(二零零七年：4,107,000港元及二零零六年：3,825,000港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司稅項83,810,000港元(二零零七年：56,860,000港元及二零零六年：60,860,000港元)已列作應佔聯營公司溢利計入綜合損益表。

天津發展集團於其聯營公司的權益如下：

名稱	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	天津發展 集團應佔 溢利／(虧損) 千港元	天津發展 集團 應佔權益 %
於二零零六年 十二月三十一日					
奧的斯中國	1,258,309	835,503	1,498,287	129,071	16.55
王朝	750,043	124,678	499,360	52,618	44.82
其他	423,879	325,208	162,414	(474)	
	<u>2,432,231</u>	<u>1,285,389</u>	<u>2,160,061</u>	<u>181,215</u>	
於二零零七年 十二月三十一日					
奧的斯中國	1,381,323	968,800	1,867,453	159,293	16.55
王朝	837,147	139,960	503,475	56,576	44.82
其他	966,411	702,748	213,669	4,782	
	<u>3,184,881</u>	<u>1,811,508</u>	<u>2,584,597</u>	<u>220,651</u>	
於二零零八年 十二月三十一日					
奧的斯中國	1,414,619	935,098	2,309,828	184,108	16.55
王朝	965,061	189,740	609,937	64,128	44.82
其他	1,010,876	679,440	279,527	4,910	
	<u>3,390,556</u>	<u>1,804,278</u>	<u>3,199,292</u>	<u>253,146</u>	

天津發展集團於聯營公司的權益概無或然負債，聯營公司本身亦無或然負債。

董事認為對天津發展集團於二零零八年十二月三十一日之業績及／或淨資產構成重大影響之聯營公司之詳情載於附註43。

23. 於共同控制實體權益

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
天津發展集團應佔淨資產	91,903	764,181	1,395,174
應收一家共同控制實體款項	—	—	80,346
	<u>91,903</u>	<u>764,181</u>	<u>1,475,520</u>

於二零零八年十二月三十一日，應收一家共同控制實體款項為無抵押、按倫敦銀行同業拆息加1.5%計息，並應於二零一三年償還。

下列是天津發展集團於共同控制實體(全皆為非上市)的權益：

	流動資產 千港元	非流動資產 千港元	流動負債 千港元	非流動負債 千港元	收入 千港元	天津發展 集團應佔 虧損淨額 千港元
於二零零六年十二月三十一日	<u>63,718</u>	<u>116,441</u>	<u>88,256</u>	<u>—</u>	<u>116,710</u>	<u>(11,779)</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>177,790</u>	<u>812,865</u>	<u>226,461</u>	<u>13</u>	<u>124,444</u>	<u>(9,831)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>137,106</u>	<u>2,781,406</u>	<u>819,760</u>	<u>703,578</u>	<u>312,057</u>	<u>(11,077)</u>

天津發展集團於共同控制實體的權益概無或然負債，共同控制實體本身亦無或然負債。

主要共同控制實體之詳情載於附註44。

24. 可供出售財務資產

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	110,495	108,161	107,117
匯兌差額	1,236	8,195	6,536
添置	—	345	40,053
出售一家附屬公司(附註38(c))	(146)	—	—
減值虧損	—	—	(25,253)
出售	<u>(3,424)</u>	<u>(9,584)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>108,161</u>	<u>107,117</u>	<u>128,453</u>
上市股份之市值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,800</u>

可供出售財務資產主要為在中國成立及經營的若干實體的非上市權益，主要以人民幣列值。

於二零零八年，天津發展集團收購成本約0.40億港元之上市股份。根據於二零零八年十二月三十一日的市場價格，天津發展集團於綜合損益賬內錄得約0.25億港元的減值虧損。

25. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	5,402	5,863	5,702
在製品	4,571	47	69
製成品	1,522	250	260
消耗存貨	1,211	938	4,306
	<u>12,706</u>	<u>7,098</u>	<u>10,337</u>

26. 應收／應付聯營公司、共同控制實體及最終控股公司款項

該等結餘為無抵押、免息及並無固定償還年期，主要以人民幣列值。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，所有餘下應收款項均已完全履約。

27. 應收／(應付) 關連公司、少數股東及受投資公司款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應收關連公司款項 (附註(i))	<u>24,332</u>	<u>21,748</u>	<u>13,000</u>
應收一名少數股東款項 (附註(i))	<u>12,382</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收受投資公司款項 (附註(i)及(ii))	<u>100,871</u>	<u>127,738</u>	<u>162,036</u>
應付關連公司款項 (附註(iii))	<u>(336,244)</u>	<u>(141,852)</u>	<u>(218,329)</u>
應付少數股東款項 (附註(iii))	<u>(197,480)</u>	<u>(16,894)</u>	<u>(1,079)</u>

附註：

- (i) 所有結餘為無抵押、免息及並無固定償還年期，主要以人民幣列值。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，所有結餘均已完全履約。
- (ii) 根據受投資公司之經營盈利能力及用作結算之現金充足程度，應收受投資公司款項具有良好之信貸質素。
- (iii) 該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期，並主要以人民幣列值，惟於二零零六年十二月三十一日應付關連公司就收購土地使用權、泊位及鐵路約2.26億港元已於二零零七年五月支付。

28. 應收貨款、其他應收款項、按金及預付款

	天津發展集團			天津發展		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貨款						
完全履約(附註(i))	341,445	525,389	445,129	-	-	-
逾期但未減值(附註(ii))	137,247	188,789	310,900	-	-	-
已減值(附註(iii))	74,712	94,323	76,000	-	-	-
應收貨款-總額	553,404	808,501	832,029	-	-	-
減：減值撥備	(74,712)	(94,323)	(76,000)	-	-	-
應收貨款-淨額(附註(iv))	478,692	714,178	756,029	-	-	-
其他應收款項、 按金及預付款(附註(v))	198,566	432,739	231,028	17,081	26,929	7,002
	<u>677,258</u>	<u>1,146,917</u>	<u>987,057</u>	<u>17,081</u>	<u>26,929</u>	<u>7,002</u>

附註：

- (i) 集團內多家公司制訂有不同的信貸政策，視乎彼等經營的市場及業務需要而定。一般而言，給予港口服務分類客戶的信貸期約為30天至90天，給予商業房地產分類中的酒店的企業客戶的信貸期約為30天至180天。天津發展集團並無給予提供公用設施及經營收費道路分類的客戶任何信貸期。

於二零零八年十二月三十一日，天津發展集團有權向天津開發區財政局取得附註2(v)(v)所述之政府補助收入321,125,000港元(二零零七年：285,288,000港元及二零零六年：200,626,000港元)。年度應收補助收入並無信貸期，而最終的金額須視乎財政局於年結後而定。天津發展集團在過往年度持續收到補助收入金額。

- (ii) 逾期但未減值之應收貨款與廣泛客戶有關，由於信貸質素並無重大改變，且結餘仍被視為可完全收回，故管理層相信並無須就該等款項作出減值撥備。該等應收貨款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
30天以內	69,193	111,389	219,711
31天至90天	18,942	20,931	34,366
91天至180天	12,067	14,799	17,769
超過180天	37,045	41,670	39,054
	<u>137,247</u>	<u>188,789</u>	<u>310,900</u>

- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，應收貨款 76,000,000 港元 (二零零七年：94,323,000 港元及二零零六年：74,712,000 港元) 已減值。於檢討個別應收款項之減值時，已考慮到其賬齡及還款往績記錄。該等應收款項之賬齡如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
30 天以內	1,260	1,164	–
31 天至 90 天	1,242	169	19
91 天至 180 天	916	342	1
超過 180 天	71,294	92,648	75,980
	<u>74,712</u>	<u>94,323</u>	<u>76,000</u>

應收貨款之減值撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	69,480	74,712	94,323
匯兌差額	2,541	6,012	5,550
年內撥備	(2,588)	16,392	23,040
應收款項撇銷	(4,854)	(2,793)	(46,913)
收購一家附屬公司	10,133	–	–
於十二月三十一日	<u>74,712</u>	<u>94,323</u>	<u>76,000</u>

就已減值應收款項新增及解除之撥備已計入損益賬內之一般及行政支出。於撥備賬中扣除的金額一般於預期不會收回額外現金時撇銷。

- (iv) 天津發展集團應收貨款 (減去撥備後) 之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
30 天以內	366,557	503,446	505,666
31 天至 90 天	18,329	32,768	54,637
91 天至 180 天	10,031	14,814	18,447
超過 180 天	83,775	163,150	177,279
	<u>478,692</u>	<u>714,178</u>	<u>756,029</u>

- (v) 於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，所有其他應收款項及按金均已完全履約。

應收貨款、其他應收款項及按金之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。於報告日期，須承受的最高信貸風險為上述之應收款項賬面值。除應收政府補助收入外，天津發展集團並無高度集中的信貸風險，亦無持有任何用作擔保之抵押品。

29. 按公允價值透過損益列賬的財務資產

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
香港上市股份	12,542	15,091	5,633
中國上市股份	55,432	13,813	37
中國非上市基金	109,312	277,513	467,033
	<u>177,286</u>	<u>306,417</u>	<u>472,703</u>
上市股份之市值	<u>67,974</u>	<u>28,904</u>	<u>5,670</u>

於二零零八年十二月三十一日，該等結餘以人民幣列值，惟約5,633,000港元(二零零七年：15,091,000港元及二零零六年：12,542,000港元)以港元列值。

所有上市股份之公允價值根據其於活躍市場之當時買盤價計算。非上市基金之公允價值根據其於有關投資信託／證券公司所報之資產淨值計算。

30. 現金及現金等價物、受限制銀行結餘及三個月以上到期的定期存款

	天津發展集團 於十二月三十一日			天津發展 於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及手頭現金	1,796,300	2,193,298	1,674,670	6,508	20,100	41,100
三個月以內到期的銀行定期存款	976,790	438,054	89,776	41,748	61,537	46,366
於其他金融機構之存款	77,650	24,489	80,870	-	-	18,008
現金及現金等價物	<u>2,850,740</u>	<u>2,655,841</u>	<u>1,845,316</u>	<u>48,256</u>	<u>81,637</u>	<u>105,474</u>
受限制銀行結餘	28,640	-	-	-	-	-
三個月以上到期的銀行定期存款	424,898	580,341	935,525	20,672	14,002	28,798
三個月以上到期的其他金融機構 定期存款	-	-	17,290	-	-	-
三個月以上到期的定期存款	<u>424,898</u>	<u>580,341</u>	<u>952,815</u>	<u>20,672</u>	<u>14,002</u>	<u>28,798</u>
	<u>3,304,278</u>	<u>3,236,182</u>	<u>2,798,131</u>	<u>68,928</u>	<u>95,639</u>	<u>134,272</u>
須承受的最高信貸風險	<u>3,304,074</u>	<u>3,235,958</u>	<u>2,797,180</u>	<u>68,884</u>	<u>95,619</u>	<u>134,259</u>

現金及現金等價物、受限制銀行結餘及三個月以上到期的定期存款的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

於二零零八年十二月三十一日，銀行現金及銀行定期存款之有效年利率介乎0.30%至5.85%（二零零七年：年利率介乎0.72%至4.14%及二零零六年：年利率介乎0.17%至3.53%），此等存款之到期日介乎6天至365天（二零零七年：3天至356天及二零零六年：4天至353天）。

31. 股本

	股份數目 千股	千港元
於二零零六年一月一日	910,656	91,066
發行股份 (附註 40(i))	20,000	2,000
行使購股權 (附註 (c))	500	50
兌換可換股債券 (附註 (a))	51,282	5,128
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	982,438	98,244
兌換可換股債券 (附註 (a))	51,282	5,128
行使購股權 (附註 (c))	1,900	190
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	1,035,620	103,562
發行股份 (附註 40(iii))	31,850	3,185
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,067,470</u>	<u>106,747</u>

於二零零八年十二月三十一日，天津發展公司之法定股本為300,000,000港元，由每股面值0.10港元（二零零七年及二零零六年：每股面值0.10港元）共30億股（二零零七年及二零零六年：30億股）組成。所有已發行股份皆已繳足。

- (a) 於二零零五年十二月十九日，天津發展集團發行本金總額為4億港元（其後於二零零六年十二月二十八日轉換成人民幣4億元）之零票息可換股債券（「債券」）。於二零零六年四月十二日、四月二十五日及十一月八日，面額為2億港元之債券持有人按每股3.9港元認購天津發展51,282,049股新股，將債券兌換為天津發展股份。於二零零七年二月二日、三月六日及五月七日，持有餘下的面額為人民幣2億元之債券持有人行使權利將債券兌換為天津發展股份，並按每股3.9港元認購天津發展合共51,282,049股新股。
- (b) 天津發展設有以股本結算之購股權計劃（「舊計劃」）。舊計劃於一九九七年十一月二十二日舉行之股東特別大會上獲批准。舊計劃已於二零零七年五月二十五日終止，但所授出之購股權仍然繼續生效並可予以行使，直至購股權於二零零七年十一月二十一日屆滿為止。

天津發展於二零零七年五月二十五日採納以股本結算之購股權計劃(「新計劃」)，據此，董事可酌情並於批准日期後起十年內根據新計劃所載之條件向參與人士要約授出購股權。天津發展推行新計劃，旨在為天津發展提供一個靈活方法，藉以獎勵、回報、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。因行使根據新計劃及天津發展任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可發行之天津發展股份總數，合共不得超過天津發展批准新計劃當日已發行股份總數之10%。因行使根據新計劃及天津發展任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而可發行之天津發展股份數目，合共不得超過天津發展不時已發行股份總數之30%。認購價應至少為(i)於授出日期聯交所每日報價表(「每日報價表」)所列之股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日每日報價表所列之股份收市價的平均價格；及(iii)一股股份之面值，以最高者為準。授出每份購股權應付之現金代價為1港元。新計劃之有效期將於二零一七年五月二十四日屆滿。

於二零零七年十二月十九日，本集團向董事及僱員要約11,900,000份購股權，彼等於二零零八年一月十七日接納該等購股權，該等購股權之行使價為8.04港元，於二零零八年一月十七日至二零一七年五月二十四日期間可予行使。

(c) 年內，尚未行使購股權數目之變動如下：

	二零零六年		截至十二月三十一日止年度 二零零七年		二零零八年	
	每股股份之 平均行使價		每股股份之 平均行使價		每股股份之 平均行使價	
	港元	購股權數目	港元	購股權數目	港元	購股權數目
於一月一日	4.029	96,900,000	3.100	4,400,000	-	-
已授出	-	-	-	-	8.04	11,900,000
已行使(附註)	3.100	(500,000)	3.100	(1,900,000)	-	-
已失效	4.078	(92,000,000)	3.100	(2,500,000)	8.04	(1,100,000)
於十二月三十一日		<u>4,400,000</u>		<u>-</u>		<u>10,800,000</u>

附註：

於二零零七年五月十一日至二十一日，1,900,000股(二零零六年：500,000股)股份之購股權按每股3.1港元之價格獲行使。於行使當日，有關之股份加權平均收市價為每股股份7.84港元(二零零六年：6.2港元)。

32. 儲備

天津發展集團

	資本儲備 千港元	股份溢價 千港元	一般儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份為 基礎的付款 的儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	9,430	4,247,684	86,893	202,918	-	122,604	1,080,715	5,750,244
發行股份								
- 兌換可換股債券	-	264,676	-	-	-	-	-	264,676
- 行使購股權	-	1,500	-	-	-	-	-	1,500
收購一家附屬公司	-	111,000	-	-	-	-	-	111,000
出售一家附屬公司(附註38(c))	(185)	-	122	-	-	(1,915)	-	(1,978)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	552,751	552,751
股息	-	-	-	-	-	-	(83,387)	(83,387)
轉撥	-	-	374	35,500	-	-	(35,874)	-
以股份為基礎的付款	-	-	-	-	2,377	-	-	2,377
貨幣換算差額								
- 天津發展集團	93	-	-	-	-	182,385	-	182,478
- 聯營公司	-	-	-	-	-	24,720	-	24,720
- 共同控制實體	-	-	-	-	-	3,264	-	3,264
於二零零六年十二月三十一日	<u>9,338</u>	<u>4,624,860</u>	<u>87,389</u>	<u>238,418</u>	<u>2,377</u>	<u>331,058</u>	<u>1,514,205</u>	<u>6,807,645</u>
二零零六年建議末期股息								45,192
扣除二零零六年建議末期股息後結餘								<u>6,762,453</u>
								<u>6,807,645</u>
於二零零七年一月一日	9,338	4,624,860	87,389	238,418	2,377	331,058	1,514,205	6,807,645
發行股份								
- 兌換可換股債券	-	209,581	-	-	-	-	-	209,581
- 行使購股權	-	5,700	-	-	-	-	-	5,700
年度溢利	-	-	-	-	-	-	690,301	690,301
股息	-	-	-	-	-	-	(103,562)	(103,562)
轉撥	-	-	-	53,848	-	-	(53,848)	-
以股份為基礎的付款	-	-	-	-	1,836	-	-	1,836
貨幣換算差額								
- 天津發展集團	-	-	-	-	-	421,018	-	421,018
- 聯營公司	-	-	-	-	-	83,448	-	83,448
- 共同控制實體	-	-	-	-	-	4,730	-	4,730
於二零零七年十二月三十一日	<u>9,338</u>	<u>4,840,141</u>	<u>87,389</u>	<u>292,266</u>	<u>4,213</u>	<u>840,254</u>	<u>2,047,096</u>	<u>8,120,697</u>
二零零七年建議末期股息								57,995
扣除二零零七年建議末期股息後結餘								<u>8,062,702</u>
								<u>8,120,697</u>

	資本儲備 千港元	股份溢價 千港元	一般儲備 千港元	法定儲備 千港元	以股份為 基礎的付款 的儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	9,338	4,840,141	87,389	292,266	4,213	840,254	2,047,096	8,120,697
發行股份	-	164,346	-	-	-	-	-	164,346
年度溢利	-	-	-	-	-	-	505,861	505,861
股息	-	-	-	-	-	-	(123,827)	(123,827)
轉撥	-	-	-	72,886	-	-	(72,886)	-
以股份為基礎的付款								
- 天津發展集團	-	-	-	-	29,702	-	-	29,702
- 聯營公司	-	-	-	-	2,987	-	-	2,987
因購股權失效轉撥	-	-	-	-	(3,068)	-	3,068	-
貨幣換算差額								
- 天津發展集團	-	-	-	-	-	296,423	-	296,423
- 聯營公司	-	-	-	-	-	79,641	-	79,641
- 共同控制實體	-	-	-	-	-	72,259	-	72,259
於二零零八年十二月三十一日	<u>9,338</u>	<u>5,004,487</u>	<u>87,389</u>	<u>365,152</u>	<u>33,834</u>	<u>1,288,577</u>	<u>2,359,312</u>	<u>9,148,089</u>
二零零八年建議末期股息								32,024
扣除二零零八年建議 末期股息後結餘								<u>9,116,065</u>
								<u>9,148,089</u>

於二零零八年十二月三十一日，來自聯營公司的保留盈利及來自共同控制實體的累計虧損分別為616,860,000港元（二零零七年：534,093,000港元及二零零六年：532,108,000港元）及52,309,000港元（二零零七年：43,337,000港元及二零零六年：31,313,000港元）。天津發展集團之全部其他儲備均於天津發展及其附屬公司之財務報表處理。

法定儲備及一般儲備為根據適用於天津發展附屬公司之中國有關法律規定所設存之儲備。此儲備概不能用於派發現金股息。

根據天津發展集團在中國成立之附屬公司之組織章程細則，在中國法定賬目內呈報的純利的某個百分比（按組織章程細則所列或附屬公司之董事會批准之百分比）須撥往儲備金及企業發展基金（均歸類為法定儲備）。指撥百分比由相關附屬公司的董事會酌情釐定。儲備金可用作抵銷累計虧損，而企業發展基金可用作擴充生產設施或增加資本。

天津發展

	股份溢價 千港元	以股份為 基礎的付款 的儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	4,247,684	-	93,165	300,495	4,641,344
發行股份					
– 兌換可換股債券	264,676	-	-	-	264,676
– 行使購股權	1,500	-	-	-	1,500
收購一間附屬公司	111,000	-	-	-	111,000
年度虧損	-	-	-	(824)	(824)
股息	-	-	-	(83,387)	(83,387)
貨幣換算差額	-	-	168,502	-	168,502
於二零零六年十二月三十一日	<u>4,624,860</u>	<u>-</u>	<u>261,667</u>	<u>216,284</u>	<u>5,102,811</u>
二零零六年建議末期股息					45,192
扣除二零零六年建議末期股息後結餘					<u>5,057,619</u>
					<u>5,102,811</u>
於二零零七年一月一日	4,624,860	-	261,667	216,284	5,102,811
發行股份					
– 兌換可換股債券	209,581	-	-	-	209,581
– 行使購股權	5,700	-	-	-	5,700
年度溢利	-	-	-	1,084,274	1,084,274
股息	-	-	-	(103,562)	(103,562)
貨幣換算差額	-	-	429,062	-	429,062
於二零零七年十二月三十一日	<u>4,840,141</u>	<u>-</u>	<u>690,729</u>	<u>1,196,996</u>	<u>6,727,866</u>
二零零七年建議末期股息					57,995
扣除二零零七年建議末期股息後結餘					<u>6,669,871</u>
					<u>6,727,866</u>
於二零零八年一月一日	4,840,141	-	690,729	1,196,996	6,727,866
發行股份	164,346	-	-	-	164,346
年度溢利	-	-	-	206,376	206,376
股息	-	-	-	(123,827)	(123,827)
以股份為基礎的付款	-	28,391	-	-	28,391
因購股權失效轉撥	-	(3,068)	-	3,068	-
貨幣換算差額	-	-	420,772	-	420,772
於二零零八年十二月三十一日	<u>5,004,487</u>	<u>25,323</u>	<u>1,111,501</u>	<u>1,282,613</u>	<u>7,423,924</u>
二零零八年建議末期股息					32,024
扣除二零零八年建議 末期股息後結餘					<u>7,391,900</u>
					<u>7,423,924</u>

33. 借貸

	天津發展集團			天津發展		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非即期						
可換股債券(附註(i))	211,803	-	-	-	-	-
銀行借貸						
- 有抵押(附註(ii))	594,030	-	-	-	-	-
- 無抵押	908,652	1,245,580	2,557,349	908,652	855,580	1,417,099
	<u>1,714,485</u>	<u>1,245,580</u>	<u>2,557,349</u>	<u>908,652</u>	<u>855,580</u>	<u>1,417,099</u>
即期						
長期銀行借貸之即期部分						
- 有抵押(附註(ii))	9,453	-	-	-	-	-
短期銀行借貸						
- 有抵押(附註(ii))	9,950	-	-	-	-	-
- 無抵押	284,558	58,389	33,389	142,389	58,389	33,389
來自一名少數股東的貸款(附註(iii))	259,853	165,447	-	-	-	-
	<u>563,814</u>	<u>223,836</u>	<u>33,389</u>	<u>142,389</u>	<u>58,389</u>	<u>33,389</u>
借貸總額	<u>2,278,299</u>	<u>1,469,416</u>	<u>2,590,738</u>	<u>1,051,041</u>	<u>913,969</u>	<u>1,450,488</u>

所有銀行借貸之賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (i) 於二零零六年及二零零七年，所有零票息可換股債券已轉換為股份(附註31(a))。可換股債券之結餘於轉換後相應地轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，有抵押銀行借貸獲約28,640,000港元之銀行存款、經營津濱高速公路產生之路費收入及天津發展集團於若干附屬公司之股本權益為擔保。
- (iii) 來自一名少數股東的貸款為無抵押、無固定還款期及按年利率6.4%計息。惟於二零零六年十二月三十一日約90,169,000港元按年利率5.69%計息。應付利息總額20,349,000港元其後已於二零零八年撥回(附註7)。

銀行借貸之屆滿年期如下：

	天津發展集團			天津發展		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸：						
一年內	303,961	58,389	33,389	142,389	58,389	33,389
第二年	73,065	-	-	53,164	-	-
第三至第五年 (首尾兩年包括在內)	964,940	1,245,580	2,557,349	855,488	855,580	1,417,099
第五年以後	464,677	-	-	-	-	-
	<u>1,806,643</u>	<u>1,303,969</u>	<u>2,590,738</u>	<u>1,051,041</u>	<u>913,969</u>	<u>1,450,488</u>
五年內全數償還	1,203,160	1,303,969	2,590,738	1,051,041	913,969	1,450,488
超過五年全數償還	603,483	-	-	-	-	-
	<u>1,806,643</u>	<u>1,303,969</u>	<u>2,590,738</u>	<u>1,051,041</u>	<u>913,969</u>	<u>1,450,488</u>

借貸的賬面值以下列貨幣列值：

	天津發展集團			天津發展		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸：						
人民幣	755,602	-	-	-	-	-
美元	54,600	-	23,250	54,600	-	-
港元	996,441	1,303,969	2,567,488	996,441	913,969	1,450,488
	<u>1,806,643</u>	<u>1,303,969</u>	<u>2,590,738</u>	<u>1,051,041</u>	<u>913,969</u>	<u>1,450,488</u>
可換股債券：						
人民幣	211,803	-	-	-	-	-
來自一名少數股東的貸款：						
人民幣	259,853	165,447	-	-	-	-
	<u>2,278,299</u>	<u>1,469,416</u>	<u>2,590,738</u>	<u>1,051,041</u>	<u>913,969</u>	<u>1,450,488</u>

於結算日，銀行借貸之有效利率如下：

	天津發展集團			天津發展		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	%	%	%	%	%	%
銀行借貸：						
人民幣	5.98	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
美元	5.89	不適用	2.01	5.89	不適用	不適用
港元	4.50	4.20	2.37	4.50	4.26	3.57

34. 遞延稅項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項資產：			
— 將於十二個月後收回之遞延稅項資產	4,960	26,759	129,395
遞延稅項負債：			
— 將於十二個月後償還之遞延稅項負債	(63,456)	(45,258)	(90,769)
— 將於十二個月內償還之遞延稅項負債	(30,340)	(12,406)	—
	(93,796)	(57,664)	(90,769)
遞延稅項(負債)／資產淨額	(88,836)	(30,905)	38,626

遞延稅項採用負債法就有關附屬公司預期資產變現或負債結算之期間所適用之稅率(於結算日已頒佈或實質頒佈)作全數撥備。

當有法定權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關徵收，一家應課稅公司或不同的應課稅公司有意將餘額以淨額結算，則可將遞延稅項資產與遞延稅負債互相抵銷。

遞延稅項賬目之變動淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	(75,311)	(88,836)	(30,905)
收購附屬公司(附註38(b))	(4,655)	-	(27,772)
重組收費道路(附註38(d))	-	53,520	-
轉(至)/撥自應付稅項	-	(11,701)	5,078
在損益表(扣除)/計入的遞延稅項			
持續營運業務(附註11)	(10,852)	20,382	45,924
終止營運業務	-	-	(4,651)
匯兌差額	1,982	(4,270)	(4,979)
分類為持作出售資產(附註15)	-	-	55,931
	<u>(88,836)</u>	<u>(30,905)</u>	<u>38,626</u>

遞延稅項資產及負債於年內之變動(未計及於相同徵稅區內抵銷之結餘)如下：

遞延稅項負債

	加速折舊 千港元	應計收入 千港元	重估物業 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	71,303	24,258	5,112	100,673
收購一家附屬公司	(208)	10,049	-	9,841
在損益表扣除的遞延稅項	301	14,138	-	14,439
匯兌差額	2,483	1,426	178	4,087
	<u>73,879</u>	<u>49,871</u>	<u>5,290</u>	<u>129,040</u>
於二零零六年十二月三十一日	73,879	49,871	5,290	129,040
重組收費道路	(53,520)	-	-	(53,520)
轉撥自/(至)應付稅項	28,774	(11,593)	(5,480)	11,701
在損益表扣除的遞延稅項(附註i)	368	10,360	-	10,728
匯兌差額	4,564	3,632	190	8,386
	<u>54,065</u>	<u>52,270</u>	<u>-</u>	<u>106,335</u>
於二零零七年十二月三十一日	54,065	52,270	-	106,335
收購附屬公司(附註38(b))	3,646	-	132,423	136,069
轉撥至應付稅項	(5,078)	-	-	(5,078)
在損益表扣除/(計入)的				
遞延稅項(附註ii)	4,651	(19,121)	(26,740)	(41,210)
匯兌差額	3,306	3,027	3,230	9,563
分類為持作出售資產(附註15)	(55,931)	-	-	(55,931)
	<u>4,659</u>	<u>36,176</u>	<u>108,913</u>	<u>149,748</u>
於二零零八年十二月三十一日	4,659	36,176	108,913	149,748

遞延稅項資產

	加速折舊 千港元	撥備 千港元	稅項虧損 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	2,715	22,647	–	25,362
收購一家附屬公司	–	5,186	–	5,186
在損益表計入的遞延稅項	95	3,492	–	3,587
匯兌差額	96	5,973	–	6,069
於二零零六年十二月三十一日	2,906	37,298	–	40,204
在損益表計入的遞延稅項(附註i)	2,174	28,936	–	31,110
匯兌差額	294	3,822	–	4,116
於二零零七年十二月三十一日	5,374	70,056	–	75,430
收購附屬公司(附註38(b))	–	–	108,297	108,297
在損益表計入/(扣除)的 遞延稅項(附註ii)	181	(118)	–	63
匯兌差額	330	4,254	–	4,584
於二零零八年十二月三十一日	5,885	74,192	108,297	188,374

附註：

- (i) 計入二零零七年損益表之遞延稅項淨額主要關於天津發展集團若干附屬公司之中國稅率由於新企業所得稅法於二零零八年一月一日生效後出現之變動。
- (ii) 計入二零零八年損益表之遞延稅項淨額主要與一項租賃土地的減值虧損有關。
- (iii) 根據新企業所得稅法，中國附屬公司對於由二零零八年一月一日起所賺取的利潤所宣派的股息須繳納扣繳所得稅。有關由此等中國附屬公司的未分配利潤所引致的暫時性差異的遞延稅項於二零零八年十二月三十一日為32,804,000港元並未作出撥備，乃因為天津發展集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而該等暫時性差異將很可能不會在可預見未來撥回。

於二零零八年十二月三十一日，概無任何重大未撥備遞延稅項(二零零七年及二零零六年：無)。

35. 應付貨款

天津發展集團應付貨款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
30天以內	24,738	18,354	22,479
31天至90天	14,142	24,081	74,272
91天至180天	13,931	7,419	356
超過180天	168,312	136,738	101,061
	221,123	186,592	198,168

應付貨款的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

36. 經營租約承擔

	天津發展集團 於十二月三十一日			天津發展 於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇						
不超過一年	7,295	6,547	13,752	3,944	2,923	6,971
超過一年但不超過五年	5,474	1,854	14,138	2,013	688	3,665
超過五年	210	–	776	–	–	–
	<u>12,979</u>	<u>8,401</u>	<u>28,666</u>	<u>5,957</u>	<u>3,611</u>	<u>10,636</u>
廠房、管道及網絡						
不超過一年	30,748	25,270	121,449	–	–	–
超過一年但不超過五年	28,847	48,005	26,849	–	–	–
	<u>59,595</u>	<u>73,275</u>	<u>148,298</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u><u>72,574</u></u>	<u><u>81,676</u></u>	<u><u>176,964</u></u>	<u><u>5,957</u></u>	<u><u>3,611</u></u>	<u><u>10,636</u></u>

37. 資本承擔

	天津發展集團 於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已授權但未訂約			
– 廠房及機器之改善工程	<u>380,863</u>	<u>424,561</u>	<u>183,011</u>
已訂約但未撥備			
– 物業、廠房及機器	29,527	48,118	84,923
– 於一家共同控制實體之投資	504,838	562,226	175,340
– 收購酒店	–	865,950	–
	<u>534,365</u>	<u>1,476,294</u>	<u>260,263</u>

38. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務之現金流量淨額對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利－持續營運業務	692,911	728,024	448,575
經營溢利－終止營運業務(附註15)	54,027	61,355	60,882
	746,938	789,379	509,457
就下列作出調整：			
利息收入	(148,727)	(53,352)	(68,161)
折舊	191,976	195,249	222,491
攤銷	28,922	36,343	46,027
租賃土地及可供出售財務資產減值虧損	—	—	175,253
出售物業、廠房及設備之虧損淨額(附註)	12,062	14,202	2,224
出售投資物業之收益	—	(10,309)	—
按公允價值透過損益列賬之財務資產			
之未變現(收益)/虧損	(4,194)	—	7,568
應收貨款減值(回撥)/撥備	(2,588)	16,392	23,040
應付少數股東的貸款利息回撥	—	—	(20,349)
沖回多提費用	—	—	(22,853)
匯兌收益淨額	(37,533)	(47,671)	(89,288)
視作出售附屬公司部分權益的收益	(109,235)	—	—
購入附屬公司的淨資產的公允價值			
超出收購成本的差額	—	—	(203,103)
視作出售一家共同控制實體			
部分權益之虧損	—	—	1,034
收購一家附屬公司額外權益之收益	—	—	(16,573)
出售一家附屬公司、聯營公司及			
共同控制實體(收益)/虧損淨額	(22,993)	18,678	—
於一家聯營公司之減值撥備	—	38,261	—
重組收費道路之收益	—	(165,913)	—
出售可供出售財務資產之收益	(333)	(10,429)	—
以股份為基礎的付款	3,785	2,924	30,434
營運資金變動：			
存貨	(3,680)	(1,121)	(204)
應收貨款	(58,642)	(227,002)	(105,258)
其他應收款項、按金及預付款	(38,748)	(236,872)	252,244
按公允價值透過損益列賬的財務資產	(3,462)	(117,419)	(156,377)
應付貨款	25,933	(50,495)	(901)
其他應付款項及應計費用	153,561	108,656	(159,499)
持作出售之已落成物業	5,063	—	—
應付最終控股公司款項	207	—	(536)
應付及應收關連公司			
及一名少數股東款項	(8,230)	51,313	93,448
經營業務所得現金淨額	730,082	350,814	520,118

附註：出售物業、廠房及設備之所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
銷售所得款項	1,208	3,266	9,698
減：賬面淨值	(13,265)	(17,939)	(11,910)
匯兌差額	(5)	471	(12)
出售虧損	<u>(12,062)</u>	<u>(14,202)</u>	<u>(2,224)</u>

(b) 收購附屬公司

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已購入資產淨值			
物業、廠房及設備(附註16)	224,080	—	542,671
租賃土地及土地使用權(附註19)	—	—	745,304
存貨	334	—	2,898
應收貨款	135,954	—	1,249
其他應收款項、按金及預付款	12,222	—	115,711
應收關連公司款項	11,224	—	—
現金及現金等價物	193,288	—	38,055
應付貨款	(179,398)	—	(2,442)
其他應付款項及應計費用	(47,944)	—	(113,419)
應付關連公司款項	(61,183)	—	—
應付共同控制實體款項	—	—	(98,808)
應付最終控股公司款項	—	—	(15,041)
借貸	—	—	(29,749)
遞延稅項負債淨額(附註34)	(4,655)	—	(27,772)
即期所得稅負債	(1,229)	—	—
來自一名少數股東貸款	(24,280)	—	—
資產淨值	<u>258,413</u>	<u>—</u>	<u>1,158,657</u>
少數股東權益	<u>(23,407)</u>	<u>—</u>	<u>(82,715)</u>
	235,006	—	1,075,942
有關收購之商譽	184,594	—	—
購入淨資產的公允價值			
超出收購成本的差額	—	—	(203,103)
	<u>419,600</u>	<u>—</u>	<u>872,839</u>
支付方式：			
已付現金	306,600	—	705,308
已發行股份之公允價值	113,000	—	167,531
	<u>419,600</u>	<u>—</u>	<u>872,839</u>
有關收購附屬公司之現金流出淨額分析：			
已付現金	(306,600)	—	(705,308)
已購入現金及現金等價物	193,288	—	38,055
有關收購附屬公司之現金流出淨額	<u>(113,312)</u>	<u>—</u>	<u>(667,253)</u>

(c) 出售一家附屬公司

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已出售資產淨值			
物業、廠房及設備(附註16)	189	10,975	—
土地使用權(附註19)	—	2,076	—
可供出售財務資產(附註24)	146	—	—
存貨	34	7,520	—
應收貨款	584	797	—
其他應收款項、按金及預付款	35,733	9,216	—
已落成之待售物業	1,320	—	—
現金及現金等價物	33,602	20	—
應付貨款	—	(337)	—
其他應付款項及應計費用	(17,074)	(5,681)	—
即期所得稅負債	(69)	—	—
少數股東權益	(51)	(8,340)	—
	<u>54,414</u>	<u>16,246</u>	<u>—</u>
已出售資產淨值	54,414	16,246	—
出售時撥出之其他儲備	(1,978)	—	—
出售一家附屬公司之收益/(虧損)	22,993	(15,684)	—
	<u>75,429</u>	<u>562</u>	<u>—</u>
支付方式：			
已收現金	69,136	562	—
應收現金	6,293	—	—
	<u>75,429</u>	<u>562</u>	<u>—</u>
有關出售一家附屬公司之 現金流入淨額分析：			
已收現金	69,136	562	—
已出售現金及現金等價物	(33,602)	(20)	—
	<u>35,534</u>	<u>542</u>	<u>—</u>
有關出售一家附屬公司之現金流入淨額	35,534	542	—

(d) 重組收費道路

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已出售資產淨值			
物業、廠房及設備(附註16)	—	(1,606,011)	—
商譽(附註18)	—	(76,009)	—
應收聯營公司款項	—	(7,186)	—
應收貨款	—	(5,623)	—
其他應收款項、按金及預付款	—	(2,533)	—
現金及現金等價物	—	(13,526)	—
其他應付款項及應計費用	—	47,080	—
應付少數股東款項	—	204,121	—
借貸	—	620,361	—
遞延稅項負債(附註34)	—	53,520	—
於聯營公司權益	—	3,552	—
少數股東權益	—	766,627	—
	<u>—</u>	<u>766,627</u>	<u>—</u>
已出售資產淨值	—	(15,627)	—
已收購於一家聯營公司權益	—	188,035	—
撥出之匯兌儲備	—	(6,495)	—
	<u>—</u>	<u>181,538</u>	<u>—</u>
重組收費道路之收益	—	165,913	—
	<u>—</u>	<u>165,913</u>	<u>—</u>
有關重組收費道路之 現金流出淨額分析：			
已出售現金及現金等價物	—	(13,526)	—
	<u>—</u>	<u>(13,526)</u>	<u>—</u>

(e) 非現金交易

於二零零六年，天津發展集團收購熱電公司約90.9%權益。是項收購由現金306,600,000港元(計入附註38(b)所載收購一家附屬公司所付現金)及發行20,000,000股天津發展每股面值0.10港元之普通股支付。

於二零零六年，面額為200,000,000港元可換股債券被轉換為51,282,049股天津發展每股面值0.10港元之股份，於二零零七年，餘下面額為人民幣200,000,000元可換股債券被轉換為51,282,049股天津發展每股面值0.10港元之普通股。

於二零零八年，天津發展集團收購置業的全部權益。是項收購由發行31,850,000股天津發展每股面值0.10港元之普通股及現金560,000,000港元(計入附註38(b)所載收購一家附屬公司所付現金)支付。

39. 關連人士交易

以下為除附註22、23、26及27所披露外的截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的重大關連人士交易：

(a) 天津發展集團之關連人士交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
(i) 向最終控股公司收購 一家附屬公司(附註40(i)及(iii))	419,600	–	727,531
(ii) 與天津發展集團聯營公司之交易			
– 向聯營公司收取之 散雜貨處理費	37,901	43,597	65,065
– 向聯營公司支付之碼頭貨物 處理服務費	13,669	20,529	24,486
– 向聯營公司支付之勞務費用	–	–	48,024
(iii) 與天津發展集團其他關連人士之交易			
– 租賃土地	1,902	2,011	1,925
– 租賃廠房、管道及網絡	26,256	65,309	99,167
– 採購蒸氣供出售	164,896	358,321	446,661

(b) 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	5,620	6,990	7,817
薪金及其他酬金	13,712	15,683	14,069
以股份為基礎的付款	4,917	2,624	19,003
	<u>24,249</u>	<u>25,297</u>	<u>40,889</u>

40. 業務合併

- (i) 於二零零六年四月十八日，天津發展集團透過支付現金3.066億港元及發行20,000,000股天津發展普通股，收購熱電公司（該公司在天津開發區從事熱能供應）約90.9%權益。

於二零零六年四月十八日至二零零六年十二月三十一日，已收購業務為天津發展集團貢獻收入229,860,000港元及純利1,964,000港元。倘若收購於二零零六年一月一日發生，年內所貢獻之收入及溢利分別為442,764,000港元及28,198,000港元。

購入資產淨值及商譽的詳情如下：

	千港元
購買對價：	
— 已付現金	306,600
— 已發行股份之公允價值	113,000
購買對價總額	419,600
減：已購入可識別資產 淨值之公允價值（附註(b)）	235,006
商譽（附註(c)）	184,594

附註：

- (a) 已發行股份之公允價值乃根據二零零六年四月十八日已公佈的股價計算。
- (b) 於二零零六年四月十八日，收購所產生之資產及負債如下：

	被收購公司 的賬面值 千港元	被收購公司 的公允價值 千港元
物業、廠房及設備（附註16）	224,080	224,080
存貨	334	334
應收貨款及其他應收款項	148,176	148,176
應收關連公司款項	11,224	11,224
現金及現金等價物	193,288	193,288
應付貨款及其他應付款項	(227,342)	(227,342)
應付關連公司款項	(61,183)	(61,183)
即期稅項負債	(1,229)	(1,229)
借貸	(24,280)	(24,280)
遞延稅項負債淨值（附註34）	(4,655)	(4,655)
資產淨值	258,413	258,413
少數股東權益		(23,407)
購入資產淨值		235,006

(c) 商譽乃歸因於熱電公司為天津開發區的獨家蒸氣及暖氣分銷商，而該區擁有龐大增長潛力。此外，熱電公司已建立的設施、管理專業和客戶基礎可為天津發展集團提供以更快的步伐進軍蒸氣供應業務的良機。

(ii) 於二零零八年一月四日，天津發展集團以0.075億美元之代價完成收購利時年之全部已發行股本。利時年之資產主要包括於一家中外合資合營公司第一飯店之50%股本權益（該公司持有一家位於天津由中國凱悅有限公司管理之五星級酒店）。

於二零零八年三月四日，天津發展集團透過利時年以人民幣0.755億元之代價完成收購第一飯店之額外25%股本權益。

於二零零八年一月四日至二零零八年十二月三十一日，已收購業務為天津發展集團貢獻收入57,531,000港元及淨虧損9,926,000港元。倘若收購於二零零八年一月一日發生，年內所貢獻之收入及虧損分別為67,723,000港元及15,030,000港元。

上述收購之累積購入資產淨值及商譽之詳情如下：

	千港元
購買代價：	
－已付現金	141,029
－有關收購事項之直接成本	2,000
	<hr/>
購買代價總額	143,029
減：購入可識別資產淨值的公允價值（如下文所示）	146,345
	<hr/>
購入附屬公司的淨資產的公允價值	
超出收購成本的差額	3,316
	<hr/> <hr/>

於完成日期收購所產生之資產及負債如下：

	被收購公司 的賬面價值 千港元	被收購公司 的公允價值 千港元
現金及現金等價物	14,913	14,913
物業、廠房及設備	29,295	188,806
土地使用權	21,699	220,304
存貨	2,898	2,898
應收款項	115,208	112,620
應付款項	(191,203)	(191,203)
借貸	(29,749)	(29,749)
遞延稅項負債	-	(89,529)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	(36,939)	229,060
少數股東權益	(15,569)	(82,715)
	<hr/>	<hr/>
購入資產淨值	(52,508)	146,345
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (iii) 於二零零八年三月二十八日，天津發展集團完成收購置業之全部股權及其所有股東貸款，代價為現金代價5.60億港元及發行31,850,000股天津發展的新股份。

於二零零八年三月二十八日至二零零八年十二月三十一日，已收購業務為天津發展集團貢獻收入46,005,000港元及帶來淨虧損12,900,000港元和一次性的租賃土地減值虧損125,250,000港元。倘若收購於二零零八年一月一日發生，年內所貢獻之收入及帶來的虧損將分別為46,005,000港元及28,262,000港元和一次性的租賃土地減值虧損125,250,000港元。

購入資產淨值及商譽之詳情如下：

	千港元
購買代價：	
－已付現金	560,000
－已發行股份之公允價值	167,531
－有關收購事項之直接成本	3,000
	<hr/>
購買代價總額	730,531
減：購入可識別資產淨值的公允價值(如下文所示)	930,318
	<hr/>
購入一家附屬公司的淨資產的公允價值超出收購成本的差額	<u>199,787</u>

已發行股份之公允價值乃基於收購事項完成日期之股份收市價。

於完成日期收購所產生之資產及負債如下：

	被收購公司 的賬面值 千港元	被收購公司 的公允價值 千港元
現金及現金等價物	23,142	23,142
物業、廠房及設備	353,791	353,865
租賃土地	265,111	525,000
遞延稅項資產	104,651	61,757
應收款項	4,340	4,340
應付款項	(37,786)	(37,786)
	<hr/>	<hr/>
購入資產淨值	<u>713,249</u>	<u>930,318</u>

41. 最終控股公司

天津發展董事認為，在香港註冊成立之津聯集團有限公司為最終控股公司。

42. 主要附屬公司

名稱	主要業務	已發行及繳足 股本／註冊資本	百分比	
			天津發展 集團應佔	天津發展持有 附屬公司持有
<i>在中國成立及經營</i>				
天津港第二港埠有限公司	提供港埠及倉貯服務	人民幣815,180,100元	65.66	100
天津港集裝箱碼頭有限公司	提供集裝箱運送及存放服務	人民幣1,021,230,000元	65.66	100
天津天宮葡萄酒有限公司	投資控股	人民幣80,018,400元	100	100
天津泰康實業有限公司	投資控股	人民幣1,030,269,400元	82.74	82.74
天津發展資產管理有限公司	投資控股	人民幣32,076,000元	100	100
天津津政交通發展有限公司	經營及管理外環東路	人民幣1,104,596,200元	83.93 (附註a) 86.67 (附註b)	83.93 (附註a) 86.67 (附註b)
天津泰達津聯電力有限公司	供應電力	人民幣314,342,450元	94.36	94.36
天津泰達津聯自來水有限公司	供應自來水	人民幣163,512,339元	91.41	91.41
天津泰達津聯熱電有限公司	供應蒸汽及熱電	人民幣262,948,258元	90.94	90.94
天津第一飯店有限公司	經營天津凱悅酒店	9,000,000美元	75	75
<i>在英屬處女群島成立 及在香港經營</i>				
Dynamic Infrastructure Limited	投資控股	5美元	100	100
Leadport Holdings Limited	投資控股	1美元	100	100
Famous Ever Group Limited	投資控股	1美元	100	100
<i>在開曼群島成立， 在香港經營及股 份在香港上市</i>				
天津港發展控股有限公司	投資控股	178,710,000港元	65.66	65.66

名稱	主要業務	已發行及繳足 股本／註冊資本	百分比	
			天津發展 集團應佔	天津發展持有 附屬公司持有
<i>在香港成立及經營</i>				
津聯置業有限公司	經營香港萬怡酒店	200,000 港元	100	100
利時年有限公司	投資控股	300,000 港元	100	100
富聰控股有限公司	投資控股	15 港元	100	100

附註：

(a) 指於附屬公司繳足股本之權益

(b) 指於附屬公司之利潤分享比率

43. 主要聯營公司

名稱	主要業務	已發行及繳足 股本／註冊資本	百分比	
			天津發展 集團應佔	天津發展持有 附屬公司持有
<i>在中國成立及經營</i>				
奧的斯電梯(中國)投資有限公司	投資控股	79,625,000 美元	16.55	20
天津市天發重型水電 設備製造有限公司	設計及產銷水力發電設備 以及提供相關顧問服務	人民幣 180,597,627 元	28.14	34.0
<i>在開曼群島成立、在香港 經營及股份在香港上市</i>				
王朝酒業集團有限公司	投資控股	124,500,000 港元	44.82	44.82
<i>在英屬處女群島成立 及在香港經營</i>				
Golden Horse Resources Limited	投資於在天津經營津濱 高速公路之合營公司	10,000 美元	40	40

44. 主要共同控制實體

名稱	主要業務	已發行及繳足 股本／註冊資本	百分比	
			天津發展 集團應佔	天津發展持有 附屬公司持有
<i>在中國成立及經營</i>				
天津港聯盟國際 集裝箱碼頭有限公司	提供集裝箱及貨物處理服務	160,000,000 美元	26.26	40
天津港歐亞國際 集裝箱碼頭有限公司	提供集裝箱及貨物處理服務	人民幣 1,260,000,000 元	26.26	40
天津港海豐保稅物流有限公司	物流相關服務	人民幣 300,000,000 元	33.49	51
天津海河乳業有限公司	生產及銷售奶產品	人民幣 200,000,000 元	40	40

II. 結算日後事項

於二零零九年三月十六日，天津港發展(天津發展集團之非全資附屬公司)、天津港發展之全資附屬公司顯創投資有限公司與天津港(集團)有限公司(天津發展集團之關連人士)簽訂轉讓協議，據此天津港發展透過顯創投資有限公司有條件地同意從天津港(集團)有限公司收購其擁有在上海證券交易所上市的天津港股份有限公司(股票代碼：600717)註冊資本中的56.81%權益，總對價為109.61億港元。對價以發行天津港發展股份的方式支付70.31億港元及以現金支付39.3億港元(可予調整)。

根據天津港發展、天津發展及天津發展的全資附屬公司Leadport Holdings Limited(「Leadport」)於二零零九年六月十五日訂立的購股權協議(「購股權協議」)，天津港發展授予Leadport認購購股權股份的權利，以增加天津發展於天津港發展經擴大已發行股本的權益至不超過21%。

於交割時及假設天津發展行使購股權認購購股權股份，天津發展集團在天津港發展的權益將被攤薄至約21%，而天津港發展將不再成為天津發展集團的附屬公司，而成為天津發展集團之聯營公司。天津發展集團將採用權益會計法處理在天津港發展的權益。

天津發展集團預期在被視作出售其在天津港發展權益上確認一項收益或虧損，其金額基於交割日期天津發展集團持有的天津港發展股份的公允價值與賬面值計算。

III. 結算日後財務報表

天津發展及其附屬公司並無編製於二零零八年十二月三十一日後至本報告日期止任何期間之經審核財務報表。

此致

天津發展控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年六月十九日

債項

1. 借貸

於二零零九年四月三十日(即就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業結束時,天津發展集團的尚未償還銀行借貸約為26.737億港元,包括將於一年內到期的無抵押短期銀行貸款約0.561億港元及無抵押長期銀行貸款約26.176億港元。

2. 免責聲明

除上文所披露者及集團間負債外,於二零零九年四月三十日營業結束時,天津發展集團並無任何債務證券、任何尚未償還借貸資本、任何其他屬借貸性質的借貸或債務,包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、承兌信貸、租購承擔、擔保或重大或然負債。

營運資金

經計及餘下天津發展集團可用的財務資源包括內部產生的資金後,天津發展董事認為餘下天津發展集團將擁有充足營運資金應付其自本通函日期起至少未來十二個月的現時需求。

以下為自申報會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的報告全文，以供收錄於本通函，並採納與編製本通函附錄一所載報告相同的會計政策。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至III節所載天津港股份有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)於二零零九年六月十九日就天津港發展建議收購目標公司而聯合刊發的通函(「通函」)內。此等財務資料包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的綜合及目標公司資產負債表，以及其截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

目標公司成立的資料已載列於下文第II節附註1。於本報告日期，目標公司於附屬公司、共同控制實體及聯營公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註31。

目標公司採納十二月三十一日為其財政年度結算日。目標公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的法定綜合財務報表乃根據中華人民共和國財政部頒布的現行中國會計準則編製(「中國會計準則財務報表」)，而此等財務報表已由五洲松德聯合會計師事務所審核。

財務資料已根據目標公司的經審核中國會計準則財務報表並經作出該等適當調整後編製。

董事的責任

目標公司在有關期間的董事負責編製及公平地列報目標公司的中國會計準則財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公平地列報中國會計準則財務報表相關的內部控制，以使中國會計準則財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

天津港發展的董事負責根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製及真實而公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的查閱結果，對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時所使用的目標公司於有關期間之經審核中國會計準則財務報表及相關調整，並已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

意見

我們認為，就本報告而言，按下文第II節附註2.1所載的基準呈列的財務資料已真實而公平地反映目標公司與目標集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的事務狀況，及目標集團在有關期間的業績和現金流量。

I. 目標集團的財務資料

以下為目標集團的財務資料，乃基於第II節附註2.1編製，並已作出適當的調整。除非另有說明，否則所有數字均以人民幣千元計。

1. 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年	二零零七年	二零零八年
營業額	3	7,175,795	9,155,452	11,265,836
營業稅		(146,970)	(170,867)	(189,532)
營業成本	5	(4,886,422)	(6,668,488)	(8,626,555)
毛利		2,142,403	2,316,097	2,449,749
其他收入及收益	4	134,191	119,471	76,675
管理費用	5	(887,542)	(860,702)	(1,034,239)
其他營業費用	5	(31,007)	(37,227)	(36,016)
營業利潤		1,358,045	1,537,639	1,456,169
財務收入		22,674	33,413	30,057
財務費用		(63,796)	(114,295)	(233,931)
財務費用，淨額	7	(41,122)	(80,882)	(203,874)
應佔聯營公司利潤	15(a)	53,605	72,710	91,714
應佔共同控制實體利潤	16(a)	12,579	13,951	18,418
除所得稅前利潤		1,383,107	1,543,418	1,362,427
所得稅	8	(359,768)	(391,657)	(244,397)
本年度利潤		1,023,339	1,151,761	1,118,030
應佔方：				
目標公司權益持有人		883,455	956,897	923,155
少數股東權益		139,884	194,864	194,875
		1,023,339	1,151,761	1,118,030
股息	9	144,884	144,884	—
每股盈利				
—基本及攤薄(人民幣)	10	0.56	0.61	0.56

2. 綜合資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	二零零六年	二零零七年	二零零八年
資產				
非流動資產				
土地使用權	11	417,192	407,329	3,177,749
物業、廠房及設備	12	6,074,105	9,178,736	11,361,724
無形資產	13	9,303	9,341	15,216
於聯營公司之投資	15	799,735	893,063	1,496,550
於共同控制實體之投資	16	100,546	107,496	133,076
可供出售財務資產	17	59,624	674,707	203,620
遞延稅項資產	24(a)	17,411	53,488	65,083
其他長期資產	11(iv)	–	1,580,842	–
		<u>7,477,916</u>	<u>12,905,002</u>	<u>16,453,018</u>
流動資產				
存貨	18	148,955	249,196	146,258
貿易及其他應收款	19	1,647,080	1,750,323	1,400,974
現金及現金等價物	20	1,763,172	2,022,705	1,849,405
		<u>3,559,207</u>	<u>4,022,224</u>	<u>3,396,637</u>
總資產		<u><u>11,037,123</u></u>	<u><u>16,927,226</u></u>	<u><u>19,849,655</u></u>
權益				
目標公司權益持有人				
應佔資本及儲備				
股本	21	1,448,840	1,448,840	1,674,769
儲備	22	2,268,382	2,650,170	3,985,876
留存收益		2,133,937	2,669,836	3,321,933
		<u>5,851,159</u>	<u>6,768,846</u>	<u>8,982,578</u>
少數股東權益		930,631	2,754,277	2,955,869
權益總額		<u><u>6,781,790</u></u>	<u><u>9,523,123</u></u>	<u><u>11,938,447</u></u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零零六年	二零零七年	二零零八年
負債				
非流動負債				
借款	23	534,000	1,701,986	3,586,550
遞延稅項負債	24(b)	45,401	158,118	37,793
其他長期負債		826	826	826
		<u>580,227</u>	<u>1,860,930</u>	<u>3,625,169</u>
流動負債				
貿易及其他應付款	25	2,645,727	2,537,408	2,320,754
當期所得稅負債		74,479	52,785	15,862
借款	23	954,900	2,952,980	1,949,423
		<u>3,675,106</u>	<u>5,543,173</u>	<u>4,286,039</u>
負債總額		<u>4,255,333</u>	<u>7,404,103</u>	<u>7,911,208</u>
權益及負債總額		<u>11,037,123</u>	<u>16,927,226</u>	<u>19,849,655</u>
流動負債淨額		<u>(115,899)</u>	<u>(1,520,949)</u>	<u>(889,402)</u>
總資產減流動負債		<u>7,362,017</u>	<u>11,384,053</u>	<u>15,563,616</u>

3. 目標公司資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	二零零六年	二零零七年	二零零八年
資產				
非流動資產				
土地使用權	11	44,298	43,191	305,318
物業、廠房及設備	12	2,673,733	810,533	318,677
無形資產		3,208	1,477	6
於附屬公司之投資	14	767,206	2,391,348	6,470,424
於聯營公司之投資	15	585,786	591,866	1,166,590
於共同控制實體之投資	16	12,539	12,039	7,582
可供出售財務資產		2,838	2,088	2,088
遞延稅項資產		4,250	2,985	2,985
		<u>4,093,858</u>	<u>3,855,527</u>	<u>8,273,670</u>
流動資產				
存貨		1,874	1,436	—
貿易及其他應收款	19	149,848	106,487	91,725
現金及現金等價物	20	925,052	645,917	399,980
		<u>1,076,774</u>	<u>753,840</u>	<u>491,705</u>
總資產		<u><u>5,170,632</u></u>	<u><u>4,609,367</u></u>	<u><u>8,765,375</u></u>
權益				
目標公司權益持有人				
應佔資本及儲備				
股本	21	1,448,840	1,448,840	1,674,769
儲備	22	1,574,912	1,667,543	5,102,465
留存收益		1,048,060	1,374,776	1,648,901
權益總額		<u><u>4,071,812</u></u>	<u><u>4,491,159</u></u>	<u><u>8,426,135</u></u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零零六年	二零零七年	二零零八年
負債				
非流動負債				
借款	23	65,000	—	—
遞延稅項負債		15,146	—	—
		<u>80,146</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債				
貿易及其他應付款	25	887,357	94,236	341,988
當期所得稅負債		65,317	23,972	(2,748)
借款	23	66,000	—	—
		<u>1,018,674</u>	<u>118,208</u>	<u>339,240</u>
負債總額		<u>1,098,820</u>	<u>118,208</u>	<u>339,240</u>
權益及負債總額		<u>5,170,632</u>	<u>4,609,367</u>	<u>8,765,375</u>
流動資產淨額		<u>58,100</u>	<u>635,632</u>	<u>152,465</u>
總資產減流動負債		<u>4,151,958</u>	<u>4,491,159</u>	<u>8,426,135</u>

4. 綜合權益變動表

	目標公司權益持有人應佔			少數 股東權益	總額
	股本	儲備 (附註22)	留存收益		
於二零零六年一月一日結餘	1,448,840	2,199,883	1,743,852	907,662	6,300,237
本年度利潤	—	—	883,455	139,884	1,023,339
公允價值變動	—	24	—	16	40
年內已確認收入總額	1,448,840	2,199,907	2,627,307	1,047,562	7,323,616
轉撥	—	68,475	(68,475)	—	—
已宣派股息(附註9)	—	—	(424,895)	(116,931)	(541,826)
於二零零六年十二月三十一日結餘	1,448,840	2,268,382	2,133,937	930,631	6,781,790
本年度利潤	—	—	956,897	194,864	1,151,761
公允價值變動	—	279,412	—	186,275	465,687
年內已確認收入總額	1,448,840	2,547,794	3,090,834	1,311,770	8,399,238
附屬公司少數股東注資	—	—	—	1,567,659	1,567,659
轉撥	—	92,623	(92,623)	—	—
已宣派股息(附註9)	—	—	(328,375)	(119,448)	(447,823)
其他	—	9,753	—	(5,704)	4,049
於二零零七年十二月三十一日結餘	1,448,840	2,650,170	2,669,836	2,754,277	9,523,123
本年度利潤	—	—	923,155	194,875	1,118,030
公允價值變動	—	(211,465)	—	(140,977)	(352,442)
年內已確認收入總額	1,448,840	2,438,705	3,592,991	2,808,175	10,288,711
附屬公司少數股東注資	—	—	—	338,592	338,592
因發行新股而產生(附註21)	225,929	3,365,277	—	—	3,591,206
因採納合併會計法而產生	—	(1,889,097)	—	—	(1,889,097)
轉撥	—	69,645	(69,645)	—	—
已宣派股息(附註9)	—	—	(201,413)	(158,072)	(359,485)
其他	—	1,346	—	(32,826)	(31,480)
於二零零八年十二月三十一日結餘	1,674,769	3,985,876	3,321,933	2,955,869	11,938,447

5. 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動現金流量				
經營產生之現金	26	1,698,424	1,334,299	1,766,780
已付中國所得稅		(492,688)	(491,940)	(295,760)
經營活動產生之現金淨額		1,205,736	842,359	1,471,020
投資活動現金流量				
購入：				
— 土地使用權		(154,477)	(1,580,842)	(348,230)
— 物業、廠房及設備		(690,942)	(3,027,693)	(1,959,401)
— 無形資產		(3,599)	(2,983)	(8,854)
於以下項目投資：				
— 聯營公司		(244,380)	(42,958)	(19,800)
— 共同控制實體		(6,000)	—	—
— 可供出售財務資產		(300)	—	—
— 於附屬公司的更多權益		—	—	(36,777)
出售以下項目所得款項：				
— 物業、廠房及設備		20,613	16,996	10,799
— 土地使用權		55,373	—	—
— 聯營公司		4,046	37,396	1,966
— 可供出售財務資產		2,813	2,550	—
已收利息		22,674	33,413	30,057
已收以下實體股息：				
— 聯營公司		20,072	39,234	65,694
— 共同控制實體		2,077	6,063	9,710
可供出售財務資產收益		2,582	2,825	4,334
其他		—	300	5,313
投資活動所用之現金淨額		(969,448)	(4,515,699)	(2,245,189)

附註	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
融資活動現金流量			
附屬公司少數股東注資	–	1,567,659	338,592
借款所得款項	1,015,900	4,477,366	2,733,012
償還借款	(588,296)	(1,311,300)	(1,814,469)
已付利息	(63,796)	(110,430)	(237,796)
已付股息	(500,744)	(688,347)	(403,882)
其他	388	7,005	(16,370)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(136,548)	3,941,953	599,087
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物			
增加/(減少)淨額	99,740	268,613	(175,082)
於一月一日現金及現金等價物	1,666,400	1,763,172	2,022,705
匯率變動之影響	(2,968)	(9,080)	1,782
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日現金 及現金等價物	1,763,172	2,022,705	1,849,405
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

II. 財務資料附註

1. 組織及主要業務

天津港股份有限公司(「目標公司」)由天津港務局於一九九二年十二月在中華人民共和國(「中國」)發起成立。於一九九二年，目標公司根據當時的中國公司法改組為股份有限公司。公司其後於一九九六年六月十四日在上海證券交易所上市。

目標公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體(統稱「目標集團」)的業務披露於附註31。

於二零零八年四月，目標公司以發行新股的方式自其控股公司天津港(集團)有限公司收購若干實體的股權(及其相關投資)連同若干物業、廠房及設備以及土地使用權，總收購價約為人民幣41億元並通過發行新股支付(附註21)。

上述所收購的實體中，12家實體成為目標公司的附屬公司，該收購被視為共同控制下的業務合併，彼等因而被視為於整個有關期間存在於目標集團以內(附註2.1(b))。2家實體變為目標公司的聯營公司或共同控制實體，自二零零八年四月起生效。

除以上所述的收購事項以外，目標集團於有關期間在組織架構概無重大變動。

2. 重要會計政策概要

編製財務資料時採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所有呈列期間。

2.1 編製基準

- (a) 財務資料已根據香港財務報告準則編製，其中包括應用香港財務報告準則第1號—首次採納香港財務報告準則，因為財務資料為根據香港財務報告準則編製的首份目標集團財務報表。

目標集團的法定綜合財務報表已根據中國會計準則編製，而中國會計準則在若干方面與香港財務報告準則有所不同。於編製財務資料時，天津港發展的管理層已對在中國會計準則財務報表中所應用的若干會計處理作出適當調整(如有)，以符合香港財務報告準則。為重列目標集團於有關期間的財務資料以符合香港財務報告準則所作的調整，並無納入目標集團的會計記錄中。中國會計準則過渡至香港財務報告準則對目標集團權益及其淨利潤的調節表及影響的描述披露於附註33。

- (b) 此外對於附註1內所述收購，財務資料已按香港會計師公會頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」規定，採用合併會計法原則編製。目

標集團採用被接管公司成本法將對上述 12 家附屬公司的投資列賬，如同共同控制下的業務合併發生於有關期間之前（附註 2.2(a)）。

- (c) 財務資料已按歷史成本法編製，惟已就可供出售財務資產作出重估修訂。編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用目標集團會計政策中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對財務報表有重大影響之範疇，均披露於附註 30。
- (d) 下列新詮釋自二零零八年一月一日起生效但與目標集團經營業務無關：
- | | |
|--|---|
| 香港會計準則第 39 號及
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)
香港 (國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第 11 號
香港 (國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第 12 號
香港 (國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第 14 號 | 金融工具：確認與計量以及
金融工具：披露—財務資產的重新分類
香港財務報告準則第 2 號—集團及庫存
股份交易
服務特許權安排

香港會計準則第 19 號—界定福利資產
限制、最低資金要求及兩者的相互關係 |
|--|---|
- (e) 下列新準則、現有準則的修訂及詮釋已頒布但尚未生效且目標集團未提早採納：
- | | |
|--------------------------------------|--|
| 香港財務報告準則 (修訂本) | 香港財務報告準則的改進 (除另有指定外，
自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第 1 號 (經修訂) | 財務報表的呈報 (自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第 23 號 (經修訂) | 借貸成本 (自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第 27 號 (經修訂) | 綜合及獨立財務報表 (自二零零九年
七月一日起生效) |
| 香港會計準則第 1 號及香港會計
準則第 32 號 (修訂本) | 財務報表的呈報及金融工具：呈報—
可沽售金融工具及清盤產生的責任
(自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第 39 號 (修訂本) | 金融工具：確認與計量—合資格對沖項目
(自二零零九年七月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第 1 號 (經修訂) | 首次採納香港財務報告準則
(自二零零九年七月一日起生效) |
| 香港會計準則第 27 號及香港財務
報告準則第 1 號 (修訂本) | 綜合及獨立財務報表及首次採納香港財務
報告準則—於附屬公司、共同控制實體
或
聯營公司的投資的成本 (自二零零九年
七月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第 2 號 (修訂本) | 以股份為基礎的付款—歸屬條件及註消
(自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) | 企業合併 (自二零零九年七月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第 8 號 | 營運分部 (自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第 13 號 | 客戶忠誠度計劃 (自二零零八年
七月一日起生效) |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第 15 號 | 房地產建築合同 (自二零零九年
一月一日起生效) |

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外經營淨投資套期(自二零零八年 十月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產(自二零零九年 七月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產(自二零零九年 七月一日起生效)

目標集團正在評估該等準則、修訂及詮釋於首次應用時對集團綜合財務報表之影響。

2.2 綜合入賬

綜合財務報表包括目標公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司是目標集團有權控制其財務與營運方針並一般附帶可控制半數以上投票權的實體。現時可行使或轉換的潛在投票權的存在及影響於評估目標集團對另一實體的控制權時予以考慮。

附屬公司在控制權轉移至目標集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

共同控制下的收購：

至於共同控制權下的合併，綜合財務報表納入合併實體或業務的金融實體，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制的日期起已進行合併。合併實體或業務的淨資產採用控制方認為的現有賬面值進行合併。並無就商譽或收購方於其可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超出於共同控制合併時的成本確認金額，惟以控制方持續擁有權益為限。

綜合損益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次處於共同控制下之日期以來(如屬較短者，而不論共同控制合併之日期)之業績。

綜合財務報表之呈列，乃猶如有關實體或業務已於先前的資產負債表日或首次處於共同控制下之時已進行合併(以年期較短者為準)。

採用合併會計法入賬共同控制合併所產生的交易成本，包括專業費、註冊費、向股東提供資料的成本、於合併先前獨立業務的營運時產生的成本或虧損等，均於產生年度內確認為一項支出。

其他收購：

目標集團收購附屬公司（不包括處於共同控制下者）按收購會計法入賬。收購成本為在交易日為收購而付出的資產、發行之股本工具及產生或承擔的債務的公允價值，加上所有與收購直接有關的成本。企業合併中，不論少數股東權益的多少，收購的可辨識資產與承擔的負債及或然負債初始以收購日的公允價值計量。收購成本超過目標集團所佔購入的可辨識淨資產的公允價值的數額記錄為商譽。倘若收購成本低於所購入的附屬公司的淨資產的公允價值，其差額將直接於損益表內確認。

集團公司間的內部交易和結餘以及交易的未實現收益均作抵銷。未實現虧損亦予抵銷，除非交易提供所轉讓資產已出現減值的證據則作別論。附屬公司的會計政策已在綜合財務報表作出必要改動，以確保與目標集團所採納的政策一致。

在目標公司的資產負債表內，於附屬公司的投資以成本扣除減值虧損準備入賬（附註2.8）。目標公司就附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東的交易

目標集團採用的會計政策是將與少數股東的交易作為與目標集團以外各方進行的交易處理。目標集團有關向少數股東出售所獲盈虧計入綜合損益表。自少數股東採購所獲商譽，則為所付代價與所收購有關附屬公司淨資產賬面值之相關份額的差額。

(c) 聯營公司／共同控制實體（「共同控制實體」）

聯營公司為所有目標集團可對其施加重大影響力但非控制權的實體，一般持有其投票權20%至50%。

共同控制實體乃目標集團與其他方從事一項經濟活動的合約安排，處於共同控制下，任何參與方對該共同控制實體經濟活動並無單一控制權。

於聯營公司／共同控制實體的權益採用權益會計法於綜合財務報表列賬，並按成本值作出初步確認。目標集團於聯營公司／共同控制實體的權益包括收購時辨別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

目標集團所佔聯營公司／共同控制實體收購後溢利或虧損於損益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累積收購後變動就投資賬面值作出調

整。倘目標集團所佔聯營公司／共同控制實體虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收賬款），目標集團不會進一步確認虧損，除非其已產生責任或代聯營／共同控制實體公司作出支付。

目標集團與其聯營公司／共同控制實體間交易的未實現收益以於目標集團於聯營公司／共同控制實體的權益為限予以抵銷。未實現虧損亦作抵銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值的證據。

聯營公司／共同控制實體的會計政策已作出必要改變，以確保與目標集團所採納的政策一致。

於聯營公司／共同控制實體投資產生的攤薄收益及虧損於綜合損益表確認。

在目標公司的資產負債表內，於聯營公司／共同控制實體的投資均按成本值減去減值虧損撥備列賬（附註2.8）。目標公司按已收及應收股息入賬聯營公司／共同控制實體的業績。

2.3 分部報告

業務分部為從事提供產品或服務之一類資產及經營，其所承受風險及回報與其他業務分部有所不同。地區分部則為從事於特定經濟環境中提供產品或服務，其所承受風險及回報與其他經濟環境中經營的分部有所不同。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團旗下各實體之財務報表內所載項目乃以該實體經營所處主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以人民幣呈報。人民幣為目標公司及其附屬公司的功能貨幣以及目標集團的呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外匯交易採用交易日期通行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按於年結日的匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益表內確認，惟作為合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖之股本而遞延者除外。

非貨幣財務資產及負債（如以公允價值計入當期損益持有的股本）的換算差額作為盈虧公允價值一部分於損益確認。非貨幣財務資產（如類屬可供出售之股本）的換算差額列入權益內的儲備。

2.5 物業、廠房及設備

樓宇主要包括公司物業及倉庫。所有物業、廠房及設備均按歷史成本值減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。歷史成本值包括收購該等資產的直接應佔開支。

其後成本僅於該資產相關日後經濟利益很有可能流入目標集團，以及該資產成本能可靠計量時，列入資產賬面值或作為獨立資產確認。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、廠房及設備折舊採用直線法計算，以將其成本扣除殘值後於以下估計可使用年期內作出分配：

— 船舶及機器	8-20年
— 港口設施	50年
— 樓宇	10-40年
— 辦公設備及汽車	8-10年

在建的資產指建造中和待安裝的廠房及設備，按成本值減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括與資產建造及收購有關的所有直接成本。

並無就在建的資產計提折舊，直至有關資產已完工且可作擬定用途時為止。在建的資產於其各自建造/安裝完工時撥至物業、廠房及設備的有關類別，並按照上述政策進行折舊。

資產的殘值及可使用年期在每個結算日作出檢討及適當調整。倘資產賬面值高於其估計可收回款項，則資產賬面值實時撇減至其可收回款額。

出售所獲損益，由收回的款項與所售資產賬面值比較決定，並列入損益表。

2.6 土地使用權

土地使用權指預付土地經營租賃款項減累計攤銷及減值虧損(如有)。攤銷乃採用直線法按餘下租賃年期或經營年期孰短原則分配預付經營租賃款項計算。

2.7 無形資產

所購入的計算機軟件權限按購入及使用特定軟件產生的成本予以資本化。該等成本按直線法以估計可使用年期5-10年攤銷。

2.8 非財務資產、於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資的減值

具無限可使用年期之資產毋須作攤銷，惟須每年作減值測試。資產於有事件或情況變動顯示其賬面值不可收回時檢討減值。減值乃就資產賬面值超逾其可收回款額之款額作出確認。可收回款額為資產公允價值減銷售成本與使用價值之較高者。就減值之評估而言，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平歸類。曾作減值之非財務資產(商譽除外)，將於每個資產負債表日進行審閱以確定是否須撥回有關減值。

2.9 財務資產

目標集團將其財務資產分為以下類別：貸款及應收款項及可供出售財務資產。分類視乎購買該財務資產的目的而定。管理層於初次確認時釐定其財務資產的類別。

財務資產常規買賣於交易日(即目標集團承諾買賣資產之日)確認。就所有財務資產而言，投資初步按公允價值加交易成本確認。倘收取投資所產生現金流量之權利屆滿或已轉讓且目標集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報，則取銷確認財務資產。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具固定或可釐定的付款且無在活躍市場報價的非衍生財務資產，列為流動資產，惟不包括到期日自資產負債表日起計超過十二個月者，該等款項歸類為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表內被歸類為「貿易及其他應收款」(附註2.11)及「現金及現金等價物」(附註2.12)。貸款及應收款項使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

(b) 可供出售財務資產

可供出售財務資產屬非衍生工具，列入非流動資產項下，惟管理層擬於資產負債表日期起計十二個月內將投資出售者另作別論。可供出售財務資產按公允價值列賬。公允價值變動計入權益，直至可供出售財務資產被售出或減值為止。倘可供出售財務資產被售出或減值，則於權益確認的累計公允價值調整將計入損益表。

有報價投資的公允價值按現時買入價計算。並無在活躍市場擁有報價且公允價值不能可靠計量的可供出售權益工具，於資產負債表日按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

目標集團於各資產負債表日評估是否存在客觀證據證明一項財務資產或一組財務資產出現減值。就被劃分為可供出售的權益證券而言，當該證券之公允價值出現重大或持續下降至低於其成本時，該證券即被認為已出現減值。可供出售之財

務資產一旦出現該種跡象，其累計虧損（按購買成本與現有公允價值之差額，減去該項資產過往於損益表確認的任何減值虧損計算）將於權益項內移除並於損益表確認。損益表內確認之權益工具減值虧損並不經損益表撥回。

2.10 存貨

存貨主要包括用於銷售的燃油及建築材料。

存貨按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值按移動加權平均法釐定，指購買成本。可變現淨值乃正常經營中的估計出售價格減去適用的變動銷售費用。

2.11 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據證明目標集團將不能按原定條款收回款額，則確立貿易及其他應收款之減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能破產或進行財務重組，以及拖欠或無法如期償還，均將視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與估計日後現金流量現值之差額（按初始實際利率作出貼現）。資產的賬面值透過使用撥備賬減少，虧損的金額乃於損益表內確認。倘貿易應收賬款無法收回，則會與貿易應收賬款的撥備賬抵銷。其後倘收回有關款額，則會將以往抵銷的款額計入損益表。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行通知存款或到期日為三個月或以下之存款。

2.13 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的遞增成本扣除稅項後在權益中列為發行所得款項的扣減項目。

2.14 貿易應付賬款

貿易應付賬款初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生交易成本確認。借貸其後按已攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借貸期間內於損益表確認。

除非目標集團具備無條件將債項結算推遲至資產負債表日後至少十二個月之權利，否則借貸歸類為流動負債。

2.16 即期及遞延所得稅

期內之稅項支出由即期及遞延稅項組成。稅項於綜合損益表中確認，惟直接計入權益的項目其稅項亦於權益確認。

即期所得稅支出根據目標公司及其附屬公司、聯營公司及共同控制實體營運所在及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒布或實質頒布的稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅的確認採用負債法就資產負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差異作全數撥備。然而，如遞延稅項來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在資產負債表日前已頒布或實質頒布，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會應用之稅率（及法律）而釐定。

遞延所得稅資產反就有可能將未來應課稅溢利與可動用的暫時差異抵銷而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資產生的暫時差異而撥備，但如目標集團可以控制暫時差異的撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.17 僱員福利

(a) 退休金責任

目標集團的僱員為天津市人民政府管理的國家管理僱員退休金計劃成員，該計劃承諾對所有現有及未來退休僱員承擔退休福利責任。目標集團的責任乃根據該計劃作出規定供款。作出供款後，目標集團並無進一步支付責任。

(b) 僱員假期福利

僱員年假福利乃於員工有權享有時確認。僱員的病假及產假福利於員工正式休假時方予確認。

(c) 住房福利

目標集團全職員工均有權參與由政府資助的多項住房公積金計劃，目標集團按員工薪金的一定比例按月向該等基金供款。目標集團對該等基金的責任僅限於每一期間的應付供款。

2.18 撥備

撥備於目標集團因過往事件產生現時法律或推定責任、較有可能須流出資源以履行責任及該金額已可靠估計時予以確認。

2.19 政府補助

政府補助於可合理保證補助將予收取且目標集團將符合所有附設條件(如有)時，按其公允價值確認。

2.20 收入確認

收入包括目標集團於日常業務過程中所出售貨物及服務已收或應收代價的公允價值。收入經扣除增值稅及折扣並抵銷目標集團內的銷售額後列賬，並確認如下：

- (a) 服務收入於提供服務的期間，參照特定交易的完成狀況按實質提供的服務作出評估而予以確認。
- (b) 銷售貨物乃於交付貨物且已轉讓所有權的期間內確認。
- (c) 根據經營租賃出租的資產的租金收入按直線法於租期內確認。
- (d) 利息收入採用實際利率法按時間比例予以確認。
- (e) 股息收入於收取股息之權利確立時予以確認。

2.21 借貸成本

因建造任何合資格資產而產生的借貸成本於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間資本化。其他借貸成本作費用支銷。

2.22 經營租賃

出租人保留擁有權之主要部分風險及回報之租約屬經營租賃。根據經營租賃作出之支付(經扣除向出租人收取之任何優惠)按直線法於損益表內在租期內支銷。

2.23 股息分派

向目標公司股東分派的股息在目標公司股東批准股息期間於目標集團財務報表內確認為負債。

3. 營業額及分部資料

(a) 主要呈報分部－業務分部

目標集團的收益均與港口服務相關，分部如下：

	銷售	港口 貨物處理	代理服務	拖船服務	物流及 其他服務	總計
二零零六年						
分部收益總額	3,298,429	3,086,935	237,127	230,280	861,685	7,714,456
分部間收益	(264,633)	—	—	—	(274,028)	(538,661)
來自外界客戶的收益	<u>3,033,796</u>	<u>3,086,935</u>	<u>237,127</u>	<u>230,280</u>	<u>587,657</u>	<u>7,175,795</u>
分部業績	<u>31,713</u>	<u>936,511</u>	<u>84,080</u>	<u>54,526</u>	<u>168,394</u>	1,275,224
未分配收入						96,481
未分配開支						(13,660)
營業利潤						1,358,045
財務費用，淨額						(41,122)
稅項支出						(359,768)
應佔聯營公司利潤 (附註15(b))	—	40,272	—	—	13,333	53,605
應佔共同控制實體利潤 (附註16(b))	—	—	1,473	—	11,106	12,579
本年度利潤						<u>1,023,339</u>
其他資料						
資本支出	13,235	807,308	5,882	55,850	92,557	974,832
折舊	14,348	334,639	5,616	15,671	48,603	418,877
土地使用權及無形 資產攤銷	<u>141</u>	<u>6,363</u>	<u>973</u>	<u>30</u>	<u>1,191</u>	<u>8,698</u>
分部資產	806,498	6,654,419	1,045,321	234,527	1,319,042	10,059,807
聯營公司	—	487,079	—	—	312,656	799,735
共同控制實體	—	—	8,004	—	92,542	100,546
遞延稅項資產	699	—	—	—	16,712	17,411
可供出售財務資產 — 未分配						59,624
總資產	<u>807,197</u>	<u>7,141,498</u>	<u>1,053,325</u>	<u>234,527</u>	<u>1,740,952</u>	<u>11,037,123</u>
分部負債	(421,555)	(596,133)	(854,275)	(12,883)	(836,186)	(2,721,032)
遞延稅項負債	(1,967)	(30,548)	(45)	(1,568)	(11,273)	(45,401)
借款	(192,300)	(1,230,000)	—	(66,600)	—	(1,488,900)
總負債	<u>(615,822)</u>	<u>(1,856,681)</u>	<u>(854,320)</u>	<u>(81,051)</u>	<u>(847,459)</u>	<u>(4,255,333)</u>

	銷售	港口 貨物處理	代理服務	拖船服務	物流及 其他服務	總計
二零零七年						
分部收益總額	4,778,187	3,504,681	293,678	319,426	953,387	9,849,359
分部間收益	(378,379)	—	—	—	(315,528)	(693,907)
來自外界客戶的收益	<u>4,399,808</u>	<u>3,504,681</u>	<u>293,678</u>	<u>319,426</u>	<u>637,859</u>	<u>9,155,452</u>
分部業績	<u>42,796</u>	<u>1,030,437</u>	<u>125,686</u>	<u>106,912</u>	<u>170,312</u>	1,476,143
未分配收入						78,088
未分配開支						(16,592)
營業利潤						1,537,639
財務費用，淨額						(80,882)
稅項支出						(391,657)
應佔聯營公司利潤 (附註15(b))	—	52,302	—	—	20,408	72,710
應佔共同控制實體利潤 (附註16(b))	—	—	1,401	—	12,550	13,951
本年度利潤						<u>1,151,761</u>
其他資料						
資本支出	75,395	3,325,802	1,782	77,573	202,259	3,682,811
折舊	14,297	365,859	5,212	22,636	48,026	456,030
土地使用權及無形 資產攤銷	<u>135</u>	<u>10,755</u>	<u>520</u>	<u>82</u>	<u>1,431</u>	<u>12,923</u>
分部資產	1,204,476	11,007,679	1,274,704	290,590	1,421,023	15,198,472
聯營公司	—	514,381	—	—	378,682	893,063
共同控制實體	—	—	8,107	—	99,389	107,496
遞延稅項資產	530	48,329	1,639	—	2,990	53,488
可供出售財務資產 — 未分配						674,707
總資產	<u>1,205,006</u>	<u>11,570,389</u>	<u>1,284,450</u>	<u>290,590</u>	<u>1,902,084</u>	<u>16,927,226</u>
分部負債	(749,938)	(619,753)	(1,045,058)	(3,911)	(172,359)	(2,591,019)
遞延稅項負債	(347)	(1,897)	(155,274)	(209)	(391)	(158,118)
借款	(285,000)	(4,247,966)	—	(122,000)	—	(4,654,966)
總負債	<u>(1,035,285)</u>	<u>(4,869,616)</u>	<u>(1,200,332)</u>	<u>(126,120)</u>	<u>(172,750)</u>	<u>(7,404,103)</u>

	銷售	港口 貨物處理	代理服務	拖船服務	物流及 其他服務	總計
二零零八年						
分部收益總額	6,603,079	3,744,540	351,041	340,037	1,004,717	12,043,414
分部間收益	(452,785)	–	(2,365)	–	(322,428)	(777,578)
來自外界客戶的收益	<u>6,150,294</u>	<u>3,744,540</u>	<u>348,676</u>	<u>340,037</u>	<u>682,289</u>	<u>11,265,836</u>
分部業績	<u>74,741</u>	<u>1,021,824</u>	<u>148,275</u>	<u>110,067</u>	<u>95,697</u>	1,450,604
未分配收入						54,239
未分配開支						(48,674)
營業利潤						1,456,169
財務費用，淨額						(203,874)
稅項支出						(244,397)
應佔聯營公司利潤 (附註15(b))	–	49,993	–	–	41,721	91,714
應佔共同控制實體利潤 (附註16(b))	–	–	1,654	–	16,764	18,418
本年度利潤						<u>1,118,030</u>
其他資料						
資本支出	90,089	4,424,493	14,284	45,838	1,072,449	5,647,153
折舊	14,714	419,094	4,073	17,796	58,014	513,691
土地使用權及無形 資產攤銷	<u>465</u>	<u>44,978</u>	<u>290</u>	<u>295</u>	<u>6,605</u>	<u>52,633</u>
分部資產	957,150	13,481,032	1,019,786	330,591	2,162,767	17,951,326
聯營公司	–	1,075,430	–	–	421,120	1,496,550
共同控制實體	–	–	8,472	–	124,604	133,076
遞延稅項資產	600	52,812	2,973	–	8,698	65,083
可供出售財務資產 – 未分配						203,620
總資產	<u>957,750</u>	<u>14,609,274</u>	<u>1,031,231</u>	<u>330,591</u>	<u>2,717,189</u>	<u>19,849,655</u>
分部負債	(433,239)	(1,039,578)	(749,127)	(5,882)	(109,616)	(2,337,442)
遞延稅項負債	–	–	(37,793)	–	–	(37,793)
借款	(280,000)	(5,109,550)	(28,423)	(69,000)	(49,000)	(5,535,973)
總負債	<u>(713,239)</u>	<u>(6,149,128)</u>	<u>(815,343)</u>	<u>(74,882)</u>	<u>(158,616)</u>	<u>(7,911,208)</u>

附註： 分部資產主要包括土地使用權、物業、廠房及設備、無形資產、存貨、應收款項以及現金及現金等價物，但並未包括於聯營公司、共同控制實體的投資、可供出售財務資產及遞延稅資產。分部負債主要包括主要應付賬款，但未包括借款及遞延稅項負債。

未分配收入主要指總部收入。一個功能單位的營業開支將分配至該單位所提供服務的主要使用者的有關分部。其他不能分配至特定分部的共享服務營業開支及總部支出，則計入未分配開支內。

資本開支主要包括添置物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產。

(b) 次要呈報分部－地區分部

由於目標集團絕大部分的營業額及營業利潤均在中國境內賺取，及其所有資產亦位於中國，故並無呈列地區分部分分析。

4. 其他收入及收益

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
<i>其他收入：</i>			
政府補助(附註(i))	89,989	88,260	23,477
上市投資的股息	1,889	2,479	4,131
其他	27,495	11,670	5,727
	<u>119,373</u>	<u>102,409</u>	<u>33,335</u>
<i>其他收益：</i>			
匯兌收益	9,901	8,777	30,714
出售物業、廠房及設備以及 其他非流動資產的收益	4,917	8,285	12,626
	<u>14,818</u>	<u>17,062</u>	<u>43,340</u>
	<u><u>134,191</u></u>	<u><u>119,471</u></u>	<u><u>76,675</u></u>

附註：

- (i) 該等自二零零二年起從天津市財政局取得的補貼自二零零八年一月一日起取消。二零零八年之記錄金額與二零零八年收取的二零零七年財政補貼收入相關。

5. 按性質劃分的開支

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
存貨購買成本	3,352,618	4,742,392	6,528,446
僱員福利開支	935,519	1,059,927	1,244,893
物業、廠房及設備折舊	418,877	456,030	513,691
土地使用權攤銷	7,170	9,863	49,654
貿易應收賬款減值(撥回)/撥備	(1,671)	(3,596)	7,756
經營租賃支出	122,826	201,866	233,194
無形資產攤銷	1,528	3,060	2,979
核數師酬金	1,281	2,038	1,549
其他	966,823	1,094,837	1,114,648
	<u>5,804,971</u>	<u>7,566,417</u>	<u>9,696,810</u>
營業成本、管理費用及其他經營費用總額	<u>5,804,971</u>	<u>7,566,417</u>	<u>9,696,810</u>

6. 僱員福利開支

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
工資及薪金	639,980	717,534	825,239
員工福利	295,539	342,393	419,654
	<u>935,519</u>	<u>1,059,927</u>	<u>1,244,893</u>

目標集團僱員參加多項相關市及省政府組織的退休計劃，據此，目標集團有責任視乎適用的社保條例於有關期間根據僱員月工資的一定比例(一定工資標準為限)每月作出定額供款。除該等供款外，目標集團並無其他退休福利付款責任。向該等退休計劃作出的供款於產生時予以支銷。

(a) 董事酬金

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
于汝民	850	943	960
李全勇	391	511	522
李天力(附註(i))	—	40	68
韓傳模(附註(i))	—	40	68
田長松(附註(i))	—	—	—
黃力軍(附註(i))	—	—	—
趙彥虎(附註(i))	—	—	—
趙明奎(附註(i))	—	—	—
孫志偉(附註(ii))	401	—	—
譚煥珠(附註(ii))	40	—	—
高如艷(附註(ii))	40	—	—
諸葛濤(附註(iii))	—	—	—
劉冬(附註(iii))	—	494	—
	<u>1,722</u>	<u>2,028</u>	<u>1,618</u>

- (i) 李天力、韓傳模於二零零七年四月開始任期，田長松、黃力軍、趙彥虎、趙明奎於二零零八年十二月開始任期。
- (ii) 於二零零七年六月辭任。
- (iii) 於二零零八年十二月辭任。

於有關期間，目標公司董事、監事或高級管理層並無放棄任何酬金，而目標公司並無向任何董事、監事或高級管理層支付酬金作為加入或在加入目標集團時的獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪人士

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團五位最高薪人士分別包括3名、3名及2名董事，彼等的酬金載於上文分析中。應付餘下人士的酬金概述如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
基本薪金、住房補貼、購股權、 其他補貼及實物福利	<u>654</u>	<u>961</u>	<u>1,611</u>

有關期間內各位人士之酬金均為小於人民幣0.01億元。

7. 財務費用－淨額

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
財務收入			
利息收入：			
－短期銀行存款	22,604	17,618	13,164
－存放於天津港財務有限公司之存款	<u>70</u>	<u>15,795</u>	<u>16,893</u>
	22,674	33,413	30,057
財務費用			
利息支出：			
－銀行借款	64,957	140,646	202,940
－從天津港財務有限公司借款	6	26,446	84,443
銀行票據折現	<u>2,063</u>	<u>11,814</u>	<u>9,113</u>
	67,026	178,906	296,496
減：在建工程資本化金額	<u>(3,230)</u>	<u>(64,611)</u>	<u>(62,565)</u>
	63,796	114,295	233,931
財務費用，淨額	<u>41,122</u>	<u>80,882</u>	<u>203,874</u>

資本化的金額為與專用於收購／開發合資格資產而借入的資金有關的借款成本。截至二零零六年十二月三十一日止年度，有關資本化借款的加權平均利率為5.0%、二零零七年為5.5%（就人民幣借款而言）及三個月期倫敦銀行同業拆息加0.6%（就美元借款而言），二零零八年為4.8–7%（就人民幣借款而言）及三個月期倫敦銀行同業拆息加0.6%（就美元借款而言）。

8. 所得稅

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
本年度中國企業所得稅支出：			
— 當期	345,614	470,246	258,836
— 遞延 (附註24(c))	14,154	(78,589)	(14,439)
	<u>359,768</u>	<u>391,657</u>	<u>244,397</u>

(a) 中國企業所得稅

中國企業所得稅撥備乃按照年度內估計應課稅溢利以適用所得稅稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法（「新所得稅法」），該稅法將企業所得稅率調整如下：

- 自二零零八年一月一日起，對於國內企業由33%降為25%。
- 對於適用的外商投資企業，企業所得稅率將自二零零八年一月一日起於5年內逐步由15%增至25%；截至二零零八年十二月三十一日止年度的適用企業所得稅率為18%。

因此，自二零零八年一月一日起，除下列享受特殊稅收優惠的附屬公司外，目標公司及其內資附屬公司將會適用25%的企業所得稅率，而與外方合資的合資企業將會適用18%的企業所得稅率。

附屬公司	寬減
天津港遠航礦石碼頭有限公司	自二零零四年至二零零八年五年內豁免繳納企業所得稅；其後自二零零九年至二零一三年五年內稅額減半
天津港遠航散貨碼頭有限公司	自二零零七年至二零一一年五年內豁免繳納企業所得稅；其後自二零一二年至二零一六年五年內稅額減半
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	自二零零零年至二零零四年五年內豁免繳納企業所得稅；其後自二零零五年至二零零九年五年內稅額減半
天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司	自二零零八年至二零一二年五年內豁免繳納企業所得稅；其後自二零一三年至二零一七年五年內稅額減半
天津港滾裝碼頭有限公司	自二零零六年至二零一零年五年內豁免繳納企業所得稅；其後自二零一一年至二零一五年五年內稅額減半

(b) 實際稅率

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的適用稅率分別為33%、33%及25%。

目標集團除所得稅前利潤的所得稅與應用經合併實體利潤的適用稅率計得的理論金額有所不同：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
除所得稅前利潤	<u>1,383,107</u>	<u>1,543,418</u>	<u>1,362,427</u>
按適用稅率計算	456,425	509,328	340,606
毋須繳納所得稅收入	(24,954)	(30,845)	(28,707)
不可扣減開支	5,667	7,797	9,446
未確認的稅項虧損的稅務影響	699	5,176	21,533
動用未確認的稅項虧損	(1,111)	(260)	(968)
新所得稅法適用稅率變化對 遞延所得稅資產負債的影響(附註a)	—	16,178	—
因優惠稅率導致所得稅減少	(75,606)	(114,450)	(97,304)
其他	<u>(1,352)</u>	<u>(1,267)</u>	<u>(209)</u>
	<u>359,768</u>	<u>391,657</u>	<u>244,397</u>

(c) 營業稅及相關稅項

目標集團若干附屬公司須就所賺取服務費收入按介乎3%至5%的稅率繳納營業稅。此外，若干附屬公司須分別按應付營業稅的7%及3%繳納城市維護建設稅及教育費附加。

(d) 增值稅及相關稅項

目標集團的若干附屬公司須繳納銷項增值稅，該增值稅一般按產品售價的17%計算。先前在購買原材料或半製成品時一般按17%計算所支付的進項增值稅可沖銷須支付的銷項增值稅，以確定應付的增值稅淨額。

9. 股息

在附註1所述的收購之前，目標公司已批准就截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年之股息人民幣144,884,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度並無宣派任何股息。

目標集團就截至二零零八年止三個年度各年宣派的股息，披露於綜合權益變動表內。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
收益			
目標公司股權持有人應佔利潤	<u>883,455</u>	<u>956,897</u>	<u>923,155</u>
股份數目(千股)			
計算每股基本及攤薄盈利的普通股 加權平均數(附註a)	<u>1,579,585</u>	<u>1,579,585</u>	<u>1,643,041</u>

附註：

- (a) 二零零六年及二零零七年已發行股份數目已就二零零八年四月一日收購共同控制下的附屬公司發行的相應數目新股份作出調整(附註1)，猶如該等相應新股(130,744,926股)於整個有關期間內已獲發行。比例股份數目乃根據該等附屬公司及所收購其他資產的相對公允值計算。

11. 土地使用權

土地使用權指預付租賃款項，其分析如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
於一月一日	269,885	417,192	407,329
添置(附註iv)	154,477	—	2,862,527
出售予一間聯營公司(附註(i))	—	—	(42,453)
攤銷	<u>(7,170)</u>	<u>(9,863)</u>	<u>(49,654)</u>
於十二月三十一日	<u>417,192</u>	<u>407,329</u>	<u>3,177,749</u>
目標公司			
於一月一日	45,405	44,298	43,191
添置	—	—	702,330
向附屬公司注資	—	—	(386,011)
出售予附屬公司	—	—	(6,279)
出售予一間聯營公司(附註(i))	—	—	(42,453)
攤銷	<u>(1,107)</u>	<u>(1,107)</u>	<u>(5,460)</u>
於十二月三十一日	<u>44,298</u>	<u>43,191</u>	<u>305,318</u>

附註：

- (i) 賬面淨值合共約人民幣0.42億元的兩幅地塊被出售予一間聯營公司，錄得收益人民幣0.098億元。
- (ii) 所有土地使用權均位於中國天津，並根據30至50年的租期持有。
- (iii) 截止二零零八年十二月三十一日，目標集團正申請成本約人民幣7.73億元的若干土地使用權的業權文件。目標公司董事相信，將在毋須重大額外費用的情況下於適當時候取得有關業權文件。
- (iv) 二零零七年目標集團的其他長期資產人民幣15.8億元指土地使用權的預付款。於二零零八年餘額已悉數支付，而全部金額已轉為土地使用權。

12. 物業、廠房及設備

目標集團	船舶 及機器	港口設施	樓宇	辦公設備、 汽車及其他	在建工程	總計
成本						
於二零零六年一月一日	3,724,773	1,783,589	1,961,130	385,295	366,419	8,221,206
添置	–	–	–	29,979	786,777	816,756
出售	(58,037)	(22,127)	(6,142)	(44,687)	(3,225)	(134,218)
轉撥自在建工程	377,474	336,605	191,519	25,949	(931,547)	–
於二零零六年十二月三十一日	4,044,210	2,098,067	2,146,507	396,536	218,424	8,903,744
添置	–	261,140	–	96,168	3,322,404	3,679,712
出售	(119,442)	(7,183)	(17,511)	(39,808)	(69,947)	(253,891)
轉撥自在建工程	353,345	78,027	79,561	37,939	(548,872)	–
於二零零七年十二月三十一日	4,278,113	2,430,051	2,208,557	490,835	2,922,009	12,329,565
添置	13,494	458,388	79,663	3,759	2,220,468	2,775,772
出售	(32,720)	(1,901)	(5,713)	(95,523)	–	(135,857)
轉撥自在建工程	975,055	1,112,853	1,331,058	64,087	(3,483,053)	–
於二零零八年十二月三十一日	<u>5,233,942</u>	<u>3,999,391</u>	<u>3,613,565</u>	<u>463,158</u>	<u>1,659,424</u>	<u>14,969,480</u>
累計折舊						
於二零零六年一月一日	(1,623,332)	(178,733)	(477,406)	(220,756)	–	(2,500,227)
本年度折舊	(262,152)	(40,395)	(74,714)	(41,616)	–	(418,877)
出售	47,301	34	3,107	39,023	–	89,465
於二零零六年十二月三十一日	(1,838,183)	(219,094)	(549,013)	(223,349)	–	(2,829,639)
本年度折舊	(286,804)	(49,401)	(79,086)	(40,739)	–	(456,030)
出售	83,924	1,624	9,280	40,012	–	134,840
於二零零七年十二月三十一日	(2,041,063)	(266,871)	(618,819)	(224,076)	–	(3,150,829)
本年度折舊	(290,489)	(69,625)	(102,722)	(50,855)	–	(513,691)
出售	27,838	1,570	3,406	23,950	–	56,764
於二零零八年十二月三十一日	<u>(2,303,714)</u>	<u>(334,926)</u>	<u>(718,135)</u>	<u>(250,981)</u>	<u>–</u>	<u>(3,607,756)</u>
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,206,027</u>	<u>1,878,973</u>	<u>1,597,494</u>	<u>173,187</u>	<u>218,424</u>	<u>6,074,105</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>2,237,050</u>	<u>2,163,180</u>	<u>1,589,738</u>	<u>266,759</u>	<u>2,922,009</u>	<u>9,178,736</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>2,930,228</u>	<u>3,664,465</u>	<u>2,895,430</u>	<u>212,177</u>	<u>1,659,424</u>	<u>11,361,724</u>

目標公司	船舶 及機器	港口設施	樓宇	辦公設備、 汽車及其他	在建工程	總計
成本						
於二零零六年一月一日	1,678,795	861,825	964,017	114,158	11,138	3,629,933
添置	–	–	–	2,258	100,692	102,950
出售	(17,303)	–	(163)	(15,843)	(3,206)	(36,515)
轉撥自在建工程	34,699	2,544	22,395	26,642	(86,280)	–
於二零零六年十二月三十一日	1,696,191	864,369	986,249	127,215	22,344	3,696,368
添置	–	–	–	–	104,146	104,146
出售	(7,729)	–	(438)	(11,099)	(320)	(19,586)
轉撥自在建工程	30,840	–	15,800	38,972	(85,612)	–
轉撥至附屬公司	(1,247,440)	(597,708)	(656,286)	(39,035)	–	(2,540,469)
於二零零七年十二月三十一日	471,862	266,661	345,325	116,053	40,558	1,240,459
添置	7,006	399,493	67,967	–	14,486	488,952
出售	(2)	–	–	(378)	–	(380)
轉撥自在建工程	14,583	8,980	25,231	6,250	(55,044)	–
轉撥至附屬公司	(486,001)	(423,772)	(370,557)	(113,647)	–	(1,393,977)
於二零零八年十二月三十一日	<u>7,448</u>	<u>251,362</u>	<u>67,966</u>	<u>8,278</u>	<u>–</u>	<u>335,054</u>
累計折舊						
於二零零六年一月一日	(558,459)	(69,076)	(174,032)	(69,532)	–	(871,099)
本年度折舊	(114,039)	(16,557)	(35,642)	(12,030)	–	(178,268)
出售	11,701	–	57	14,974	–	26,732
於二零零六年十二月三十一日	(660,797)	(85,633)	(209,617)	(66,588)	–	(1,022,635)
本年度折舊	(91,837)	(13,558)	(29,974)	(10,475)	–	(145,844)
出售	7,729	–	178	4,651	–	12,558
轉撥至附屬公司	502,782	56,177	134,919	32,117	–	725,995
於二零零七年十二月三十一日	(242,123)	(43,014)	(104,494)	(40,295)	–	(429,926)
本年度折舊	(7,404)	(5,191)	(7,199)	(5,458)	–	(25,252)
出售	–	–	–	4	–	4
轉撥至附屬公司	247,906	43,812	108,073	39,006	–	438,797
於二零零八年十二月三十一日	<u>(1,621)</u>	<u>(4,393)</u>	<u>(3,620)</u>	<u>(6,743)</u>	<u>–</u>	<u>(16,377)</u>
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,035,394</u>	<u>778,736</u>	<u>776,632</u>	<u>60,627</u>	<u>22,344</u>	<u>2,673,733</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>229,739</u>	<u>223,647</u>	<u>240,831</u>	<u>75,758</u>	<u>40,558</u>	<u>810,533</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>5,827</u>	<u>246,969</u>	<u>64,346</u>	<u>1,535</u>	<u>–</u>	<u>318,677</u>

於二零零八年十二月三十一日，目標集團正申請成本約人民幣2.39億元的若干樓宇所有權的業權文件。目標公司董事相信，將在毋須重大額外費用的情況下於適當時候取得有關業權文件。

13. 無形資產

目標集團無形資產主要為計算機軟件費用，變動如下：

	成本	累計攤銷	賬面淨值
於二零零六年一月一日	9,374	(2,142)	
添置／攤銷	3,599	(1,528)	
出售	<u>(279)</u>	<u>279</u>	
於二零零六年十二月三十一日	12,694	(3,391)	9,303
添置／攤銷	3,099	(3,060)	
出售	<u>(339)</u>	<u>338</u>	
於二零零七年十二月三十一日	15,454	(6,113)	9,341
添置／攤銷	8,854	(2,979)	
出售	<u>(9)</u>	<u>9</u>	
於二零零八年十二月三十一日	<u>24,299</u>	<u>(9,083)</u>	<u>15,216</u>

14. 於附屬公司的投資

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
非上市股份，按成本	<u>767,206</u>	<u>2,391,348</u>	<u>6,470,424</u>

於二零零八年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載於附註31。

15. 於聯營公司的投資

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團 應佔資產淨值	<u>799,735</u>	<u>893,063</u>	<u>1,496,550</u>
目標公司 非上市股份，按成本	<u>585,786</u>	<u>591,866</u>	<u>1,166,590</u>

(a) 目標集團主要聯營公司的詳情載於附註31。目標集團應佔資產淨值的變動如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
於一月一日	560,674	799,735	893,063
投資增加 (附註(i))	241,000	62,000	577,299
投資減少	(1,752)	(292)	(587)
已收股息	(8,803)	(38,898)	(64,939)
所佔聯營公司利潤	53,605	72,710	91,714
重新分類 (附註(ii))	(44,989)	—	—
其他	—	(2,192)	—
於十二月三十一日	<u>799,735</u>	<u>893,063</u>	<u>1,496,550</u>

附註：

- (i) 於二零零六年八月，目標公司連同其四間附屬公司、控股公司及一名第三方成立天津港財務有限公司。目標集團初始投資約為人民幣2.4億元，實際股權為48%。

於二零零八年四月，作為附註1內所述的收購事項之一部分，目標公司以約人民幣5.65億元的代價收購其控股公司於神華天津煤炭碼頭有限公司全部45%股權。該項收購未產生重大商譽。

- (ii) 於二零零六年，由於被其他股東攤薄權益，目標集團失去其於北方石油有限公司之投資之重大影響權。此後相關結餘入賬列作可供出售財務資產 (附註17)。

(b) 目標集團所有聯營公司均於中國成立。目標集團所佔聯營公司資產、負債、收益及業績如下：

	資產	負債	收益	利潤／ (虧損)	所持權益 %
二零零六年					
天津五洲國際集裝箱碼頭 有限公司	917,295	(430,216)	165,037	40,272	40
天津港財務有限公司	869,959	(626,811)	2,190	4,086	48
天津國際石油儲運有限公司	31,390	(1,115)	13,833	6,652	20
其他	62,129	(22,896)	72,400	2,595	
	<u>1,880,773</u>	<u>(1,081,038)</u>	<u>253,460</u>	<u>53,605</u>	
二零零七年					
天津五洲國際集裝箱碼頭 有限公司	1,002,524	(488,143)	192,116	52,302	40
天津港財務有限公司	1,719,448	(1,464,480)	36,530	12,859	48
天津國際石油儲運有限公司	34,027	(1,359)	15,690	8,380	20
天津港中化國際危險品物流 有限責任公司	49,939	(10,062)	—	(123)	40
其他	80,857	(29,688)	112,879	(708)	
	<u>2,886,795</u>	<u>(1,993,732)</u>	<u>357,215</u>	<u>72,710</u>	
二零零八年					
天津五洲國際集裝箱碼頭 有限公司	985,201	(472,234)	196,341	45,135	40
天津港財務有限公司	1,578,443	(1,300,962)	49,292	33,552	48
天津國際石油儲運有限公司	35,062	(1,377)	14,061	8,559	20
神華天津煤炭碼頭 有限責任公司	1,334,438	(771,975)	186,114	4,858	45
天津港中化國際危險品 物流有限責任公司	78,479	(38,590)	4,003	12	40
其他	110,967	(40,902)	165,680	(402)	
	<u>4,122,590</u>	<u>(2,626,040)</u>	<u>615,491</u>	<u>91,714</u>	

16. 於共同控制實體的投資

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團 應佔資產淨值	<u>100,546</u>	<u>107,496</u>	<u>133,076</u>
目標公司 非上市股份，按成本	<u>12,539</u>	<u>12,039</u>	<u>7,582</u>

(a) 目標集團主要共同控制實體的詳情載於附註31。目標集團應佔資產淨值的變動如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
於一月一日	84,744	100,546	107,496
投資增加	6,000	—	17,582
投資減少	—	—	(700)
已收股息	(2,777)	(6,061)	(9,720)
所佔共同控制實體利潤	12,579	13,951	18,418
其他	—	(940)	—
於十二月三十一日	<u>100,546</u>	<u>107,496</u>	<u>133,076</u>

(b) 目標集團所佔共同控制實體資產及負債如下：

	資產	負債	收益	利潤/ (虧損)	所持權益 %
二零零六年					
天津孚寶南疆石化倉儲有限公司	37,579	(160)	13,892	8,352	50
天津東方石油有限公司	73,845	(42,901)	18,286	2,801	50
天津津昌儲運有限公司	9,014	(214)	2,051	(504)	50
天津中海船務代理有限公司	20,885	(12,882)	7,700	1,473	50
其他	26,598	(11,218)	29,057	457	
	<u>167,921</u>	<u>(67,375)</u>	<u>70,986</u>	<u>12,579</u>	
二零零七年					
天津孚寶南疆石化倉儲有限公司	44,701	(701)	14,348	8,990	50
天津東方石油有限公司	86,225	(55,111)	20,498	2,670	50
天津津昌儲運有限公司	9,042	(50)	1,772	289	50
天津中海船務代理有限公司	21,373	(13,266)	8,083	1,401	50
其他	37,466	(22,183)	38,494	601	
	<u>198,807</u>	<u>(91,311)</u>	<u>83,195</u>	<u>13,951</u>	

	資產	負債	收益	利潤/ (虧損)	所持權益 %
二零零八年					
天津孚寶南疆石化倉儲 有限公司	48,838	(1,277)	13,100	12,181	50
天津東方石油有限公司	80,962	(49,635)	20,420	213	50
天津中海船務代理有限公司	19,885	(11,413)	8,434	1,654	50
天津津昌儲運有限公司	9,177	(16)	1,451	169	50
天津德海石油製品銷售 有限公司	18,133	(991)	61,825	2,100	50
天津中聯理貨有限公司	10,409	(1,450)	12,460	2,206	50
其他	22,327	(11,873)	22,216	(105)	
	<u>209,731</u>	<u>(76,655)</u>	<u>139,906</u>	<u>18,418</u>	

(c) 目標集團及目標公司於共同控制實體的權益概無或然負債，而共同控制實體本身亦無或然負債。

17. 可供出售財務資產

目標集團可供出售財務資產變動如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
於一月一日	18,342	59,624	674,707
添置	300	–	–
出售	(3,560)	(2,900)	(1,164)
於權益中確認的公允價值變動淨額	53	620,916	(469,923)
減值	(500)	–	–
重新分類(附註15(ii))	44,989	–	–
其他	–	(2,933)	–
	<u>59,624</u>	<u>674,707</u>	<u>203,620</u>
可供出售財務資產指下列於中國的權益投資：			
– 上市(附註(i))	6,169	627,085	157,163
– 非上市，按成本(附註(ii))	53,455	47,622	46,457
	<u>59,624</u>	<u>674,707</u>	<u>203,620</u>

附註：

- (i) 餘額主要包括投資一家上海證券交易所上市的保險公司的股本。該等股票初始及於二零零六年十二月三十一日不可自由買賣，因為其並無於活躍市場報價，其公允價值未能可靠計量，故該等證券投資按成本減減值虧損計算。

於二零零六年十二月三十一日後，所有上市權益投資均在市場自由買賣，並於二零零七年及二零零八年十二月三十一日按市值計價。

(ii) 非上市投資主要包括於從事港口營業相關業務的實體的股權。由於該等非上市股權投資並無活躍市場報價，不能可靠地計量其公平值，故其乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

(iii) 所有可供出售財務資產以人民幣計值。

18. 存貨

目標集團存貨分析如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
船用燃料及其他燃油	88,243	158,892	88,713
建築材料及其他	60,712	90,304	57,545
	<u>148,955</u>	<u>249,196</u>	<u>146,258</u>

19. 貿易及其他應收款

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
貿易應收賬款	1,099,298	1,390,449	1,094,316
應收銀行票據	279,758	219,828	233,051
	<u>1,379,056</u>	<u>1,610,277</u>	<u>1,327,367</u>
減：減值撥備	(14,228)	(10,632)	(18,388)
貿易應收賬款及應收銀行票據，淨額	<u>1,364,828</u>	<u>1,599,645</u>	<u>1,308,979</u>
其他應收款、按金及預付賬款	286,851	155,183	96,471
減：減值撥備	(4,599)	(4,505)	(4,476)
其他應收款、按金及預付賬款，淨額	<u>282,252</u>	<u>150,678</u>	<u>91,995</u>
	<u>1,647,080</u>	<u>1,750,323</u>	<u>1,400,974</u>
目標公司			
貿易應收賬款	22,304	11,401	1,310
應收銀行票據	102,452	85,522	23,000
	<u>124,756</u>	<u>96,923</u>	<u>24,310</u>
減：減值撥備	(2,360)	(1,310)	(1,310)
貿易應收賬款及應收銀行票據，淨額	<u>122,396</u>	<u>95,613</u>	<u>23,000</u>
其他應收款、按金及預付賬款	27,452	10,874	68,725
	<u>149,848</u>	<u>106,487</u>	<u>91,725</u>

- (a) 目標集團及目標公司一般向其貿易客戶授予以約30至90天的信貸期。目標集團的貿易應收賬款和應收銀行票據的賬齡分析如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
貿易應收賬款及應收銀行票據			
0至30天	890,302	1,048,692	749,918
31至90天	323,419	385,791	330,084
91至180天	143,257	146,433	189,951
181至365天	13,419	15,532	36,615
超過1年	8,659	13,829	20,799
	<u>1,379,056</u>	<u>1,610,277</u>	<u>1,327,367</u>
減值撥備			
0至30天	(3,536)	—	—
31至90天	(1,740)	—	—
91至180天	(293)	—	—
181至365天	(34)	—	—
超過1年	(8,625)	(10,632)	(18,388)
	<u>(14,228)</u>	<u>(10,632)</u>	<u>(18,388)</u>
貿易應收賬款及應收銀行票據，淨值	<u>1,364,828</u>	<u>1,599,645</u>	<u>1,308,979</u>

- (b) 目標集團的貿易應收賬款及應收銀行票據減值撥備的變動如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
於一月一日	(15,899)	(14,228)	(10,632)
年內(扣除)／計入淨額	<u>1,671</u>	<u>3,596</u>	<u>(7,756)</u>
於十二月三十一日	<u>(14,228)</u>	<u>(10,632)</u>	<u>(18,388)</u>

- (c) 計提減值撥備的目標集團的貿易應收賬款主要為賬齡超過一年的。

- (d) 已逾期但並未減值的應收賬款概要如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
91至180天	7,976	37,049	65,813
181至365天	13,385	15,532	36,615
超過一年	<u>34</u>	<u>3,196</u>	<u>2,411</u>
	<u>21,395</u>	<u>55,777</u>	<u>104,839</u>

- (e) 目標集團及目標公司的貿易應收賬款的賬面值與彼等的公允價值相若，主要以人民幣計值。

20. 現金及現金等價物

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
存放於天津港財務有限公司的存款(附註(i))	353,932	1,029,204	1,176,925
銀行結餘及現金	<u>1,409,240</u>	<u>993,501</u>	<u>672,480</u>
現金及現金等價物	<u>1,763,172</u>	<u>2,022,705</u>	<u>1,849,405</u>
實際利率	<u>0.7%-2.5%</u>	<u>0.7%-4.1%</u>	<u>0.4%-3.9%</u>
目標公司			
存放於天津港財務有限公司的存款(附註(i))	199,154	491,190	382,800
銀行結餘及現金	<u>725,898</u>	<u>154,727</u>	<u>17,180</u>
現金及現金等價物	<u>925,052</u>	<u>645,917</u>	<u>399,980</u>
實際利率	<u>0.7%-2.5%</u>	<u>0.7%-4.1%</u>	<u>0.4%-3.9%</u>

(a) 目標集團的現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣計值：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
人民幣	1,624,430	1,765,861	1,644,969
美元	138,723	256,825	204,415
其他貨幣	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>21</u>
	<u>1,763,172</u>	<u>2,022,705</u>	<u>1,849,405</u>

附註：

- (i) 存放於聯營公司天津港財務有限公司(一家持牌接受存款公司)的存款按現行市場利率計息。
- (ii) 以人民幣計值的餘額轉換為外幣時，須受中國政府實施的外匯管制規定及規例限制。

21. 股本

	每股面值 人民幣1元的 普通股數目 (千股)	股本
法定及繳足：		
於二零零六年及二零零七年十二月三十一日	1,448,840	1,448,840
發行新股份(附註)	225,929	225,929
	<u>1,674,769</u>	<u>1,674,769</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,674,769</u>	<u>1,674,769</u>

附註：

如附註1所述，於二零零八年四月一日，目標公司透過以收購對價約人民幣41億元私人配售225,928,678股新股份，完成收購其控股公司的若干資產。由此產生的目標公司及目標集團股本溢價淨額約為人民幣34億元(附註22)。

22. 儲備

	股本溢價	合併儲備	資本儲備	投資 重估儲備	法定儲備 (附註(i))	總計
目標集團						
於二零零六年一月一日	751,154	693,390	417,440	56	337,843	2,199,883
公允價值變動(附註(ii))	—	—	—	24	—	24
轉撥自保留溢利	—	—	—	—	68,475	68,475
	<u>751,154</u>	<u>693,390</u>	<u>417,440</u>	<u>80</u>	<u>406,318</u>	<u>2,268,382</u>
於二零零六年十二月三十一日	751,154	693,390	417,440	80	406,318	2,268,382
公允價值變動(附註(ii))	—	—	—	279,412	—	279,412
轉撥自保留溢利	—	—	—	—	92,623	92,623
其他	—	9,745	8	—	—	9,753
	<u>751,154</u>	<u>703,135</u>	<u>417,448</u>	<u>279,492</u>	<u>498,941</u>	<u>2,650,170</u>
於二零零七年十二月三十一日	751,154	703,135	417,448	279,492	498,941	2,650,170
公允價值變動(附註(ii))	—	—	—	(211,465)	—	(211,465)
因發行新股產生(附註21)	3,365,277	—	—	—	—	3,365,277
因採納合併會計法	—	(1,889,097)	—	—	—	(1,889,097)
轉撥自保留溢利	—	—	—	—	69,645	69,645
其他	—	1,346	—	—	—	1,346
	<u>4,116,431</u>	<u>(1,184,616)</u>	<u>417,448</u>	<u>68,027</u>	<u>568,586</u>	<u>3,985,876</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>4,116,431</u>	<u>(1,184,616)</u>	<u>417,448</u>	<u>68,027</u>	<u>568,586</u>	<u>3,985,876</u>

目標公司	股本溢價	資本儲備	法定儲備 (附註(i))	總計
於二零零六年一月一日	751,154	417,440	337,843	1,506,437
轉撥自保留溢利	—	—	68,475	68,475
於二零零六年十二月三十一日	751,154	417,440	406,318	1,574,912
轉撥自保留溢利	—	—	92,623	92,623
其他	—	8	—	8
於二零零七年十二月三十一日	751,154	417,448	498,941	1,667,543
轉撥自保留溢利	—	—	69,645	69,645
產生自發行新股份	3,365,277	—	—	3,365,277
於二零零八年十二月三十一日	<u>4,116,431</u>	<u>417,448</u>	<u>568,586</u>	<u>5,102,465</u>

附註：

(i) 法定儲備

根據中國公司法及目標公司的組織章程，目標公司須將根據適用於中國公司的有關會計原則及適用於目標公司的法規所釐定的目標公司股權持有人應佔利潤（「純利」）的10%撥入法定儲備，直至該儲備達到目標公司註冊股本的50%為止。目標公司須於可向股權持有人派付股息前向該儲備作出撥款。法定儲備可用於抵銷過往年度的虧損（如有），且部分法定儲備可資本化作為目標公司的股本，惟於資本化後該儲備的結餘金額須不少於公司股本的25%。

(ii) 公允價值變動為可供出售財務資產變動減除遞延所得稅影響。

23. 借款

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
銀行借款：			
— 須於五年內償還的銀行借款			
— 有抵押	65,000	—	—
— 無抵押	469,000	1,075,742	2,069,779
— 無須於五年內償還的銀行借款			
— 無抵押	—	476,244	630,271
從天津港財務有限公司借款			
— 無抵押且須於五年內償還	—	150,000	886,500
長期借款	534,000	1,701,986	3,586,550
銀行借款			
— 無抵押	868,900	1,580,790	995,423
從天津港財務有限公司借款			
— 無抵押	20,000	1,053,190	469,000
長期銀行借款的流動部分：			
— 有抵押	32,000	—	—
— 無抵押	34,000	319,000	485,000
短期借款	954,900	2,952,980	1,949,423
總借款	1,488,900	4,654,966	5,535,973
目標公司			
須於一年後償還的銀行借款			
— 有抵押	65,000	—	—
長期借款	65,000	—	—
長期銀行借款的流動部分：			
— 有抵押	32,000	—	—
— 無抵押	34,000	—	—
短期借款	66,000	—	—
總借款	131,000	—	—

(a) 目標集團的長期借款的分析如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
一至兩年	373,000	157,000	710,000
兩至五年	161,000	1,068,742	2,246,279
五年以後	—	476,244	630,271
	534,000	1,701,986	3,586,550

(b) 目標公司所有的借款都以人民幣計值，目標集團借款以下列貨幣計值：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
人民幣	1,488,900	4,112,980	4,749,913
美元	—	541,986	786,060
	<u>1,488,900</u>	<u>4,654,966</u>	<u>5,535,973</u>

(c) 目標集團及目標公司的實際利率如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
人民幣	4.9% -5.5%	5.2%-6.9%	4.8%-7.0%
美元	—	三個月 倫敦銀行 同業拆息 加0.6%	三個月 倫敦銀行 同業拆息 加0.6%
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(d) 所有銀行借款承受利率變動風險，合約重新訂價日期為一年或以內。

(e) 所有借款的賬面值與其公允價值相若。

24. 遞延稅項

當有合法可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關徵收的稅項，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

下列金額（經適當抵銷後釐定）乃於目標集團資產負債表列示：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
將予撥回的遞延稅項資產：			
— 十二個月以後	14,244	46,998	53,626
— 十二個月內	<u>3,167</u>	<u>6,490</u>	<u>11,457</u>
	<u>17,411</u>	<u>53,488</u>	<u>65,083</u>
將予撥回的遞延稅項負債：			
— 十二個月以後	(45)	(155,274)	(37,793)
— 十二個月內	<u>(45,356)</u>	<u>(2,844)</u>	<u>—</u>
	<u>(45,401)</u>	<u>(158,118)</u>	<u>(37,793)</u>
遞延稅項（負債）／資產，淨額	<u>(27,990)</u>	<u>(104,630)</u>	<u>27,290</u>

由於附註8(a)所述適用稅率的變化，遞延稅項資產／負債淨額的賬面值在截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度分別減少了約人民幣0.33億元及人民幣0.09億元。

(a) 遞延稅項資產：

	物業、廠房 及設備的 估值盈餘	撥備、 減值虧損 及其他	總計
於二零零六年一月一日	11,570	8,018	19,588
從損益表內扣除	<u>(704)</u>	<u>(1,473)</u>	<u>(2,177)</u>
於二零零六年十二月三十一日	10,866	6,545	17,411
計入／(扣除自)損益表	<u>37,314</u>	<u>(1,237)</u>	<u>36,077</u>
於二零零七年十二月三十一日	48,180	5,308	53,488
計入損益表	<u>7,892</u>	<u>3,703</u>	<u>11,595</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>56,072</u>	<u>9,011</u>	<u>65,083</u>

(b) 遞延稅項負債：

	可供出售財務資產 公允價值變動	中國會計準則 與香港財務 報告準則下 不同會計 處理方法 的遞延 稅務影響	總計
於二零零六年一月一日	32	33,379	33,411
直接於權益內扣除	13	—	13
從損益表內扣除	<u>—</u>	<u>11,977</u>	<u>11,977</u>
於二零零六年十二月三十一日	45	45,356	45,401
直接於權益內扣除	155,229	—	155,229
計入損益表	<u>—</u>	<u>(42,512)</u>	<u>(42,512)</u>
於二零零七年十二月三十一日	155,274	2,844	158,118
直接計入權益	(117,481)	—	(117,481)
計入損益表	<u>—</u>	<u>(2,844)</u>	<u>(2,844)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>37,793</u>	<u>—</u>	<u>37,793</u>
	二零零六年	二零零七年	二零零八年

(c) 因遞延稅項資產及負債扣除自／(計入)損益表的淨額(附註8)

	<u>14,154</u>	<u>(78,589)</u>	<u>(14,439)</u>
--	---------------	-----------------	-----------------

25. 貿易及其他應付款

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
貿易應付賬款	950,177	1,351,320	813,666
應付銀行票據	7,396	295,128	355,124
應付建築款項	116,356	70,673	336,642
應付港務費、港建費(附註(a))	872,085	102,535	132,647
應付股息	56,138	48,339	18,789
其他應付款及應計費用	643,575	669,413	663,886
	<u>2,645,727</u>	<u>2,537,408</u>	<u>2,320,754</u>
目標公司			
貿易應付賬款	1,442	960	—
應付建築款項	5,104	5,772	2,256
應付股息	5,544	5,325	5,450
其他應付款及應計費用	875,267	82,179	334,282
	<u>887,357</u>	<u>94,236</u>	<u>341,988</u>

附註：

- (a) 港務費、港建費為替相關政府部門收取並通過目標集團的控股公司結算。
- (b) 目標集團貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
0至30天	577,853	593,862	375,181
31至90天	364,104	748,652	430,346
超過90天	8,220	8,806	8,139
	<u>950,177</u>	<u>1,351,320</u>	<u>813,666</u>

- (c) 目標集團及目標公司的貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

26. 經營活動的現金流量

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
除所得稅前利潤	1,383,107	1,543,418	1,362,427
調整：			
— 財務收入	(22,674)	(33,413)	(30,057)
— 財務費用	63,796	114,295	233,931
— 應佔聯營公司利潤	(53,605)	(72,710)	(91,714)
— 應佔共同控制實體利潤	(12,579)	(13,951)	(18,418)
— 上市投資產生的投資收入	(1,889)	(2,479)	(4,131)
— 出售物業、廠房及設備淨收益	(272)	(391)	(8,609)
— 攤銷	8,698	12,923	52,633
— 折舊	418,877	456,030	513,691
— 匯兌差額	3,964	9,080	(1,782)
營運資金變動：			
— 存貨	7,296	(100,241)	102,938
— 貿易及其他應收款	(384,522)	(103,243)	391,793
— 貿易及其他應付款	288,227	(475,019)	(735,922)
經營產生之現金	<u>1,698,424</u>	<u>1,334,299</u>	<u>1,766,780</u>

27. 承諾

(a) 資本承諾

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
目標集團			
已訂約但未撥備			
— 物業、廠房及設備	2,102,432	1,744,993	373,306
— 股本投資(附註(i))	<u>1,178,100</u>	<u>355,804</u>	<u>1,407,147</u>
	<u>3,280,532</u>	<u>2,100,797</u>	<u>1,780,453</u>
目標公司			
已訂約但未撥備			
— 股本投資(附註(i))	<u>1,178,100</u>	<u>355,804</u>	<u>1,407,147</u>

附註：

- (i) 於二零零八年八月十八日，董事會議決，目標公司將與華亞國際航運有限公司、Terminal Link Tianjin Limited共同出資設立天津港盛華國際集裝箱碼頭有限公司。目標公司持有投資的60%股權，有關成本將以現金約人民幣8.82億元結算。於本報告日期，該投資的相關法律手續正在辦理過程中。

於二零零八年十二月二十三日，董事會議決，目標公司將與香港遠航集團有限公司共同出資設立一家合營公司天津港遠航國際碼頭有限公司，目標公司持有投資的51%股權，有關成本將以現金約人民幣5.25億元結算。於本報告日期，該投資的相關法律手續正在辦理過程中。

(b) 經營租賃承諾

目標公司並無經營租賃承諾。目標集團根據不可撤銷經營租賃未來應付的最低租金總額如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
1年內	45,070	46,293	51,549
2年至5年(包括首尾兩年)	183,776	181,679	185,688
5年以上	734,308	691,560	680,889
	<u>963,154</u>	<u>919,532</u>	<u>918,126</u>

28. 重大關連人士交易

目標集團的最終控股公司是天津港(集團)有限公司，該公司為由中國政府最終控制，因此是國有企業。根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第24號，「關連人士披露」，中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司亦被視為目標集團的關連人士(「其他國有企業」)。

目標集團部分業務與其他國有企業共同進行。就根據香港會計準則第24號作出關連人士披露而言，目標集團已制定程序，盡可能從其客戶及供貨商的所有權架構分辨其是否屬國有企業。然而，管理層相信已充分披露所有重大有關連人士交易及結餘。

除財務報表其他部分所提及外，以下為目標集團於正常業務過程中與其關連人士達成的重大關連人士交易：

(a) 重大交易

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
(i) 與控股公司：			
服務及貨物銷售	–	16,841	26,131
採購貨物及服務	(142,183)	(152,032)	(207,876)
租賃土地以及物業、廠房及設備	<u>(41,751)</u>	<u>(46,349)</u>	<u>(50,143)</u>
(ii) 與共同控制實體：			
採購貨物及服務	–	–	636
租賃土地以及物業、廠房及設備	<u>–</u>	<u>1,591</u>	<u>1,302</u>
(iii) 與聯營公司：			
服務及貨物銷售	40,514	42,746	66,255
租賃土地以及物業、廠房及機器	–	1,500	900
採購服務及貨物費用	(25,502)	(42,402)	(61,909)
租賃土地以及物業、廠房及設備	<u>–</u>	<u>(11,750)</u>	<u>(13,100)</u>
(iv) 與其他關連人士：			
採購服務及貨物	–	(10,770)	(16,994)
租賃土地以及物業、廠房及設備	<u>–</u>	<u>(1,196)</u>	<u>(3,667)</u>
(v) 與其他國有企業：			
服務及貨物銷售	663,202	570,338	581,962
利息收入	22,604	17,168	13,164
採購服務及貨物	(14,489)	(12,874)	(53,158)
利息支出	<u>(59,763)</u>	<u>(85,284)</u>	<u>(164,382)</u>

(b) 重大餘額

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
(i) 與控股公司：			
貿易及其他應收款	81,236	85	621
貿易及其他應付款	<u>(3,849)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(ii) 與共同控制實體：			
貿易及其他應收款	<u>25,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(iii) 與聯營公司：			
貿易及其他應收款	-	-	1,948
貿易及其他應付款	<u>(55,373)</u>	<u>(55,373)</u>	<u>-</u>
(iv) 與其他國有企業：			
貿易及其他應收款	34,684	45,496	108,009
按金	1,351,412	873,048	671,962
貿易及其他應付款	(4,968)	(29,528)	(28,540)
借款	<u>(1,468,900)</u>	<u>(3,186,034)</u>	<u>(3,924,684)</u>

(c) 其他

於二零零六年十二月三十一日，天津港(集團)有限公司為目標集團的一筆人民幣0.97億元的銀行貸款提供擔保。擔保已於二零零七年九月償還貸款後解除。

29. 財務風險管理

29.1 財務風險因素

目標集團的業務承受各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團的財務風險管理集中於金融市場的不可預測性，目標集團尋求儘量減低對其財務表現的潛在不利影響。於二零零八年十二月三十一日，目標集團並無使用任何衍生金融工具對沖其財務風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險來自以某實體的功能貨幣以外的貨幣計值的未來商業交易及已確認資產或負債。

目標集團附屬公司的業務及客戶均位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算。目標集團於有關期間概無使用任何衍生金融工具對沖其外匯風險。

目標集團面對的外匯風險主要來自以非功能貨幣(主要為美元)計值的現金及現金等價物以及借貸。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，在所有其他變數保持不變情況下，倘人民幣兌其他非功能貨幣貶值/升值5%，則截至二零零六年十二月三十一日止年度的利潤及權益將增加/減少約人民幣0.07億

元，而截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的利潤及權益將分別減少／增加約人民幣0.14億元及人民幣0.29億元，此乃主要由於換算美元所產生的匯兌收益／虧損所致。

(ii) 價格風險

因目標集團若干投資分類為須按公允價值列賬的可供出售財務資產，使目標集團承受股本證券價格風險。

目標集團亦承受燃料價格波動的風險。管理層對市況及燃料價格波動進行監控。於有關期間概無訂立任何燃料遠期協議或對沖合約。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

除存入一間聯營公司的存款及其銀行結存外，目標集團概無任何其他重大附息資產。

目標集團利率風險亦由借款產生。按可變利率取得的借款使目標集團承受現金流利率風險。按固定利率取得的借款使目標集團承受公允價值利率風險。

目標集團於有關期間尚未使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

倘所有其他變量保持不變，而年利率分別上調／下調5%，財務費用淨額相應增加／減少將令目標集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的利潤及於該等日期的權益分別減少／增加約人民幣0.03億元、人民幣0.06億元及人民幣0.12億元。

(b) 信貸風險

目標集團並無重大集中信貸風險。現金及現金等價物、貿易應收賬款及應收票據，以及其他流動資產的賬面值代表集團就財務資產承擔的最高信貸風險。

目標集團為控制信貸風險，對金融機構有嚴格的選擇標準，只選擇了信譽良好的國有銀行和聯營公司金融機構。管理層認為在聯營公司，即天津港財務有限公司的存款信用風險很低，原因在於以往年度並無不良記錄。

目標集團亦已制定政策，確保向擁有適當信用記錄的客戶提供服務，並定期對其客戶進行信用評估。目標集團於收取貿易及其他應收賬款的過往經驗在記錄的準備範圍之內。概無任何單一客戶於有關期間佔總營業額2%以上。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指通過維持充裕之現金及充足的已承諾信貸融資以確保可動用的資金。目標集團透過保持可用信貸額度以維持資金供應的靈活性。

管理層負責監察目標集團之流動資金儲備（包括未提取的借貸額度以及現金和現金等價物）。

目標集團及目標公司之財務負債以由各結算日至合約到期日之剩餘時間為基礎，用合約未折現之現金流量按有關到期組別分析如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上
目標集團				
二零零六年				
銀行借貸	980,269	398,452	163,349	–
來自一間聯營公司的借貸	21,065	–	–	–
貿易及其他應付款	1,593,752	–	–	–
	<u>1,614,086</u>	<u>398,452</u>	<u>163,349</u>	<u>–</u>
二零零七年				
銀行借貸	2,047,900	248,175	1,094,325	571,206
來自一間聯營公司的借貸	1,079,951	10,085	157,405	–
貿易及其他應付款	2,020,733	–	–	–
	<u>5,148,584</u>	<u>258,260</u>	<u>1,251,730</u>	<u>571,206</u>
二零零八年				
銀行借貸	1,670,474	703,004	1,752,220	678,717
來自一間聯營公司的借貸	549,590	208,681	849,370	–
貿易及其他應付款	1,477,552	–	–	–
	<u>3,697,616</u>	<u>911,685</u>	<u>2,601,590</u>	<u>678,717</u>
目標公司				
二零零六年				
銀行借貸	71,712	34,239	33,642	–
貿易及其他應付款	876,709	–	–	–
	<u>948,421</u>	<u>34,239</u>	<u>33,642</u>	<u>–</u>
二零零七年				
貿易及其他應付款	83,139	–	–	–
	<u>83,139</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
二零零八年				
貿易及其他應付款	334,282	–	–	–
	<u>334,282</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

29.2 資本風險管理

目標集團管理資本之目標為確保其作為持續經營企業之能力，從而為股東帶來回報，同時兼顧其他權益相關者的利益，並維持最佳的資本架構以減低資本成本。

目標集團之資本架構包括借貸、現金及現金等價物以及目標公司股權持有人應佔權益。

目標集團利用負債比率(綜合借款總額除以權益總額)監控資本架構。於二零零八年十二月三十一日，目標集團的負債比率為46.4%。

管理層定期檢討資本架構，並考慮資本成本及各類資本的相關風險。為維持或平衡資本架構，目標集團可調整向股東支付股息的金額、發行新股、發行新債務及贖回現有債務。

29.3 公允價值估計

目標集團假定其財務資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款)及財務負債(包括貿易及其他應付賬款)之賬面值與其公允價值相若。長期銀行借貸之公允價值與其賬面值相若，理由是該等借貸乃於整個貸款期間按浮動市場利率訂約。

30. 關鍵會計估計及判斷

目標集團根據過往經驗及其他因素(包括相信預期在相關情況下合理發生之未來事項)持續評估所作的估計及判斷。

31. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

- (a) 以下為於二零零八年十二月三十一日的主要附屬公司，該等附屬公司均為非上市，於中國註冊成立及經營的有限責任公司：

名稱	主要業務	直接持有 %	已發行股本 詳情(除另有 說明外均 以千計並以 人民幣千元 為單位)
天津港第五港埠有限公司	港口貨物裝卸	100	496,278
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	29,200 美元
天津港遠航礦石碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	58,895 美元
天津港遠航散貨碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	38,400 美元
天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	2,303,350
天津港中煤華能煤碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	1,125,000
天津港環球滾裝碼頭有限公司	港口貨物裝卸	51	264,460

名稱	主要業務	直接持有 %	已發行股本 詳情(除另有 說明外均 以千計並以 人民幣千元 為單位)
天津港焦炭碼頭有限公司	港口貨物裝卸	100	600,000
天津港第一港埠有限公司#	港口貨物裝卸	100	212,244
天津港第四港埠有限公司#	港口貨物裝卸	100	154,761
天津港石油化工碼頭有限公司#	港口貨物裝卸	100	110,700
天津港滾裝碼頭有限公司#	港口貨物裝卸	60	23,500 美元
天津新港賽挪碼頭有限公司#	港口貨物裝卸	55	5,000 美元
天津港客運有限公司#	港口貨物裝卸	100	58,968
天津港貨運有限公司	物流	100	20,910
天津海天保稅物流有限公司	物流	51	210,000
中國天津外輪代理有限公司#	物流	60	101,220
天津港集裝箱貨運有限公司#	物流	100	645,820
天津港輪駁有限公司#	拖船服務	100	82,541

名稱	主要業務	直接持有 %	已發行股本 詳情(除另有 說明外均 以千計並以 人民幣千元 為單位)
天津港中燃船舶燃料有限公司#	銷售	100	105,355
天津港物資供應有限責任公司#	銷售	100	80,896
天津外輪理貨有限公司#	理貨	100	1,610

以上附屬公司為在附註1中提及的被收購公司。

- (b) 以下為於二零零八年十二月三十一日之主要聯營公司，該等聯營公司均為非上市，於中國註冊成立及經營的有限責任公司：

名稱	主要業務	直接持有 %	已發行 股本詳情 人民幣千元
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	港口貨物裝卸	40	1,145,000
神華天津煤炭碼頭有限責任公司	港口貨物裝卸	45	1,264,000
天津港財務有限公司	金融	48	500,000
天津國際石油儲運有限公司	物流	20	112,750
天津港中化國際危險品 物流有限責任公司	物流	40	100,000

- (c) 以下為於二零零八年十二月三十一日之主要共同控制實體，該等共同控制實體均為非上市，於中國註冊成立及經營的有限責任公司：

	主要業務	直接持有 %	已發行 股本詳情 (人民幣千元)
天津孚寶南疆石化倉儲有限公司	物流	50	8,460 美元
天津東方石油有限公司	銷售	50	50,000
天津中海船務代理有限公司	代理	50	5,000
天津津昌儲運有限公司	物流	50	24,078
天津德海石油製品銷售有限公司	物流	50	30,000
天津中聯理貨有限公司	理貨	50	3,000

- (d) 各實體之譯名

於整個財務資料中各實體英文譯名僅供參考之用。相關中文名稱為該等實體的唯一正式名稱。

32. 最終控股公司

董事將天津港(集團)有限公司視作目標公司的最終控股公司。

33. 中國會計準則與香港財務報告準則調節表

(a) 目標集團總權益調節

	於			
	二零零六年 一月一日	二零零六年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
根據中國會計準則報告的總權益	6,151,704	6,608,940	9,433,829	11,938,447
因不同會計處理作出調整：				
—撥回應付福利到發生的當期 而不是中國會計準則承認的 期間	<u>148,533</u>	<u>172,850</u>	<u>89,294</u>	<u>—</u>
根據香港財務報告準則報告的總權益	<u><u>6,300,237</u></u>	<u><u>6,781,790</u></u>	<u><u>9,523,123</u></u>	<u><u>11,938,447</u></u>

(b) 目標集團年內利潤調節

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
根據中國會計準則報告的年內利潤	1,007,923	1,247,932	1,145,084
因不同會計處理作出調整：			
—將中國會計準則下的利潤分派列為 香港財務報告準則下的員工及 福利基金的開支	(8,901)	(12,615)	(18,521)
—撥回應付福利到發生的當期 而不是中國會計準則承認的 期間	<u>24,317</u>	<u>(83,556)</u>	<u>(8,533)</u>
根據香港財務報告準則報告的本年利潤	<u><u>1,023,339</u></u>	<u><u>1,151,761</u></u>	<u><u>1,118,030</u></u>

III. 結算日後財務報表

概無就於二零零八年十二月三十一日之後的任何期間編製目標公司或其任何附屬公司的任何經審核財務報表。

此 致

天津港發展控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

二零零九年六月十九日

目標集團管理層討論及分析

下文討論應連同本通函附錄三所載目標公司會計師報告一併閱讀，會計師報告內有關目標集團的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

請注意，目標集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年的財務資料包括二零零八年四月自賣方收購的12家實體的財務狀況、業績以及現金流量，猶如現行集團架構自二零零六年一月一日已一直存在。關於注入資產的概況，請參閱「天津港發展董事函件」的「有關目標公司的資料」一節。

為供說明之用，本節中的若干數字已作出進位調整。

1. 經營業績概述

1.1 按業務分部劃分的收入（人民幣百萬元）

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
港口貨物裝卸	3,086.9	3,504.7	3,744.5
銷售	3,033.8	4,399.8	6,150.3
拖船服務	230.3	319.4	340.0
代理服務	237.1	293.7	348.7
物流及其他服務	587.7	637.9	682.3
總收入	<u>7,175.8</u>	<u>9,155.5</u>	<u>11,265.8</u>

1.2 按貨物類型、內貿及外貿劃分的吞吐量

(a) 吞吐量（包括聯營公司）

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
集裝箱（百萬標準箱）	3.46	3.57	4.11
散雜貨（百萬噸）	145.57	182.71	206.14
總吞吐量（百萬噸）	181.88	219.66	247.73

(b) 吞吐量(不包括聯營公司)

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
集裝箱(百萬標準箱)	1.69	1.59	2.17
散雜貨(百萬噸)	143.18	163.76	182.40
總吞吐量(百萬噸)	161.19	179.93	201.89

(c) 集裝箱吞吐量(百萬標準箱)

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
外貿	1.25	1.21	1.72
內貿	0.44	0.37	0.45
總計	<u>1.69</u>	<u>1.59</u>	<u>2.17</u>

(d) 散雜貨吞吐量(百萬噸)

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
外貿	84.82	96.21	107.56
內貿	58.36	67.55	74.84
總計	<u>143.18</u>	<u>163.76</u>	<u>182.40</u>

1.3 按貨物類型劃分港口貨物裝卸收入**(a) 港口貨物裝卸收入(人民幣百萬元)**

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
集裝箱	436.3	432.3	555.0
散雜貨	2,650.6	3,072.4	3,189.6
港口貨物裝卸收入總計	<u>3,086.9</u>	<u>3,504.7</u>	<u>3,744.5</u>

(b) 按貨物類型劃分的綜合平均單價

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
集裝箱(每標準箱人民幣)	258.7	272.7	255.6
散雜貨(每噸人民幣)	18.5	18.8	17.5

1.4 按業務分部劃分的銷售成本(人民幣百萬元)

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
港口貨物裝卸	1,425.4	1,772.3	1,886.5
銷售	2,922.8	4,270.7	5,985.1

1.5 按業務分部劃分的毛利與毛利率

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
(a) 毛利(人民幣百萬元)			
港口貨物裝卸	1,661.5	1,732.4	1,858.1
銷售	111.0	129.1	165.2
(b) 毛利率			
港口貨物裝卸	53.8%	49.4%	49.6%
銷售	3.7%	2.9%	2.7%

2. 截至二零零八年和二零零七年十二月三十一日止年度的經營業績**2.1 天津港**

金融危機引發的全球經濟低迷已經對中國的經濟增長和對外貿易造成不利影響。二零零八年，中國的國內生產總值增長率約9.0%，是自二零零三年以來最低的年度增長。外貿總值為25,616億美元，較上年增長約17.8%，出口和進口貿易分別增長約17.2%及18.5%。

位於環渤海地區中心的天津港處於有利的位置，能充分利用中國的經濟增長。在二零零八年，天津港實現的總吞吐量為3.559億噸，比上年增長約15%。按貨物總吞吐量計，天津港為中國北方最大的港口及中國第三大港口(僅次於上海和寧波)。

2.2 營業收入

截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團經審計的合併營業收入為人民幣112.658億元，較二零零七年增長約23.1%。

港口貨物裝卸

截至二零零八年十二月三十一日止年度，港口貨物裝卸業務的營業收入為人民幣37.445億元，較二零零七年增長約6.8%。集裝箱及散雜貨的合併吞吐量(不包括聯營公司)由二零零七年的1.799億噸增長約12.2%至二零零八年的2.019億噸。

集裝箱

集裝箱裝卸營業收入由二零零七年的人民幣4.323億元增長約28.4%至二零零八年的人民幣5.55億元，主要是受益於集裝箱吞吐量增長。於二零零八年，外貿吞吐量及內貿吞吐量分別增長約42.1%及21.4%至172萬標準箱及45萬標準箱。該增長主要是由於天津港太平洋開始投入營運，大幅提升了目標集團的集裝箱裝卸能力。集裝箱吞吐量的增加被綜合平均單價由二零零七年每標準箱人民幣273元下降約6.3%至二零零八年每標準箱人民幣256元所部分抵銷，乃由於二零零八年裝卸的集裝箱吞吐量與二零零七年相比空箱所佔比重較高。

散雜貨

於二零零八年，散雜貨裝卸營業收入為人民幣31.896億元，較二零零七年的人民幣30.724億元增長約3.8%。營業收入增加主要是由於主要散雜貨類特別是煤炭及金屬礦石的需求上升。於二零零八年，外貿吞吐量及內貿吞吐量分別達1.076億噸及0.748億噸，較二零零七年分別增長約11.8%及10.8%。散雜貨吞吐量增加被綜合平均單價由二零零七年的每噸人民幣18.8元下降約6.8%至二零零八年的每噸人民幣17.5元所部分抵銷，乃由於二零零八年裝卸的散雜貨與二零零七年相比低收費貨物所佔比重較高。

銷售

銷售業務的營業收入增長約39.8%，由二零零七年的人民幣43.998億元升至二零零八年的人民幣61.503億元，主要是由於二零零八年上半年原油價格大幅上漲所致。

其他港口相關業務

受益於業務量及到港船舶數量增加，其他港口相關業務的營業收入由二零零七年的人民幣12.51億元增長約9.6%至二零零八年的人民幣13.71億元，其中(a)拖船服務營業收入由二零零七年的人民幣3.194億元增長約6.5%至二零零八年的人民幣3.40億元；(b)代理服務營業收入由二零零七年的人民幣2.937億元增長約18.7%至二零零八年的人民幣3.487億元；及(c)物流及其他服務營業收入由二零零七年的人民幣6.379億元增長約7.0%至二零零八年的人民幣6.823億元。

2.3 毛利率

港口貨物裝卸的銷售成本由二零零七年的人民幣17.723億元增長約6.4%至二零零八年的人民幣18.865億元，主要是由於貨物吞吐量增加。另外，因應於二零零八年四月向賣方收購了土地使用權及港口相關資產，攤銷及折舊費用大幅上升。另外新勞動合同法的實施亦導致僱員福利相關費用顯著上升。毛利率於二零零八年為49.6%，與二零零七年的49.4%相近。

為到港船舶提供船用燃油及淡水的銷售成本由二零零七年的人民幣42.707億元增加至二零零八年的人民幣59.851億元，主要是由於原油價格及到港船舶數量均出現上升。毛利率於二零零八年為2.7%，較二零零七年的2.9%有輕微下降。

2.4 財務費用

財務費用由二零零七年的人民幣1.143億元增加至二零零八年的人民幣2.339億元，增長約104.7%。財務費用增加主要是由於為新的建設項目融資所增加的額外貸款及利率上升所致。此外，於二零零八年建成天津港太平洋的集裝箱碼頭後，有關利息費用不再予以資本化，導致財務費用增加。

3. 截至二零零七年十二月三十一日止年度和截至二零零六年十二月三十一日止年度的經營業績

3.1 營業收入

截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團經審計的合併營業收入為人民幣91.555億元，較二零零六年增長約27.6%。

港口貨物裝卸

截至二零零七年十二月三十一日止年度，港口貨物裝卸的營業收入從二零零六年人民幣30.869億元增長約13.5%至二零零七年人民幣35.047億元。集裝箱及散雜貨的合併吞吐量(不包括聯營公司)從二零零六年1.612億噸增長約11.6%至二零零七年的1.799億噸。

集裝箱

集裝箱裝卸營業收入從二零零六年人民幣4.363億元降至二零零七年人民幣4.323億元，輕微下降約0.9%。集裝箱吞吐量下降約5.9%，從二零零六年169萬標準箱降至二零零七年159萬標準箱。同時，集裝箱吞吐量的下降部分被綜合平均單價從二零零六年的每標準箱人民幣259元增長約5.4%至二零零七年的每標準箱人民幣273元所部分抵銷，因為在二零零七年裝卸的集裝箱吞吐量中的外貿集裝箱比例上升。

散雜貨

散雜貨裝卸營業收入由二零零六年人民幣26.506億元增長約15.9%至二零零七年人民幣30.724億元，主要是由於散雜貨吞吐量從二零零六年1.432億噸增長約14.4%至二零零七年的1.638億噸。外貿吞吐量及內貿吞吐量由二零零六年至二零零七年分別上升約13.4%及約15.7%，分別為0.962億噸及0.676億噸。散雜貨吞吐量上升主要由中國經濟快速增長所驅動的煤炭、焦炭、金屬礦石及鋼材產品需求上升所致。

銷售

銷售營業收入於二零零七年為人民幣43.998億元，較二零零六年人民幣30.338億元大幅上升約45.0%，主要由於原油價格上漲及到港船舶數量增加所致。

其他港口相關業務

受益於業務量與到港船舶數量的增加，其他港口相關業務營業收入由二零零六年人民幣10.551億元增長約18.6%至二零零七年人民幣12.510億元，其中，(a)拖船服務的營業收入由二零零六年人民幣2.303億元增長約38.7%至二零零七年人民幣3.194億元；(b)代理服務的營業收入由二零零六年人民幣2.371億元增長約23.8%至二零零七年人民幣2.937億元；及(c)物流及其他服務的營業收入由二零零六年人民幣5.871億元增長約8.5%至二零零七年人民幣6.379億元。

3.2 毛利率

港口貨物裝卸的銷售成本由二零零六年的人民幣14.254億元增長約24.3%至二零零七年的人民幣17.723億元，主要由於貨物吞吐量增長和天津港遠航散貨碼頭有限公司於二零零七年投入營運，令折舊以及勞工成本增加所致。毛利率由二零零六年的53.8%下降至二零零七年的49.4%，主要由於新建碼頭仍處在快速發展階段。

為到港船舶供應船用燃油及淡水的銷售成本由從二零零六年的人民幣29.228億元增加到二零零七年的人民幣42.707億元，增長率為46.1%，乃主要由於燃油價格上漲以及到港船舶數量增加所致。毛利率由二零零六年的3.7%下降到二零零七年的2.9%。

3.3 財務費用

目標集團的利息費用從二零零六年的人民幣0.638億元增加到二零零七年的人民幣1.143億元，升幅約為79.2%，該等增長主要因貸款增加及利率上調所致。

4. 流動資金與財務資源

於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等價物總額為人民幣18.494億元，而於二零零七年及二零零六年十二月三十一日分別為人民幣20.227億元及人民幣17.632億元。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團的借款總額為人民幣55.360億元，而於二零零七年及二零零六年十二月三十一日分別為人民幣46.550億元及人民幣14.889億元。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團的資產負債比率(總借款額除權益總額)約為46.4%，而二零零七年為48.9%，及二零零六年為22.0%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣貸款實際利率介乎4.8%至7.0%，美元貸款實際利率為相關計息期內按0.6%加三個月倫敦銀行同業拆息計算。截至二零零七年十二月三十一日止年度的人民幣貸款實際介乎5.2%至6.9%，美元貸款實際利率按0.6%加三個月倫敦銀行同業拆息計算。截至二零零六年十二月三十一日止年度，以人民幣計值的貸款的實際利率介乎4.9%至5.5%之間。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團借款的85.8%(而二零零七年及二零零六年則分別為88.4%及100%)為人民幣借款，餘下為美元借款。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止三個年度內，目標集團未訂立任何衍生品合同或進行對沖交易。

5. 資金結構

於二零零八年十二月三十一日，目標公司的股權持有人應佔資本及儲備為人民幣89.826億元，與二零零七年十二月三十一日相比增加約人民幣22.137億元或高出32.7%。目標公司已宣布二零零八年財政年度不派息。於二零零七年十二月三十一日，目標公司的股權持有人應佔資本及儲備為人民幣67.689億元，與二零零六年十二月三十一日相比增加約人民幣9.177億元或高出約15.7%。就二零零七年財政年度，目標公司以每10股股份派發現金股息人民幣1.00元(含稅)予全體股東，派付金額約人民幣1.449億元。

目標公司於二零零八年及二零零七年十二月三十一日的市值分別為約人民幣145.37億元(已發行股本1,674,769,120股)及約人民幣396.98億元(已發行股本1,448,840,442股)。

6. 重大投資

天津港太平洋(目標公司的非全資附屬公司，於二零零六年十一月成立)投資的北港池集裝箱碼頭三期工程計劃總投資約人民幣66億元。於二零零八年十二月三十一日，累計完成總投資約人民幣55億元。二零零八年實際完成投資人民幣9.72億元，投資現金來源為內部產生之自有資金和銀行貸款。該工程碼頭及堆場已全部完工，裝卸設備場橋和岸橋正在安裝，土地出讓金總額約人民幣13.92億元已支付。

天津港環球滾裝碼頭有限公司(目標公司的非全資附屬公司)投資建設的天津港北港池新建滾裝碼頭工程計劃總投資7.56億元。於二零零八年十二月三十一日，工程已竣工及累計總投資人民幣7.45億元。在累計投資中，二零零八年實際完成投資人民幣3.06億元，投資現金來源為內部產生之自有資金和銀行貸款。

7. 或然負債及債務

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，目標集團未有任何重大或然負債或債務。

8. 員工

於截至二零零八年十二月三十一日，除其聯營公司和共同控制實體之外，目標集團的在職員工總數為9,198人，二零零七年十二月三十一日則為9,009人。

9. 資產抵押

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，目標集團概無進行任何資產抵押。

10. 目標集團的財務及貿易前景

港口業的發展與全球經濟及其腹地的經濟活動密切相關。由於受到最近全球經濟下滑的影響，中國國內生產總值自二零零三年以來首次錄得單位數增長。儘管如此，在中國經濟根基依然穩固及推出的一系列旨在刺激經濟發展的有效政策和措施下，中國處於有利地位可較許多其他國家率先恢復快速增長。

根據第十一個五年規劃，天津濱海新區已被納入中國政府的國家發展戰略，指定為拉動區域經濟發展的新增長極。天津港是天津濱海新區的重要組成部分，而目標公司作為位於天津港的最大規模港口營運商以及天津濱海新區的重要組成部分，目標集團預計可從天津濱海新區的發展開放帶來的難得的歷史性機遇中獲益。

此外，目標公司將利用賣方所授予的優先權以進一步發展其核心港口貨物裝卸業務及通過自建和向賣方收購優質資產擴大經濟規模。目標集團將竭力提升其核心競爭力及發展成為一家國際化的大型港口營運商。

以下乃摘自目標集團的綜合財務資料(轉載自目標公司截至二零零九年三月三十一日止三個月的未經審核季度業績公告)。財務資料是根據中國會計準則編製。

1. 綜合利潤表

	截至三月三十一日期間	
	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣
一、營業總收入	1,866,112,315.02	2,718,736,447.48
其中：營業收入	1,866,112,315.02	2,718,736,447.48
二、營業總成本	(1,714,971,140.66)	(2,340,089,702.30)
其中：營業成本	(1,412,437,481.21)	(2,044,693,852.42)
營業稅金及附加	(36,750,680.05)	(44,654,067.96)
管理費用	(208,026,489.27)	(211,165,270.56)
財務費用	(57,095,331.89)	(38,489,997.41)
資產減值損失	(661,158.24)	(1,086,513.95)
加：投資收益	17,339,318.04	24,909,305.29
其中：對聯營企業和合營企業的投资收益	16,539,166.98	24,705,068.95
三、營業利潤	168,480,492.40	403,556,050.47
加：營業外收入	302,155.58	1,062,298.96
減：營業外支出	(408,298.18)	(2,480,770.93)
其中：非流動資產處置淨損失	(176,516.93)	(1,184,699.37)
四、利潤總額	168,374,349.80	402,137,578.50
減：所得稅費用	(29,378,378.88)	(75,800,785.76)
五、淨利潤	138,995,970.92	326,336,792.74
歸屬於目標公司所有者的淨利潤	115,348,008.43	274,103,305.88
少數股東損益	23,647,962.49	52,233,486.86
六、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.07	0.17
(二) 稀釋每股收益	0.07	0.17

2. 綜合資產負債表

	於二零零九年 三月三十一日 人民幣	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣
流動資產：		
貨幣資金	1,920,208,729.19	1,849,404,568.19
應收票據	326,853,448.14	233,051,240.98
應收賬款	1,108,122,317.72	1,075,927,568.93
預付款項	73,130,743.14	68,623,091.07
應收股利	1,940,000.00	157,421.46
其他應收款	27,851,903.04	23,215,002.60
存貨	243,357,633.69	146,258,322.48
	<u>3,701,464,774.92</u>	<u>3,396,637,215.71</u>
非流動資產：		
可供出售金融資產	231,154,321.85	157,162,529.17
長期股權投資	1,690,502,388.83	1,676,083,221.85
固定資產	9,556,415,151.61	9,683,160,793.50
在建工程	1,986,713,768.64	1,659,425,060.34
無形資產	3,178,539,215.52	3,192,743,367.18
商譽	221,913.16	221,913.16
長期待攤費用	18,664,017.86	19,137,876.01
遞延所得稅資產	76,412,768.53	65,082,951.87
	<u>16,738,623,546.00</u>	<u>16,453,017,713.08</u>
資產總計	<u><u>20,440,088,320.92</u></u>	<u><u>19,849,654,928.79</u></u>

	於二零零九年 三月三十一日 人民幣	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣
流動負債：		
短期借款	1,198,423,032.31	1,464,423,032.31
應付票據	412,023,955.37	355,123,955.37
應付賬款	1,122,504,039.95	1,249,380,007.19
預收款項	368,004,654.11	366,909,093.40
應付職工薪酬	47,187,872.46	52,168,291.36
應交稅費	17,913,816.00	42,843,687.91
應付股利	18,649,616.28	18,788,673.06
其他應付款	289,223,007.02	251,402,637.84
一年內到期的非流動負債	130,000,000.00	485,000,000.00
	<u>3,603,929,993.50</u>	<u>4,286,039,378.44</u>
非流動負債：		
長期借款	4,407,981,211.02	3,586,550,218.15
遞延所得稅負債	56,290,963.26	37,793,015.09
其他非流動負債	825,948.35	825,948.35
	<u>4,465,098,122.63</u>	<u>3,625,169,181.59</u>
負債合計	<u><u>8,069,028,116.13</u></u>	<u><u>7,911,208,560.03</u></u>
股東權益：		
股本	1,674,769,120.00	1,674,769,120.00
資本公積	3,569,998,403.28	3,498,053,009.32
盈餘公積	568,585,428.64	568,585,428.64
未分配利潤	3,356,500,734.48	3,241,169,500.50
	<u>9,169,853,686.40</u>	<u>8,982,577,058.46</u>
歸屬於目標公司所有者權益合計	9,169,853,686.40	8,982,577,058.46
少數股東權益	3,201,206,518.39	2,955,869,310.30
	<u>12,371,060,204.79</u>	<u>11,938,446,368.76</u>
負債和股東權益合計	<u><u>20,440,088,320.92</u></u>	<u><u>19,849,654,928.79</u></u>

3. 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止期間	
	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣
一、經營活動產生的現金流量：		
銷售商品、提供勞務收到的現金	1,679,399,832.16	2,340,404,782.94
收到其他與經營活動有關的現金	63,182,997.79	152,202,950.38
經營活動現金流入小計	1,742,582,829.95	2,492,607,733.32
購買商品、接受勞務支付的現金	(1,281,038,213.77)	(1,799,656,338.94)
支付給職工以及為職工支付的現金	(282,051,053.23)	(276,028,369.72)
支付的各項稅費	(106,950,328.68)	(186,302,355.84)
支付其他與經營活動有關的現金	(61,066,837.96)	(114,902,111.50)
經營活動現金流出小計	(1,731,106,433.64)	(2,376,889,176.00)
經營活動產生的現金流量淨額	11,476,396.31	115,718,557.32
二、投資活動產生的現金流量：		
收回投資收到的現金	11,566,260.97	820,000.00
取得投資收益收到的現金	2,050,150.58	1,244,675.02
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產收回的現金淨額	1,050,665.77	2,846,279.59
投資活動現金流入小計	14,667,077.32	4,910,954.61
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金	(306,611,035.80)	(538,272,227.95)
投資支付的現金	—	(758,316.05)
投資活動現金流出小計	(306,611,035.80)	(539,030,544.00)
投資活動產生的現金流量淨額	(291,943,958.48)	(534,119,589.39)

	截至三月三十一日止期間	
	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣
三、籌資活動產生的現金流量：		
吸收投資收到的現金	226,600,000.00	338,592,450.00
取得借款收到的現金	481,500,000.00	306,000,000.00
籌資活動現金流入小計	<u>708,100,000.00</u>	<u>644,592,450.00</u>
償還債務支付的現金	(281,000,000.00)	(324,385,396.06)
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	(77,396,056.73)	(164,048,251.62)
支付其他與籌資活動有關的現金	—	(5,649,483.00)
籌資活動現金流出小計	<u>(358,396,056.73)</u>	<u>(494,083,130.68)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>349,703,943.27</u>	<u>150,509,319.32</u>
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	1,567,779.90	(6,168,839.07)
五、現金及現金等價物淨增加額	70,804,161.00	(274,060,551.82)
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>1,849,404,568.19</u>	<u>2,022,705,494.38</u>
六、期末現金及現金等價物餘額	<u><u>1,920,208,729.19</u></u>	<u><u>1,748,644,942.56</u></u>

1. 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

A. 未經審核備考財務資料

下列為供說明用途的經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料，乃根據下列所載附註的基準編製，以說明建議交易的影響，猶如有關交易已於二零零八年十二月三十一日發生（就備考綜合有形資產淨值報表及綜合資產負債表而言）及已於二零零八年一月一日發生（就備考綜合損益表及綜合現金流量表而言）。

編製本備考財務資料乃僅供說明之用，且由於其基於假設性質，未必能切實反映假設建議交易已分別於二零零八年十二月三十一日及於二零零八年一月一日或於任何未來日期完成的情況下經擴大天津港發展集團的財務狀況、財務業績及現金流量。

i) 未經審核備考綜合有形資產淨值報表：

天津港發展 股權持有人 於二零零八年 十二月三十一日 應佔未經調整 經審核 綜合有形 資產淨值 附註1 千港元	備考調整			經擴大 天津港發展集團 股權持有人 應佔每股天津港 發展股份 之未經審核 備考綜合有形 資產淨值 附註4 港元
	目標公司股權 持有人 於二零零八年 十二月三十一日 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 附註2 千港元	其他調整 附註3 千港元	經擴大 天津港發展集團 股權持有人 應佔未經審核 備考綜合有形 資產淨值 千港元	
3,614,418	10,167,077	(6,525,795)	7,255,700	1.24

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

ii) 未經審核備考綜合資產負債表：

	備考調整			
	天津港發展 於二零零八年 十二月三十一日 之未經調整 經審核綜合 資產負債表 附註1 千港元	目標公司 於二零零八年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產負債表 附註2 千港元	其他調整 附註3 千港元	
資產				
非流動資產				
土地使用權	792,437	3,602,890		4,395,327
物業、廠房及設備	1,842,794	12,881,773		14,724,567
無形資產	—	17,252		17,252
於聯營公司之權益	28,513	1,696,769		1,725,282
於共同控制實體之權益	1,430,037	150,880		1,580,917
可供出售財務資產	20,873	230,862		251,735
遞延所得稅資產	9,410	73,790		83,200
	<u>4,124,064</u>	<u>18,654,216</u>		<u>22,778,280</u>
流動資產				
存貨	5,295	165,825		171,120
貿易及其他應收賬款	175,476	1,588,406	(20,134) (d)	1,743,748
應收聯營公司款項	2,552	—		2,552
應收共同控制實體款項	6,858	—		6,858
現金及等同現金項目	588,866	2,096,831	(399,943) (a)(b)	2,285,754
	<u>779,047</u>	<u>3,851,062</u>		<u>4,210,032</u>
總資產	<u><u>4,903,111</u></u>	<u><u>22,505,278</u></u>		<u><u>26,988,312</u></u>

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

ii) 未經審核備考綜合資產負債表：

	備考調整			
	天津港發展 於二零零八年 十二月三十一日 之未經調整 經審核綜合 資產負債表 附註1 千港元	目標公司 於二零零八年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產負債表 附註2 千港元	其他調整 附註3 千港元	
權益				
天津港發展股權持有人 應佔資本及儲備				
股本	178,710	1,898,831	(1,491,439) (a)(b)(c)	586,102
儲備	2,679,812	4,519,134	(3,309,663) (a)(b)(c)(g)	3,889,283
保留溢利	755,896	3,766,364	(1,724,693) (b)(c)	2,797,567
	<u>3,614,418</u>	<u>10,184,329</u>		<u>7,272,952</u>
少數股東權益	4,433	3,351,325	4,398,612 (c)	7,754,370
	<u>3,618,851</u>	<u>13,535,654</u>		<u>15,027,322</u>
負債				
非流動負債				
長期借貸	1,140,250	4,066,383	1,700,000 (b)	6,906,633
遞延所得稅負債	—	42,849	27,240 (g)	70,089
其他長期負債	—	937		937
	<u>1,140,250</u>	<u>4,110,169</u>		<u>6,977,659</u>

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

ii) 未經審核備考綜合資產負債表：

	備考調整			
	天津港發展 於二零零八年 十二月三十一日 之未經調整 經審核綜合 資產負債表 附註1 千港元	目標公司 於二零零八年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產負債表 附註2 千港元	其他調整 附註3 千港元	
流動負債				
貿易及其他應付賬款	127,900	2,631,241	(20,134) (d)	2,739,007
應付關連公司款項	12,586	—		12,586
當期所得稅負債	3,524	17,984		21,508
短期借貸	—	2,210,230		2,210,230
	<u>144,010</u>	<u>4,859,455</u>		<u>4,983,331</u>
總負債	<u>1,284,260</u>	<u>8,969,624</u>		<u>11,960,990</u>
總權益及負債	<u>4,903,111</u>	<u>22,505,278</u>		<u>26,988,312</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>635,037</u>	<u>(1,008,393)</u>		<u>(773,299)</u>
總資產減流動負債	<u>4,759,101</u>	<u>17,645,823</u>		<u>22,004,981</u>

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

iii) 未經審核備考綜合損益表：

	備考調整			
	天津港發展 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度之未經 調整經審核 綜合損益表 附註1 千港元	目標公司 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合損益表 附註2 千港元	其他調整 附註3 千港元	
營業額	1,258,991	12,658,243		13,917,234
營業稅	(38,415)	(212,957)		(251,372)
銷售成本	(689,691)	(9,692,758)		(10,382,449)
毛利	530,885	2,752,528		3,283,413
其他收入及收益	57,956	86,152		144,108
行政開支	(363,600)	(1,162,066)	(98,000) (e)	(1,623,666)
其他經營開支	(2,675)	(40,467)		(43,142)
	222,566	1,636,147		1,760,713
可供出售財務資產減值 虧損撥備	(25,253)	-		(25,253)
財務費用	(26,529)	(229,072)	(51,000) (f)	(306,601)
所佔聯營公司業績	1,495	103,049		104,544
所佔共同控制實體業績	8,755	20,694		29,449
除所得稅前溢利	181,034	1,530,818		1,562,852
所得稅	(50,414)	(274,603)	(27,240) (g)	(352,257)
本年度溢利	<u>130,620</u>	<u>1,256,215</u>		<u>1,210,595</u>
應佔方：				
天津港發展股權持有人	130,289	1,037,254	(624,230) (e)(f)(g)(h)	543,313
少數股東權益	331	218,961	447,990 (h)	667,282
	<u>130,620</u>	<u>1,256,215</u>		<u>1,210,595</u>

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

iv) 未經審核備考綜合現金流量表：

天津港發展 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度的未經 調整經審核綜合 現金流量表 <i>附註1</i> 千港元	備考調整			經擴大天津港 發展集團的 未經審核備考 綜合現金流量表 <i>附註3</i> 千港元
	目標公司 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的經審核 綜合現金流量表 <i>附註2</i> 千港元	其他調整 千港元		
經營業務現金流量				
經營產生之現金	320,289	1,985,146		2,305,435
已付中國所得稅	(61,195)	(332,315)		(393,510)
	<u>259,094</u>	<u>1,652,831</u>		<u>1,911,925</u>
投資業務現金流量				
購入物業、廠房及設備	(75,138)	(2,201,574)		(2,276,712)
購入土地使用權	—	(391,270)		(391,270)
購入無形資產	—	(9,948)		(9,948)
購入可供出售財務資產	(40,053)	—		(40,053)
收購目標公司	—	—	(4,807,018) (a)(b)	(4,807,018)
收購一間共同控制實體	(570,186)	—		(570,186)
收購聯營公司	(1,425)	(22,247)		(23,672)
收購附屬公司 之額外權益	(390)	(41,322)		(41,712)
向一家共同控制實體 提供之貸款	(80,346)	—		(80,346)
出售物業、廠房及設備 所得款項	830	12,134		12,964
出售聯營公司所得款項	—	2,209		2,209
已收利息	13,057	33,772		46,829
已收聯營公司股息	781	73,813		74,594
已收共同控制實體股息	—	10,910		10,910
可供出售財務資產之收入	—	4,870		4,870
其他	—	5,970		5,970
	<u>(752,870)</u>	<u>(2,522,683)</u>		<u>(8,082,571)</u>
投資業務所用之現金淨額	<u>(752,870)</u>	<u>(2,522,683)</u>		<u>(8,082,571)</u>

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

iv) 未經審核備考綜合現金流量表：

天津港發展 截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度的未經 調整經審核 綜合現金流量表 <i>附註1</i> 千港元	備考調整			經擴大天津港 發展集團的 未經審核備考 綜合現金流量表 千港元
	目標公司 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的經審核 綜合現金流量表 <i>附註2</i> 千港元	其他調整 千港元	<i>附註3</i>	
融資活動現金流量				
借貸所得款項	815,880	3,070,800	1,700,000 (b)	5,586,680
償還借貸	(65,630)	(2,038,729)		(2,104,359)
發行新股所得款項淨額	—	—	2,707,075 (b)	2,707,075
已付利息	(26,971)	(267,187)	(51,000) (f)	(345,158)
附屬公司少數股東出資	—	380,440		380,440
已付股息	(103,652)	(453,800)	92,482 (i)	(464,970)
其他	—	(18,393)		(18,393)
	<u>619,627</u>	<u>673,131</u>		<u>5,741,315</u>
現金及等同現金項目				
增加/(減少)淨額	125,851	(196,721)		(429,331)
於一月一日之現金 及等同現金項目	438,754	2,272,702		2,711,456
匯率變動之影響	24,261	2,002		26,263
	<u>588,866</u>	<u>2,077,983</u>		<u>2,308,388</u>

附註：

- 該等結餘乃摘自天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
- 該等結餘乃摘自通函附錄三所載之目標公司會計師報告之財務資料，並就備考綜合有形資產淨值報表及綜合資產負債表而言使用中國人民銀行於二零零八年十二月三十一日公佈之中間匯率按1港元兌人民幣0.882元換算為港元，及就備考綜合損益表及綜合現金流量表而言按截至二零零八年十二月三十一日止年度的平均匯率按1港元兌人民幣0.890元換算為港元。

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

3. 其他備考調整指：

(i) 有關綜合資產負債表(千港元)：

參照下文附註	a	b	c	d	g	總計
貿易及其他應收賬款	-	-	-	(20,134)	-	(20,134)
現金及等同現金項目	(4,709,018)	4,309,075	-	-	-	(399,943)
股本	298,912	108,480	(1,898,831)	-	-	(1,491,439)
儲備	7,353,222	2,598,595	(13,234,240)	-	(27,240)	(3,309,663)
保留溢利	-	(98,000)	(1,626,693)	-	-	(1,724,693)
少數股東權益	-	-	4,398,612	-	-	4,398,612
長期借貸	-	1,700,000	-	-	-	1,700,000
遞延所得稅負債	-	-	-	-	27,240	27,240
貿易及其他應付賬款	-	-	-	(20,134)	-	(20,134)

(ii) 有關綜合損益表(千港元)：

參照下文附註	e	f	g	h	總計
行政開支	(98,000)	-	-	-	(98,000)
財務費用	-	(51,000)	-	-	(51,000)
所得稅	-	-	(27,240)	-	(27,240)
本年度溢利應佔方：					
天津港發展股權持有人	(98,000)	(51,000)	(27,240)	(447,990)	(624,230)
少數股東權益	-	-	-	447,990	447,990

(iii) 有關綜合現金流量表(千港元)：

參照下文附註	a	b	f	i	總計
收購目標公司	(4,709,018)	(98,000)	-	-	(4,807,018)
借貸所得款項	-	1,700,000	-	-	1,700,000
發行新股所得款項淨額	-	2,707,075	-	-	2,707,075
已付利息	-	-	(51,000)	-	(51,000)
已付股息	-	-	-	92,482	92,482

- a. 對價以通過向賣方指定的其全資附屬公司發行約29.89億股對價股份及支付現金約47.09億港元支付。就本備考資料而言，每股對價股份之公允值假設為2.56港元，即天津港發展股份在二零零九年六月八日前(即為編製本備考財務資料之最後實際可行日期)在聯交所所報的過去五個交易日平均收市價。據此，對價股份將增加股本約2.99億港元及相關股份溢價約73.53億港元。

於該等備考財務資料載列的假定結算與先前於轉讓協議所載述者不同，有關詳情在「天津港發展董事函件」一節第52頁至第54頁論述。

附錄五 經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料

- b. 天津港發展擬透過以下方式獲取估計現金對價47.09億港元：

	百萬港元
估計發行配售股份及購股權股份所得款項	2,777
估計發行配售股份成本	(70)
	<hr/>
估計發行配售股份及購股權股份所得款項淨額	2,707
估計專業費用及其他開支(附註e)	(98)
估計新籌銀行借貸—最高	1,700
估計自有資金	400
	<hr/>
	<u>4,709</u>

發行約10.85億股配售股份／購股權股份所得款項淨額於扣減配售股份的估計包銷支出約0.70億港元後約為27.07億港元。就本備考資料而言，每股配售股份／購股權股份的發售價亦假設為2.56港元，即天津港發展股份在二零零九年六月八日前(即為編製本備考財務資料之最後實際可行日期)在聯交所所報的過去五個交易日平均收市價)。據此，發行新配售股份／購股權股份將增加股本約1.08億港元及相關股份溢價約25.99億港元。

天津港發展計劃獲得新籌銀行借貸不超過17.00億港元。天津港發展已就銀行借貸與若干金融機構展開磋商。天津港發展董事認為，上述銀行借貸將會於交割前獲得。該等銀行借貸的實際金額可能與本備考資料所列示者不同，將根據市場情況、天津港發展之財務狀況及營運資金需求以及適用銀行契諾而釐定。

- c. 於二零零八年十二月三十一日於目標公司之投資與目標公司股本，少數股東權益應佔儲備及保留溢利，及合併儲備對銷。
- d. 天津港發展集團與目標集團的公司間結餘之抵銷。
- e. 支付建議交易直接應佔專業費用及其他開支估計為0.98億港元。
- f. 按年利率3%估計新籌銀行借貸的利息支出約為0.51億港元。
- g. 天津港發展應佔目標公司截至二零零八年十二月三十一日止年度可分派溢利按5%計算的預扣稅的影響。
- h. 計及目標公司少數股東權益應佔溢利。

- i. 抵銷假設建議交易已於二零零八年一月一日完成而已於二零零八年支付予天津港發展的目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的股息。
4. 經擴大天津港發展集團股權持有人應佔每股天津港發展股份之未經審核備考綜合有形資產淨值乃基於於二零零八年十二月三十一日有約58.61億股將予發行及流通的天津港發展股份，即約17.87億股現有股份、約29.89億股對價股份及將予發行的約10.85億股配售股份／購股權股份而釐定。
5. 對價股份之公允價值與配售股份／購股權股份之發售價可能與本備考財務資料所採用之股價有差異。為供參考，於轉讓協議訂明的對價股份股價及天津港發展股份於二零零九年六月八日前（為編製本備考財務資料之最後實際可行日期）過去五個交易日之平均收市價分別為2.0916港元及2.56港元。因此，交割時之實際財務狀況可能與本備考財務資料所示之財務狀況不同。
6. 並未作出任何調整以反映天津港發展集團或目標集團於二零零八年十二月三十一日後達成的任何交易結果或其他交易。
7. 預期上述附註3(f)、3(g)、3(h)及3(i)所載之備考調整將對經擴大天津港發展集團的綜合損益表及綜合現金流量表產生持續影響。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下乃申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就經擴大天津港發展集團之備考財務資料發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致天津港發展控股有限公司
列位董事**

本所謹就天津發展控股有限公司及天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）日期為二零零九年六月十九日有關天津港發展建議收購天津港股份有限公司的56.81%股本權益（「建議收購」）的聯合通函（「通函」）附錄五標題為「未經審核備考財務資料」所載的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第419至428頁）作出報告。未經審核備考財務資料由天津港發展董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議收購對天津港發展及其附屬公司（以下統稱為「天津港發展集團」）的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第419至428頁。

天津港發展董事及申報會計師各自的責任

天津港發展董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，除對於該等報告刊發日向其發出該等報告的人士負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括將天津港發展於二零零八年十二月三十一日的未經調整經審核綜合有形資產淨值及綜合資產負債表以及天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經調整經審核綜合損益表及綜合現金流量表，與天津港發展已刊發的截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表作比較、考慮支持調整的支持文件，以及與天津港發展董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃及進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由天津港發展董事按照所述基準適當編製（該基準與天津港發展集團的會計政策一致），且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據天津港發展董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未能代表：

- 天津港發展集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期的有形資產淨值及財務狀況，或
- 天津港發展集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由天津港發展董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與天津港發展集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年六月十九日

1. 餘下天津發展集團之未經審核備考財務資料

A. 未經審核備考財務資料

如本通函「天津港發展董事函件」中「建議交易對天津港發展集團的財務影響」一節(第52頁)所述，於完成建議股份發行最多達約40.74億股天津港發展股份後，天津港發展將不再為天津發展的附屬公司。建議交易將導致天津發展視作出售天津港發展(「視作出售事項」)。

下列為供說明用途的餘下天津發展集團的未經審核備考綜合資產負債表、備考綜合損益表及備考綜合現金流量表，乃根據下文所載附註的基準編製，以說明視作出售事項及天津發展的全資附屬公司Leadport認購購股權股份的影響，猶如其已於二零零八年十二月三十一日發生(就餘下天津發展集團的備考綜合資產負債表而言)及已於二零零八年一月一日發生(就餘下天津發展集團的備考綜合損益表及備考綜合現金流量表而言)。

編製本備考財務資料乃僅供說明之用，且基於其假設性質，未必能切實反映假設視作出售事項及Leadport認購購股權股份已分別於二零零八年十二月三十一日及於二零零八年一月一日或於任何未來日期完成的情況下餘下天津發展集團的財務狀況、財務業績及現金流量。

i) 備考綜合資產負債表：

	備考調整			餘下 天津發展 集團的備考 綜合資產 負債表
	天津發展 於二零零八年 十二月三十一日 的未經調整 經審核綜合 資產負債表 附註1 千港元	附註2 千港元	千港元	
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,390,071	(1,842,794)		1,547,277
商譽	510,847			510,847
租賃土地及土地使用權	1,420,412	(792,437)		627,975
於聯營公司權益	1,590,350	(28,513)	2,441,651	附註4 4,003,488
於共同控制實體權益	1,475,520	(1,430,037)		45,483
遞延所得稅資產	129,395	(9,410)		119,985
可供出售財務資產	128,453	(20,873)		107,580
	<u>8,645,048</u>			<u>6,962,635</u>
	-----			-----

	備考調整			餘下 天津發展 集團的備考 綜合資產 負債表
	天津發展 於二零零八年 十二月三十一日 的未經調整 經審核綜合 資產負債表			
	附註1 千港元	附註2 千港元	千港元	千港元
流動資產				
存貨	10,337	(5,295)		5,042
應收聯營公司款項	2,553	(2,552)		1
應收共同控制實體款項	6,858	(6,858)		—
應收關連公司款項	13,000			13,000
應收受投資公司款項	162,036			162,036
應收貨款	756,029	(98,800)		657,229
其他應收款項、 按金及預付款	231,028	(76,676)		154,352
按公允價值透過 損益列賬的財務資產	472,703			472,703
三個月以上到期的定期存款	952,815	(448,980)		503,835
現金及現金等價物	1,845,316	(139,886)	(70,400)	附註3 1,635,030
	4,452,675			3,603,228
持作出售資產	2,376,166			2,376,166
	6,828,841			5,979,394
總資產	15,473,889			12,942,029

	備考調整			餘下 天津發展 集團的備考 綜合資產 負債表
	天津發展 於二零零八年 十二月三十一日 的未經調整 經審核綜合 資產負債表 附註1 千港元	附註2 千港元	千港元	
權益				
天津發展股權持有人 應佔資本及儲備				
股本	106,747	—		106,747
儲備	9,116,065	(2,373,227)	2,373,227 (247,301) 245,325	9,114,089
			附註5 附註6	
儲備－建議末期股息	32,024			32,024
	9,254,836			9,252,860
少數股東權益	2,048,064	(1,245,624)		802,440
總權益	11,302,900			10,055,300
負債				
非流動負債				
借貸	2,557,349	(1,140,250)		1,417,099
遞延所得稅負債	90,769			90,769
	2,648,118			1,507,868

	備考調整		
	天津發展 於二零零八年 十二月三十一日 的未經調整 經審核綜合 資產負債表		餘下 天津發展 集團的備考 綜合資產 負債表
	附註1 千港元	附註2 千港元	千港元
流動負債			
應付貨款	198,168	(56,791)	141,377
其他應付款項及應計費用	837,317	(71,109)	766,208
應付關連公司款項	218,329	(12,586)	205,743
應付少數股東款項	1,079		1,079
應付最終控股公司款項	15,051		15,051
借貸	33,389		33,389
即期所得稅負債	67,139	(3,524)	63,615
	<u>1,370,472</u>		<u>1,226,462</u>
與持作出售資產 有關的負債	<u>152,399</u>		<u>152,399</u>
	<u>1,522,871</u>		<u>1,378,861</u>
總負債	<u>4,170,989</u>		<u>2,886,729</u>
總權益及負債	<u>15,473,889</u>		<u>12,942,029</u>
流動資產淨額	<u>5,305,970</u>		<u>4,600,533</u>
總資產減流動負債	<u>13,951,018</u>		<u>11,563,168</u>

備考綜合資產負債表附註：

1. 該等結餘乃摘自天津發展於二零零八年十二月三十一日的經審核綜合財務報表。
2. 該調整指終止綜合天津港發展，假設視作出售事項已於二零零八年十二月三十一日發生。
3. 於二零零八年十二月三十一日，天津發展集團持有約 11.73 億股天津港發展股份，佔已發行股本約 65.66%。天津港發展計劃就建議交易發行約 29.89 億股對價股份及約 10.85 億股配售股份及購股權股份。天津發展集團計劃認購約 0.28 億股天津港發展購股權股份。於認購購股權股份後，天津發展集團將持有約 12.01 億股股份（未計及下文附註 7 所述增持的約 0.30 億股股份），佔天津港發展經擴大已發行股本約 20.49% 權益。

就本備考資料而言，每股購股權股份的發售價乃假定為 2.56 港元，即天津港發展股份於二零零九年六月八日（即就本未經審核備考財務資料而言的最後實際可行日期）前五個交易日在聯交所報的平均收市價。估計就認購將予支付的現金約為 0.70 億港元。由於每股天津港發展股份的實際發售價可能與編製本備考財務資料所採用的股價有所差異，就認購支付的實際現金或與本備考財務資料採用的數額不同。

4. 該調整指確認於聯營公司的權益，包括：

	百萬港元
天津港發展餘下 20.49% 權益的原賬面值	741
收購約 0.28 億股天津港發展購股權股份之成本	70
涉及為視作收購目標公司實際權益而視作出售天津港發展 45.17% 權益的公允價值	2,067
應佔天津港發展集團透過借貸及內部資金將予支付的現金對價及 專業費用，以及應佔天津港發展集團應佔目標公司可供分派 保留盈利的預扣稅的遞延稅項	(436)
	<u>2,442</u>

5. 該調整為就視作出售事項撥回的匯兌儲備。

6. 該調整為根據下述方式計算的視作出售事項的收益：

	百萬港元
應佔視作收購目標公司實際權益的公允價值(附註)	2,067
於天津港發展集團45.17%權益的賬面值	(1,633)
撥回於二零零八年十二月三十一日的匯兌儲備至損益表	247
應佔天津港發展集團透過借貸及內部資金支付的現金對價及 專業費用以及應佔天津港發展集團應佔目標公司可供分派 保留盈利的預扣稅項的遞延稅項	(436)
	<hr/>
視作出售事項的收益	245
	<hr/> <hr/>

附註：

視作收購目標公司的實際權益的公允價值乃參考視作出售天津港發展集團45.17%權益之公允價值進行估計。

7. 於二零零九一月一日起至最後實際可行日期止期間內，天津發展集團以總代價約0.61億港元從市場上增持額外約0.30億股天津港發展股份。是次從市場增持約0.30億股天津港發展股份並無於本備考財務資料中反映，因為增持該等約0.30億股天津港發展股份與視作出售事項以及天津發展認購購股權股份無關。倘若計及增持的該等額外股份，則於視作出售事項以及天津發展認購購股權股份之後，天津發展集團將持有天津港發展約21.0%權益。於二零零八年十二月三十一日，視作出售事項的收益及於聯營公司權益的賬面值將分別約為2.42億港元及25.02億港元。
8. 由於將涉及為視作收購目標公司實際權益而視作出售的天津港發展股份的公允價值可能與本備考財務資料所採用的公允價值有所差異，因此，視作出售事項的實際收益／虧損、視作出售事項及天津發展認購購股權股份後之財務狀況或會與本備考財務資料及上文相關附註所列示的財務狀況不同。
9. 並無作出調整以反映天津發展集團、天津港發展集團及目標集團於二零零八年十二月三十一日後進行的任何交易結果或其他交易。

ii) 備考綜合損益表：

	備考調整					餘下 天津發展 集團的備考 綜合損益表 千港元
	天津發展 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的未經 調整經審核 綜合損益表					
	附註1 千港元	附註2 千港元	附註3 千港元	附註4 千港元	附註5 千港元	
收入	3,787,423	(1,220,576)				2,566,847
銷售成本	(2,946,266)	689,691				(2,256,575)
毛利	841,157					310,272
其他收入	101,286	(17,672)				83,614
其他收益淨額	172,485	(37,984)	(16,573)		267,304	385,232
購入淨資產的公允價 值超出收購附屬公司 的成本的差額	203,103	—				203,103
租賃土地減值虧損	(150,000)	—				(150,000)
一般及行政支出	(654,787)	363,600				(291,187)
其他營運支出	(64,669)	25,628				(39,041)
	448,575					501,993

	備考調整					餘下 天津發展 集團的備考 綜合損益表
	天津發展 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的未經 調整經審核 綜合損益表					
	附註1 千港元	附註2 千港元	附註3 千港元	附註4 千港元	附註5 千港元	千港元
財務費用	(65,661)	26,529				(39,132)
應佔聯營公司業績	253,146	(1,495)		106,544		358,195
應佔共同控制實體業績	(11,077)	(8,755)				(19,832)
	<u>624,983</u>					<u>801,224</u>
稅項支出	(72,955)	50,414				(22,541)
	<u>552,028</u>					<u>778,683</u>
持續營運業務之年度溢利	552,028					778,683
終止營運業務之年度溢利	48,574					48,574
	<u>600,602</u>					<u>827,257</u>
年度溢利	<u>600,602</u>					<u>827,257</u>
應佔溢利：						
天津發展股權持有人	505,861	(81,207)	(16,573)	106,544	267,304	781,929
少數股東權益	94,741	(49,413)				45,328
	<u>600,602</u>					<u>827,257</u>

備考綜合損益表附註：

1. 該等結餘乃摘自天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。
2. 該調整指終止綜合天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績，假設視作出售事項已於二零零八年一月一日發生。
3. 截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津發展集團增持約0.51億股天津港發展股份，佔天津港發展股本約2.88%，並就所收購淨資產的賬面值超出收購成本的差額確認約0.17億港元收益。就本備考綜合損益表而言，該調整指撥回上述收益。
4. 於二零零八年一月一日，天津發展集團持有11.22億股天津港發展股份，佔已發行股本約62.78%。倘天津港發展就建議交易發行約29.89億股對價股份及約10.85億股配售股份及購股權股份，而天津發展集團認購約0.28億股天津港發展購股權股份，則天津發展集團將持有約11.50億股股份（未計及於二零零八年增持的約0.51億股股份及於二零零八年十二月三十一日後增持的約0.30億股股份），佔於視作出售事項以及天津發展認購購股權股份之後天津港發展約19.61%權益。就本備考綜合損益表而言，該調整指應佔經擴大天津港發展集團的19.61%溢利。

倘於二零零八年增持的約0.51億股股份及於二零零八年十二月三十一日後增持的約0.30億股股份視為於二零零八年一月一日已增持，則天津發展集團將持有天津港發展約21.0%權益，因此，按假設基準，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，就有關天津港發展之投資所應佔聯營公司的溢利將約為1.14億港元。

5. 該調整指視作出售天津港發展的收益，並假設視作出售事項以及天津發展認購購股權股份於二零零八年一月一日已完成，以及天津發展集團於天津港發展的權益由62.78%攤薄至19.61%（如上文附註4所述）。

視作出售事項的收益乃按下述方式計算：

	百萬港元
應佔視作收購目標公司實際權益的公允價值(附註)	1,975
於天津港發展集團43.17%權益的賬面值	(1,463)
撥回於二零零八年一月一日的匯兌儲備至損益表	167
應佔天津港發展集團透過借貸及內部資金將予支付的現金對價及專業費用	(412)
	<hr/>
視作出售事項的收益	<u>267</u>

附註：

視作收購目標公司的實際權益的公允價值乃參考視作出售天津港發展集團43.17%權益之公允價值進行估計。

6. 由於將涉及為視作收購目標公司實際權益而視作出售的天津港發展股份的公允價值可能與本備考財務資料所採用的公允價值有所差異，因此，視作出售事項的實際收益／虧損或與本備考財務資料列示的金額不同。
7. 並無作出調整以反映天津發展集團、天津港發展集團及目標集團於二零零八年十二月三十一日後進行的任何交易結果或其他交易。
8. 預期上文附註4所載的備考調整將會帶來持續影響，而其他備考調整預期將不會帶來持續影響。

iii) 備考綜合現金流量表：

	備考調整						餘下 天津發展 集團的備考 綜合現金 流量表 千港元
	天津發展 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的未經調整 經審核綜合現金流量表						
	附註1 千港元	附註2 千港元	附註3 千港元	附註4 千港元	附註5 千港元	附註6 千港元	
經營業務之現金流量							
經營業務產生之現金	520,118	(320,251)					199,867
已付利息	(64,492)	26,971					(37,521)
已付中國所得稅	(98,389)	61,195					(37,194)
經營活動產生之 現金淨額	357,237						125,152
投資業務之現金流量							
已收利息	64,589	(13,057)					51,532
購入物業、廠房及設備	(258,979)	75,138					(183,841)
出售物業、廠房及設備 所得款項	9,698	(830)					8,868
收購附屬公司	(667,253)						(667,253)
收購一家附屬公司之 額外權益	(88,512)	390		88,122			-
投資於一家聯營公司	(1,425)	1,425			(70,400)		(70,400)
投資於共同控制實體	(570,186)	570,186					-
增加三個月以上到期的 定期存款	(351,586)	223,808					(127,778)
增加可供出售財務資產	(40,053)	40,053					-
減少應收聯營公司款項	21,844	(38)					21,806
增加應收共同控制實體款項	(175,783)	80,346					(95,437)
增加應收受投資公司款項	(26,239)						(26,239)
已收聯營公司之股息	169,749	(781)				20,326	189,294
投資活動所用現金淨額	(1,914,136)						(899,448)

天津發展 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的未經調整 經審核綜合現金流量表	備考調整						餘下 天津發展 集團的備考 綜合現金 流量表
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
融資活動之現金流量							
償還銀行借貸	(121,273)	65,630					(55,643)
提用銀行借貸	1,375,880	(815,880)					560,000
償還一位少數股東貸款	(173,998)						(173,998)
已付股權持有人之股息	(123,827)						(123,827)
已付少數股東之股息	(71,034)	103,652	(65,076)				(32,458)
融資活動所得現金淨額	885,748						174,074
現金及現金等價物							
減少淨額	(671,151)						(600,222)
於一月一日之現金及 現金等價物	2,655,841	(213,582)					2,442,259
匯率變動之影響	144,803	(24,261)					120,542
於十二月三十一日之 現金及現金等價物指 銀行結餘及現金	2,129,493						1,962,579

備考綜合現金流量表附註：

1. 該等結餘乃摘自天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。
2. 該調整指終止綜合天津港發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的現金流量，假設視作出售事項已於二零零八年一月一日發生。
3. 該調整指撥回天津發展集團於二零零八年從天津港發展集團收取的股息收入，假設視作出售事項已於二零零八年一月一日發生。
4. 截至二零零八年十二月三十一日止年度，天津發展集團增持天津港發展約0.51億股股份，佔天津港發展當時股本約2.88%。就本備考綜合現金流量表而言，該調整指撥回上述收購。
5. 該調整指以約0.70億港元認購約0.28億股天津港發展購股權股份。

6. 於二零零八年一月一日，天津發展集團持有11.22億股天津港發展股份，佔已發行股本約62.78%。倘天津港發展就建議交易發行約29.89億股對價股份及約10.85億股配售股份及購股權股份，而天津發展集團認購約0.28億股天津港發展購股權股份，則天津發展集團將持有約11.50億股股份（未計及於二零零八年增持約0.51億股股份及於二零零八年十二月三十一日後增持約0.30億股股份），佔於視作出售事項以及天津發展認購購股權股份之後天津港發展約19.61%權益。就本備考綜合現金流量表而言，該調整指就天津港發展的19.61%權益收取的股息。

倘於二零零八年增持約0.51億股股份及於二零零八年十二月三十一日後增持約0.30億股股份視為於二零零八年一月一日已增持，則天津發展集團將持有天津港發展約21.0%權益，因此，按假設基準，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，就有關天津港發展之投資所收取聯營公司的股息將約為0.22億港元。

7. 由於購股權股份的發售價可能與本備考財務資料所採用發售價有所差異，因此，認購購股權股份的現金流出可能與本備考財務資料列示的金額不同。
8. 並無作出調整以反映天津發展集團、天津港發展集團及目標集團於二零零八年十二月三十一日後進行的任何交易結果或其他交易。
9. 預期上文附註6所載的備考調整將會帶來持續影響，而其他備考調整預期將不會帶來持續影響。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下乃申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就餘下天津發展集團的備考財務資料發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致天津發展控股有限公司
列位董事**

本所謹就天津發展控股有限公司（「天津發展」）及天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）日期為二零零九年六月十九日有關天津港發展建議收購天津港股份有限公司的56.81%股本權益以及就此天津發展視作出售天津港發展的聯合通函（「通函」）附錄六「未經審核備考財務資料」所載的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第432至444頁）作出報告。未經審核備考財務資料由天津發展董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明天津發展視作出售天津港發展以及天津發展認購天津港發展的購股權股份對天津發展及其附屬公司（以下統稱為「天津發展集團」）的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第432至444頁。

天津發展董事及申報會計師各自的責任

天津發展董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，

而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，除對於該等報告刊發日向其發出該等報告的人士負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括將天津發展於二零零八年十二月三十一日的未經調整經審核綜合資產淨值及綜合資產負債表及天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經調整經審核綜合損益表及現金流量表與天津發展截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表作比較，考慮支持調整的支持文件，及與天津發展董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃及進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由天津發展董事按照所述基準適當編製（該基準與天津發展集團的會計政策一致），且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據天津發展董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 天津發展集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或
- 天津發展集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由天津發展董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與天津發展集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年六月十九日

餘下天津發展集團的管理層討論與分析

以下餘下天津發展集團的管理層討論與分析乃參述上文所載的餘下天津發展集團的未經審核備考財務資料。

1. 經營業績

餘下天津發展集團的業務位於香港及中國。餘下天津發展集團的業務目前由四個主要經營分部構成，即基礎設施業務、公用設施業務、商業房地產業務及策略性和其他投資。

基礎設施業務

餘下天津發展集團的基礎設施業務主要包括收費公路業務。

於二零零八年，收費公路業務錄得路費收入約1.279億港元，實現分類溢利約0.812億港元，分別較二零零七年下降28%及13%。此下降主要由於津濱高速公路（自二零零七年九月完成收費公路重組後已成為餘下天津發展集團的聯營公司）不再為二零零八年貢獻收入及分類溢利所致。假若為了可比性而不計及津濱高速公路於二零零七年的貢獻，則路費收入上升7%，分類溢利應錄得9%增長。

在二零零八年奧運會的效應下，更多小型汽車經外環東路往來天津。不過，由於北京週邊地區實行嚴格的交通管控，進出口活動受到影響，故使用外環東路的大型車輛減少。因此，於二零零八年的平均每日交通流量上升8%至19,574架次，而路費收入較二零零七年上升7%至約1.279億港元。

津濱高速公路於二零零八年表現令人滿意，平均每日交通流量達34,370架次及路費收入約1.373億港元，分別較二零零七年上升39%及46%。

公用設施業務

餘下天津發展集團的公用設施業務主要在天津開發區經營，為工商業及住宅供應電力、自來水和熱能。

電力業務

天津泰達津聯電力有限公司(「電力公司」)主要在天津開發區經營供電服務，亦提供與供電設備維護有關服務及電力相關技術顧問服務。目前，電力公司的裝機輸電能力約為498,970千伏安。

於二零零八年，餘下天津發展集團的電力業務錄得收入約15.54億港元及分類溢利約0.932億港元，分別較二零零七年上升19%及下降12%。雖然銷售量增加，但銷售成本上升導致邊際利潤縮減。另一方面，因撥回應付一位少數股東貸款的利息錄得一次性收益。二零零八年內出售電量總量約為2,210,368,000千瓦時，較二零零七年上升11%。

自來水業務

天津泰達津聯自來水有限公司(「自來水公司」)主要在天津開發區供應自來水，此外亦從事水管安裝及維修、自來水相關技術顧問服務，以及經營水管及相關部件的零售及批發。自來水公司每日供水量達約250,000噸。

於二零零八年，餘下天津發展集團的自來水業務錄得收入約3.103億港元及分類溢利約0.914億港元，分別較二零零七年上升20%及33%。二零零八年內出售自來水總量約為45,090,000噸，較二零零七年增長15%。出色的業績主要由銷售量帶動。連同以前預提費用之回撥，儘管銷售成本增加，分類溢利的增長仍高於預期。

熱能業務

天津泰達津聯熱電有限公司(「熱電公司」)主要在天津開發區內為工業用戶分銷蒸汽以及供應暖氣作商住用途。熱電公司現時在天津開發區接駁總長約300公里的輸氣管道及逾60個處理站，日輸送能力達21,600噸蒸汽。

於二零零八年，餘下天津發展集團的熱能業務錄得收入約5.991億港元及分類溢利約0.136億港元，分別較二零零七年上升23%及下降43%。二零零八年內

分類溢利下降主要由於銷售成本大幅上漲所致。二零零八年內出售蒸汽總量約為294.1萬噸，較二零零七年上升10%。

電力公司、自來水公司及熱電公司位於天津開發區，於東部計劃佔地面積33平方公里及於西部計劃佔地面積48平方公里，一直受惠於天津開發區內強勁的需求增長。憑著本身完備的供應網絡、專業管理技能及客戶基礎，餘下天津發展集團相信公用設施業務將繼續成為餘下天津發展集團增長動力之一。

商業房地產業務

香港萬怡酒店(「萬怡酒店」)

於二零零八年三月底，餘下天津發展集團完成收購位於港島黃金地段、設有245間客房的四星級酒店-萬怡酒店。該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供高級現代化住宿，自二零零八年四月起開始營運。於完成收購時，購入淨資產的公允價值超出收購成本的差額約1.998億港元已於損益表確認為收益。

於二零零八年四月至十二月期間，萬怡酒店錄得收入約0.46億港元及分類虧損約0.13億港元(不計算租賃土地減值1.5億港元)。萬怡酒店業績理想，在開始營運後短期內即錄得折舊及攤銷前經營溢利。該期間的平均入住率約為57%。

天津凱悅酒店(「凱悅酒店」)

餘下天津發展集團於二零零八年一月完成收購凱悅酒店50%權益，並於二零零八年三月進一步收購其25%權益。凱悅酒店為一間位於天津市中心黃金地段、設有428間客房的五星級酒店。凱悅酒店於二零零八年一月及二月作為餘下天津發展集團擁有50%的共同控制實體開始為餘下天津發展集團帶來貢獻，並自二零零八年三月起成為餘下天津發展集團擁有75%的附屬公司而續為餘下天津發展集團帶來貢獻。於完成收購時，購入淨資產的公允價值超出收購成本的差額約0.033億港元已於損益表確認為收益。

於二零零八年三月至十二月期間，凱悅酒店錄得收入約0.575億港元及分類虧損約0.113億港元。年內的平均入住率約為47%。

餘下天津發展集團現正著手籌備凱悅酒店的改造計劃，預期改造計劃將於二零零九年下半年開始。

策略性及其他投資

釀酒業務

於二零零八年，王朝的銷售量上升13%至約0.551億瓶。紅葡萄酒產品佔總銷售額約88%。王朝的收入及股權持有人應佔溢利分別約為13.609億港元及1.431億港元，分別較二零零七年上升21%及13%。財務業績改善主要由於銷量增加及毛利率改善所致，而毛利率改善主要由於葡萄汁的採購成本較二零零七年下降所致。

王朝於二零零八年為餘下天津發展集團貢獻溢利約0.641億港元，較二零零七年上升13%。

升降機及扶手電梯業務

於二零零八年度內，餘下天津發展集團的聯營公司奧的斯電梯(中國)投資有限公司(「奧的斯中國」)繼續錄得滿意的增長。奧的斯中國於二零零八年的收入約為115.491億港元，與二零零七年相比增長24%。

於二零零八年，奧的斯中國對餘下天津發展集團溢利的貢獻約為1.841億港元，較二零零七年上升16%。增長是由於國內及海外市場的強勁需求所致。國內銷售增長乃受二零零八年北京奧運會帶來的城市基礎設施建設的高需求所帶動。由於在國際市場上的售價具競爭力，海外市場需求持續錄得強勁增長。餘下天津發展集團相信於奧的斯中國的投資在未來將持續帶來穩定的盈利。

港口服務

於交割時，天津港發展不再為餘下天津發展集團之附屬公司，其股本將計入餘下天津發展集團之綜合賬目。天津發展擬於交割時透過在市場上購買或行使購股權將其於天津港發展之權益維持於21%或以上。

請參閱「附錄五－經擴大天津港發展集團的未經審核備考財務資料」。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，如經擴大天津港發展集團之備考財務資料所示，備考綜合收入約為139.172億港元及毛利額約為32.834億港元，毛利率相當於23.6%。經擴大天津港發展集團之備考經營溢利及除稅前溢利分別約為17.607億港元及15.629億港元。經擴大天津港發展集團股東應佔溢利約為5.433億港元。倘於建議交易完成後餘下天津發展集團於天津港發展持有的權益為21%，經擴大天津港發展集團將向餘下天津發展集團按備考基準貢獻約1.14億港元(以應佔聯營公司業績形式)。

2. 匯率風險

於二零零八年，餘下天津發展集團的主要經營附屬公司在中國經營業務，絕大部分交易均以人民幣結算，故並無重大外匯風險。餘下天津發展集團所面對的外匯風險主要與以非功能貨幣(主要為港元)計值的銀行結餘及存款、按公允價值透過損益列賬的財務資產、應收及應付款項以及借貸有關。

於二零零八年度，餘下天津發展集團並無訂立任何衍生工具合約或對沖交易。

3. 員工

於二零零八年十二月三十一日，餘下天津發展集團於年底合共聘用約1,600名員工，其中約330人為管理人員及技術人員，其餘為生產人員。

餘下天津發展集團向一項由中國政府所設立的僱員退休金計劃供款，該退休金承諾承擔餘下天津發展集團所有現時及未來為中國的退休職工提供退休福利的責任。餘下天津發展集團亦為所有香港僱員向強制性公積金計劃供款，其供款乃以僱員工資的某一固定百分比計算。

4. 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，餘下天津發展集團的手頭現金總額(包括三個月以上到期的定期存款、現金和現金等價物以及分別呈列及包括於持作出售資產中的現金和現金等價物約2.84億港元)及銀行貸款總額分別約為24.23億港元及14.50億港元(就天津發展集團而言，二零零七年：分別為32.36億港元及13.04億港元)，其中

約0.33億港元之銀行借貸將於一年內到期。於二零零七年十二月三十一日，來自附屬公司的少數股東貸款約為1.65億港元，按年利率6.4%計息，並無固定還款期，已於本年內全部歸還。

於二零零八年十二月三十一日未償還銀行貸款約14.50億港元，為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加介乎於0.44%至0.47%之間的浮動利率計息。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，餘下天津發展集團銀行貸款全部以港元結算。

5. 資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日，餘下天津發展集團按借貸總額相對於總股東權益計算的資產負債比率約為16%，而就天津發展集團而言，於二零零七年十二月三十一日則約為18%。

6. 資產抵押

餘下天津發展集團並無抵押任何資產，亦無任何資產附帶任何產權負擔。

7. 或然負債

餘下天津發展集團於二零零八年十二月三十一日並無任何或然負債。

8. 投資及重大收購及出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，除下述外，餘下天津發展集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司或資產：

於二零零八年三月底，餘下天津發展集團完成收購位於港島黃金地段、設有245間客房的四星級酒店－萬怡酒店。該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供高級現代化住宿，自二零零八年四月起開始營運。

餘下天津發展集團於二零零八年一月完成收購凱悅酒店50%權益，並於二零零八年三月進一步收購其25%權益。凱悅酒店為一間位於天津市中心黃金地段、設有428間客房的五星級酒店。

9. 業務前景

由於餘下天津發展集團核心業務具穩定性，及其堅持採取審慎的財務政策，縱使面對非常波動的二零零八年，餘下天津發展集團仍能取得穩健增長。在金融危機的影響深化及加重的情況下，二零零九年仍會極富挑戰性。然而，餘下天津發展集團將致力提升業務實力及提高營運效率，迎接該等挑戰。

受到美國次按危機影響，中國的經濟發展速度於接近二零零八年末時逐漸放緩。二零零八年的中國國內生產總值錄得單位數增幅，為二零零三年以來首次。不過，中國基礎因素強勁，加上已推出一系列刺激經濟發展的有效政策及措施，中國具備優越條件，可較許多其他國家更快復甦。餘下天津發展集團亦受惠於第十一個五年規劃下對天津濱海新區的一系列優惠政策。展望未來，餘下天津發展集團對其前景充滿信心。

天津港發展收購目標公司控股權益的重要策略行動，將使天津港內所有經營性港口貨物裝卸資產集中於天津港發展，可提高天津港在環渤海地區及中國的競爭力。長遠而言，餘下天津發展集團將從該規模顯著擴大並有巨大發展潛力的港口營運商的增長及回報中受惠，尤其是當經濟復甦時。

鑑於公用設施業務板塊享有穩健的增長，預料該業務將有持續發展的潛力。餘下天津發展集團致力增加於其核心公用設施業務的投資，以充分利用天津開發區蓬勃增長的機遇。

於二零零八年初成功踏足商業房地產市場後，餘下天津發展集團將繼續開拓該市場的商機，以於該業務板塊建立更均衡的投資組合。

此外，餘下天津發展集團正尋求長遠而言可提升股東價值之其他具吸引力之投資機遇。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則規定載列有關天津港發展之資料。天津港發展董事共同及個別就本通函所載資料(有關天津發展集團之資料除外)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. 股本

於最後實際可行日期，天津港發展之法定及已發行股本如下：

	天津港發展股份之數目	金額(港元)
法定股本：		
每股面值0.10港元之普通股	5,000,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：		
每股面值0.10港元之普通股	1,787,100,000	178,710,000

3. 天津港發展董事之權益披露

於最後實際可行日期，天津港發展董事及天津港發展最高行政人員於天津港發展及其相聯法團(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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會天津港發展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(b)須登記於天津港發展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(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會天津港發展及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於天津港發展股份之好倉

天津港發展 董事姓名	身份	權益性質	所持 天津港發展 股份數目	佔全部 已發行股本之 百分比
關雄生	實益擁有人	個人權益	520,000	0.03%

天津港發展 董事姓名	身份	權益性質	所持 天津港發展 股份數目	佔全部 已發行股本之 百分比
羅文鈺	實益擁有人	與其他人士 共同持有之 權益	2,700,000	0.15%

(b) 於天津港發展相關股份或天津港發展股本衍生工具之好倉

天津港發展乃根據天津港發展唯一股東於二零零六年四月二十六日通過之書面決議案，及天津港發展於二零零六年五月八日通過之股東決議案採納一項購股權計劃；據此，天津港發展董事可酌情邀請天津港發展集團任何僱員或天津港發展董事接納購股權，在購股權計劃訂明之條款及條件之規限下認購天津港發展股份。於最後實際可行日期，授予天津港發展董事而尚未行使之購股權詳情如下：

天津港發展 董事姓名	可行使購股權 所涉及之 天津港發展 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
張金明	2,000,000	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
薛翎森	1,100,000	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
劉清山	1,100,000	2.53 港元	二零零九年 六月一日	二零零九年 十二月一日	二零一九年 五月三十一日
王廣浩	2,300,000	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
關雄生	300,000	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
羅文鈺	300,000	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
鄭志鵬	300,000	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

於最後實際可行日期，並無天津港發展董事行使天津港發展任何購股權。

(c) 於天津港發展相聯法團天津發展之購股權

天津港發展 董事姓名	可行使購股權 所涉及之 天津發展		行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
	股份數目					
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

於最後實際可行日期，天津港發展董事並無行使天津發展之任何購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據天津港發展董事所知，天津港發展董事或天津港發展最高行政人員或其各自聯繫人士並無於天津港發展或任何相聯法團(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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會天津港發展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)；或須登記於天津港發展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公司董事進行證券交易之標準守則須知會天津港發展及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東

據天津港發展董事或天津港發展最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(天津港發展董事或天津港發展最高行政人員除外)或法團於天津港發展股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向天津港發展披露之權

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天津港發展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) 於天津港發展之權益

天津港發展 股東名稱	身份及 權益性質	所持天津港發展 股份數目	佔天津港發展 全部已發行 股本的 概約股權 百分比
Leadport	實益擁有人	1,203,162,000	67.32% ¹
天津發展	受控制法團權益	1,203,312,000	67.33% ¹
津聯	受控制法團權益	1,215,562,000	68.02% ²

附註：

1. Leadport為天津發展之全資附屬公司。鑑於證券及期貨條例，天津發展被視作於Leadport持有之所有天津港發展股份中擁有權益。
2. 天津發展為天津投資控股有限公司之附屬公司，後者則為津聯之全資附屬公司。於最後實際可行日期，天津投資控股有限公司於12,250,000股天津港發展股份中擁有直接權益，佔天津港發展已發行股本約0.69%。津聯創業投資有限公司為津聯之全資附屬公司，亦為天津發展之股東。鑑於證券及期貨條例，津聯被視作於天津發展、天津投資控股有限公司及津聯創業投資有限公司各自所持有或視作各自於當中擁有權益之全部天津港發展股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，王廣浩先生(天津港發展之非執行董事)及聶建生先生(天津港發展之執行董事)皆為津聯之董事。于汝民先生(天津港發展之主席兼執行董事)及聶建生先生(天津港發展之執行董事)皆為天津發展之董事。

(b) 於天津港發展集團其他成員公司之權益

天津港發展集團 成員公司名稱	其他股東名稱	概約股權百分比
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%
海豐	Mapletree Tianjin Free Port Development (HKSAR) Limited	49.00%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就天津港發展董事所知，並無人士於天津港發展股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向天津港發展及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於天津港發展集團任何其他成員公司之股東大會上投票之已發行股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，並無天津港發展董事與經擴大天津港發展集團任何成員公司已訂立任何不可於一年內無須補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約，且天津港發展並無計劃與天津港發展董事訂立任何該等服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大天津港發展集團的任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，就天津港發展董事所知，經擴大天津港發展集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

于汝民先生(天津港發展之主席兼執行董事)為賣方之董事長，亦為目標公司之董事長(該公司現為賣方之附屬公司)，並且為天津發展之代理主席兼執行董事。

由於天津港發展董事會獨立於賣方之董事會(除賣方之董事長及上述兩間公司之唯一共同董事于汝民先生外)，加上于汝民先生對天津港發展董事會並無控制權，因此，天津港發展集團在經營業務上可獨立於賣方之業務經營。

天津港發展之執行董事聶建生先生為天津發展之執行董事。

由於天津港發展董事會獨立於天津發展之董事會(惟天津發展之執行董事于汝民先生及聶建生先生為該兩間公司之共同董事除外)，以及于汝民先生與聶建生先生對天津港發展之董事會並無控制權，因此天津港發展集團在經營業務上可獨立於天津發展之業務經營。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，據天津港發展董事所知，天津港發展董事或其各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與或很可能與天津港發展集團業務直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

8. 於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，天津港發展董事自二零零八年十二月三十一日（即天津港發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，並無於經擴大天津港發展集團任何成員公司所收購、出售或租賃或經擴大天津港發展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。

於最後實際可行日期，概無天津港發展董事在任何與經擴大天津港發展集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

9. 重大合約

以下為緊接本通函刊發日期前兩年內，經擴大天津港發展集團成員公司訂立屬於重大或可能屬於重大之合約（非日常業務過程訂立之合約）：

- (a) 目標公司、日本郵船株式會社及華輪威爾森碼頭北方有限公司於二零零七年七月十八日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港環球滾裝碼頭有限公司，註冊資本約人民幣2.64億元；
- (b) 天津港發展與賣方於二零零七年七月二十六日訂立之協議，據此，天津港發展同意購買及賣方同意出售天津港聯盟之40%股權，代價為人民幣524,343,480元；
- (c) 目標公司與賣方於二零零七年七月二十八日訂立之資產購買協議，內容有關購買包括土地在內的資產，總代價約人民幣41.05億元，將透過發行目標公司股份支付；
- (d) 目標公司、中國中煤及華能能源交通產業控股有限公司於二零零七年八月三十一日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港中煤華能，註冊資本為人民幣11.25億元；
- (e) 二公司與賣方之全資附屬公司天津港口職工交流服務中心於二零零七年十二月十八日訂立之協議，據此，二公司同意購買及天津港口職工交流服務中心同意出售天津益港勞務有限責任公司之33%股權，代價為人民幣1,260,000元；

- (f) 目標公司與天津港焦炭碼頭有限公司於二零零八年一月二十四日訂立之資產購買協議，內容有關由目標公司購買包括焦炭泊位及非礦石泊位在內的資產，總代價約人民幣1.56億元；
- (g) 天津港發展、天津濱海泰達物流集團股份有限公司（「天津濱海」）及國泰君安證券（香港）有限公司於二零零八年三月三十一日訂立之協議，據此天津港發展同意以不超過每股股份2.1港元之價格認購天津濱海20,000,000股股份；
- (h) 海豐與天津港工程監理諮詢有限公司（「天津港工程監理」）於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關天津港工程監理向位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程提供工程顧問服務，現金代價人民幣2,200,000元；
- (i) 海豐與天津港建設公司（「天津港建設」）於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關天津港建設就位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程提供委託代建服務，主要包括工程協調、進度監察及完成驗收服務，現金代價約人民幣5,117,000元；
- (j) 海豐與天津振港通信工程有限公司（「天津振港通信」）於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關向位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程之弱電系統提供採購、材料供應以及安裝及測試，現金代價約人民幣2,998,000元；
- (k) 海豐與天津港灣電力工程有限公司（「天津港灣電力」）於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關由天津港灣電力提供配電系統及相關安裝及測試服務，現金代價約人民幣16,016,000元；
- (l) 目標公司、華亞國際航運有限公司及Terminal Link Tianjin Limited於二零零八年八月二十一日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港盛華國際集裝箱碼頭有限公司，註冊資本為人民幣14.70億元；
- (m) 目標公司與賣方於二零零八年十一月十八日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港勞務發展有限公司，註冊資本為人民幣0.20億元；

- (n) 目標公司與遠航集團有限公司於二零零八年十二月二十八日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港遠航國際礦石碼頭有限公司，註冊股本為約人民幣10.30億元；
- (o) 目標公司及中國船舶燃料有限責任公司於二零零八年十二月三十一日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津中燃船舶燃料有限公司，註冊股本為人民幣2.00億元；
- (p) 天津港輪駁有限公司與天津港對外經濟技術合作公司於二零零九年二月十七日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津臨港拖輪有限公司，註冊股本為人民幣0.20億元；
- (q) 目標公司與中國航油集團物流有限公司於二零零九年四月十九日訂立之合營公司協議，內容有關成立天津港中國航油南疆碼頭有限公司，註冊股本為人民幣1.30億元；
- (r) 天津港發展、天津濱海、內蒙古鄂爾多斯冶金有限責任公司、天津港保稅區鑫港國際貿易有限公司、晉中萬邦工貿有限公司、山西義望鐵合金有限責任公司、廊坊鑫達鐵合金有限公司、山西銀光華盛鎂業股份有限公司、府谷縣同源鎂業有限責任公司及青海物通(集團)實業有限公司於二零零九年四月二十八日訂立之協議，據此天津港發展已同意就於中國天津成立一家有限責任公司出資人民幣5,000,000元，涉及提供金屬產品交易市場及相關倉儲及物流服務；
- (s) 轉讓協議；及
- (t) 購股權協議。

10. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據天津港發展董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即天津港發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，天津港發展集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

11. 專業機構

以下為載於本通函內提供意見或建議之專業機構之資格：

名稱	資格
華富嘉洛	根據證券及期貨條例獲香港證監會發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，華富嘉洛及羅兵咸永道會計師事務所各自概無直接或間接於天津港發展集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購天津港發展集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，華富嘉洛及羅兵咸永道會計師事務所各自由二零零八年十二月三十一日(即天津港發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無於經擴大天津港發展集團任何成員公司所收購、出售或租賃之任何資產中，或經擴大天津港發展集團任何成員公司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。

華富嘉洛及羅兵咸永道會計師事務所各自己就本通函之刊發發出書面同意，同意以本通函現行所示形式及內容載入其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意。

12. 一般資料

- (a) 天津港發展之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，而天津港發展位於香港之主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期33樓3301至3302室。
- (b) 天津港發展之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 天津港發展之公司秘書為任佩雄先生，彼持有會計學學士學位並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會員。

(d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件副本可於直至二零零九年七月三日(包括該日)止之正常辦公時間內，於香港中環康樂廣場8號交易廣場一期33樓3301至3302室查閱：

- (a) 天津港發展之章程大綱及組織章程細則；
- (b) 轉讓協議；
- (c) 購股權協議；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所發出之目標集團會計師報告及相關調整報表，全文載於本通函附錄三；
- (e) 目標集團截至二零零九年三月三十一日止三個月之財務報表，全文載於本通函附錄四；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所發出之經擴大天津港發展集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 華富嘉洛函件，全文載於本通函；
- (h) 框架協議及土地租賃協議；
- (i) 本附錄「專業機構」一段所述之同意書；
- (j) 天津港發展截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述之天津港發展訂立之各重大合約；及
- (l) 本通函。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則規定載列有關天津發展之資料。天津發展董事共同及個別就本通函所載有關天津發展集團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有關天津發展集團的事實致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 天津發展董事之權益披露

於最後實際可行日期，天津發展董事及天津發展最高行政人員於天津發展及其任何相聯法團（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 (a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會天津發展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 (b) 須登記於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 (c) 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天津發展及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於天津發展之相關股份或天津發展之股本衍生工具中之好倉

天津發展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，天津發展董事可酌情邀請購股權計劃參與人士接納購股權，在購股權計劃訂明之條款及條件之規限下認購天津發展股份。於最後實際可行日期，授予天津發展董事而尚未行使之購股權詳情如下：

天津發展 董事姓名	天津發展 股份數目	可行使 購股權 所涉及之		行使期開始	行使期結束
		行使價	授出日期		
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
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
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
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

天津發展 董事姓名	可行使 購股權 所涉及之 天津發展 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
鄺志強	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，並無天津發展董事行使任何天津發展之購股權。

(b) 於天津發展相聯法團之股份中之好倉

天津港發展

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

(c) 於天津發展相聯法團之購股權

(i) 天津港發展

天津發展 董事姓名	可行使購股權 所涉及之 天津港發展 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

(ii) 王朝

天津發展 董事姓名	可行使購股權 所涉及之				
	王朝股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
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，並無天津發展董事行使上述天津發展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，據天津發展董事所知，天津發展董事及天津發展最高行政人員或其各自之聯繫人並無於天津發展或任何相聯法團（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，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會天津發展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）；或須根據證券及期貨條例第 352 條登記於該條所述之登記冊之權益或淡倉；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須知會天津發展及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

據天津發展董事或天津發展最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（天津發展董事或天津發展最高行政人員除外）或法團於天津發展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 分部須向天津發展披露之權益或淡倉，或

直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於天津發展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) 於天津發展之權益

天津發展 股東名稱	身份	所持天津發展 股份／天津發展 相關股份數目	佔天津發展 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%
Blackrock, Inc.	受控制法團權益	131,157,900 (L)	12.28%

附註：

1. 「L」指股東於天津發展股份中之好倉。
2. 於最後實際可行日期，天津投資控股有限公司與津聯創業投資有限公司(兩者均為津聯之全資附屬公司)分別持有568,017,143股天津發展股份及2,022,000股天津發展股份。根據證券及期貨條例，津聯被視作於天津投資控股有限公司及津聯創業投資有限公司所持有之所有天津發展股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，吳學民先生、聶建生先生、戴延先生及鄭道全先生(皆為天津發展董事)亦皆為津聯之董事。

(b) 於天津發展集團其他成員公司之權益

天津發展附屬公司名稱	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	天津百利機電控股集團有限公司	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%
海豐	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，據天津發展董事所知，並無人士於天津發展之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向天津發展及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於天津發展集團任何其他成員公司之股東大會上投票之已發行股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權。

4. 天津發展董事之服務合約

於最後實際可行日期，並無天津發展董事與天津發展集團任何成員公司已訂立任何不可於一年內毋須補償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約，且天津發展現時無計劃與天津發展董事訂立任何該等服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，天津發展或其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，此外，據天津發展董事所知，天津發展或其附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

于汝民先生(天津發展之代理主席兼執行董事)亦為賣方之董事長，及為目標公司(現時為賣方之附屬公司)之董事長，並且為天津港發展之主席兼執行董事。

由於天津發展董事會獨立於賣方之董事會(除賣方董事長及天津發展和賣方之唯一共同董事于汝民先生外)，加上于汝民先生對天津發展董事會並無控制權，因此，天津發展集團可獨立於賣方之業務經營。

天津發展之執行董事聶建生先生亦為天津港發展之執行董事。

由於天津發展之董事會獨立於天津港發展之董事會(惟天津港發展之執行董事于汝民先生及聶建生先生為該等兩間公司之共同董事除外)，以及于汝民先生及聶建生先生對天津發展之董事會並無控制權，故天津發展集團在經營業務上可獨立於天津港發展的業務經營。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，據天津發展董事所知，天津發展董事或其各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與或很可能與天津發展集團業務直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

7. 於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，天津發展董事自二零零八年十二月三十一日(即天津發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無於天津發展集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或天津發展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。

於最後實際可行日期，概無天津發展董事在任何與天津發展集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

8. 重大合約

以下為緊接本通函刊發日期前兩年內，天津發展集團成員公司訂立屬於重大或可能屬於重大之合約(非日常業務過程訂立之合約)：

- (a) 天津港發展與賣方於二零零七年七月二十六日訂立之協議，據此，天津港發展同意購買及賣方同意出售天津港聯盟之40%股權，代價為人民幣524,343,480元；
- (b) 天津發展與濱海交通發展有限公司(「濱海交通」)於二零零七年七月二十七日訂立之協議，據此，天津發展同意購買及濱海交通同意出售Dynamic Infrastructure Limited之全部已發行股本，代價為1.00港元；
- (c) 天津發展、濱海交通及星運控股有限公司(「星運」)於二零零七年七月二十七日訂立之協議，據此，天津發展同意購買及濱海交通同意出售Golden Horse Resources Limited(「Golden Horse」)之40%已發行股本，代價為1.00港元；
- (d) 濱海交通及星運於二零零七年七月二十七日訂立之協議，據此，星運同意購買及濱海交通同意出售Golden Horse之60%已發行股本，代價為1.00港元；
- (e) 天津發展及星運於二零零七年七月二十七日訂立之協議，據此，天津發展同意購買及星運同意出售濱海交通之22%已發行股本，代價為1.00港元；

- (f) 天津發展與星運於二零零七年七月二十七日訂立之協議，據此，天津發展同意購買及星運同意出售 Pearl Harbour Investment Limited 之 50% 已發行股本，代價為 1.00 港元；
- (g) 天津市國土資源和房屋管理局（「房屋管理局」）與天津發展擁有 83.93% 權益之附屬公司天津港津房地產發展有限公司（「天津港津」）於二零零七年七月二十八日訂立之協議，據此，房屋管理局同意收購及天津港津同意出售一幅位於天津的土地的使用權，總代價為人民幣 395,000,000 元；
- (h) 天津泰康實業有限公司（「泰康」）、天津市鑫皓投資發展有限公司（「鑫皓」）及天津華澤（集團）有限公司（「華澤」）於二零零七年十二月二日訂立之協議，據此，天津市天發重型水電設備製造有限公司（「天發設備」）之註冊資本增加人民幣 130,070,400 元，其中泰康、鑫皓及華澤分別出資人民幣 41,400,000 元、人民幣 82,440,400 元及人民幣 6,230,000 元；
- (i) 凱勝有限公司（「凱勝」）與津聯於二零零七年十二月三日訂立之協議，據此，凱勝同意收購及津聯同意出售津聯置業有限公司之全部股權及津聯向津聯置業有限公司提供之所有股東貸款，總代價為 8.25 億港元；
- (j) 日精企業有限公司（「日精」）、林葆漢先生（「林先生」）及忠正有限公司（「忠正」）（天津發展間接擁有之全資附屬公司）於二零零七年十二月四日訂立之協議，據此，忠正同意以總代價 7,500,000 美元向日精及林先生收購香港利時年有限公司（「利時年」）的全部股本權益，即 300,000 股每股面值 1.00 港元之已發行股份；
- (k) 天津港第二港埠有限公司（「二公司」）與賣方之全資附屬公司天津港口職工交流服務中心於二零零七年十二月十八日訂立之協議，據此，二公司同意購買及天津港口職工交流服務中心同意出售天津益港勞務有限責任公司之 33% 股權，代價為人民幣 1,260,000 元；
- (l) 天津市第一飯店與利時年於二零零八年一月四日訂立之協議，據此，天津市第一飯店同意出售及利時年同意收購天津第一飯店有限公司的 25% 股本權益，代價為人民幣 75,500,000 元；

- (m) 泰康與天津百利特精電氣股份有限公司(「百利特」)於二零零八年二月二十九日訂立之協議，據此，天發設備之註冊資本增加人民幣454,650,000元，其中泰康及百利特分別出資人民幣154,650,000元及人民幣300,000,000元；
- (n) 天津港發展、天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「天津濱海」)及國泰君安證券(香港)有限公司於二零零八年三月三十一日訂立之協議，據此天津港發展同意以不超過每股股份2.1港元之價格認購天津濱海20,000,000股股份；
- (o) 海豐與天津港工程監理諮詢有限公司(「天津港工程監理」)於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關天津港工程監理向位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程提供工程顧問服務，現金代價人民幣2,200,000元；
- (p) 海豐與天津港建設公司(「天津港建設」)於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關天津港建設就位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程提供委託代建服務，主要包括工程協調、進度監察及完成驗收服務，現金代價約人民幣5,117,000元；
- (q) 海豐與天津振港通信工程有限公司(「天津振港通信」)於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關由天津振港通信向位於東疆保稅港區的物流貨倉建設工程之弱電系統提供採購、材料供應以及安裝及測試，現金代價約人民幣2,998,000元；
- (r) 海豐與天津港灣電力工程有限公司(「天津港灣電力」)於二零零八年七月十六日訂立之協議，內容有關由天津港灣電力提供供配電系統及相關安裝及測試服務，現金代價約人民幣16,016,000元；
- (s) 天津港發展、天津濱海、內蒙古鄂爾多斯冶金有限責任公司、天津港保稅區鑫港國際貿易有限公司、晉中萬邦工貿有限公司、山西義望鐵合金有限責任公司、廊坊鑫達鐵合金有限公司、山西銀光華盛鎂業股份有限公司、府谷縣同源鎂業有限責任公司及青海物通(集團)實業有限公司於二零零九年四月二十八日訂立之協議，據此天津港發展已同意就於中國天津成立一

家有限責任公司出資人民幣5,000,000元，涉及提供金屬產品交易市場及相關倉儲及物流服務；

(t) 轉讓協議；及

(u) 購股權協議。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，天津發展董事並不知悉天津發展集團財務或交易狀況自二零零八年十二月三十一日（即天津發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

10. 專業機構

以下為其意見或建議載於本通函內之專業機構之資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例獲香港證監會發牌從事第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（資產管理）受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道 會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，新百利及羅兵咸永道會計師事務所各自概無直接或間接於天津發展集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購天津發展集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，新百利及羅兵咸永道會計師事務所各自由二零零八年十二月三十一日（即天津發展最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無於天津發展集團任何成員公司所收購、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。

新百利及羅兵咸永道會計師事務所各自己就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函現行所示形式及內容載入其函件或報告（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意。

11. 一般資料

- (a) 天津發展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至13室。
- (b) 天津發展之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 天津發展之公司秘書為曾偉業先生，彼持有會計學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員及香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件副本可於直至二零零九年七月三日(包括該日)止之正常辦公時間內，於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7至13室查閱：

- (a) 天津發展之章程大綱及組織章程細則；
- (b) 轉讓協議；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出之天津發展集團會計師報告及相關調整報表，全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所發出之餘下天津發展集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄六；
- (e) 新百利函件，全文載於本通函第163至212頁；
- (f) 天津發展獨立董事委員會函件，全文載於本通函第161至162頁；
- (g) 本附錄「專業機構」一段所述之同意書；
- (h) 天津發展截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之天津發展集團成員公司訂立之各重大合約；
及
- (j) 本通函。



天津港發展控股有限公司

Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3382)

茲通告天津港發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年七月十五日(星期三)下午三時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳III舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議

1. 透過增設額外7,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，將本公司的法定股本由500,000,000港元增至1,200,000,000港元，新增加之股份將在各方面與本公司股本中的現有股份享有同等地位；
2. 待上文所載第1項普通決議案獲通過後(本決議案中並無另行界定的所有詞語與本公司及天津發展控股有限公司日期為二零零九年六月十九日的通函(「通函」，其副本已提呈予大會並註有「A」字樣及由大會主席簡簽以資識別)所界定及載述者具有相同涵義)：
 - (a) 批准、追認及確認轉讓協議、購股權協議及建議交易，以及轉讓協議和購股權協議中擬進行及與之相關的所有交易，並授權本公司任何一名董事或本公司董事會不時授權的任何其他人士代表本公司簽立及進行彼絕對酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜的一切有關其他文件及協議以及有關行動或事宜，以執行轉讓協議、購股權協議及根據轉讓協議及購股權協議所預計或附帶、附屬或與之相關的事宜項下擬進行的交易或使上述各項生效，包括同意及作出有關轉讓協議及購股權協議以及轉讓協議及購股權協議項下擬進行之交易的任何修改、修訂、豁免、變更或延期；及

天津港發展股東特別大會通告

- (b) 特別授權本公司任何一名或以上董事就建議股份發行而配發及發行合共不超過48.129億股本公司股份，並採取其認為必要或權宜的一切步驟以執行根據建議股份發行配發及發行本公司股份並使之生效；
3. 待上文所載第1及第2項普通決議案獲通過後(本決議案並無另行界定的所有詞語與通函所界定及載述者具有相同涵義)，批准、追認及確認物業租賃框架協議及其項下擬進行之交易，及批准通函所披露的有關物業租賃框架協議項下擬進行之交易之年度上限，此外授權本公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令與物業租賃框架協議有關的任何事宜生效；
4. 待上文所載第1及第2項普通決議案獲通過後(本決議案並無另行界定的所有詞語與通函所界定及載述者具有相同涵義)，批准、追認及確認綜合服務框架協議及其項下擬進行之交易，及批准通函所披露的有關綜合服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限，此外授權本公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令與綜合服務框架協議有關的任何事宜生效；
5. 待上文所載第1及第2項普通決議案獲通過後(本決議案並無另行界定的所有詞語與通函所界定及載述者具有相同涵義)，批准、追認及確認採購框架協議及其項下擬進行之交易，及批准通函所披露的有關採購框架協議項下擬進行之交易之年度上限，此外授權本公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令與採購框架協議有關的任何事宜生效；
6. 待上文所載第1及第2項普通決議案獲通過後(本決議案並無另行界定的所有詞語與通函所界定及載述者具有相同涵義)，批准、追認及確認中國中煤貨物裝卸服務框架協議及其項下擬進行之交易，及批准通函所披露的有關中國中煤貨物裝卸服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限，此外授權本

天津港發展股東特別大會通告

公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令與中國中煤裝卸服務框架協議有關的任何事宜生效；及

7. 待上文所載第1及第2項普通決議案獲通過後(本決議案並無另行界定的所有詞語與通函所界定及載述者具有相同涵義)，批准、追認及確認金融服務框架協議及其項下擬進行之交易，及批准通函所披露的有關金融服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限，此外授權本公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令與金融服務框架協議有關的任何事宜生效。

承董事會命
天津港發展控股有限公司
主席
于汝民

香港，二零零九年六月十九日

附註：

1. 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票的本公司任何一位股東，均可委派一位或以上代表代其出席及投票。受委代表無需為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署人簽署的正本，或由公證人簽署核證的副本授權書或其他授權文件(如有)，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會或任何續會(視情況而定)並投票，而在此情況下，代表委任表格須被視為撤回。
4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則該等任何一位聯名持有人均可親自或由受委代表就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權進行投票者，但如一位以上該等聯名持有人親自或由受委代表出席大會，則僅接納於股東名冊就該等股份排名首位的聯名登記持有人所作出的投票。

天津港發展股東特別大會通告

5. 於本通告日期，本公司執行董事為于汝民先生、聶建生先生、張金明先生、薛翎森先生及劉清山先生；本公司非執行董事為王廣浩先生；以及本公司獨立非執行董事為關雄生先生、羅文鈺教授及鄭志鵬博士。



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)

茲通告天津發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年七月十五日(星期三)下午四時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景宴會廳II舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議待購股權協議(按本公司及天津港發展控股有限公司日期為二零零九年六月十九日的通函(「通函」，其副本已提呈予大會並註有「A」字樣及由大會主席簡簽以資識別)所定義及載述)成為無條件後，批准轉讓協議及建議交易(各自按通函所定義及載述)，以及批准就香港聯合交易所有限公司證券上市規則而言視作本公司出售事項的天津港發展控股有限公司根據建議股份發行而發行股份，此外授權本公司董事進行及簽立彼等絕對酌情認為必要或適宜的一切有關行動及事宜以及一切有關文件，以使及令轉讓協議及建議交易及其項下擬進行的安排生效。」

承董事會命
天津發展控股有限公司
代理主席
于汝民

香港，二零零九年六月十九日

附註：

1. 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票的本公司任何一位股東，均可委派一位或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署人簽署的正本，或由公證人簽署核證的副本授權書或其他授權文件(如有)，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司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. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會或任何續會(視情況而定)並投票，而在此情況下，代表委任表格須被視為撤回論。

天津發展股東特別大會通告

4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則該等任何一位聯名持有人均可親自或由受委代表就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權進行投票者，但如一位以上該等聯名持有人親自或由受委代表出席大會，則僅接納於股東名冊就該等股份排名首位的聯名登記持有人所作出的投票。
5. 於本通告日期，本公司執行董事為于汝民先生、吳學民先生、聶建生先生、戴延先生、鄭道全先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生及宮靖先生；本公司非執行董事為張永銳先生；及本公司獨立非執行董事為鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。

此 乃 白 頁 特 意 留 空
