
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之所有天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

主要交易

津聯電力與泰達電力合併

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節中所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至22頁。

根據上市規則第14.44條，該協議及該合併事項已取得控股股東津聯之書面批准以代替召開本公司股東大會。寄發本通函予股東僅作參考之用。

二零一九年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	23
附錄二 — 津聯電力評估報告	25
附錄三 — 泰達電力評估報告	38
附錄四 — 一般資料	59

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	津聯電力、泰達電力、泰達投資及君諾於二零一八年十二月六日就該合併事項而訂立之吸收合併協議
「基準日」	指	二零一八年十月三十一日
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：882)
「完成」	指	完成該合併事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「君諾」	指	君諾投資有限公司(Dekken Investments Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立評估師」	指	北京中企華資產評估有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月二十五日，即確定本通函付印前所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該合併事項」	指	吸收合併，據此，泰達電力將根據該協議吸收合併津聯電力
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「購股權計劃」	指	本公司於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上採納之本公司購股權計劃，並已於二零一七年五月二十四日屆滿
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰達投資」	指	天津泰達投資控股有限公司，一間於中國成立之國有企業
「泰達電力」	指	天津泰達電力有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期為泰達投資之直接全資附屬公司
「泰達電力評估報告」	指	獨立評估師於基準日採用資產基礎法編制之泰達電力資產評估報告
「津聯」	指	津聯集團有限公司(Tsinlien Group Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為直接及間接持有本公司已發行股份總數約62.81%之控股股東，並為津聯投資控股之間接全資附屬公司
「津聯電力」	指	天津泰達津聯電力有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期由君諾及泰達投資分別持有約94.36%及5.64%，並為本公司之間接非全資附屬公司

釋 義

「津聯電力評估報告」	指	獨立評估師於基準日採用資產基礎法編制之津聯電力資產評估報告
「津聯投資控股」	指	天津津聯投資控股有限公司，一間於中國成立之國有企業，並由天津市人民政府全資擁有
「該等評估報告」	指	津聯電力評估報告及泰達電力評估報告
「%」	指	百分比

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

執行董事：

王志勇先生 (總經理)

崔 荻博士

楊 川博士

非執行董事：

張永銳先生

陳清霞博士

獨立非執行董事：

鄭漢鈞博士

麥貴榮先生

伍綺琴女士

黃紹開先生

陸海林博士

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：

主要交易

津聯電力及泰達電力合併

緒言

茲提述本公司於二零一八年十二月六日刊發有關(其中包括)該協議及該合併事項之公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)有關該協議及該合併事項之進一步詳情；及上市規則規定的其他資料。

該協議

該協議的主要條款如下：

日期

二零一八年十二月六日

訂約方

- (1) 泰達電力
- (2) 津聯電力
- (3) 泰達投資
- (4) 君諾

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，泰達電力、泰達投資及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

該合併事項

於完成後，泰達電力將為存續公司，並將接管及承擔津聯電力的所有資產、負債及業務營運。津聯電力將會被註銷且不再作為法人主體存在。君諾將持有泰達電力約47.09%股權，餘下約52.91%的泰達電力股權則由泰達投資持有。

於完成前，泰達電力及津聯電力的註冊資本分別為人民幣785,822,235.76元及人民幣314,342,450元。於完成後，泰達電力的註冊及繳足資本將為泰達電力與津聯電力於完成前的註冊資本之總和（即人民幣1,100,164,685.76元），並將由君諾持有約47.09%及由泰達投資持有約52.91%。

泰達投資及君諾於完成後將持有泰達電力的註冊資本比例乃經參考彼等各自於完成前擁有之泰達電力及津聯電力股權（即約94.36%由君諾持有及約5.64%由泰達投資持有）及由獨立評估師以二零一八年十月三十一日為基準日所評估之泰達電力及津聯電力的評估資產淨值後釐定。根據泰達電力評估報告，泰達電力於基準日的評估資產淨值約為人民幣1,161,103,600元。根據津聯電力評估報告，津聯電力於基準日的評估資產淨值約為人民幣1,156,843,200元。

董事會函件

於完成後，泰達投資及君諾各自之出資金額及比例如下表所載：

股東名稱	出資金額 人民幣元	出資比例
君諾	518,087,744.73	47.09%
泰達投資	<u>582,076,941.03</u>	<u>52.91%</u>
總計	<u>1,100,164,685.76</u>	<u>100.00%</u>

除上述注資外，君諾及泰達投資於該協議下沒有其他資本承擔。

該合併事項之先決條件

完成須待以下所有條件達成後方可作實：

- (i) 本公司已就該合併事項遵守上市規則項下的所有必要規定；及
- (ii) 泰達電力已就該合併事項獲得中國政府國有資產監督管理部門或其授權單位批准。

於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

該協議各方同意盡其最大努力確保達成先決條件，若未能達成先決條件，則君諾及泰達投資將就該合併事項另行協商。

完成

完成將於所有先決條件達成後四十五天內落實。

泰達電力董事會之組成

於該合併事項後，泰達電力之董事會將包括五名董事，其中，三名將由泰達投資提名及兩名將由君諾提名。泰達電力之監事將由泰達投資提名。泰達電力之董事會主席、總經理及副總經理將由泰達投資委任。

董事會函件

泰達電力之業務範圍

泰達電力之業務範圍於完成後將維持不變，即供配電網絡建設、電力銷售、新能源及可再生能源的技術應用、電力建設及相關技術服務。

利潤分配

於該合併事項後，泰達電力於其經審核財務報表所記錄之年度淨利潤(除稅後)(經扣除任何法定或酌情盈餘儲備或其他儲備、企業發展基金及職工獎勵福利基金後)的50%，將根據泰達投資與君諾各自於泰達電力的股權比例進行分配。

根據中國公司法，泰達電力於其相關財政年度的經審核財務報表所記錄的年度淨利潤(除稅後)的10%將保留至其法定盈餘儲備，惟倘於有關時間的法定盈餘儲備的累計金額超過泰達電力註冊資本的50%，則無須進一步自相關財政年度的年度淨利潤中保留任何金額。根據中華人民共和國企業所得稅法及中外合資經營企業法實施條例，概無有關將保留至酌情盈餘儲備、企業發展基金及職工獎勵福利基金的金額的指定比率，而泰達電力董事會將可就上述儲備及基金釐定須提取的金額。泰達電力董事會將酌情釐定最終利潤分派金額。

有關津聯電力的資料

津聯電力為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司之非全資附屬公司，主要從事供電、供電設備安裝及維修以及相關諮詢服務。

於最後實際可行日期，津聯電力的股權架構如下：

股東名稱	股權概約百分比
君諾	94.36%
泰達投資	<u>5.64%</u>
總計	<u><u>100.00%</u></u>

董事會函件

以下為截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度，按照香港公認會計原則所編制之津聯電力未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利淨額	34,882	104,790
除稅後溢利淨額	22,609	67,064

於二零一七年十二月三十一日，津聯電力的資產淨值約為人民幣972,389,000元。

根據津聯電力評估報告(按照資產基礎法編制)，於基準日，津聯電力的評估資產淨值約為人民幣1,156,843,200元。

有關泰達電力的資料

泰達電力為一間根據中國法律成立的有限公司，為泰達投資之直接全資附屬公司。泰達電力業務範圍包括供電網絡建設、電力銷售、新能源及可再生能源相關技術應用、電力建設及相關技術服務。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度，泰達電力產生收益的業務活動為租賃其配電網絡及多個電力系統設施予津聯電力，以及建造及安裝電力系統及配套設施。

泰達電力於中國擁有兩間全資附屬公司，即天津泰達電力工程有限公司(「泰達工程」)及天津泰達電子工程有限公司(「泰達電子」)。泰達工程主要從事電力工程安裝及輸變配電設施維護。泰達電子主要從事銷售電子儀器、電力計量工程安裝、送變電站代理維護。

董事會函件

以下為截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度，按照中國公認會計原則所編制之泰達電力經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利淨額	20,253	149,869
除稅後溢利淨額	15,610	108,355

於二零一七年十二月三十一日，泰達電力經審核綜合資產淨值約為人民幣328,712,000元。根據泰達電力評估報告(按照資產基礎法編制)，於基準日，泰達電力的資產淨值約為人民幣886,434,200元。泰達電力資產淨值增加主要原因為於二零一八年十月泰達投資以現金(人民幣615,342,235.76元)及土地使用權(賬面價值人民幣480,000元)，合共人民幣615,822,235.76元向泰達電力作出進一步注資。注資目的主要為(i)滿足根據天津市售電公司准入與退出管理實施細則(試行)(「該細則」)註冊售電公司的資金規定及(ii)於完成後開發智慧能源及可再生能源。

根據泰達電力評估報告，於基準日，泰達電力的評估資產淨值約為人民幣1,161,103,600元。

於完成後，根據中國公認會計原則，泰達工程及泰達電子仍將於泰達電力財務報表內綜合入賬。

津聯電力及泰達電力之估值

獨立評估師已考慮收益法、市場法及資產基礎法三種公認評估方法以得出津聯電力及泰達電力之評估資產淨值。

收益法，是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

董事會函件

津聯電力及泰達電力各處在一個供配電流程的不同環節。配電及售電業務須使用變配電系統。自國家電網或其他發電企業購買的電力乃透過輸電纜高壓輸送至不同的變電站。配備大容量變壓器的變電站在降低電壓後透過配電纜將電力配送至電力轉換站，並在電力轉換站進一步降低電壓後透過低壓電纜系統供應至終端客戶。由於泰達電力主營配電網絡業務而非供電，而津聯電力主營供電，兩者存在一定的關聯關係。

津聯電力收入主要來自向天津經濟技術開發區的工業、商業及住宅客戶供電。終端用戶電價由中國國家發展和改革委員會及地方價格主管部門審批及釐定。泰達電力收入主要來自運營電力系統設施及配電網絡(即租賃其配電網絡及多個電力系統設施予津聯電力)以及建造輸電設施、安裝變電設施及配套設施。根據該合併事項界定股權的評估目的，故不適宜採用收益法進行評估。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，評估津聯電力及泰達電力所選用的評估方法為：市場法及資產基礎法。

市場法評估，需要選擇可比上市公司，對比分析被評估企業與可比上市公司的財務資料，並進行必要的調整。

由於評估是為該合併事項提供價值參考依據，鑒於委估企業是地方區域性供電企業，規模偏小，上市的供電企業又較少，故市場法評估選取業務和經營模式發展側重比較相近的可比公司較為局限，給市場法評估造成一定的局限。另外，影響資本市場的因素較多，每一可比上市公司的市淨率指標個性差異較大，這也是影響估值的另一重要因素。

資產基礎法從構建資產的角度出發，客觀地反映了企業於評估基準日時的價值，包括其資產、負債和權益價值，結合該合併事項所涉及的兩家企業主體最能反映各項可確指資產的價值，能全面、合理地體現兩家企業主體的整體權益價值。

董事會函件

於基準日及二零一七年十二月三十一日，津聯電力之主要資產包括現金及銀行存款、應收貨款及其他應收賬款、機械設備、房屋建築物及土地使用權。而泰達電力之主要資產則包括現金及銀行存款、應收貨款及其他應收賬款、可供出售金融資產、長期股權投資、機械設備、房屋建築物及土地使用權。於基準日津聯電力及泰達電力兩者的評估資產淨值較於基準日各自的資產淨值有重大增值乃主要由於下列評估資產之增值：

(a) 房屋及構築物

房屋建築物評估增值原因是：(i)大部分委估房屋及構築物建成十年或十年以上，一直以來建築市場工、料、機總體呈上漲趨勢，其中商業類及住宅類房屋由於市場價格的上漲也產生了大幅的增值；(ii)賬面淨值和評估淨值差距較大，除造價上升外，尚有企業折舊年限與評估折舊年限不同造成。

(b) 機械設備

機械設備評估增值原因主要為：(i)原值評估增值主要為設備購置價格有所上升、增值稅抵扣形成差異的綜合因素引起；(ii)淨值評估增值比原值略大的原因主要為評估採用的經濟壽命年限與企業對設備估計可使用的年限不同。

(c) 土地使用權

根據津聯電力評估報告，土地使用權增值的主要原因為企業土地取得時間較早，近年來土地價格上漲，以及部分土地為劃撥用地，無賬面價值，從而導致土地評估增值。

根據泰達電力評估報告，評估宗地多數為劃撥用地，無賬面價值，且近年來土地徵地成本有一定幅度上漲，從而導致土地評估增值。

(d) 長期股權投資

估值範圍所涵蓋的長期股權投資乃指泰達電力於兩家全資附屬公司(即泰達工程及泰達電子)持有的投資。

董事會函件

於附屬公司的投資乃根據其於基準日的經審核財務報表乘以泰達電力在基準日於附屬公司的持股比例進行評估。評估增值原因主要為長期股權投資的泰達工程及泰達電子經營狀況較好，形成增值。

根據中國公認會計實務企業會計準則第20號 — 企業合併，於評估增值的資產中，泰達電力及其附屬公司的若干土地使用權及房屋及構築物將於完成後於其財務報表內按賬面價值(即有關金額將按其成本減其後累計折舊或攤銷及減值虧損(視情況而定))列賬。

泰達電力及其附屬公司目前採納成本模式對其房屋及構築物、設備及土地使用權列賬，即按其成本減其後累計折舊或攤銷及減值虧損(視情況而定)。預期於完成後成本模式將繼續被採納並作為有關房屋及構築物、設備及土地使用權的會計政策，方法為採用其當前對折舊或攤銷(視情況而定)的會計估計及判斷以及對相關資產的使用年限的估計。由於獨立評估師就估值採納的估值方法乃為反映於基準日泰達電力及津聯電力所有股東權益的市場價值，並為評估提供參考價值，故其可能會有別於泰達電力及其附屬公司的確認政策。

津聯電力及泰達電力各賬面值之估值變動情況及各類資產於基準日之評估值分別載於本通函附錄二津聯電力評估報告及附錄三泰達電力評估報告中。

根據企業國有資產評估管理暫行辦法(國務院國有資產監督管理委員會令(第12號))，由獨立合資格評估師編制之評估報告將自評估基準日起一年內有效。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事認為，於最後實際可行日期，津聯電力及泰達電力各主要資產之市況或狀況及該等評估報告採用之假設自基準日以來並無可能影響該等評估報告所載評估結果的重大變動。

董事會函件

董事會審閱了分別載於津聯電力評估報告及泰達電力評估報告中評估津聯電力及泰達電力所採用的方法、基礎和假設條件。鑒於津聯電力及泰達電力之商業模式，董事會理解獨立評估師運用市場法及收益法評估津聯電力及泰達電力相關資產存在局限性。

董事知悉，在對津聯電力及泰達電力進行估值時，獨立評估師已進行多項評估，確保估值公正合理，詳情如下：

(i) 房屋及構築物

獨立評估師已於二零一八年十月二十二日至二零一八年十一月八日期間對估值範圍內的房屋建築物進行重點清查。清查內容包括核實資產數量、使用狀態及產權。其中包括(a)指導相關財務人員及資產管理人員在資產清查的基礎上，按照獨立評估師的要求登記及填報房屋建築物資產，同時收集有關被評估資產的產權歸屬證明文件以及反映其性能、狀態及經濟技術指標等情況的文件資料；(b)透過審閱有關資料了解評估範圍的具體資產的詳細情況，並審閱各類資產評估的詳細列表，並根據其經驗及掌握相關資料，檢查有關列表是否存在任何遺漏；(c)對估值範圍內的房屋及構築物進行實地勘查，根據其性質及特點採用不同的方法，從而釐定其估值；及(d)對估值範圍內的房屋及構築物的產權證明文件進行查驗及核實。

(ii) 土地使用權

獨立評估師於對土地使用權進行估值時已採用市場比較法。市場比較法是根據替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在評估基準日近期市場上交易的類似土地成交價進行比較，並對類似土地的成交價格作適當修正，以此估算待估土地價值的方法。根據待估土地的條件，影響作比較的待估土地價格的因素主要包括若干位置因素及個別因素，例如交易日期、交易方式、土地尚可使用年限、交通狀況、工業區成熟程度、基礎設施、環境、宗地條件以及容積率等。

(iii) 長期股權投資

根據企業國有資產評估管理操作指南，在評估國有資產時，被評估企業於控股附屬公司的長期股權投資應予以考慮，並應單獨評估，而不是於合併的基礎上對其資產及負債總額進行評估。因此，獨立評估師於採用資產基礎法進行評估時，對被評估企業的長期股權投資(包括其全資附屬公司)的各項資產及負債進行單獨核查，並根據彼等各自的業務範圍、經營狀況及資產組合，以全面地反映附屬公司的市場價值。

獨立評估師進行的實地審查包括(a)搜集投資協議，查明投資單位名稱、數量、原始投資額和投資回報方式與相關賬戶餘額進行核對；(b)對於有特殊約定的長期投資，應詳細列明約定的內容，並瞭解對投資人權益的影響；(c)查明是否對被投資單位存在控股關係，明確投資比例，瞭解投資背景及被投資單位的概況。

獨立評估師收集了長期股權投資的相關投資協議，被投資單位營業執照、公司章程、驗資報告、評估基準日會計報表、年度審計報告等資料。獨立評估師亦對全資及控股長期股權投資進行整體評估，首先評估獲得被投資單位的股東全部權益價值，然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。

經審閱該等評估報告後及(i)考慮到估值依據中國評估標準、法律及法規進行；(ii)考慮到獨立評估師的獨立性、資歷和經驗；及(iii)經審閱評估的工作範圍以及有關的工作範圍是否存在任何限制從而可能影響評估結論之後，董事會同意該等評估報告中獨立評估師的意見，認為資產基礎法是釐定津聯電力及泰達電力評估值的最合適方法，以及董事會進一步認為，獨立評估師採用的假設和方法(包括其對津聯電力及泰達電力評估資產淨值的增值評估)及評估結果屬公平合理。

進行該合併事項之理由及裨益

電力體制改革

隨著中國電力體制改革(「改革」)不斷深入推進，新一輪改革啟動為電力批發引入市場機制，為電力零售引入競爭機制。改革進一步規範電網環節收費及降低一般工商業用電價格，從而降低企業用電成本，促進實體經濟發展。同時允許符合條件的發電企業和社會資本投資配電網和從事售電業務，促進售電市場有效競爭。改革將令電力輸配及銷售的商業模式發生變化，為售電市場帶來新的機遇及挑戰。

為積極地應對改革帶來的機遇和挑戰，津聯電力與泰達電力訂立該協議，津聯電力與泰達電力合併後將滿足該細則所載擁有運營權的售電公司的市場准入標準，詳情如下：

- (i) 天津市發展和改革委員會與天津市工業和信息化委員會於二零一八年九月五日頒佈該細則，該細則自頒佈日期起三年期間有效。
- (ii) 根據該細則，同一配電區域內可以有多個售電公司，但同一配電區域內只能有一家公司擁有該配電網運營權(「運營權」)。
- (iii) 該細則載有擁有運營權的售電公司的主要市場准入標準，詳情載列如下：

市場准入標準

- 1. 必須取得電力業務許可證(供電類)(「電力許可證」)。
- 2. 承諾履行電力社會普遍服務、保底供電服務義務。
- 3. 具有健全有效的安全生產組織和制度。

僱員資質

1. 與從事配電業務相適應、非兼職掛靠的電力技術人員、營銷人員、財務人員等不少於20人，其中至少擁有兩名高級職稱(電力類專業或經濟類專業)和5名中級職稱(電力類專業或經濟類專業)的專業管理人員。
2. 生產運行負責人、技術負責人、安全負責人應具有五年以上與配電業務相適應的經歷，具有中級及以上專業技術任職資格或者崗位培訓合格證書。
3. 按照相關法律規定開展安全培訓工作，配備安全監督人員。
4. 具有與承擔配電業務相適應的機具設備和維修人員。對外委託有資質的承裝(修、試)隊伍的，要承擔監管責任。
5. 具有與配電業務相匹配並符合調度標準要求的場地設備和人員。

技術要求

售電公司應當擁有與售電業務要求相匹配的設施及設備，並擁有固定經營場所，具備與售電業務規模相應的技術支持系統需要的信息系統和客戶服務平台，能夠滿足參加市場交易的報價、信息報送、合同簽訂和客戶服務等功能。

資金要求

售電公司註冊資本不低於其資產總額的20%。

泰達電力符合市場准入標準

於二零一八年七月，泰達電力獲國家能源局華北監管局(「**國家能源局**」)授予電力許可證。電力許可證乃泰達電力獲准從事有關供電業務運營(包括配電及售電)的法定證明。電力許可證不得轉讓予任何第三方且僅供泰達電力於二零一八年七月三十日至二零三八年七月二十九日

董事會函件

期間在天津經濟技術開發區的指定區域內從事電力運營業務。根據電力業務許可證管理規定(國家電力監管委員會令(第9號))，泰達電力可於電力許可證到期前30天申請重續。

除獲授電力許可證外，泰達電力已獲取(包括但不限於)國家能源局認可的電力承試資質，符合該細則所載擁有運營權的售電公司的其他市場准入標準。因此，泰達電力成為天津經濟技術開發區唯一擁有及運營配電網絡業務的公司，同時獲准參與電力市場化交易及經營電力零售業務。

泰達電力作為天津經濟技術開發區唯一擁有及運營變配電設施、配電網及配電設施一體化的供電企業，預期將可選擇性地於電力批發市場上從各種供應渠道以具競爭力的價格直接購買電力，包括向發電企業(包括國家電網)購電、於天津電力交易中心競價購電及向其他售電公司購電。該等價格預期將較津聯電力向國家電網或其他當地發電企業(兩者供電均不受任何限制)購買電力並向天津經濟技術開發區的終端客戶配電及售電的價格更具競爭力。

與此同時，泰達電力亦可直接向位於天津經濟技術開發區以外的其他發電企業購買電力，並將該等電力售予整個天津市的終端客戶。

泰達電力已符合擁有運營權的售電公司的市場准入標準，而津聯電力為電力市場的一間沒有運營權的售電公司，僅可如改革前從國家電網及其他當地發電企業購電並於電力零售市場向終端用戶售電及收取過網費。於此業務過程中，津聯電力向泰達電力租賃配電網絡及各種電力系統設施，並須支付泰達電力相關租賃費用。本集團(津聯電力除外)現時並無任何與泰達電力類似或可能與之構成競爭的業務。

該合併事項對泰達電力的影響

該合併事項將為泰達電力帶來多個方面的轉變，包括但不限於以下各項：

- (i) 泰達電力現有商業模式專注於運營配電網絡而不是向終端客戶供電。於該合併事項後，泰達電力的商業模式將更趨均衡，可同時專注運營配電網絡及向終端客戶供電。
- (ii) 津聯電力併入泰達電力後，預期將改變泰達電力的成本結構。泰達電力現有的成本結構主要包括變配電設施建設及安裝業務的設備的相關購買成本及電力系統設施及配電網絡的運營成本，惟不包括有關泰達電力應用新能源及可再生能源技術業務的成本，因該等成本須視乎未來業務發展的情況而定。於該合併事項後，由於泰達電力將承接津聯電力目前向終端客戶供電的業務，預期於該合併事項後泰達電力的成本結構亦將包括於電力批發市場上從各種供應渠道購買電力之成本。泰達電力於該合併事項後的成本結構範圍將較津聯電力的現有成本結構(主要僅包括向國家電網及天津其他發電企業購電的成本以及向泰達電力租賃配電網絡及各種電力系統設施的租賃成本)更大，原因是於該合併事項後，除上述泰達電力現有的成本結構外，泰達電力亦將於其承接津聯電力向終端客戶供電的業務後產生購電成本。
- (iii) 目前，泰達電力的主要收益來源於向津聯電力出租配電網及各種電力系統設施。於完成後，隨著天津售電市場的進一步開放，其他售電公司或可於天津經濟技術開發區提供售電服務。由於泰達電力為該區域唯一擁有配電網的公司及從事配電業務的唯一運營商，預期泰達電力在運營電力系統設施及配電網絡方面，將可透過向其他售電公司收取過網費獲取收益。

業務策略

於完成後，預期吸收合併能全面整合津聯電力及泰達電力業務，有助優化管理結構，提高運營效率，並可利用其一體化優勢，令泰達電力於該合併事項後實現下述業務策略：

- 緊隨改革政策走向，拓展售電市場，開拓增量配電網，加快配售電業務發展，全面參與市場競爭；
- 充分利用區域配電網運營權，直接參與電力市場化交易，從而降低購電成本，提升輸配電業務效益；
- 把握改革和電力交易機制所推動的用戶需求釋放，加強售電環節及用戶價值鏈的伸延，逐步創新售電商業模式，為客戶提供具多元化之增值服務；
- 加快智能電網基礎設施建設和發展信息技術和大數據的分析與應用，以滿足商業模式創新多元化的需求。

於完成後，泰達電力將利用當前市場趨勢，致力於成為天津地區領先的售電企業，進一步創新及優化其管理及商業模式。

本公司及股東利益

儘管津聯電力於完成後將不再於本集團綜合入賬，但本公司將持有泰達電力約47.09%股權。由於泰達電力的業務範圍較津聯電力更為全面，故該合併事項令本公司可參與供電行業的其他業務領域，如供電網絡建設、供電設施及配電網絡運營及新能源及可再生能源的技術應用，並維持津聯電力目前向終端客戶供電的業務。因此，透過實施上述業務策略，預期本公司能夠自泰達電力全面的業務結構及增強表現中獲益，從而提升其整體競爭力。

董事會函件

董事相信，該合併事項能讓泰達電力有效地應對國家政策指引，可抓住電力零售行業發展所帶來的機遇，並憑藉其核心競爭力將能實現業務可持續性增長，於完成後，本公司作為泰達電力間接主要股東，將可分享該合併事項帶來的成果。因此，董事認為，該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該合併事項的財務影響

於完成後，津聯電力將不再為本公司的非全資附屬公司，故津聯電力的資產及負債，以及財務業績將不會再併入本集團的財務報表。

由於君諾於完成後將持有泰達電力約47.09%股權，泰達電力的資產及負債，以及財務業績將不會併入本集團的財務報表。本集團於完成後其於泰達電力約47.09%股權權益將予確認為於一間聯營公司的投資，並按君諾應佔泰達電力的可識別淨資產及負債之公平值確認(相等於佔津聯電力及泰達電力根據各自的評估報告所載於基準日的經評估淨資產之總和約47.09%)。

估計該合併事項將產生扣除稅項及有關該合併事項的費用前之未經審核收益約人民幣173,700,000元，惟須待核數師審閱後方可作實。該金額乃根據以下兩項之差額計算得出(i)於完成後，投資於泰達電力約47.09%股權之公平值約人民幣1,091,500,000元(即佔津聯電力及泰達電力根據各自的評估報告所載於基準日的經評估淨資產之總和約47.09%)；及(ii)股東應佔約94.36%津聯電力淨資產的賬面值約人民幣917,800,000元(已計入本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務報表內)。

於本集團綜合財務報表內確認的實際收益將根據泰達電力於完成日期的資產淨值計算，因此可能有別於上述金額。

上市規則涵義

由於該合併事項涉及(i)津聯電力不再於本集團綜合入賬；及(ii)本集團收購泰達電力約47.09%股權，根據上市規則第14.24條，如交易同時涉及收購及出售事項，有關交易將會參照收購及出售事項兩者數額的較高者來分類。由於上文第(i)項所述有關不再綜合入賬適用的最高百分比率超過25%但低於75%，及上文第(ii)項所述有關收購事項適用的最高百分比率超過5%但低於25%，該合併事項被分類為及構成本公司一項主要出售事項，並因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。

據本公司所知，概無股東於該協議及該合併事項中擁有重大權益。因此，倘若本公司就批准該協議及該合併事項召開股東大會，並無股東須放棄投票。控股股東津聯，直接及間接持有673,759,143股本公司股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股份總數約62.81%)，已就該協議及該合併事項作出書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會。

一般資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)醫藥，包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品，以及藥品包裝設計、製造及印刷及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售液壓機及機械設備，以及水力發電設備及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括投資於主要從事製造及銷售升降機及扶手電梯以及於天津提供港口服務的聯營公司。

君諾為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司的全資附屬公司。

泰達投資為一間由天津市人民政府全資擁有之國有企業。泰達投資之主要經營領域為區域開發、公用事業、金融和現代服務。

董事會函件

推薦意見

董事認為，該協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且該合併事項符合本公司及股東之整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准該協議及該合併事項，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准該協議及該合併事項的決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
執行董事及總經理
王志勇
謹啟

二零一九年一月三十一日

財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料於以下已刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tianjindev.com>)之文件中披露。

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第55至157頁)；
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第57至163頁)；
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第55至151頁)；及
- 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(第5至49頁及第63至64頁)。

債務聲明

於二零一八年十二月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
銀行借款 — 有抵押及有擔保	175,675
銀行借款 — 有抵押及無擔保	56,306
銀行借款 — 無抵押及有擔保	123,874
銀行借款 — 無抵押及無擔保	1,795,875
應付關連方款項 — 無抵押及無擔保	<u>333,894</u>
	<u><u>2,485,624</u></u>

此外，有抵押銀行借款乃以本集團若干房屋建築物及土地使用權押記作抵押。

除上述或本通函其他部分所披露者以及集團內部間負債外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無擁有任何已發行及未償還、同意將予發行或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、其他借貸或借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、保證或其他重大或然負債。

營運資金

經計及本集團之現有現金及銀行結餘、目前內部資源及可動用之融資，董事認為，本集團擁有充足營運資金應付自本通函刊發日期起至少十二個月之現有需要。

本集團之財務及經營前景

受全球貿易緊張局勢影響，各主要經濟體之間經貿磨擦逐漸加劇，經濟前景不確定性明顯增加。中國經濟正處於轉型調整期間，經濟下行壓力猶存。

隨著改革不斷深入推進，新一輪改革啟動為電力批發引入市場機制，為電力零售引入競爭機制。改革進一步規範電網環節收費及降低一般工商業用電價格，從而降低企業用電成本，促進實體經濟發展，同時允許符合條件的發電企業和社會資本投資配電網和從事售電業務，促進售電市場有效競爭。改革將令電力輸配及銷售的商業模式發生變化，為售電市場帶來新的機遇及挑戰。

於完成後，泰達電力將利用當前市場趨勢，致力於成為天津地區領先的售電企業，進一步創新及優化其管理及商業模式。同時，該合併事項能讓泰達電力有效地應對國家政策指引，抓住電力零售行業發展所帶來的機遇，並憑藉其核心競爭力實現業務可持續性增長。

資產評估報告書

天津泰達電力有限公司吸收合併
天津泰達津聯電力有限公司項目所涉及的
天津泰達津聯電力有限公司股東全部權益價值

天津泰達投資控股有限公司：

天津津聯投資控股有限公司：

天津泰達津聯電力有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受天津泰達投資控股有限公司（「泰達投資」）、天津津聯投資控股有限公司及天津泰達津聯電力有限公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法、市場法，按照必要的評估程式，對天津泰達津聯電力有限公司股東全部權益在二零一八年十月三十一日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

- (一) 評估目的：為泰達投資全資子公司天津泰達電力有限公司（「泰達電力」）吸收合併天津泰達津聯電力有限公司涉及的天津泰達津聯電力有限公司股東全部權益價值提供價值參考。
- (二) 評估對象：天津泰達津聯電力有限公司的股東全部權益價值。
- (三) 評估範圍：被評估企業的全部資產及負債，包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、土地使用權等。
- (四) 評估基準日：二零一八年十月三十一日
- (五) 價數值型別：市場價值
- (六) 評估方法：資產基礎法、市場法
- (七) 評估結論：本資產評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

《資產評估執業準則——企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，從而選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種或以上的評估方法進行評估。

收益法，是指將評估物件預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估物件在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

被評估企業與吸收合併方天津泰達電力有限公司（「泰達電力」）。兩家企業各處在一個供配電流程的不同環節，一個主營售電、一個主營變配電，存在一定的關聯關係。根據本次吸收合併界定股權的評估目的，故不適宜採用收益法進行評估。

根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為：市場法、資產基礎法。

於評估基準日，天津泰達津聯電力有限公司的淨資產賬面價值為人民幣993,019,700元。採用市場法評估的全部股東權益為人民幣1,161,833,100元，增值額為人民幣168,813,400元，增值率為17%。

採用資產基礎法評估的全部股東權益為人民幣1,156,843,200元，而採用市場法評估的全部股東權益為人民幣1,161,833,100元，差額為人民幣4,989,900元或0.43%。

兩種估值方法對於估值的釐定方法各不相同。市場法將評估對象與市場上可比交易中的

公司及股權(股東權益、證券等)進行比較,以獲得評估對象的評估價值。市場法中常用的兩種方法是上市公司比較法及交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析上市公司的經營和財務資料,計算適當的價值比率,在與被評估企業比較分析的基礎上,確定評估對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析其他企業的可比交易、收購及合併案例資料,計算適當的價值比率,在與被評估企業比較分析的基礎上,確定評估對象價值的具體方法。

就交易案例比較法而言,難以於中國公開市場獲取與被評估企業類似的合併先例,且無法確定合併過程中是否存在非市場價值元素。因此,交易案例比較法不適用於釐定評估對象價值。而上市公司比較法更多的是借鑒可比上市公司的公開經營和財務資料,在資料獲取和操作上更加客觀和簡便,因此本次估值採用上市公司比較法。

由於本次評估是為吸收合併提供價值參考依據,鑒於委估企業是地方區域性供電企業,規模偏小,上市的供電企業又較少,故市場法評估選取業務和經營模式發展側重比較相近的可比公司較為局限,給本次市場法評估造成一定的局限。另外,影響資本市場的因素較多,每一可比上市公司的市淨率指標個性差異較大,這也是影響估值的另一重要因素。

資產基礎法從構建資產的角度出發,客觀地反映了企業評估基準日時點的資產、負債和權益價值,結合本評估目的所涉及的兩家企業主體最能反映各項可確指資產的價值,能全面、合理地體現兩家企業主體的整體權益價值。考慮此次評估的目的為吸收合併,所評估的股權價值應為被評估對象正常經營下的內在價值。由於被評估企業為資產集中的企業,其資產主要由房屋、構築物、機械設備及電子設備組成,有充分按公平原則編制的資料可供計算估值時釐定若干固定資產的重置成本及市場價值。因此,將使用資產基礎法得出的評估結果作為本次評估的結論更為合理。

根據上述分析，根據資產基礎法得出的評估結果已獲採納為本評估報告的評估結論。天津泰達津聯電力有限公司全部股東權益的評估結果為人民幣1,156,843,200元。

採用資產基礎法評估後天津泰達津聯電力有限公司評估基準日經審計後的總資產賬面價值為人民幣1,289,144,200元，評估價值為人民幣1,406,623,300元，增值額為人民幣117,479,100元，增值率為9.11%；經審核後的總負債賬面價值為人民幣296,124,500元，評估價值為人民幣249,780,100元，評估減值為人民幣46,344,400元；減值率為15.65%；經審核後的淨資產賬面價值為人民幣993,019,700元，淨資產評估價值為人民幣1,156,843,200元，增值額為人民幣163,823,500元，增值率為16.50%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表
評估基準日：2018年10月31日

項目		賬面價值 (人民幣萬元)	評估價值 (人民幣萬元)	增減值 (人民幣萬元)	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流動資產	1	81,565.03	82,064.23	499.20	0.61
非流動資產	2	47,349.39	58,598.10	11,248.71	23.76
其中：長期股權投資	3	0.00	0.00	0.00	—
投資性房地產	4	0.00	0.00	0.00	—
固定資產	5	40,046.48	50,977.54	10,931.06	27.30
在建工程	6	2,406.68	2,404.47	-2.21	-0.09
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	—
無形資產	8	1,414.97	2,816.41	1,401.44	99.04
其中：土地使用權	9	1,123.41	2,469.62	1,346.21	119.83
其他非流動資產	10	3,481.26	2,399.68	-1,081.58	-31.07
資產總計	11	128,914.42	140,662.33	11,747.91	9.11
流動負債	12	23,433.20	23,433.20	0.00	—
非流動負債	13	6,179.25	1,544.81	-4,634.44	-75.00
負債總計	14	29,612.45	24,978.01	-4,634.44	-15.65
淨資產	15	99,301.97	115,684.32	16,382.35	16.50

本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價對評估物件價值的影響。

評估範圍是被評估企業的全部資產及負債。於評估基準日，於評估範圍內的資產包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、土地使用權和其他非流動資產，總資產賬面價值為人民幣1,289,144,200元；負債包括流動負債和非流動負債，總負債賬面價值為人民幣296,124,500元，淨資產賬面價值為人民幣993,019,700元。

運用資產基礎法對被評估企業納入評估範圍的資產和負債進行評估後，部分資產的評估結果與賬面價值相比發生了變化：

(a) 固定資產

納入評估範圍的固定資產包括房屋建築物、構造物、機械設備、車輛及電子設備。固定資產評估結果及增減值情況如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
房屋及構造物類合計	146,171,078.40	74,883,831.98	209,721,188.00	139,364,752.00	43.48	86.11
設備類合計	746,319,409.03	325,580,960.40	750,875,270.00	370,410,636.00	0.61	13.77
合計	892,490,487.43	400,464,792.38	960,596,458.00	509,775,388.00	7.63	27.30

房屋及構造物

評估師對納入評估範圍內的房屋及構造物進行了重點清查。清查內容包括核實資產數量、使用狀態及產權。資產清查時間由二零一八年十月二十二日至二零一八年十一月八日。評估師就釐定房屋及構造物評估基準日之評估價值進行的主要工作載列如下：

1. 指導相關的財務人員及資產管理人員在資產清查的基礎上，按照評估師的要求登記填報房屋及構造物資產，同時收集有關被評估資產的產權歸屬證明文件以及反映其性能、狀態及經濟技術指標等情況的文件資料。

2. 透過審閱有關資料了解評估範圍的具體資產的詳細狀況。其後，評估師審閱各類資產評估的詳細列表，並根據其經驗及掌握相關資料，檢查有關列表是否存在任何遺漏。
3. 對估值範圍內的房屋及構築物進行實地勘查，根據其性質及特點採用不同的方法，從而釐定其估值。
4. 對估值範圍內的房屋及構築物的產權證明文件進行查驗及核實。

被評估企業擁有的房屋及構築物的詳情載列如下：

項目	位置	建築面積 (平方米)	用途	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
				原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
0#110KV站	開發區第七大街21號	2,774.92	其他	8,438,400.00	253,152.00	17,041,600.00	4,089,984.00	101.95	1,515.62
生活區35KV站	開發區梅園東路1號	1,992.12	其他	5,813,200.00	793,272.23	9,922,200.00	3,968,880.00	70.68	400.32
C區房屋	開發區洞庭二街11號	1,469.37	其他	4,123,700.00	257,439.75	7,046,900.00	2,818,760.00	70.89	994.92
B區開閉站	開發區洞庭二街3號	1,252.98	其他	2,757,900.00	82,737.00	4,708,100.00	1,883,240.00	70.71	2,176.18
泰豐35KV站	開發區泰華路22號	1,513.88	其他	4,221,200.00	553,163.32	6,905,600.00	2,969,408.00	63.59	436.80
海晶35KV站	開發區第九大街16號	1,581.25	其他	5,056,988.80	520,533.38	8,171,200.00	4,249,024.00	61.58	716.28
金融區35KV站	開發區東區翔實路9號	5,604.31	其他	13,807,780.43	3,717,976.05	23,113,100.00	14,330,122.00	67.39	285.43
1#110KV站	開發區第九大街91號	2,058.65	其他	11,241,795.71	2,990,692.64	17,986,800.00	9,533,004.00	60.00	218.76
天保生活區35KV站	太湖路一 二大街	1,514.00	其他	6,680,552.00	2,900,472.90	7,623,400.00	6,708,592.00	14.11	131.29
天成路站	開發區第四大街39號	2,000.00	其他	9,733,916.83	7,924,219.56	9,894,700.00	9,103,124.00	1.65	14.88
3#110KV(外包圍)站	開發區服務外包圍基地	6,790.80	公共設施	21,844,317.12	18,173,134.77	23,595,800.00	22,651,968.00	8.02	24.65
萬聯別墅	開發區第二大街2號37號樓	359.44	住宅	3,488,371.31	2,157,441.05	9,057,888.00	9,057,888.00	159.66	319.84
曉園辦公樓	開發區曉園新村36門 401室/402室	282.20	住宅	652,408.32	162,338.02	6,490,600.00	6,490,600.00	894.87	3,898.20
其他構築物			其他	4,572,686.33	1,377,775.34	7,391,800.00	3,022,630.00	61.65	119.38
其他輔助設施			其他	43,737,861.55	33,019,483.97	50,771,500.00	38,487,528.00	16.08	16.56
合計				146,171,078.40	74,883,831.98	209,721,188.00	139,364,752.00	43.48	86.11

房屋及構築物乃按收購日支付的代價按成本入賬，並以該價值按年折舊，導致其賬面值相對較低。於房屋及構築物作為資產初始入賬後，被評估企業採用成本模式對彼等進行會計處理，以其成本減其後的累計折舊及減值虧損列賬，因而於編制截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表期間並無進行公平值調整。

房屋建築物原值評估增值率43.48%；淨值評估增值率86.11%。評估增值原因是：(i)委估房屋及構築物大部分建成於上世紀八九十年代，一直以來建築市場工、料、機總體呈上漲趨勢，再有住宅類房屋由於市場價格的上漲也產生了大幅的增值；(ii)賬面淨值和評估淨值差距較大，除造價上升外，尚有企業折舊年限與評估折舊年限不同造成。

基於本次資產評估目的，對房屋及構築物採用重置成本法進行估值，而若干住宅類房屋採用市場法進行評估：

A. 重置成本法

評估價值 = 重置全價 × 成新率

1. 重置全價的釐定

重置全價 = 綜合建設成本 + 前期費用及其他開支 + 資金成本

- a. 綜合建設成本指樓宇及構築物建設及安裝的直接成本。評估師首先自被評估企業取得建築圖則並參考其預算及決算表及其他有關資料計算建設及安裝的直接成本，並根據當地法規規定的現行標準(如建築工程預算、定價及費率以及工資調整系數)對樓宇及構築物的綜合建設成本進行評估。
- b. 樓宇及構築物的前期費用及其他開支是根據國家有關部委、當地政府有關部門公佈的，在評估基準日仍然持續使用的各項與建築工程有關的費用。

- c. 資金成本指被評估企業於建築項目所投入資金的銀行貸款利息，計息按工程正常建成周期考慮，按現行貸款利率計算，並假設綜合建設成本及其他分攤開支於建設工期內均勻投入。

$$\text{資金成本} = (\text{綜合建設及安裝成本} + \text{前期費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{建設工期} \div 2$$

2. 成新率的釐定

評估師根據樓宇及構築物的現場勘察情況，釐定樓宇及構築物的尚可使用年限，從而計算成新率，詳情如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3. 評估價值的釐定

$$\text{評估價值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

B. 市場法

待估房屋建築物價格 = 可比較房屋建築物交易價格 × 正常交易情況 ÷ 可比較房屋建築物交易情況 × 待估房屋建築物於評估基準日的價格指數 ÷ 可比較房屋建築物於交易日的價格指數 × 待估房屋建築物區域因素值 ÷ 可比較房屋建築物區域因素值 × 待估房屋建築物個別因素值 ÷ 可比較房屋建築物個別因素值。

設備

設備類資產原值評估增值率0.61%；淨值評估增值率13.77%。評估增值原因主要為：(i)原值評估增值主要為設備購置價格有所上升、增值稅抵扣形成差異的綜合因素引起；(ii)淨值評估增值比原值略大的原因主要為評估採用的經濟壽命年限與企業設備折舊年限不同。

(b) 無形資產

納入評估範圍的無形資產包括土地使用權及其他無形資產 — 軟件。無形資產評估結果及增減值情況如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
土地使用權	11,234,086.39	24,696,200.00	13,462,113.61	119.83
其他無形資產 — 軟件	2,915,648.91	3,467,891.20	552,242.29	18.94
合計	14,149,735.30	28,164,091.20	14,014,355.90	99.04

被評估企業擁有的土地使用權詳情載列如下：

位置	面積 (平方米)	用途	地上房屋或 構築物	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
開發區第四大街	2,882.08	市政公用設施	天成路站	11,234,086.39	20,555,300.00	9,321,213.61	82.97
開發區第九大街	5,636.44	市政公用設施	1#110KV站				
開發區工業區	21,938.51	市政公用設施	B區開閉站、海晶 35KV站、 0#110KV站				
開發區泰華路	2,075.07	市政公用設施	泰豐35KV站				
開發區柁園東路1號	2,524.22	市政公用設施	生活區35KV站				
開發區睦寧路	951.88	市政公用設施	其他構築物				
開發區東區翔實路9號	4,832.87	市政公用設施	金融區35KV站				
開發區服務外包基地	3,395.40	公共設施用地	3#110KV (外包園)站	0.00	1,708,900.00	1,708,900.00	—
開發區洞庭路以東、海 通街以南	3,453.20	公共設施用地	其他構築物	0.00	1,738,000.00	1,738,000.00	—
開發區東區	1,378.80	市政公用設施	其他構築物	0.00	694,000.00	694,000.00	—
開發區曉固新村36門 402室/401室	153.72	住宅	曉園辦公樓	0.00	0.00	0.00	—
開發區第二大街2號37 號樓	510.46	別墅	萬聯別墅	0.00	0.00	0.00	—
合計				11,234,086.39	24,696,200.00	13,462,113.61	119.83

於對土地使用權進行估值時已採用市場比較法。市場比較法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在評估基準日近期市場上交易的類似土地進行比較，並對類似土地的成交價格作適當修正，以此估算待估土地價值的方法。根據待估土地的條件，影響作比較的待估土地價格的主要因素包括若干區域因素及個別因素，例如交易日期、交易方式、土地尚可使用年限、交通狀況、工業區成熟程度、基礎設施、環境、宗地條件以及容積率等。

截至評估基準日，被評估企業擁有的多個地塊的若干土地使用權乃由地方政府於多年前無償劃撥。由於曉園辦公樓及萬聯別墅的物業價格包含建築物業及其土地使用權，賬冊並無載列土地使用權原始成本。土地使用權評估值為人民幣24,696,200.00元，評估增值人民幣13,462,113.61元，增值率119.83%。增值的主要原因為企業土地取得時間較早，近年來土地價格上漲，以及部份土地為劃撥用地，無賬面價值，從而導致土地評估增值。其他無形資產——軟體評估增值額人民幣552,242.29元，增值率18.94%。評估增值主要是因為企業對無形資產進行了攤銷，攤銷年限較短，而評估採用市場法，軟體採購價雖有下降但小於企業攤銷額所致。

(c) 流動資產

評估範圍內的流動資產包括現金及銀行存款、應收貨款、預付款、其他應收款項及存貨。流動資產的評估結果及增值／減值額載列如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
現金及銀行存款	378,327,547.83	378,327,547.83	0.00	—
應收貨款	234,292,893.56	238,933,011.14	4,640,117.58	1.98
預付款	30,000.00	30,000.00	0.00	—
其他應收款項	202,972,835.30	203,334,817.34	361,982.04	0.18
存貨	26,973.63	16,930.91	-10,042.72	-37.23
合計	815,650,250.32	820,642,307.22	4,992,056.90	0.61

流動資產的評估價值及增值額分別為人民幣820,642,307.22元及人民幣4,992,056.90元，增值率為0.61%。資產增值主要由於應收貨款及其他應收款項撥備減少。被評估企業依據賬齡計提了壞賬準備，而評估師僅對於存在無法收回的款項確認了評估風險損失，可以收回的款項不做風險損失。

(d) 非流動負債

評估範圍內的非流動負債包括遞延收入。遞延收入主要指地方政府就當地住宅社區已竣工的電力相關工程及配套設施發放的補助金，該等補助金以遞延收入列賬，並於收益表按其使用年限(自竣工及可供使用開始)以直線基準確認。非流動負債減少乃由於作為負債列賬的遞延收入按現金基準計算釐定，就估值而言視同即時結算變現。

(八) 評估假設

(a) 一般假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營。
3. 假設和被評估企業相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
4. 假設評估基準日後被評估企業的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務。
5. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
6. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估企業造成重大不利影響。

(b) 特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估企業採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
2. 假設評估基準日後被評估企業在現有管理方式和管理水準的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
3. 假設評估基準日後被評估企業的產品或服務保持目前的市場競爭態勢。

(九) 資產評估報告日

本資產評估報告日為二零一八年十一月二十六日。

北京中企華資產評估有限責任公司

資產評估師：李建英

資產評估師：王鴻育

二零一八年十一月二十六日

資產評估報告書

天津泰達電力有限公司吸收合併
天津泰達津聯電力有限公司項目所涉及的
天津泰達電力有限公司股東全部權益價值

天津泰達投資控股有限公司：

天津津聯投資控股有限公司：

天津泰達電力有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受天津泰達投資控股有限公司（「泰達投資」）、天津津聯投資控股有限公司、天津泰達電力有限公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程式，對天津泰達電力有限公司的股東全部權益在評估基準日的2018年10月31日市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

- (一) 評估目的：為泰達投資全資子公司天津泰達電力有限公司吸收合併天津泰達津聯電力有限公司涉及的天津泰達電力有限公司股東全部權益價值提供價值參考。
- (二) 評估對象：天津泰達電力有限公司的股東全部權益價值
- (三) 評估範圍：被評估企業的全部資產及負債，包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、土地使用權等。
- (四) 評估基準日：2018年10月31日
- (五) 價數值型別：市場價值
- (六) 評估方法：資產基礎法、市場法
- (七) 評估結論：本資產評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

《資產評估執業準則——企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，從而選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種或以上的評估方法進行評估。

收益法，是指將評估物件預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估物件在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

被評估公司與被吸收合併方天津泰達津聯電力有限公司（「津聯電力」）。兩家企業各處在一個供配電流程的不同環節，一個主營售電、一個主營變配電，存在一定的關聯關係。根據本次吸收合併界定股權的評估目的，故不適宜採用收益法進行評估。

根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為：市場法、資產基礎法。

於評估基準日，天津泰達電力有限公司的淨資產賬面價值為人民幣886,434,200元。採用市場法評估的全部股東權益為人民幣1,068,011,500元，增值額為人民幣181,577,300元，增值率為20.48%。

採用資產基礎法評估的全部股東權益為人民幣1,161,103,600元，而採用市場法評估的全部股東權益為人民幣1,068,011,500元，差額為人民幣93,092,100元或8.02%。

兩種估值方法對於估值的釐定方法各不相同。市場法將評估對象與市場上可比交易中的

公司及股權(股東權益、證券等)進行比較,以獲得評估對象的評估價值。市場法中常用的兩種方法是上市公司比較法及交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析上市公司的經營和財務資料,計算適當的價值比率,在與被評估企業比較分析的基礎上,確定評估對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析其他企業的可比交易、收購及合併案例資料,計算適當的價值比率,在與被評估企業比較分析的基礎上,確定評估對象價值的具體方法。

就交易案例比較法而言,難以於中國公開市場獲取與被評估企業類似的合併先例,且無法確定合併過程中是否存在非市場價值元素。因此,交易案例比較法不適用於釐定評估對象價值。而上市公司比較法更多的是借鑒可比上市公司的公開經營和財務資料,在資料獲取和操作上更加客觀和簡便,因此本次估值採用上市公司比較法。

由於本次評估是為吸收合併提供價值參考依據,鑒於委估企業是地方區域性供電企業,規模偏小,上市的供電企業又較少,故市場法評估選取業務和經營模式發展側重比較相近的可比公司較為局限,給本次市場法評估造成一定的局限。另外,影響資本市場的因素較多,每一可比上市公司的市淨率指標個性差異較大,這也是影響估值的另一重要因素。

資產基礎法從構建資產的角度出發,客觀地反映了企業評估基準日時點的資產、負債和權益價值,結合本評估目的所涉及的兩家企業主體最能反映各項可確指資產的價值,能全面、合理地體現兩家企業主體的整體權益價值。考慮此次評估的目的為吸收合併,所評估的股權價值應為被評估對象正常經營下的內在價值。由於被評估企業為資產集中的企業,其資產主要由房屋、構築物、機械設備及電子設備組成,有充分按公平原則編制的資料可供計算估值時釐定若干固定資產的重置成本及市場價值。因此,將使用資產基礎法得出的評估結果作為本次評估的結論更為合理。

根據上述分析，根據資產基礎法得出的評估結果已獲採納為本評估報告的評估結論。天津泰達電力有限公司全部股東權益的評估結果為人民幣1,161,103,600元。

採用資產基礎法評估後天津泰達電力有限公司評估基準日經審計後的總資產賬面價值為人民幣1,316,071,300元，評估價值為人民幣1,590,740,700元，增值額為人民幣274,669,400元，增值率為20.87%；經審核後的總負債賬面價值為人民幣429,637,100元，評估價值為人民幣429,637,100元，評估無增減值；經審核後的淨資產賬面價值為人民幣886,434,200元，評估價值為人民幣1,161,103,600元，增值額為人民幣274,669,400元，增值率為30.99%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表
評估基準日：2018年10月31日

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率
		(人民幣萬元)	(人民幣萬元)	(人民幣萬元)	(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流動資產	1	77,962.47	78,035.17	72.70	0.09
非流動資產	2	53,644.66	81,038.90	27,394.24	51.07
其中：長期股權投資	3	1,026.44	5,599.68	4,573.24	445.54
投資性房地產	4	0.00	0.00	0.00	—
固定資產	5	20,404.08	42,335.53	21,931.45	107.49
在建工程	6	0.00	9.20	9.20	—
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	—
無形資產	8	67.06	967.89	900.83	1,343.32
其中：土地使用權	9	48.00	944.31	896.31	1,867.31
其他資產	10	32,147.08	32,126.60	-20.48	-0.06
資產總計	11	131,607.13	159,074.07	27,466.94	20.87
流動負債	12	25,862.83	25,862.83	0.00	0.00
非流動負債	13	17,100.88	17,100.88	0.00	0.00
負債總計	14	42,963.71	42,963.71	0.00	0.00
淨資產	15	88,643.42	116,110.36	27,466.94	30.99

本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價對評估物件價值的影響。

評估範圍是被評估企業的全部資產及負債。於評估基準日，評估範圍內的資產包括流動資產、長期股權投資、固定資產、在建工程、無形資產、其他非流動資產等，總資產賬面價值為人民幣1,316,071,300元；負債為流動負債和非流動負債，總負債賬面價值為人民幣429,637,100元；淨資產賬面價值人民幣886,434,200元。

運用資產基礎法對被評估企業納入評估範圍的資產和負債進行評估後，部分資產的評估結果與賬面價值相比發生了變化：

(a) 長期股權投資

估值範圍所涵蓋的長期股權投資乃指天津泰達電力有限公司於兩家附屬公司持有的投資。

評估基準日長期股權投資概況如下表所示：

序號	被投資單位名稱	主營業務	泰達電力持有權益比例	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值率 (%)
1	天津泰達電力工程有限公司	電力工程安裝、輸變配電設施維護	100%	8,013,000.00	9,215,741.97	15.01
2	天津泰達電子工程有限公司	銷售電子儀器、電力計量工程安裝、送變電站代理維護	100%	2,251,409.20	46,781,025.14	1,977.86
合計				10,264,409.20	55,996,767.11	445.54

根據企業國有資產評估管理操作指南，在評估國有資產時，被評估企業於控股附屬公司的長期股權投資應予以考慮，並應單獨評估，而不是於合併的基礎上對其資產及負債總額進行評估。因此，評估師於採用資產基礎法進行評估時，對泰達電力的

長期股權投資(包括其兩間全資附屬公司)的各項資產及負債進行單獨核查,並根據彼等各自的業務範圍、經營狀況及資產組合,以全面地反映附屬公司的市場價值。

根據企業提供的長期投資評估明細表資料,評估師首先核對財務賬和資產評估明細表,並作出以下審查:

- (1) 搜集投資協議,查明投資單位名稱、數量、原始投資額和投資回報方式與相關賬戶餘額進行核對。
- (2) 對於有特殊約定的長期投資,應詳細列明約定的內容,並瞭解對投資人權益的影響。
- (3) 查明是否對被投資單位存在控股關係,明確投資比例,瞭解投資背景、被投資單位的概況。

評估人員收集了長期股權投資的相關投資協議,被投資單位營業執照、公司章程、驗資報告、評估基準日會計報表,年度審計報告等資料。

評估師採用資產基礎法對全資及控股長期股權投資進行整體評估,首先評估獲得被投資單位的股東全部權益價值,然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。於評估基準日,長期股權投資評估值人民幣55,996,767.11元,評估增值人民幣45,732,357.91元,增值率445.54%。評估增值原因主要為長期股權投資的被投資單位經營狀況較好,形成增值。

天津泰達電力工程有限公司於一九八七年十月十七日成立,其註冊資本相當於泰達電力於其成立日期對其初始投資金額。

天津泰達電子工程有限公司(「泰達電子」)於一九九六年四月十八日成立。於二零零七年一月,其註冊資本由200,000美元增加至276,000美元。於泰達電子的投資成本相等於其初始投資的註冊資本及額外增資金額的總和。於評估基準日,泰達電子的主要資產包括固定資產及流動資產,總賬面價值為人民幣38,110,200元;負債為流動負債,其總賬面價值為人民幣308,800元;資產淨值的賬面價值為人民幣

37,801,400元。由於自一九九六年成立以來，泰達電子的營運效率及盈利不斷提升，被評估企業對其所作之初始投資的評估價值較其投資的已繳註冊資本額有所增加。於使用資產基準法對評估範圍內的泰達電子的資產及負債作出評估後，若干資產的評估價值與其賬面價值相比有所變動：

(i) 固定資產

納入評估範圍的固定資產包括房屋建築物、車輛及電子設備。固定資產評估結果及增減值情況如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
房屋建築物類合計	1,383,981.20	272,360.43	9,118,722.00	9,118,722.00	558.88	3,248.03
設備類合計	1,555,698.07	949,342.41	1,156,705.00	1,081,683.00	-25.65	13.94
合計	2,939,679.27	1,221,702.84	10,275,427.00	10,200,405.00	249.54	734.93

評估師對納入評估範圍內的房屋建築物進行了重點清查。清查內容包括核實資產數量、使用狀態及產權。評估師就釐定房屋建築物評估基準日之評估價值進行的主要工作載列如下：

1. 指導財務人員及資產管理人員在資產清查的基礎上，按照評估師的要求登記填報房屋建築物資產，同時收集有關被評估資產的產權歸屬證明文件以及反映性能、狀態及經濟技術指標等情況的文件資料。
2. 透過審閱有關資料了解評估範圍的具體資產的詳細情況。其後，評估師審閱各類資產評估的詳細列表，並根據其經驗及掌握相關資料，檢查有關列表是否存在任何遺漏。
3. 對估值範圍內的房屋建築物進行實地勘查，根據其性質及特點採用不同的方法，從而釐定其估值。
4. 對估值範圍內的房屋建築物的戶權證明文件進行查驗及核實。

泰達電子擁有的房屋建築物的詳情載列如下：

項目	位置	建築面積 (平方米)	用途	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
				原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
東英廣場B座104	經濟技術開發區黃海路88號 東英廣場B座	172.11	倉庫	340,365.20	111,894.99	3,287,301.00	3,287,301.00	865.82	2,837.84
東英廣場B座301	經濟技術開發區黃海路88號 東英廣場B座	172.11	辦公室	660,000.00	66,000.00	3,287,301.00	3,287,301.00	398.08	4,880.76
東英廣場B座602	經濟技術開發區黃海路88號 東英廣場B座	133.20	辦公室/倉庫	383,616.00	94,465.44	2,544,120.00	2,544,120.00	563.19	2,593.18
合計				1,383,981.20	272,360.43	9,118,722.00	9,118,722.00	558.88	3,248.03

房屋建築物乃按收購日支付的代價按成本入賬，並以該價值按年折舊，導致其賬面值相對較低。於房屋建築物作為資產初始入賬後，泰達電子採用成本模式對彼等進行會計處理，以其成本減其後的累計折舊及減值虧損列賬，因而於編制截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表期間並無進行公平值調整。

預期泰達電子將採用成本模式作為其整個類別房屋建築物的會計政策，方法為採用其當前對折舊的會計估計及判斷以及有關資產使用年限的估計。由於評估師就本次資產評估採納的估值方法乃為反映於評估基準日被評估企業所有股東權益的市場價值並為評估提供參考價值，故其可能會有別於被評估企業的確認政策。

房屋建築物原值評估增值率為558.88%；淨值評估增值率為3,248.03%。評估增值的主要原因是泰達電子購買辦公樓時間較早，近幾年物業市場價格上升導致評估增值。

基於本次資產評估的目的，泰達電子擁有的房屋建築物採用了市場法進行評估。市場法公式載列如下：

待估房屋建築物價格=可比較房屋建築物交易價格x正常交易情況÷可比較房屋建築物交易情況x待估房屋建築物於評估基準日的價格指數÷可比較房屋建築物於交易日的價格指數x待估房屋建築物區域因素值÷可比較房屋建築物區域因素值x待估房屋建築物個別因素值÷可比較房屋建築物個別因素值。

(ii) 流動資產

評估範圍內的流動資產主要包括現金及銀行存款、應收貨款、預付款、其他應收款項及存貨。流動資產的評估結果及增減值載列如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
現金及銀行存款	34,573,000.08	34,573,000.08	0.00	—
應收貨款	12,707.10	14,119.00	1,411.90	11.11
預付款	61,750.00	61,750.00	0.00	—
其他應收款項	90,710.00	90,710.00	0.00	—
存貨	1,598,000.97	1,598,000.97	0.00	—
其他流動資產	551,887.72	551,887.72	0.00	—
合計	36,888,055.87	36,889,467.77	1,411.90	0.004

流動資產的評估價值及增值額分別為人民幣36,889,467.77元及人民幣1,411.90元，增值率為0.004%。資產增值主要由於應收貨款撥備減少。泰達電子依據賬齡計提了壞賬準備，而評估師僅對於存在無法收回的款項確認了評估風險損失，可以收回的款項不做風險損失。

長期股權投資的評估價值是以資產按企業持續經營、現有規模及現行用途不變的條件下，在評估基準日的股東全部權益價值的反映為假設條件。由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次評估中沒有考慮資產的分析依據，故評估中沒有考慮資產的流動性對評估對象價值的影響。評估師亦假設，國家現行的有關法律、法規及方針政策無重大變化，且於評估基準日後概無其他不可預測和不可抗力因素而導致重大不利影響。

(b) 固定資產

納入評估範圍的固定資產包括房屋建築物、構造物、機械設備、車輛及電子設備。固定資產評估結果及增減值情況如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
房屋及構造物類合計	92,453,618.74	55,334,657.33	143,630,500.00	125,600,882.00	55.35	126.98
設備類合計	683,592,854.18	148,706,115.69	698,306,710.00	297,754,424.00	2.15	100.23
合計	776,046,472.92	204,040,773.02	841,937,210.00	423,355,306.00	8.49	107.49

房屋及構造物

評估師對納入評估範圍內的房屋及構造物進行了重點清查。清查內容包括核實資產數量、使用狀態及產權。資產清查時間由二零一八年十月二十二日至二零一八年十一月八日。評估師就釐定房屋及構造物評估基準日之評估價值進行的主要工作載列如下：

1. 指導相關的財務人員及資產管理人員在資產清查的基礎上，按照評估師的要求登記填報房屋及構造物資產，同時收集有關被評估資產的產權歸屬證明文件以及反映其性能、狀態及經濟技術指標等情況的文件資料。
2. 透過審閱有關資料了解評估範圍的具體資產的詳細狀況。其後，評估師審閱各類資產評估的詳細列表，並根據其經驗及掌握相關資料，檢查有關列表是否存在任何遺漏。

3. 對估值範圍內的房屋及構築物進行實地勘查，根據其性質及特點採用不同的方法，從而釐定其估值。
4. 對估值範圍內的房屋及構築物的產權證明文件進行查驗及核實。

被評估企業擁有的房屋及構築物的詳情載列如下：

項目	位置	建築面積 (平方米)	用途	賬面價值 (人民幣元)		評估價值 (人民幣元)		增值率 (%)	
				原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
瑞園商業房產	開發區第二大街25號1-4層	1,592.30	辦公室	8,158,780.00	3,367,864.61	22,292,200.00	22,292,200.00	173.23	561.91
瑞園商業房產	騰飛路3-18、1-4層	3,293.00	辦公室	11,460,701.98	5,128,655.73	46,102,000.00	46,102,000.00	302.26	798.91
10KV中航開閉站	黃海路與新港四號路口	283.78	電站用房	465,266.93	101,936.17	1,166,100.00	606,372.00	150.63	494.85
新城區35KV變電站	泰達大街以南	1,500.00	電站用房	5,556,053.91	2,404,175.48	7,833,200.00	5,169,912.00	40.98	115.04
出口加工區35KV站	開發區出口加工區內泰豐東路以西	1,315.00	電站用房	3,743,768.10	2,326,185.20	4,137,500.00	3,185,875.00	10.52	36.96
睦寧路35KV站	睦寧路35KV站	1,500.00	電站用房	5,502,539.40	3,418,994.94	6,083,200.00	4,684,064.00	10.55	37.00
新城區2號變電站	新城西路與廣達街交口	1,760.00	電站用房	5,216,928.38	3,241,531.05	5,765,200.00	4,439,204.00	10.51	36.95
0# 110KV開關樓	南海路以東、泰華路以西、五大街以北	1,600.00	電站用房	7,864,859.40	4,886,819.34	8,691,500.00	6,692,455.00	10.51	36.95
時尚廣場35KV站	開發區北海路以東	1,695.00	電站用房	5,277,203.18	3,278,982.66	5,831,300.00	4,490,101.00	10.50	36.94
泰華路35KV站	泰華路以東	1,695.00	電站用房	7,875,702.57	4,893,556.42	8,704,200.00	6,702,234.00	10.52	36.96
學院區35KV站	學院區	1,695.00	電站用房	6,093,952.81	3,786,469.05	6,735,300.00	5,186,181.00	10.52	36.97
2號110KV站	開發區第五大街與泰豐路交口	3,091.00	電站用房	16,635,316.20	10,662,558.86	18,386,400.00	14,341,392.00	10.53	34.50
泰康路35KV站	開發區第十三大街以南	1,336.20	電站用房	7,821,528.87	7,137,481.74	1,094,600.00	1,007,032.00	-86.01	-85.89
其他輔助設施				781,017.01	699,446.08	807,800.00	701,860.00	3.43	0.35
合計				92,453,618.74	55,334,657.33	143,630,500.00	125,600,882.00	55.35	126.98

房屋及構築物乃按收購日支付的代價按成本入賬，並以該價值按年折舊，導致其賬面值相對較低。於房屋及構築物作為資產初始入賬後，被評估企業採用成本模式對彼等進行會計處理，以其成本減其後的累計折舊及減值虧損列賬，因而於編制截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表期間並無進行公平值調整。

預期被評估企業將採納成本模式作為其整個類別樓宇及構築物的會計政策，方法為採用其當前對折舊的會計估計及判斷以及對相關資產使用年限的估計。由於評估師就本次資產評估採納的估值方法乃為反映於評估基準日被評估企業所有股東權益的市場價值並為評估提供參考價值，故其可能會有別於被評估企業的確認政策。

房屋建築物原值評估增值率55.35%；淨值評估增值率126.98%。評估增值原因是：(i)委估建築物大部分建成十年以上，一直以來建築市場工、料、機總體呈上漲趨勢，其中商業類物業由於市場價格的上漲也產生了大幅的增值；(ii)賬面淨值和評估淨值差距較大，除造價上升外，尚有企業折舊年限與評估折舊年限不同造成。

基於本次資產評估目的，對房屋及構築物採用重置成本法進行估值，而兩項商業類物業(即本通函第48頁表格所述之兩項瑞園商業類物業)採用收益法進行評估：

A. 重置成本法

評估價值 = 重置全價 × 成新率

1. 重置全價的釐定

重置全價 = 綜合建設成本 + 前期費用及其他開支 + 資金成本

- a. 綜合建設成本指樓宇及構築物建設及安裝的直接成本。評估師首先自被評估企業取得建築圖則並參考其預算及決算表及其他有關資料計算建設及安裝的直接成本，並根據當地法規規定的現行標準(如建

築工程預算、定價及費率以及工資調整系數)對樓宇及構築物的綜合建設成本進行評估。

- b. 樓宇及構築物的前期費用及其他開支是根據國家有關部委、當地政府有關部門公佈的，在評估基準日仍然持續使用的各項與建築工程有關的費用。
- c. 資金成本指被評估企業於建築項目所投入資金的銀行貸款利息，計息按工程正常建成周期考慮，按現行貸款利率計算，並假設綜合建設成本及其他分攤開支於建設工期內均勻投入。

$$\text{資金成本} = (\text{綜合建設及安裝成本} + \text{前期費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{建設工期} \div 2$$

2. 成新率的釐定

評估師根據樓宇及構築物的現場勘察情況，釐定樓宇及構築物的尚可使用年限，從而計算成新率，詳情如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3. 評估價值的釐定

$$\text{評估價值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

B. 收益法

評估師已採用收益法對商業類物業進行估值，該評估方法以資本化物業之租金收益淨額為基準，並參考可於相關市場獲得之可供比較租金案例。收益法公式載列如下：

$$\text{經評估物業價值} = a / (r - s) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n] - B / (1 + r)^m$$

a – 年淨收益

r – 資本化率

s – 年均增長率

n – 物業尚可使用年限

B – 檢修費用

m – 於評估基準日至檢修日之年限

(1) 物業淨收益計算：

① 計算潛在年度租金總額：

根據評估師對周邊同類房地產租金水平調查，確定估價對象每平方米每日租金水平。

潛在年度租金總額 = 每平方米日租 × 365

② 計算實際租金總額：

實際租金總額指扣除於空置期間租金損失後的潛在租金總額。

年度實際租金總額 = 潛在年度租金總額 × (1-空置率)

③ 年度物業運營費用

運營費用指有關經營及出租使用的開支及其他支出。

④ 計算年度租金淨額

年度租金淨額 = 年度實際租金總額 – 年度物業運營費用

(2) 釐定資本化率

該比率採用無風險利率加風險調整值的方法計算。無風險利率取評估基準日十年期國債的收益率。風險因素考慮利率風險及當地辦公室租金及房地產市場政策後釐定。

(3) 釐定年均增長率

該比率經參考附近物業市場的歷史租金增長率後釐定。

(4) 釐定物業尚可使用年限

物業剩餘期限經參考物業尚可使用年限與土地剩餘租賃年限之較短者後釐定。倘土地剩餘租賃年限長於物業剩餘尚可使用年限，則剩餘期限將為土地剩餘租賃年限，並假設物業須進行完備的檢修。

(5) 釐定檢修費用

物業尚可使用年限後的檢修費用經參考可比較物業於評估基準日產生的檢修成本後釐定。

設備

設備類資產原值評估增值率2.15%；淨值評估增值率100.23%。評估增值原因主要為：(i)原值評估增值主要為設備購置價格有所上升、增值稅抵扣形成差異的綜合因素引起；(ii)淨值評估增值比原值略大的原因主要為評估採用的經濟壽命年限與企業設備折舊年限不同。

(c) 無形資產

納入評估範圍的無形資產包括土地使用權及其他無形資產 — 軟件。無形資產評估結果及增減值情況如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)	評估報告 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
土地使用權	480,000.00	9,443,100.00	8,963,100.00	1,867.31
其他無形資產 — 軟件	190,644.63	235,849.06	45,204.43	23.71
合計	670,644.63	9,678,949.06	9,008,304.43	1,342.23

被評估企業擁有的土地使用權詳情載列如下：

位置	面積 (平方米)	用途	地上房屋或 構築物	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
天津開發區生活區	713.69	公共設施 用地	生活區聯合站	480,000.00	474,600.00	-5,400.00	-1.13
開發區第十三大街 以南、南海路以西	2,214.30	公共設施 用地	泰康路 35KV站	0.00	1,114,500.00	1,114,500.00	—
北海路東、五大街南	2,105.00	公共設施 用地	時尚廣場 35KV站	0.00	1,059,400.00	1,059,400.00	—
新城西路與廣達街 交口	1,500.00	公共工程 用地	公共工程用地	0.00	755,000.00	755,000.00	—
南海路以東、泰華路 以西、五大街以北	6,400.00	公共設施 用地	110KV變電站	0.00	3,221,100.00	3,221,100.00	—
出口加工區泰豐東路 以西、A4路以南	3,600.00	公共設施 用地	出口加工區 35KV站	0.00	1,811,900.00	1,811,900.00	—
泰豐路以東、十一大街 以南交角	2,000.00	公共設施 用地	35KV變電站工程	0.00	1,006,600.00	1,006,600.00	—
合計				480,000.00	9,443,100.00	8,963,100.00	1,867.31

於對土地使用權進行估值時已採用市場比較法。市場比較法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在評估基準日近期市場上交易的類似土地進行比較，並對類似土地的成交價格作適當修正，以此估算待估土地價值的方法。根據待估土地的條件，影響作比較的待估土地價格的主要因素包括若干區域因素及個別因素，例如交易日期、交易方式、土地尚可使用年限、交通狀況、工業區成熟程度、基礎設施、環境、宗地條件以及容積率等。

預期被評估企業將採納成本模式作為其整個類別的土地使用權的會計政策，方法為採用其當前對攤銷的會計估計及判斷以及對相關資產使用年限的估計。由於評估師

就本次資產評估採納的估值方法乃為反映於評估基準日被評估企業所有股東權益的市場價值並為評估提供參考價值，故其可能會有別於被評估企業的確認政策。

截至評估基準日，被評估企業擁有的多幅地塊的若干土地使用權乃由地方政府於多年前無償劃撥。土地使用權評估值為人民幣9,443,100.00元，評估增值人民幣8,963,100.00元，增值的主要原因為待估宗地多數為劃撥用地，無賬面價值，且近年來土地徵地成本有一定幅度上漲，從而導致土地評估增值。其他無形資產 — 軟件評估增值額人民幣45,204.43元，增值率23.71%。評估增值主要是因為企業對無形資產進行了攤銷，而評估採用市場法，該軟件近期採購價未下降所致。

(d) 其他非流動資產

納入評估範圍的其他非流動資產包括可供出售金融資產及遞延所得稅資產。

其他非流動資產結果詳見下表：

項目	泰達電力持有 權益的概約 百分比 (%)	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
可供出售金融資產：					
— 北方國際信託 有限公司	4.317	297,912,869.37	297,912,869.37	0.00	—
— 天津泰信資產管理 有限公司	4.167	17,429,366.39	17,429,366.39	0.00	—
遞延所得稅資產		6,128,573.09	5,923,812.30	-204,760.79	-3.34
合計		321,470,808.85	321,266,048.06	-204,760.79	-0.06

評估基準日可供出售金融資產賬面價值人民幣315,342,235.76元，核算內容為被評估企業所持有的對北方國際信託有限公司和天津泰信資產管理有限公司的投資成本。

評估人員根據本次評估目的，對評估範圍內的可供出售金融資產按所處市場狀況、流動性、控制和影響能力進行了評估方法的選擇、清查程式的履行方式，瞭解公司業務內容、投資日期、投資成本、持股比例等情況，查閱了可供出售金融資產成本入賬依據等資料。由於被評估企業二零一八年十月剛剛投資，距評估基準日很近，被投資單位無重大變化，故評估值按經審核的賬面值確認。可供出售金融資產評估值人民幣315,342,235.76元。北方國際信託有限公司為泰達投資的成員公司，是一間於一九八七年根據中國法律成立的國有企業，其為獲中國銀行保險監督管理委員會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放債及信託融資相關業務。北方國際信託有限公司被選為天津首批金融機構混改試點的企業，並於二零一七年開展其混改計劃。被評估企業為泰達投資的一間附屬公司，獲准參與北方國際信託有限公司的混合所有制改革，以收購其約4.317%股權。於北方國際信託有限公司的投資成本乃相等於其近期混改評估報告所載評估價值約4.317%。於天津泰信資產管理有限公司的投資成本是依據其二零一七年度經審計的淨資產價值確定，投資成本為合理的市場價值。

遞延所得稅資產賬面價值人民幣6,128,573.09元，核算內容為被評估企業應收貨款計提撥備、在建工程計提減值虧損及預計負債而產生的遞延所得稅資產。遞延稅項是按資產與負債之賬面值與用於計算應課稅所得額之相應計稅基準之間的差異在被評估企業的歷史財務資料內確認，並乘以現行企業所得稅率以釐定其金額。遞延稅項資產於抵扣暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可作抵扣可能出現之應課稅所得額時予以確認。

評估人員調查瞭解了遞延所得稅資產發生的原因，查閱了確認遞延所得稅資產的相關會計規定，將核算內容乘以現行企業所得稅率，得出遞延所得稅資產評估值為人民幣5,923,812.30元。遞延所得稅資產減值人民幣204,760.79元，減值率3.34%。減值主要由於應收貨款及其他應收款項撥備以及在建工程計提減值虧損減少所致。

(e) 流動資產

評估範圍內的流動資產包括現金及銀行存款、應收貨款、預付款、應收利息、其他應收款項及存貨。流動資產的評估結果及增值載列如下：

項目	賬面價值 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)	增值額 (人民幣元)	增值率 (%)
現金及銀行存款	396,575,911.47	396,575,911.47	0.00	—
應收貨款	174,794,927.96	175,518,250.34	723,322.38	0.41
預付款	189,900.00	189,900.00	0.00	—
應收利息	2,389,166.67	2,389,166.67	0.00	—
其他應收款項	205,004,416.64	205,008,097.42	3,680.78	—
存貨	670,415.87	670,415.87	0.00	—
合計	779,624,738.61	780,351,741.77	727,003.16	0.09

流動資產的評估價值及增值額分別為人民幣780,351,741.77元及人民幣727,003.16元，增值率為0.09%。資產增值主要由於應收貨款及其他應收款項撥備減少。被評估企業依據賬齡計提了壞賬準備，而評估師僅對於存在無法收回的款項確認了評估風險損失，可以收回的款項不做風險損失。

(八) 評估假設

(a) 一般假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營。
3. 假設和被評估企業相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
4. 假設評估基準日後被評估企業的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務。
5. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
6. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估企業造成重大不利影響。

(b) 特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估企業採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
2. 假設評估基準日後被評估企業在現有管理方式和管理水準的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
3. 假設評估基準日後被評估企業的產品或服務保持目前的市場競爭態勢。

(九) 資產評估報告日

本資產評估報告日為2018年11月26日。

北京中企華資產評估有限責任公司

資產評估師：李建英

資產評估師：王鴻育

二零一八年十一月二十六日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例之條文持有或被視為持有之權益或淡倉）；或須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益或淡倉；或按上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 董事於本公司股份之權益

董事名稱	持有相關股份 之數目	佔已發行股份 總數概約百分比
王志勇先生	8,600,000	0.80%
崔 荻博士	2,900,000	0.27%
張永銳先生	600,000	0.06%
陳清霞博士	600,000	0.06%
鄭漢鈞博士	600,000	0.06%
麥貴榮先生	600,000	0.06%
伍綺琴女士	600,000	0.06%
黃紹開先生	100,000	0.01%

附註：

1. 所有權益均為個人權益並以實益擁有人身份持有。
2. 上述所有權益均屬好倉。

(ii) 董事於本公司授出購股權之權益

董事名稱	授出日期	尚未行使的購股權數目		行使期	附註
		每股行使價 港幣元	於最後實際 可行日期持有		
王志勇先生	16/12/2009	5.750	900,000	16/12/2009 — 24/05/2019	(1)及(2)
	07/11/2011	3.560	2,800,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	2,800,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	2,100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
崔 荻博士	07/11/2011	3.560	300,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	800,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	1,800,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
張永銳先生	16/12/2009	5.750	300,000	16/12/2009 — 24/05/2019	(1)及(2)
	07/11/2011	3.560	100,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	100,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
陳清霞博士	16/12/2009	5.750	300,000	16/12/2009 — 24/05/2019	(1)及(2)
	07/11/2011	3.560	100,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	100,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
鄭漢鈞博士	16/12/2009	5.750	300,000	16/12/2009 — 24/05/2019	(1)及(2)
	07/11/2011	3.560	100,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	100,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
麥貴榮先生	16/12/2009	5.750	300,000	16/12/2009 — 24/05/2019	(1)及(2)
	07/11/2011	3.560	100,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	100,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
伍綺琴女士	03/12/2010	6.070	300,000	03/12/2010 — 24/05/2019	(1)及(3)
	07/11/2011	3.560	100,000	11/11/2011 — 24/05/2019	(1)及(4)
	19/12/2012	4.060	100,000	19/12/2012 — 24/05/2019	(1)及(5)
	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)
黃紹開先生	20/12/2013	5.532	100,000	20/12/2013 — 24/05/2019	(1)及(6)

附註：

- 購股權計劃已於二零一七年五月二十四日屆滿。於二零一七年五月十九日舉行之本公司股東特別大會上，股東通過一項普通決議案，將本公司根據購股權計劃於二零零九年十二月十六日、二零一零年十二月三日、二零一一年十一月七日、二零一二年十二月十九日及二零一三年十二月二十日授出而尚未行使的所有購股權之行使期延長兩年，由二零一七年五月二十四日延長至二零一九年五月二十四日。

2. 根據購股權計劃，於二零零九年十二月十六日已授出合共14,200,000份購股權，並由承授人於同日接納，行使價為港幣5.750元，可由二零零九年十二月十六日起至二零一九年五月二十四日止期間予以行使。
3. 根據購股權計劃，於二零一零年十二月三日已授出合共300,000份購股權，並由承授人於同日接納，行使價為港幣6.070元，可由二零一零年十二月三日起至二零一九年五月二十四日止期間予以行使。
4. 根據購股權計劃，於二零一一年十一月七日已授出合共16,800,000份購股權，並由承授人於二零一一年十一月十一日接納，行使價為港幣3.560元，可由二零一一年十一月十一日起至二零一九年五月二十四日止期間予以行使。
5. 根據購股權計劃，於二零一二年十二月十九日已授出合共18,800,000份購股權，並由承授人於同日接納，行使價為港幣4.060元，可由二零一二年十二月十九日起至二零一九年五月二十四日止期間予以行使。
6. 根據購股權計劃，於二零一三年十二月二十日已授出合共13,750,000份購股權，並由承授人於同日接納，行使價為港幣5.532元，可由二零一三年十二月二十日起至二零一九年五月二十四日止期間予以行使。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，據董事所知，本公司董事及最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)按證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該條文被當作擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)按上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事亦為於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	公司名稱	職位
王志勇先生	津聯投資控股	董事
	津聯	董事
崔 荻博士	津聯投資控股	董事
	津聯	董事

3. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）以來，所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約及安排之權益

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

5. 董事之服務合約

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

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 董事於競爭業務之利益

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

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

8. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或引用其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
北京中企華資產評估有限責任公司	獨立評估師

獨立評估師已發出書面同意就刊發本通函並將其函件或報告及／或對其名稱的引用按各自刊出的形式及內容載入本通函，且並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，獨立評估師於本集團任何成員公司股份中並無直接或間接持有任何權益，亦無持有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立評估師並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編制日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立評估師發出的報告乃於二零一八年十一月二十六日編制，以供載入本通函。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 天津力生製藥股份有限公司與天津津熙醫藥科技有限公司於二零一七年十二月一日就出售天津市新冠製藥有限公司全部權益而訂立之產權交易合同；
- (b) 天津力生製藥股份有限公司與招商銀行股份有限公司於二零一八年三月一日就認購金額為人民幣350,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；

- (c) 天津力生製藥股份有限公司與興業銀行股份有限公司於二零一八年三月一日就認購金額為人民幣180,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (d) 天津力生製藥股份有限公司與興業銀行股份有限公司於二零一八年三月一日就認購金額為人民幣80,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (e) 天津市中央藥業有限公司與興業銀行股份有限公司於二零一八年三月一日就認購金額為人民幣90,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (f) 天津金浩醫藥有限公司與天津招商天合醫藥科技發展合夥企業(有限合夥)於二零一八年八月六日就出售天津藥物研究院有限公司部份權益而訂立之合資合作協議；及
- (g) 該協議。

除上文所披露外，本集團任何成員公司並無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李雪夷小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本可由本通函日期起的十四天內在正常辦公時間於本公司位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室的註冊辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之各重大合約；
- (d) 泰達電力評估報告；
- (e) 津聯電力評估報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意；
- (g) 日期為二零一八年九月十日之本公司通函；及
- (h) 本通函。