
此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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



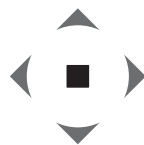
天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：882)

須予披露交易及關連交易

獨立董事委員會
及獨立股東之
獨立財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。卓怡融資函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第18至34頁。

天津發展控股有限公司謹訂於二零零七年九月六日(星期四)下午三時正假座香港干諾道中5號文華東方酒店二樓告羅士打廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第42至43頁。隨函附奉股東於股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。

閣下不論能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零七年八月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
交易事項	6
本公司之資料	13
星運之資料	13
進行交易事項之理由及得益	14
股東特別大會	15
股東要求投票表決之程序	15
推薦建議	16
其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
卓怡融資函件	18
附錄 — 一般資料	35
股東特別大會通告	42

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「40% Golden Horse 協議」	指	濱海交通作為賣方、本公司作為買方及星運作為保證人於二零零七年七月二十七日就 Golden Horse 之 40% 已發行股本而訂立之買賣協議
「60% Golden Horse 協議」	指	濱海交通作為賣方與星運作為買方於二零零七年七月二十七日就 Golden Horse 之 60% 已發行股本而訂立之買賣協議
「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就企業融資提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，就交易事項及據此擬進行之其他事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子（星期六除外）
「濱海交通」	指	濱海交通發展有限公司，於二零零三年一月十四日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，目前由本公司及星運分別擁有 78% 及 22%
「濱海交通協議」	指	星運作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就濱海交通之 22% 已發行股本而訂立之買賣協議
「本公司」	指	天津發展控股有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「交易完成」	指	交易事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「Dynamic Infrastructure」	指	Dynamic Infrastructure Limited，於二零零二年六月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為濱海交通之全資附屬公司
「Dynamic Infrastructure 協議」	指	濱海交通作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就Dynamic Infrastructure之全部已發行股本而訂立之買賣協議
「外環東路」	指	位於宜興埠路交匯處與津靜路交匯處之間，長42.5公里之天津外環路東段
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以酌情批准交易事項及據此擬進行之交易
「Golden Horse」	指	Golden Horse Resources Limited，於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為濱海交通之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士組成之獨立董事委員會
「收取收入權」	指	天津津政交通公司根據天津市人民政府於一九九七年十一月十三日頒佈之《天津市外環線東段道路專營管理辦法》，自完成建議轉讓該權利起至二零二七年十月止收取天津市政府決定及支付予天津津政交通公司的優惠的權利
「獨立股東」	指	除星運及其聯繫人士以外之股東

釋 義

「獨立第三方」	指	與本公司或任何有關附屬公司之行政總裁、董事及主要股東以及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「津濱高速公路」	指	在天津直轄市內貫連天津市與濱海新區之津濱高速公路
「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月十三日，即本通函付印前就確定載入本通函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
「Pearl Harbour」	指	Pearl Harbour Investment Limited，於二零零二年七月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，目前由本公司及星運分別擁有50%及50%
「Pearl Harbour 協議」	指	星運作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就 Pearl Harbour 之 50% 已發行股本而訂立之買賣協議
「唐津高速公路第一期」	指	山廣高速公路之唐津段第一期，山廣高速公路由山海關至廣州全長3,000公里
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股份之登記股東
「星運」	指	星運控股有限公司，於一九九六年八月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有關公司」	指	Dynamic Infrastructure、Golden Horse、濱海交通、Pearl Harbour 及其各自之附屬公司（視情況而定）

釋 義

「天津津政交通公司」	指	天津津政交通發展有限公司，根據中國法例於一九九七年十月二十五日成立的中外合作合營企業，由Dynamic Infrastructure擁有83.9308%
「交易事項」	指	Dynamic Infrastructure協議、40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議及Pearl Harbour協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元

除非另有指明，人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.98元之換算率換算為港元金額，僅供參考之用，並不表示人民幣或港幣金額按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。



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

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

執行董事：

王廣浩先生(主席)
任學鋒博士(副主席兼總經理)
于汝民先生(副主席)
聶建生先生
戴延先生
胡成利先生
王建東博士
白智生先生
張文利先生
孫增印先生
宗國英博士
鄭道全先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈36樓
7-13室

非執行董事：

張永銳先生

獨立非執行董事：

鄺志強先生
劉偉傑先生
鄭漢鈞博士

敬啟者：

須予披露交易及關連交易

緒言

本公司於二零零七年七月二十七日公佈，本公司、濱海交通及星運(視情況而定)訂立Dynamic Infrastructure協議、40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議及Pearl Harbour協議。於完成後，Dynamic Infrastructure、濱海交通及Pearl Harbour將成為本公司之直接全資附屬公司，而Golden Horse則由星運及本公司分別擁有60%及40%。

董事會函件

根據上市規則第14及14A章，交易事項構成本公司之須予披露及關連交易。由於交易事項之若干適用百分比比率高於5%，但低於25%，因此根據上市規則第14章，交易事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及通函規定。於最後實際可行日期，濱海交通(本公司之非全資附屬公司)之主要股東星運乃本公司之關連人士。因此根據上市規則第14A章，交易事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，以及獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式作出批准。星運已確認星運或其聯繫人士於最後實際可行日期概無於本公司擁有任何持股權益，而倘星運及／或其聯繫人士於股東特別大會日期於本公司擁有任何持股權益，星運及／或其聯繫人士(視情況而定)須於股東特別大會上，對提呈以酌情批准交易事項及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)交易事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就交易事項及據此擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函；(iii)卓怡融資就交易事項及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)股東特別大會之通告。

交易事項

Dynamic Infrastructure 協議

日期

二零零七年七月二十七日

訂約方

賣方：濱海交通，本公司之非全資附屬公司

買方：本公司

將在本集團內轉讓之資產

根據Dynamic Infrastructure協議，濱海交通已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購入Dynamic Infrastructure每股面值1.00美元之普通股5股，即Dynamic Infrastructure之全部已發行股本。

董事會函件

Dynamic Infrastructure 是一家為持有外環東路 83.93% 權益及唐津高速公路第一期 6.62% 權益之中介控股公司。外環東路及唐津高速公路第一期於過去三年均一直進行商業經營。

代價

代價為 1.00 港元。

40% Golden Horse 協議

日期

二零零七年七月二十七日

訂約方

賣方：濱海交通，本公司之非全資附屬公司

買方：本公司

保證人：星運

將在本集團內轉讓之資產

根據 40% Golden Horse 協議，濱海交通已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購入 Golden Horse 每股面值 1.00 美元之普通股 4,000 股，相當於 Golden Horse 已發行股本之 40%。賣方及星運已同意，共同及個別彌償買方因或有關違反 40% Golden Horse 協議之任何保證或其他條文而針對彼等任何一方或致使彼等任何一方蒙受或招致之所有索償、要求、法律程序、損失、損害賠償、開支及成本，並免受傷害，及維持彌償買方並免受傷害。

Golden Horse 是一家為持有其全資附屬公司 China Mass Transit Development Co., Ltd. 之投資控股公司，而 China Mass Transit Development Co., Ltd. 亦為一家投資控股公司，其資產包括透過五家根據中國法律成立之中外合營公司持有津濱高速公路之 60% 權益。津濱高速公路於過去三年一直進行商業經營。

代價

代價為 1.00 港元。

60% Golden Horse 協議

日期

二零零七年七月二十七日

訂約方

賣方：濱海交通，本公司之非全資附屬公司

買方：星運

本集團將出售之資產

根據 60% Golden Horse 協議，濱海交通已有條件同意出售，而星運已有條件同意購入 Golden Horse 每股面值 1.00 美元之普通股 6,000 股，相當於 Golden Horse 已發行股本之 60%。

代價

代價為 1.00 港元。

濱海交通協議

日期

二零零七年七月二十七日

訂約方

賣方：星運

買方：本公司

本集團將收購之資產

根據濱海交通協議，星運已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購入濱海交通每股面值 0.10 港元之普通股 184,800,000 股，相當於濱海交通已發行股本之 22%。

濱海交通是一家專為持有其全資附屬公司 Dynamic Infrastructure 及 Golden Horse 之投資控股公司。

代價

代價為 1.00 港元。

Pearl Harbour 協議

日期

二零零七年七月二十七日

訂約方

賣方：星運

買方：本公司

本集團將收購之資產

根據 Pearl Harbour 協議，星運已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購入 Pearl Harbour 每股面值 1.00 美元之普通股 1 股，相當於 Pearl Harbour 已發行股本之 50%。

Pearl Harbour 為一家並無營業之公司。

代價

代價為 1.00 港元。

星運、Pearl Harbour 及本公司各自亦已同意，豁免及免除另一方因或就 Pearl Harbour 之業務或與其有關之任何已訂立的協議所產生之任何及所有權利、責任、義務、申索及負債，包括但不限於 Pearl Harbour 在交易完成日期欠星運為數約 2,000,000 港元之款項，並確認星運、Pearl Harbour 及本公司各自概無就 Pearl Harbour 之業務或與其有關之任何已訂立的協議於交易完成日期或之前向另一方在不論任何情況及方式下提出有效或尚未了結之申索。

交易事項之條件

交易完成須待下列條件達成後，方可作實：

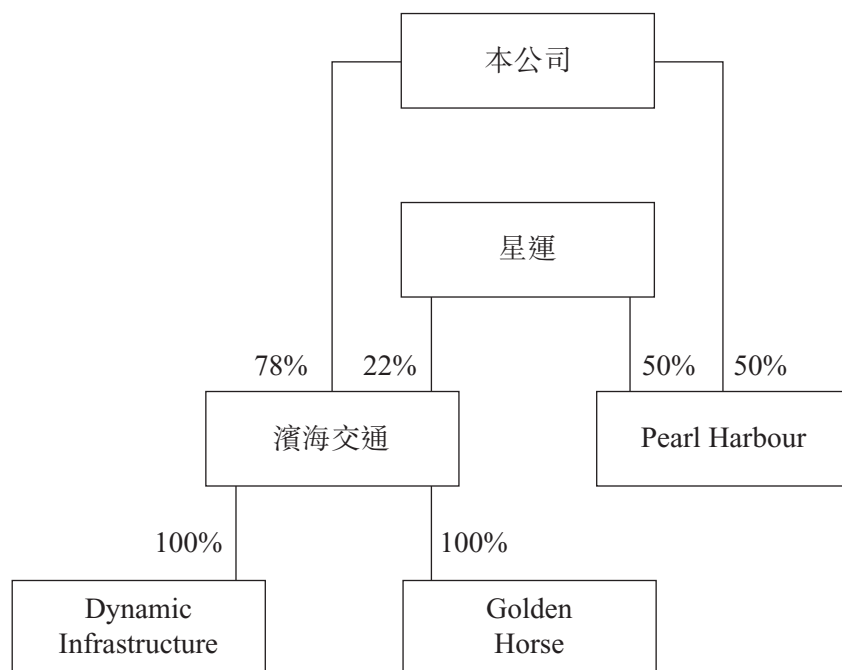
1. 獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，以批准交易事項及據此擬進行之所有交易；及
2. Dynamic Infrastructure 協議、40% Golden Horse 協議、60% Golden Horse 協議、濱海交通協議及 Pearl Harbour 協議以及據此擬進行之交易同時完成。

於交易完成後，Dynamic Infrastructure、濱海交通及 Pearl Harbour 將成為本公司之直接全資附屬公司，而 Golden Horse 則由星運及本公司分別擁有 60% 及 40%。

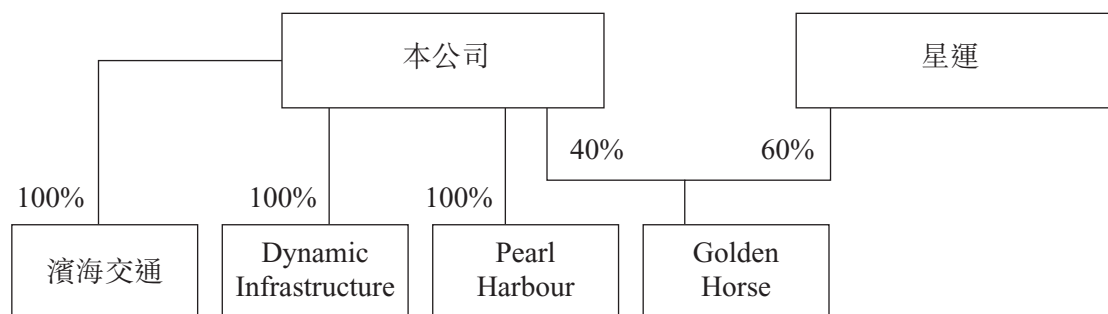
公司架構

以下公司架構圖分別顯示本公司於交易完成前及緊隨交易完成後分別之持股量：

交易完成前：



緊隨交易完成後：



因此，Dynamic Infrastructure協議、40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議及Pearl Harbour協議實際上為交易事項之部分及不可分割，從而還原過往之集團重組（詳情載於下文「進行交易事項之理由及得益」一節之更詳細說明），而最終之影響為本公司於Dynamic Infrastructure之股權由78%增至100%、本公司於Golden Horse之股權由78%削減至40%、本公司於濱海交通之股權由78%增至100%及本公司於Pearl Harbour之股權由50%增至100%。

董事會函件

於交易完成前，Dynamic Infrastructure、濱海交通及 Golden Horse 為本公司之非全資附屬公司，其業績已於本公司之財務報表內綜合入賬，惟 Pearl Harbour 為本公司之一間聯營公司，而其業績以權益會計法於本公司之財務報表內入賬。於交易完成後，Dynamic Infrastructure、濱海交通及 Pearl Harbour 將成為本公司之全資附屬公司，其業績將於本公司之財務報表內綜合入賬，惟 Golden Horse 將成為本公司之一間聯營公司，而其業績將以權益會計法於本公司之財務報表內入賬。

代價

Dynamic Infrastructure 協議、40% Golden Horse 協議、60% Golden Horse 協議、濱海交通協議及 Pearl Harbour 協議之代價均為 1.00 港元，於交易完成時支付。經考慮 (i) 交易事項之目的純粹為將過往之企業重組還原 (詳情載於下文「進行交易事項之理由及得益」一節之更詳細說明)；(ii) 過往之企業重組是以交換股份形式進行而不涉及現金，因此將過往企業重組還原之行動以象徵性現金代價進行；(iii) 本集團將毋須再將津濱高速公路 (由 Golden Horse 擁有 60%) 之業績綜合入賬，而津濱高速公路於截至二零零六年十二月三十一日止過去三個年度連續蒙受虧損；及 (iv) 因進行交易事項而對本集團造成之潛在財務影響後，董事認為交易事項代價之基準乃公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

茲另提述本公司日期為二零零三年十二月二十七日之通函。於二零零三年十二月進行企業重組前，外環東路之營辦商天津津政交通公司 (由 Dynamic Infrastructure 擁有 83.93% 之附屬公司，因此亦為本公司之附屬公司) 同意向天津泰達投資控股有限公司 (一家於中國註冊成立之國有企業，並為本公司及星運之獨立第三方) 出售收取收入權，代價為人民幣 750,000,000 元。代價人民幣 750,000,000 元由天津泰達投資控股有限公司承擔一次性償還天津津政交通公司所欠之一筆現有銀行貸款人民幣 750,000,000 元。該人民幣 750,000,000 元最終已於二零零四年二月完成償付。

基於企業重組於該一次性所得款項之生效日期前進行，星運能從這項事件得益，並分享此一次性收益之 22%。由於濱海交通自企業重組完成以來尚未宣派任何股息，而本公司不再計劃分拆收費公路業務，本公司應可全數享有該一次性收益 (倘有關償付可於企業重組完成前完成)。於交易完成後，本集團將確認視為出售之收益約 171,000,000 港元 (本公司將錄得之交易事項產生之實際視為收益，將視乎本公司於完成日應佔有關公司之資產淨值)，實際上大致包括確認扣除所得稅後之一次性

董事會函件

收益的22%。因此，就Dynamic Infrastructure協議、40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議及Pearl Harbour協議各項而言，本公司及星運同意以象徵性代價1.00港元之方式償付有關交易。因此，董事認為，交易事項代價之基準為公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

以下為有關公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合除稅及特殊項目前及後純利／(虧損淨額)，以及於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值：

二零零五年	除稅及特殊項目前 純利／(虧損淨額)		除稅及特殊項目後 純利／(虧損淨額)	
	人民幣千元	約千港元	人民幣千元	約千港元
Dynamic Infrastructure	94,341	96,266	80,647	82,293
Golden Horse	(13,708)	(13,988)	(13,318)	(13,590)
濱海交通	68,170	69,561	54,865	55,985
Pearl Harbour		(208)		(208)

二零零六年	除稅及特殊項目前 純利／(虧損淨額)		除稅及特殊項目後 純利／(虧損淨額)	
	人民幣千元	約千港元	人民幣千元	約千港元
Dynamic Infrastructure	70,643	72,085	62,336	63,608
Golden Horse	(10,074)	(10,280)	(9,633)	(9,830)
濱海交通	56,512	57,665	48,647	49,640
Pearl Harbour		(191)		(191)

二零零六年	資產淨值／(負債淨額)	
	人民幣千元	約千港元
Dynamic Infrastructure	2,017,098	2,058,263
Golden Horse	461,574	470,994
濱海交通	2,459,134	2,509,320
Pearl Harbour		(8,990)

於交易完成後，參照於交易完成日分佔有關公司的資產淨值計算，本公司預期會錄得由交易事項產生之視為收益。根據於交易事項前及後分佔有關公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值，本公司預期將錄得由交易事項產生之視

董事會函件

為收益約 171,000,000 港元。本公司錄得由交易事項產生的實際視為收益將視乎本公司於交易完成日應佔有關公司之資產淨值而定。

交易事項之財務影響

基於交易事項，本集團將毋須再將無盈利之收費道路津濱高速公路（由 Golden Horse 擁有 60%）之業績綜合入賬。因此，董事預期此舉將對本集團之盈利產生正面影響。然而，實際盈利影響將取決於各收費公路日後之表現。

於交易完成後，Golden Horse 將成為本集團之聯營公司，其本身及其附屬公司之資產及負債將不再於本集團之財務報表內綜合入賬，惟將作為聯營公司權益入賬。與此同時，Dynamic Infrastructure、濱海交通及 Pearl Harbour 將於交易完成後成為本集團之全資附屬公司，且將無少數股東權益。董事預期本集團之資產淨值於交易完成後將有所增加。

交易完成

交易完成將於達成最後一項條件當日生效。

本公司之資料

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司和聯營公司之主要業務包括 (i) 基建設施業務，包括收費道路業務及港口業務；(ii) 公用設施業務，包括供水、供電及熱力和熱能供應；及 (iii) 策略性及其他投資，包括生產、銷售及分銷酒類產品、燃氣業務及升降機和扶手電梯業務。

星運之資料

星運為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事基建及物業開發。

進行交易事項之理由及得益

於二零零三年為籌備向聯交所申請將濱海交通之股份在主板獨立上市（該申請已於二零零四年九月失效），一項集團重組於二零零三年底完成，該重組涉及（其中包括）(i)本公司將其於外環東路及唐津高速公路第一期之全部權益轉讓予Dynamic Infrastructure，Dynamic Infrastructure因而成為外環東路約83.93%權益及唐津高速公路第一期約6.62%權益之持有人；(ii)濱海交通向本公司收購本公司於Dynamic Infrastructure之全部股權；及(iii)濱海交通分別向本公司及星運收購Golden Horse之股份4,000股及6,000股，即Golden Horse之全部股權，（Golden Horse為持有津濱高速公路60%權益之中介控股公司）。於二零零三年底緊隨集團重組完成後，Dynamic Infrastructure及Golden Horse成為濱海交通之全資附屬公司，而本公司及星運則分別持有濱海交通之已發行股本78%及22%。該過往重組之目的為讓本公司可將其全部收費道路業務集中到濱海交通。

由於本公司目前無意繼續尋求濱海交通之股份在主板獨立上市，且有關收費道路之財務表現參差，董事認為，有充分理由訂立交易事項以還原過往集團重組，讓本公司可繼續擁有及營運表現較佳之收費道路。

考慮到為維持及應付收費道路相關服務之預期持續增長及需求，需投入龐大資本開支以提升津濱高速公路現有盈利貢獻的設施及投資於新設施；同時為更好地運用本集團之有限資源，董事認為，進行交易事項，將其資源集中於表現較好及有盈利之收費道路，實屬合理並具有充分理由。

此外，進行交易事項後，本公司將重新擁有目前由星運持有之Dynamic Infrastructure間接權益22%，並成為Dynamic Infrastructure全部權益之唯一擁有人。在本公司重新取得Dynamic Infrastructure的全面／絕對控制權後，本公司管理層在運用Dynamic Infrastructure的現金資源及保留盈利方面可享有更大靈活性，（例如以股息形式分派溢利及／或再投資於外環東路及／或投資於其他收費道路業務或物業／酒店發展項目），以期能抓緊經濟增長中的天津所帶來的未來發展機遇。

董事認為，交易事項之條款及條件屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

本公司將於二零零七年九月六日(星期四)下午三時正假座香港干諾道中5號文華東方酒店二樓告羅士打廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第42至43頁，以考慮及酌情通過通告內所載之普通決議案。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示盡快填妥及交回表格，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於最後實際可行日期，濱海交通(本公司之非全資附屬公司)之主要股東星運乃本公司之關連人士。因此，交易事項及據此擬進行之交易須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式作出批准。星運已確認星運或其聯繫人士於最後實際可行日期概無於本公司擁有任何持股權益，而倘星運及／或其聯繫人士於股東特別大會日期於本公司擁有任何持股權益，星運及／或其聯繫人士(視情況而定)須於股東特別大會上，對提呈以酌情批准交易事項及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

股東要求投票表決之程序

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

- (a) 主席；或
- (b) 最少三位親自出席並於當時有權於大會上投票之股東(倘股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表；或
- (c) 親自出席之一位或多位股東(倘股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表並代表全體有權於會上投票之股東之所有投票權不少於十分之一；或

董事會函件

- (d) 親自出席之一位或多位股東(倘股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表並持有可在大會上投票之本公司股份，該等股份之實繳股款總額不少於全部具有該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，交易事項之條款符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言屬公平及合理，因此建議獨立股東投票贊成載於本通函第42至43頁之股東特別大會通告內所載交易事項及據此擬進行之交易之普通決議案。閣下亦請垂注(a)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東有關之推薦意見，及(b)本通函第18至34頁所載之卓怡融資函件，當中載有其就交易事項提供之意見，以及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮卓怡融資之意見後，認為交易事項之條款屬公平及合理，以及符合本公司及獨立股東整體之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之普通決議案，以酌情批准交易事項及據此擬進行之交易。

其他資料

閣下務須注意本通函第17頁及第18至34頁分別載列之獨立董事委員會函件及卓怡融資函件。本通函之附錄亦載列其他資料，以供閣下參考。

此致

列位股東 台照

代表董事會
天津發展控股有限公司
主席
王廣浩
謹啟

二零零七年八月十七日



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

敬啟者：

須予披露交易及關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，就交易事項向閣下提供意見，有關詳情載於日期為二零零七年八月十七日之通函(「通函」)內之「董事會函件」，(本函件為其中部分)。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

謹請閣下同時垂注本通函第18至34頁所載之「卓怡融資函件」，內容為其就交易事項給予吾等之意見。經考慮卓怡融資所提供之意見及彼等於達致其意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為交易事項之條款為一般商業條款，於本集團一般及日常業務過程中訂立，就獨立股東而言實屬公平及合理，且交易事項符合本公司及獨立股東整體之利益。故此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，有關決議案載於本通函第42至43頁召開該大會之通告內。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
鄭志強

獨立非執行董事
劉偉傑

獨立非執行董事
鄭漢鈞

謹啟

二零零七年八月十七日

卓怡融資函件

以下為卓怡融資就須予披露交易及關連交易而致獨立董事委員會及獨立股東以供載入本通函之函件全文。



卓怡融資有限公司
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

須予披露交易及關連交易

1. 緒言

吾等獲委任就交易事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易事項詳情載於日期為二零零七年八月十七日致股東之通函（「通函」）內之「董事會函件」，本函件為通函的一部分。除非文意另有所指，否則本函件使用之詞語與通函所界定者具相同涵義。

根據上市規則第14及14A章，交易事項構成貴公司之須予披露及關連交易。由於交易事項之若干適用百分比比率高於5%，但低於25%，因此根據上市規則第14章，交易事項構成貴公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及通函規定。

於最後實際可行日期，濱海交通（貴公司之非全資附屬公司）之主要股東星運是貴公司之關連人士。因此根據上市規則第14A章，交易事項亦構成貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，以及上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。星運已確認星運或其聯繫人士於最後實際可行日期概無於貴公司擁

有任何持股權益，而倘星運及／或其聯繫人士於股東特別大會日期在貴公司擁有任何持股權益，星運及／或其聯繫人士（視情況而定）須於股東特別大會上，對提呈以酌情批准交易事項及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

2. 獨立董事委員會

貴公司已成立一個獨立董事委員會（由獨立非執行董事鄭志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士組成）以考慮交易事項之條款及就此向獨立股東提供意見。

吾等獲獨立董事委員會委任就交易事項之條款對股東而言是否按正常商業條款進行、公平合理，以及符合貴公司及股東之整體利益發表意見，以及就交易事項之條款發表意見，以供獨立董事委員會考慮後，向獨立股東提供推薦意見。

3. 意見之基準

吾等在擬定意見時，均倚賴通函所載之陳述、資料、意見及申述，以及貴公司及／或貴公司董事及／或高級管理層向吾等提供及／或作出的資料及申述。吾等假設通函所載或提述的一切陳述、資料、意見及申述或其他由貴公司及／或貴公司董事及／或高級管理層提供或作出或給予的資料（彼等對其負全責）在作出及給予時均為真實及準確有效，並於本函件刊發當日仍然真實及準確有效。吾等假設通函所載一切由貴公司及／或貴公司董事及／或高級管理層作出或提供的陳述、資料、意見及申述，均於適當及小心查詢後合理地作出。吾等亦已向貴公司及／或貴公司董事及／或高級管理層確認，通函內所提供或提述的資料沒有遺漏重要事實。

吾等認為吾等已檢視所有現時備存的資料及文件，以達成資料充足之意見，及根據所提供之資料作為吾等達致意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑貴公司及／或貴公司董事及／或高級管理層及其相關顧問提供予吾等的陳述、資料、意見及申述之真實性、準確性及完整性，或相信有重要資料於提供予吾等的上述文件中被隱瞞或遺漏。然而，吾等並無獨立查証所提供之資料，亦無獨立調查貴公司或其附屬公司的業務及事務。

4. 主要考慮因素及理由

吾等在擬定意見時，已將下列主要因素及理由考慮在內：

4.1 交易事項之背景及理由

4.1.1 貴公司之主要業務

貴公司之主要業務為投資控股，貴集團及其聯營公司之主要業務可分為三類：(i) 基礎設施業務、(ii) 公用設施業務，及 (iii) 策略性及其他投資。基礎設施業務包括集裝箱及非集裝箱貨物處理業務及收費公路業務；公用設施業務包括供電、供水、熱力及熱能供應；策略性及其他投資包括生產、銷售及分銷酒類產品、升降機及扶手電梯業務及氣體燃料業務。

4.1.2 貴集團之整體財務表現及前景

過往財務業績

整體業績

於截至二零零六年十二月三十一日止過去兩個年度，貴集團分別錄得營業額約2,239,100,000港元(二零零五年)及2,688,500,000港元(二零零六年)，以及錄得貴公司股權持有人應佔經審核溢利約573,200,000港元(二零零五年)及552,800,000港元(二零零六年)。

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，貴集團之經審核綜合淨資產(扣除少數股東權益)分別約5,841,300,000港元及6,905,900,000港元。

營業額增加主要由於天津港口服務及公用設施供應量顯著增長所帶來的貢獻。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，天津港口業務營業額較二零零五年增加15%，而二零零六年集裝箱吞吐量較二零零五年增加超過21%。此外，由於水電需求上升，以及完成收購天津經濟及技術開發區(「天津開發區」)(貴集團在區內提供公用設施)內的熱能供應業務，該等公用設施業務截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額較二零零五年增加48.4%。

貴集團股權持有人應佔溢利增加，主要由於多個業務單位顯著增長，以及審慎控制固定及可變成本。

港口業務及收費道路業務

截至二零零六年十二月三十一日止年度，天津港口業務營業額由二零零五年約870,900,000港元增加15%至二零零六年約1,005,000,000港元。營業額增長是由於集裝箱處理量從二零零五年的2,050,052標箱增加21%至二零零六年的2,490,000標箱所帶動。於同一年度，散裝貨物總吞吐量由18,300,000噸減少9%至16,600,000噸。

於二零零六年五月二十四日，天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）的股份於聯交所主板上市，貴集團於該公司的權益由100%攤薄至62.8%。

分類溢利從二零零五年約171,400,000港元上升35%至二零零六年約230,800,000港元。取得有關表現主要是吞吐效率提高、貨物結構得到改善及卓有成效的成本控制的結果。

收費道路業務方面，於二零零六年，天津個別收費公路的營運表現不一。津濱高速公路於二零零六年錄得平均每日交通流量達21,252架次，所產生的收費道路收入約78,700,000港元，分別較二零零五年上升33%及25%。

由於二零零六年初實施中環及內環路進入管制，外環東路小型車輛（如摩托車及三輪摩托車）的平均每日交通流量與二零零五年相比增長了10%。然而路費較小型車輛高的大型車輛自城市高速公路啟用以來繼續從外環東路分流。結果，二零零六年平均每日交通流量下降3%至29,605架次，另外由於交通流量組合的變化路費收入下跌13%至128,400,000港元。

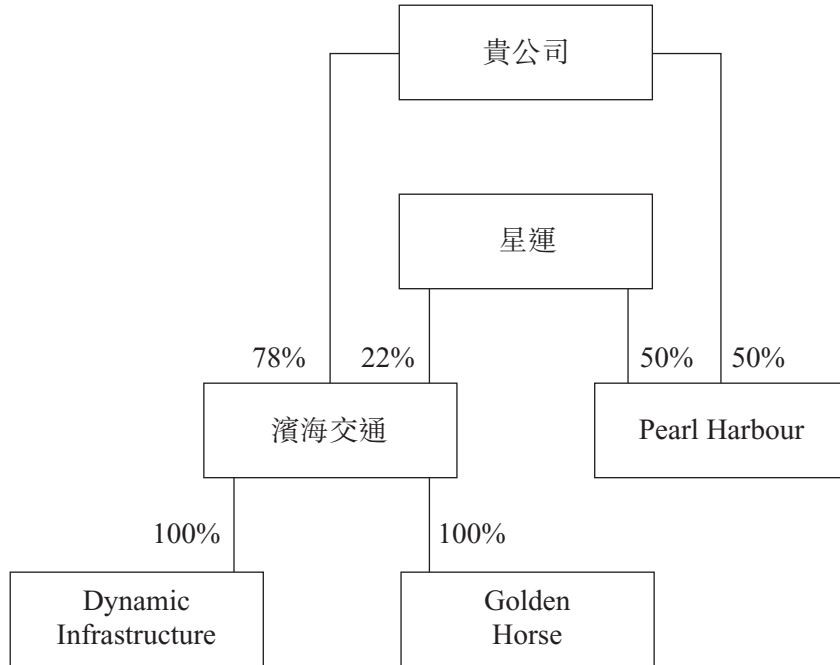
前景

隨著國務院批准《第十一個五年計劃（二零零六年至二零一零年）》，該計劃將天津定位為中國北方經濟中心，將帶來無限投資和發展機會。政府將全力把天津濱海新區建設成為現代化製造和研發轉化基地、中國北方的國際航運中心和國際物流中心。

考慮到天津濱海新區的未來發展，貴集團將繼續透過天津港發展擴展其港口業務，並增加其於其他核心業務（例如收費道路及公用設施）的投資，以把握天津開發區的蓬勃經濟增長。

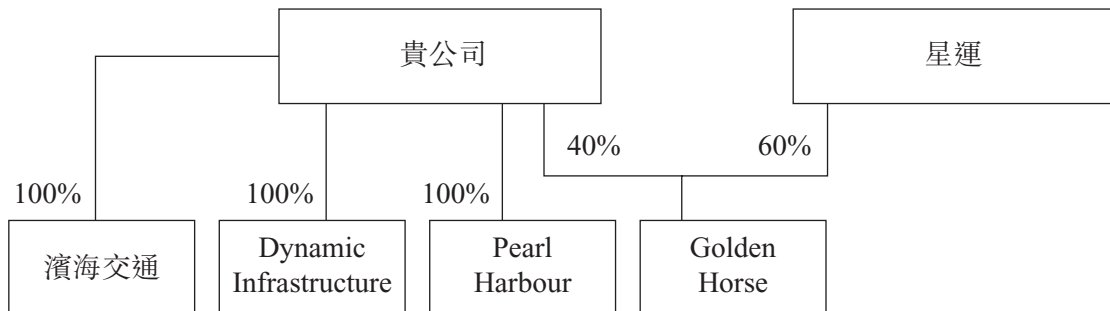
4.1.3 收費道路業務的公司／股權架構

下列為收費道路業務於交易完成前的公司／股權架構：



該公司架構於二零零三年底已存在，當時貴公司正計劃於二零零四年將收費道路業務在聯交所主板獨立上市。

以下為收費道路業務於緊隨交易完成後的公司／股權架構：



卓怡融資函件

濱海交通是貴公司一家非全資附屬公司及一家專為持有其全資附屬公司Dynamic Infrastructure及Golden Horse之投資控股公司。

Dynamic Infrastructure於二零零二年六月十二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。Dynamic Infrastructure是一家為持有外環東路83.93%權益及唐津高速公路第一期6.62%權益之中介控股公司。

Golden Horse於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。Golden Horse是一家為持有其全資附屬公司China Mass Transit Development Co., Ltd.之投資控股公司，而China Mass Transit Development Co., Ltd.也是一家投資控股公司，其資產包括透過五家根據中國法律成立之中外合營公司持有津濱高速公路之60%權益。

Pearl Harbour為一家並無營業之公司。

星運為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事基建及物業開發。

以下為有關公司根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合除稅及非經常項目前及後純利／（虧損淨額）：

二零零五年	除稅及非經常項目前 純利／（虧損淨額）		除稅及非經常項目後 純利／（虧損淨額）	
	人民幣千元	約千港元	人民幣千元	約千港元
Dynamic				
Infrastructure	94,341	96,266	80,647	82,293
Golden Horse	(13,708)	(13,988)	(13,318)	(13,590)
濱海交通	68,170	69,561	54,865	55,985
Pearl Harbour		(208)		(208)
二零零六年	除稅及非經常項目前 純利／（虧損淨額）		除稅及非經常項目後 純利／（虧損淨額）	
	人民幣千元	約千港元	人民幣千元	約千港元
Dynamic				
Infrastructure	70,643	72,085	62,336	63,608
Golden Horse	(10,074)	(10,280)	(9,633)	(9,830)
濱海交通	56,512	57,665	48,647	49,640
Pearl Harbour		(191)		(191)

4.1.4 收費道路業務之過往財務業績及各條收費道路之概述

濱海交通及其附屬公司(「濱海交通集團」)

如上文所述，濱海交通為貴集團於外環東路、唐津高速公路第一期及津濱高速公路之權益之控股公司。

以下為濱海交通根據香港財務報告準則編製截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務業績：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<i>濱海交通集團</i>			
路費收入	220,362	220,849	212,278
其他收入	750,000	0	0
除稅前溢利	815,211	68,170	56,512
除稅後溢利	751,041	54,865	48,647
少數股東權益	97,490	3,118	1,240
濱海交通股東應佔溢利	653,551	51,747	47,407
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	3,919,467	3,959,100	3,943,980
總負債	1,097,497	1,082,494	1,018,496
資產淨值 (不包括少數股東權益)	2,359,978	2,411,496	2,459,134

儘管截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度之路費收入均約為人民幣220,000,000元，截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利卻顯著高於截至二零零五年十二月三十一日止年度所記錄的金額，原因是截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得出售收取收入權的一次性收益人民幣750,000,000元(按貴公司於二零零三年十二月十三日及二十九日發出的通函所載於二零零三年十二月已獲得股東批准)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之路費收入較截至二零零五年十二月三十一日止年度微跌約4%。截至二零零五年十二月三十一日止年度之淨利率約達24.8%，並輕微減少至截至二零零六年十二月三十一日止年度的約22.9%。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，總資產、總負債及資產淨值(不包括少數股東權益)分別維持於約人民幣39億元、人民幣10億元及人民幣24億元之相約水平。

Dynamic Infrastructure 及其附屬公司 (「Dynamic 集團」)

Dynamic 集團主要由外環東路 83.93% 權益及唐津高速公路第一期 6.62% 權益組成。

唐津高速公路

唐津高速公路構成山廣高速公路之一部分，山廣高速為連接山海關至廣州並途經天津沿海地區的3,000公里長高速公路。唐津高速公路第一期全長60.4公里，連接唐山及天津，並於二零零零年十二月啟用。唐津高速公路第一期由14家於一九九七年十二月三十一日根據中國法律成立之中外合作企業(統稱為「唐津集團」)建造及營運。

貴集團持有唐津集團之6.62%權益，而餘下權益由天津公路建設發展公司(根據中國法律成立並由天津市工程局直接監督之國有企業)擁有33.38%，以及由新創建集團有限公司(於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市)之一間全資附屬公司擁有60%。

貴集團於唐津集團之6.62%權益為被動投資，並列作長期投資用途之可供出售財務資產。截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，貴集團自唐津高速公路確認股息收入分別約人民幣9,970,000元及人民幣18,480,000元。

外環東路

外環東路位於宜興埠路交匯處與津靜路交匯處之間之天津外環路東段。環路全長約42.5公里。此收費道路設計為雙向三車道一級高速

卓怡融資函件

公路，最高車速限制為每小時80公里，每日行車量最高可達190,000架次的開放性收費道路。以下載列環路各收費站第一類至第五類車輛的現行路費：

路費		
第一類	摩托車、 機動三輪車、 拖拉車	人民幣5元
第二類	客車： 少於20個座位(包括20個座位) 貨車： 少於2噸(包括2噸)	人民幣10元
第三類	客車： 21至50個座位 貨車： 2噸以上至5噸(包括5噸)	人民幣20元
第四類	客車： 超過51個座位 貨車： 5噸以上至15噸(包括15噸)	人民幣30元
第五類	貨車： 15噸以上 貨櫃車：	人民幣45元

以下為Dynamic集團根據香港財務報告準則編製截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務業績：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<i>Dynamic 集團</i>			
路費收入	164,870	154,870	131,611
其他收入	750,000	0	0
除稅前溢利	823,184	94,341	70,643
除稅後溢利	758,624	80,647	62,336
少數股東權益	101,163	9,486	6,270
<i>Dynamic 集團股東</i>			
應佔溢利	657,461	71,161	56,066
平均每日交通流量(架次)	31,557	30,411	29,605
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	2,326,100	2,411,898	2,379,948
總負債	208,787	214,261	119,652
資產淨值 (不包括少數股東權益)	1,889,871	1,960,709	2,017,098

如上所述，儘管截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度之路費收入約為人民幣160,000,000元，截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利卻顯著高於截至二零零五年十二月三十一日止年度所記錄的金額，原因是截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得出售收取收入權的一次性收益人民幣750,000,000元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之路費收入較截至二零零五年十二月三十一日止年度減少約15%。基於下文所述交通流量持續減少，截至二零零五年十二月三十一日止年度之純利率約達52.1%，並減少至截至二零零六年十二月三十一日止年度的約47.4%。

儘管如上表所示，平均每日交通流量由二零零四年每日約31,000架次穩定減少至二零零五年每日約30,000架次及二零零六年每日約29,000架次，鑑於(i)自一九七零年代末中國推行改革及「門戶開放政策」以來，天津經濟一直增長；(ii)於一九九九年至二零零四年期間，天津之名義國內生產總值之複合年增長率約為15.0%，而中國整體則約為10.8%；(iii)天津於二零零六年至二零一零年之全年國內生產總值增長預期為12%；及(iv)如上文「貴集團之整體財務表現及前景」一節所述，國務院已批准《第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)》，並將天津定位為中國北方經濟中心，而中國政府已全力把天津濱海新區建設成為現代化製造和研發轉化基地、中國北方的國際航運中心和國際物流中心，將加快天津的發展步伐及增加車輛的交通流量(特別是進出天津市往返天津港、天津濱海新區及中國其他地方的行車數目)。因此，交通模式預料將會回復正常的增長趨勢。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，總資產、總負債及資產淨值(不包括少數股東權益)分別維持於約人民幣23億元、人民幣2億元及人民幣20億元之相約水平。

Golden Horse 及其附屬公司 (「Golden Horse 集團」)

Golden Horse Group 主要由津濱高速公路的60%權益組成。

津濱高速公路

此乃貫連天津市與天津濱海新區之高速公路，起點位於天津市天津中環路，並以天津港為終點。津濱高速公路全長約33.6公里，設有4個收費站，其設計為六線設施，其中四條現已投入使用，其餘兩線預料於二零零九年前落成及投入使用。此高速公路目前為雙線雙程閉端式高速公路系統，最高車速限制為每小時120公里，每日行車量最高可達110,000架次(假設六線投入使用)。津濱高速公路於二零零一年四月投入使用，自二零零一年投入使用後並無進行大型的維修工程。該公司管理層預期維修工程一般每五年進行，而大型維修工程則每十年進行。自高速公路通車以來，並無調整路費。

下表載列高速公路各收費站第甲類至第丁類車輛的現行路費：

路費

第甲類	每公里人民幣0.36元	1至7個座位客車 1噸以下貨車
第乙類	每公里人民幣0.54元	8至19個座位客車 1至7噸貨車
第丙類	每公里人民幣0.71元	20至40個座位客車 8至15噸貨車
第丁類	每公里人民幣1.07元	40個座位以上客車 15噸以上貨車
I-C 咭		正常路費的10%折扣

卓怡融資函件

以下為 Golden Horse 集團根據香港財務報告準則編製截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務業績：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<i>Golden Horse 集團</i>			
路費收入	55,492	65,979	80,667
除稅前虧損	6,970	13,708	10,074
除稅後虧損	6,580	13,318	9,633
少數股東權益	(3,672)	(6,367)	(5,031)
<i>Golden Horse 集團</i>			
股東應佔虧損	2,908	6,951	4,602
平均每日交通流量(架次)	12,974	15,974	21,252
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	1,594,074	1,560,963	1,580,514
總負債	886,398	866,605	895,788
資產淨值 (不包括少數股東權益)	473,126	466,176	461,574

儘管截至二零零六年十二月三十一日止年度之路費收入較截至二零零五年十二月三十一日止年度所錄得款額增加約22.3%，而截至二零零五年十二月三十一日止年度所錄得路費收入較截至二零零四年十二月三十一日止年度款額增加約18.9%（由於平均每日交通流量不斷增加），津濱高速公路於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別錄得淨虧損約人民幣6,600,000元、人民幣13,300,000元及人民幣9,600,000元。由於有關收費道路未達到其規模經濟，故於截至二零零六年十二月三十一日止過去三個年度錄得持續虧損。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，總資產、總負債及資產淨值（不包括少數股東權益）分別因為相關收費道路產生之持續虧損而續漸遞減。

4.2 代價之基準

Dynamic Infrastructure 協議、40% Golden Horse 協議、60% Golden Horse 協議、濱海交通協議及 Pearl Harbour 協議各自之代價為1.00港元，並於交易完

成時支付。由於交易事項之目的純粹為將過往之企業重組還原（詳情見上文「收費道路業務之公司／股權架構」一節），貴公司及星運認為按象徵式代價訂立交易事項乃屬公平。

茲另提述貴公司日期為二零零三年十二月十三日之通函，據此建議作出一項企業重組，以籌備濱海交通之上市。作為企業重組之一部分，濱海交通（作為買方）與星運（作為賣方）收購Golden Horse之60%股權，代價為濱海交通向星運發行新股，相當於濱海交通已發行股本之22%。企業重組已於二零零三年十二月進行。

於二零零三年十二月進行企業重組前，外環東路之營辦商天津津政交通公司（由Dynamic Infrastructure 擁有83.93%之附屬公司，因此亦為貴公司之附屬公司）同意向天津泰達投資控股有限公司（一家於中國註冊成立之國有企業，並為貴公司及星運之獨立第三方）出售收取收入權，代價為人民幣750,000,000元。代價人民幣750,000,000元由天津泰達投資控股有限公司承擔一次性償還天津津政交通公司所欠之一筆現有銀行貸款人民幣750,000,000元。人民幣750,000,000元最終已於二零零四年二月完成償付。

基於企業重組於該一次性所得款項之生效日期前進行，星運能從這項事件得益，並分享此一次性收益之22%。由於濱海交通自企業重組完成以來尚未宣派任何股息，而貴公司不再計劃分拆收費公路業務，貴公司應可全數享有該一次性收益（倘有關償付可於企業重組完成前完成）。於交易完成後，貴集團將確認視為出售之收益約171,000,000港元（貴公司將錄得之交易事項產生之實際視為收益，將視乎貴公司於完成日應佔有關公司之資產淨值），實際上大致包括確認扣除所得稅後之一次性收益的22%。因此，貴公司及星運同意以象徵性代價1.00港元之方式償付此項交易，而吾等同意該項代價屬公平及合理。

由於(i)過往之企業重組是以交換股份形式進行而不涉及現金，因此將企業重組還原之行動以象徵性現金代價進行；(ii)貴集團將毋須再將津濱高速公路之業績綜合入賬，而津濱高速公路於截至二零零六年十二月三十一日止過去三個年度連續蒙受虧損；及(iii)進行交易事項對貴集團之潛在影響，吾等認為，交易事項之代價基準公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

4.3 進行交易事項之理由及得益

4.3.1 貴公司目前無意繼續尋求分拆收費道路業務

於二零零三年一月十七日，濱海交通向聯交所申請將濱海交通之股份在聯交所獨立上市。就申請濱海交通之股份於聯交所主板上市而於二零零四年四月一日向聯交所提交之最後一份排期申請表格已於二零零四年九月三十日失效，基於商業理由，貴公司目前無意繼續尋求分拆其收費道路業務。

4.3.2 還原過往之集團重組

於濱海交通上市前，於二零零三年末完成一項集團重組，該重組涉及(其中包括)(i)貴公司將其於外環東路及唐津高速公路第一期之全部權益轉讓予Dynamic Infrastructure，Dynamic Infrastructure因而持有外環東路約83.93%權益及唐津高速公路第一期約6.62%權益；(ii)濱海交通向貴公司收購貴公司於Dynamic Infrastructure之全部股權；及(iii)濱海交通分別向貴公司及星運收購Golden Horse之股份4,000股及6,000股，即Golden Horse之全部股權，Golden Horse為持有津濱高速公路60%權益之中介控股公司。於二零零三年末緊隨集團重組完成後，Dynamic Infrastructure及Golden Horse成為濱海交通之全資附屬公司，而貴公司及星運則分別擁有濱海交通之已發行股本78%及22%。該過往重組之目的為讓貴公司可將其全部收費道路業務集中到濱海交通。

由於貴公司目前無意繼續尋求分拆收費道路業務，且有關收費道路之財務表現參差，董事認為，有充分理由還原過往之集團重組，讓貴公司可繼續擁有及營運表現較好之收費道路。

4.3.3 綜合其於收費道路之資源

吾等從董事得悉，貴集團已於過去三個財政年度投資超過2,300,000港元(二零零四年)、1,900,000港元(二零零五年)及36,100,000港元(二零零六年，特別是津濱高速公路的興建工程)於收費道路業務作為資本開支。董事確認，持續提升現有盈利貢獻之設施(特別是外環東路)以及投資於新設施的重要性，以維持及應付天津收費道路相關服務之預期持續增長及需求。

考慮到津濱高速公路之現有資本開支需求，以及為更好地運用貴集團之有限資源，董事認為，進行交易事項，將其資源集中於表現較好及有盈利之收費道路，實屬合理並有充分理由。

4.3.4 讓貴集團鞏固其於表現較好之收費道路之權益，以及作好準備透過其他收費道路業務機會把握未來的潛在增長

根據東麗經濟開發區管理委員會所表示，天津港位處北京東南約150公里渤海西部海岸海河入海口處。此外，根據《全國交通統計資料匯編》之資料，按二零零四年的總吞吐量計，天津港為中國北方最大港口以及中國第四大及全球第十八大集裝箱港口。

鑑於集裝箱吞吐量於過去多年來錄得強勁增長，加上如前文所述把天津港發展為核心集裝箱港口及中國北方非集裝箱貨物物流及國際物流中心，從而為華北地區之主要城市及內陸省份提供服務之戰略角色，董事認為，貴公司已就把握有利市場狀況和爭取貨物吞吐量增長趨勢預期可見之機會作好準備。因此，天津地區內之收費道路網絡預期會擴充，而貴集團（作為投資於天津的主要大型綜合企業）已作好準備（其既定業務策略之一）持續投資於（特別是）天津鄰近地區內之收費道路。

此外，進行交易事項，貴公司將重新擁有目前由星運持有之Dynamic Infrastructure間接權益22%，並成為Dynamic Infrastructure全部權益之唯一擁有人。在貴公司重新取得Dynamic Infrastructure的全面／絕對控制權後，貴公司管理層在運用Dynamic Infrastructure之現金資源及保留盈利（例如以股息形式分派溢利及／或再投資於外環東路及／或投資於其他收費道路業務或物業／酒店發展項目）方面，以掌握天津經濟上揚所帶來之潛在增長，可享有更大靈活性（如上文「貴集團之整體財務表現及前景」一節所述）。

4.3.5 本節之總結

考慮到載於上文之原因及益處，吾等認為，交易事項之條款公平合理，而進行交易事項符合貴公司及股東之整體利益。

4.4 對貴集團及股東之可能財務影響

4.4.1 交易事項產生之視為收益

於交易完成後，參照於交易完成日分佔有關公司的資產淨值計算，貴公司預期會錄得由交易事項產生之視為收益。根據於交易事項前及後分佔有關公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值（即分別約1,928,000,000港元及2,099,000,000港元），貴公司預期將錄得由交易事項產生之視為收益約171,000,000港元。貴公司錄得由交易事項產生的實際視為收益將視乎貴公司於交易完成日應佔有關公司之資產淨值而定。

於交易完成後，Golden Horse將成為貴集團之聯營公司，其本身及其附屬公司之資產及負債將不再於貴集團之財務報表內綜合入賬，惟將作為聯營公司權益入賬。與此同時，Dynamic Infrastructure、濱海交通及Pearl Harbour將成為貴集團之全資附屬公司，且將無少數股東權益。因此，董事預期將對貴集團之資產淨值構成正面影響。然而，資產淨值之實際增加將視乎Dynamic集團及Golden Horse集團於交易完成後之資產淨值。

4.4.2 對貴集團盈利之影響

基於交易事項，貴集團將毋須再將無盈利之收費道路津濱高速公路（由Golden Horse擁有60%）之業績綜合入賬。因此，董事預期將對貴集團之盈利構成正面影響。然而，實際盈利影響將視乎相關收費道路之未來表現。

4.4.3 對貴集團現金狀況／負債水平之影響

由於交易事項不涉及任何重大現金代價，董事並不預期Dynamic集團及Golden Horse集團於交易完成日期之現金狀況有重大變動，對貴集團於交易事項完成時之現金狀況亦不會有任何影響。

由於Golden Horse之負債主要為有關興建津濱高速公路之借款，進行交易事項可減低貴集團之總借款，從而減低貴集團之負債比率（即總借款對比總權益）。

卓怡融資函件

考慮到交易事項對貴集團之整體影響為正面，吾等認為，交易事項之條款公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

5. 推薦意見

經考慮本函件所述之因素及原因(特別是交易事項之背景、代價之基準、交易事項之理由及得益，以及就交易事項而言可能對貴集團及股東構成之財務影響、吾等於本函件作出之分析)後，以及基於向吾等提供之資料及作出的申述，吾等認為交易事項之條款為一般商業條款，於日常及一般業務過程中訂立，對股東而言乃公平合理，以及交易事項符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈有關批准交易事項之有關決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

董事總經理 董事－企業融資

梁綽然

鍾建舜

謹啓

二零零七年八月十七日

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

- (a) 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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文持有或被視為持有之權益及淡倉）；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊（「登記冊」）之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股本衍生工具相關股份之好倉

本公司採納一項於一九九七年十一月二十二日股東特別大會上批准的購股權計劃（已於二零零七年五月二十五日舉行之股東週年大會上終止）；據此，董事可酌情邀請本集團任何僱員或執行董事接納購股權，在購股權計劃訂明之條款及條件之規限下認購股份。於最後實際可行日期，授予董事而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	可行使購股權所涉及之股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
于汝民	900,000	3.1港元	二零零四年十二月二十三日	二零零四年十二月二十八日	二零零七年十一月二十一日
聶建生	700,000	3.1港元	二零零四年十二月二十三日	二零零四年十二月二十八日	二零零七年十一月二十一日
王建東	600,000	3.1港元	二零零四年十二月二十三日	二零零四年十二月二十八日	二零零七年十一月二十一日
孫增印	300,000	3.1港元	二零零四年十二月二十三日	二零零四年十二月二十八日	二零零七年十一月二十一日

於最後實際可行日期，董事並無行使本公司任何購股權。

(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

天津港發展控股有限公司

董事姓名	身份	權益性質	所持 股份數目	於最後實際 可行日期佔 已發行股本 概約百分比
胡成利	實益擁有人	個人權益	100,000	0.006

(iii) 於本公司相聯法團股份之購股權**(a) 天津港發展控股有限公司**

董事姓名	可行 使購股權 所涉及之 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
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
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
聶建生	2,100,000	2.28 港元	二零零六年 八月一日	二零零七年 二月一日	二零一六年 八月一日

(b) 王朝酒業集團有限公司

董事姓名	可行 使購股權 所涉及之 股份數目	行使價	授出日期	行使期開始	行使期結束
王廣浩	900,000	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
聶建生	1,950,000	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
白智生	1,100,000	3.00 港元	二零零五年 一月二十七日	二零零五年 八月十七日	二零一五年 一月二十六日
	1,200,000	3.00 港元	二零零六年 十一月一日	二零零七年 五月二十二日	二零一六年 十月三十一日

於最後實際可行日期，董事並無行使於上述任何相聯法團之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司董事或最高行政人員或其各自聯繫人士並無於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例

第XV部的涵義)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例之條文持有或被視為持有之權益及淡倉)；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於競爭性業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事及彼等各自之聯繫人概無經營任何直接或間接與本集團任何業務存有競爭或可能存有競爭之業務。

(c) 於本集團資產中之權益

於最後實際可行日期，董事自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 於本公司合約中之權益

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立任何須作補償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約。

非執行董事張永銳先生為本公司就交易事項而言之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問。胡關李羅律師行將就提供與交易事項有關之專業服務收取正常費用。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於任何在最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事或最高行政人員外）或法團於本公司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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權：

(a) 於本公司之權益

股東名稱	身份	所持股份／ 相關股份數目	佔全部已發行 股本中概約 股權百分比
津聯集團有限公司 (「津聯」) (附註)	受控制法團 權益	538,189,143 (好倉)	51.97%

附註：於最後實際可行日期，天津投資控股有限公司（「天津投資」）與津聯創業投資有限公司（「津聯創業」）（兩者均為津聯之全資附屬公司）分別持有536,167,143股股份及2,022,000股股份。王廣浩先生作為天津投資之受託人持有10股股份。根據證券及期貨條例，津聯被視作於天津投資及津聯創業所持有之所有權益中擁有權益。

於最後實際可行日期，王廣浩先生、任學鋒博士、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生及鄭道全先生皆為津聯之董事。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

本公司附屬公司名稱	其他股東名稱	概約股權 百分比
濱海交通發展有限公司	星運控股有限公司	22.00%
天津津政交通發展有限公司	天津外環東路公司	16.07%
天津津飛交通發展有限公司	天津經濟技術開發區投資有限公司	40.00%
天津津糧交通發展有限公司	天津經濟技術開發區投資有限公司	40.00%
天津津胡交通發展有限公司	天津經濟技術開發區投資有限公司	40.00%

本公司附屬公司名稱	其他股東名稱	概約股權百分比
天津津港交通發展有限公司	天津經濟技術開發區投資有限公司	40.00%
天津快速(集團)發展有限公司	天津經濟技術開發區投資有限公司	40.00%
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	香港新凱企業有限公司	25.00%
天津泰康實業有限公司	天津泰鑫實業有限公司	17.26%
天津空港設備製造有限公司	中國民用航空學院	10.47%
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	(1) 新加坡太平船務有限公司	25.00%
	(2) 中外運集裝箱運輸有限公司	25.00%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(除本公司董事或最高行政人員外)於本公司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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉(或有關該等股本之購股權之任何權益)，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之已發行股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團財務或業務狀況之任何重大不利變動。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家資格

以下為提供本通函所載或所指意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
卓怡融資	根據證券及期貨條例獲發牌進行第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

7. 專家於資產中之權益

於最後實際可行日期，卓怡融資概無在本集團任何成員公司中持有股權，亦無權認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券（不論在法律上可強制執行與否）。於最後實際可行日期，卓怡融資概無在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來於已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家同意書

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

9. 一般資料

- (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至13室。
- (b) 本公司之公司秘書及合資格會計師為曾偉業先生，彼持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函刊發日期至二零零七年九月三日(包括該日)期間之任何工作日(公眾假期除外)一般辦公時間內於胡關李羅律師行之辦事處可供查閱，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓：

- (a) 40% Golden Horse 協議；
- (b) 60% Golden Horse 協議；
- (c) 濱海交通協議；
- (d) Dynamic Infrastructure 協議；及
- (e) Pearl Harbour 協議。



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

股東特別大會通告

茲通告天津發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年九月六日(星期四)下午三時正假座香港干諾道中5號文華東方酒店二樓告羅士打廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

謹此批准、確認及追認

- (a) 濱海交通發展有限公司(「濱海交通」)作為賣方、天津發展控股有限公司(「本公司」)作為買方與星運控股有限公司(「星運」)作為保證人於二零零七年七月二十七日就Golden Horse Resources Limited(「Golden Horse」)之40%已發行股本而訂立之買賣協議(「40% Golden Horse協議」)；
- (b) 濱海交通作為賣方與星運作為買方於二零零七年七月二十七日就Golden Horse之60%已發行股本而訂立之買賣協議(「60% Golden Horse協議」)；
- (c) 星運作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就濱海交通之22%已發行股本而訂立之買賣協議(「濱海交通協議」)；
- (d) 濱海交通作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就Dynamic Infrastructure Limited之全部已發行股本而訂立之買賣協議(「Dynamic Infrastructure協議」)；及
- (e) 星運作為賣方與本公司作為買方於二零零七年七月二十七日就Pearl Harbour Investment Limited之50%已發行股本而訂立之買賣協議(「Pearl Harbour協議」)，

及根據40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議、Dynamic Infrastructure協議及Pearl Harbour協議各自及與上述有關之任何進一步協議或文件擬進行之所有交易，並謹此授權本公司任何一名董事或本公

股東特別大會通告

司任何兩名董事(倘需加蓋法團印章)進行所有該等行動及事宜,以確認及追認、簽署和簽立40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議、Dynamic Infrastructure協議及Pearl Harbour協議以及任何與上述有關之進一步協議或文件;以訂立所有該等其他文件、契據、文據及協議,以及就40% Golden Horse協議、60% Golden Horse協議、濱海交通協議、Dynamic Infrastructure協議及Pearl Harbour協議以及上文(a)、(b)、(c)、(d)及(e)段所述之任何進一步協議或文件或據此擬進行之任何交易及所有相關之其他事宜,採取其或彼等可能認為必須、適當、合意或權宜之步驟以使其生效。」

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席
王廣浩

香港,二零零七年八月十七日

附註:

1. 任何有權出席大會及在會上投票之股東均有權委任代表代其出席大會及於會上投票。閣下之代表毋須為本公司股東。
2. 填妥之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有),或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本須於大會或其續會(視情況而定)舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓,方為有效。
- (3) 上文所載之普通決議案將以投票方式表決。
- (4) 本通告之中文譯本僅供參考,倘中英文版本有任何歧異,概以英文版本為準。
- (5) 於本通告發出日期,董事會由十六名董事組成,包括執行董事王廣浩先生、任學鋒博士、于汝民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宗國英博士及鄭道全先生;非執行董事張永銳先生,以及獨立非執行董事鄭志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。