

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函的內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有天津濱海泰達物流集團股份有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

---



### 天津濱海泰達物流集團股份有限公司 Tianjin Binhai Teda Logistics (Group) Corporation Limited\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8348)

### 有關透過公開掛牌進行 潛在非常重大出售事項之 建議授權 及 股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至17頁。

本公司謹訂於二零二四年九月六日(星期五)上午九時三十分假座中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉於股東特別大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦於本公司網站([www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附代表委任表格上列印之指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案時間24小時前交回本公司的香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，惟在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。

二零二四年八月十六日

---

## GEM 之 特 色

---

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團的管理層討論與分析 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 資產評估報告摘要 .....	V-1
附錄六 — 物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 國衛會計師事務所有限公司關於盈利預測的報告 .....	VII-1
附錄八 — 董事會有關盈利預測的函件 .....	VIII-1
附錄九 — 一般資料 .....	IX-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天津濱海泰達物流集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於GEM上市(股份代號：8348)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項公告」	指	本公司日期為二零二四年七月三十一日的公告，內容有關透過公開掛牌進行潛在出售事項
「產權交易合同」	指	本公司將與成功中標者就潛在出售事項訂立之產權交易合同
「最終代價」	指	目標公司的60%權益之中標價
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步最低代價」	指	即人民幣93,123,240元的最低競標價
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月十五日，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
「授權期間」	指	於股東特別大會上通過相關決議案批准建議授權及潛在出售事項之日起計12個月期間
「潛在出售事項」	指	以公開掛牌方式進行目標公司60%權益的潛在出售事項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先向董事授出之一般授權，以於授權期間透過公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項
「公開掛牌」	指	於天津產權交易中心以公開掛牌方式進行潛在出售事項
「發佈期間」	指	公開掛牌之發佈期間(包括預掛牌期間及正式掛牌期間)，於發佈期間內，合資格競標者可表明其購買目標公司60%權益之意向及登記為有意競標者
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准產權交易合同及潛在出售事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成功中標者」	指	公開掛牌的成功中標者，其須符合本通函所載的潛在競標者的資格，且不得為本集團之關連人士
「目標公司」	指	泰達行(天津)冷鏈物流有限公司，一家於中國註冊成立的公司及本集團的合營公司
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心
「評估師」	指	國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司，一家中國獨立評估師
「評估報告」	指	國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司編製之目標公司評估報告，採用資產基礎法並將二零二三年十二月三十一日作為評估基準日
「工作日」	指	中國之銀行向公眾開放辦理業務之日(不包括星期六或星期日)
「%」	指	百分比



天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
Tianjin Binhai Teda Logistics (Group) Corporation Limited\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8348)

執行董事：

楊衛紅先生(董事長)

馬欣女士

非執行董事：

李健先生

孟隽女士

孫靜女士

獨立非執行董事：

程新生教授

何勇軍先生

羅文鈺教授

彭作文先生

註冊辦事處及中國主要營業地點：

中國天津市

天津經濟技術開發區

渤海路39號

辦公樓三層

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道128號

祥豐大廈二十五樓

香港股份過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

敬啟者：

有關透過公開掛牌進行  
潛在非常重大出售事項之  
建議授權  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述出售事項公告。

---

## 董 事 會 函 件

---

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)潛在出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv)餘下集團於潛在出售事項完成後的未經審核備考財務資料；(v)評估報告概述；(vi)物業估值報告；及(vii)股東特別大會通告的進一步資料，使閣下可在股東特別大會上就投票贊成或反對所提呈決議案作出知情決定。

### 透過公開掛牌進行潛在出售事項

本公司擬透過天津產權交易中心以公開掛牌方式出售其於目標公司的全部60%權益。根據規管中國企業轉讓國有資產的相關要求，潛在出售事項將於天津產權交易中心以公開掛牌方式進行。於天津產權交易中心發出成功中標者(即最高投標者)通知後，本公司將按照天津產權交易中心的相關規則及規例與該成功中標者訂立產權交易合同。

### 潛在出售事項之主要條款

潛在出售事項之主要條款載列如下。

### 潛在競標人之資格

潛在競標人應符合(其中包括)下列資格：

1. 潛在競標人應為有效成立之企業或擁有完全民事行為能力之自然人；
2. 潛在競標人應具備穩健財務狀況及償債能力並具備良好商業信譽，且能夠完成潛在出售事項；及
3. 中國法律及法規所訂明或相關中國政府機關(包括天津產權交易中心)可能指示之其他資格。

競標人將須承諾其及其最終實益擁有人均為本公司獨立第三方。

提供最高競標價之競標人將為成功中標者。

### 公開掛牌之日期及程序

本公司將須向天津產權交易中心提交載列(其中包括)(i)初步最低代價(預掛牌時暫不披露，將於正式掛牌時披露)；(ii)競標之主要條款；及(iii)潛在競標者之描述及資格之掛牌通告。由於本公司為目標公司之控股股東，掛牌程序將包括預掛牌及正式掛牌。本公司將於實際可行情況下盡快向天津產權交易中心提交掛牌通告。

---

## 董事會函件

---

本公司預計將於二零二四年八月前後向股東尋求有關潛在出售事項的批准。本公司已於二零二四年八月一日向天津產權交易中心遞交有關潛在出售事項的預掛牌通告，並將於切實可行情況下盡快且無論如何於股東特別大會上授出建議授權後一個月內遞交正式掛牌公告。發佈期間將為預掛牌通告日期起計20個工作日及正式掛牌通告日期起計20個工作日。於發佈期間，合資格競標者可表明其購買目標公司60%權益之意向及登記為有意競標者。於發佈期間屆滿後，天津產權交易中心將於發佈正式掛牌後兩個月內通知本公司成功中標者之身份。於天津產權交易中心發出成功中標者(即最高投標者)通知後，本公司將與該成功中標者訂立產權交易合同。本公司預期將於發佈掛牌結果後一個月內完成潛在出售事項。

於最後實際可行日期，產權交易合同之主要資料(包括成功中標者、最終代價、支付、交付及轉讓時間)尚未釐定。本公司將於確認成功中標者後訂立產權交易合同，並將於與成功中標者訂立產權交易合同後刊發進一步公告及遵守相關GEM上市規則規定。

### 授權期間

建議授權於授權期間(即於股東特別大會上通過相關普通決議案當日起計12個月期間)生效。

### 潛在出售事項之標的事項

目標公司為一間於中國成立之公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，本公司及正大物流有限公司分別擁有其註冊資本之60%及40%。正大物流有限公司由中國生物製藥有限公司全資擁有，而中國生物製藥有限公司為一間股份於聯交所上市的公司(股份代號：1177)，並為本公司的主要股東。因此，正大物流有限公司為本公司的關連人士。根據目標公司之組織章程細則，正大物流有限公司對出售的60%權益享有優先購買權，且其於最後實際可行日期已通過書面通知的方式放棄該權利。

本公司擬出售其於目標公司的全部60%權益。

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益，且目標公司將不再為本集團之合營公司。

### 代價及支付條款

潛在出售事項之初步最低代價為最低競標價人民幣93,123,000元。潛在出售事項之初步最低代價乃經參考以下幾項因素後釐定：(1)目標公司之賬面資產淨值之60%；(2)獨立評估師根據規管中國企業轉讓國有資產的相關要求出具之評估報告所載之目標公司於二零二三年十二月三十一日評估資產淨值之60%；(3)有意投標潛在出售事項之潛在買家的出價意向；(4)與目標公司同區域的一家冷庫公司權益的公開掛牌價格；(5)目前冷鏈行業激烈的市場競爭及不利情況；(6)「進行潛在出售事項之理由及裨益」一段所載因素，如目標公司過往盈利及業務營運狀況，潛在出售事項完成後對本公司財務狀況及業務營運的影響等。

由評估師出具的評估報告中採用資產基礎法計算的目標公司於二零二三年十二月三十一日初步評估資產淨值為人民幣155,205,000元。

潛在出售事項之最終代價將取決於成功中標者將於公開掛牌出售程序中提供的最終競標價，並應由成功中標者按以下方式支付：

- (1) 成功中標者支付的保證金將構成最終代價的一部分；及
- (2) 最終競標價餘額應於簽署產權交易合同後5個工作日內存入天津產權交易中心指定賬戶。

倘於上述正式掛牌發佈期間屆滿後未有潛在出售事項競標者，本公司可根據規管中國企業轉讓國有資產要求延長該期間至一年。本公司將於公開掛牌出售程序完成後與成功中標者訂立正式產權交易合同。

潛在競標人須向指定賬戶支付不超過潛在出售事項最低代價30%的金額作為保證金。成功中標者支付的任何保證金將被視為潛在出售事項最終代價的一部分。天津產權交易中心確認成功中標者身份後將於3個工作日內將保證金全額退還予其他競標人。

### 先決條件

潛在出售事項須待下列先決條件達成及／或獲豁免(倘適用)後方可進行：

- (i) 本公司就潛在出售事項完成所有備案手續及取得一切必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)；及
- (ii) 成功中標者就轉讓標的權益取得一切必要內部批准及有關部門監管批准(如規定)。

於最後實際可行日期，並無達成上述條件。

一經確定潛在出售事項之成功中標者，本公司須無條件根據天津產權交易中心之規則與該成功中標者訂立產權交易合同，並須在達成先決條件及成功中標者支付代價之前提下，完成產權交易合同項下擬進行之交易。

本公司已就潛在出售事項適用之規定及掛牌程序諮詢天津產權交易中心，而天津產權交易中心已表示，天津產權交易中心之規則不接受以股東批准為前提之掛牌。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法於天津產權交易中心以公開掛牌出售程序進行潛在出售事項。

### 償還借款責任

本公司與目標公司約定，目標公司應依照產權交易合同條款在相關業務主管部門辦理必要的股東變更登記手續之日起一年內，在成功中標者提供財務資助的情況下，全額償還本公司的借款責任(即於二零二三年十二月三十一日，目標公司欠本公司約人民幣137.3百萬元，包括本金及利息)。

成功中標者將承諾向目標公司提供有效協助，幫助其償還本公司借款責任。該協助可能包括(但不限於)向目標公司提供其自有資金以及與第三方協調以向目標公司提供資金。

目標公司償還所有借款責任後，本公司將註銷目標公司已辦理的用於對借款增信的資產抵押登記。

### 違約責任

倘成功中標者未能根據產權交易合同條款按時支付保證金以外的剩餘交易價款，成功中標者應按未付餘額及貸款市場報價利率的四倍向本公司支付違約金；倘成功中標者逾期超過30日，本公司有權扣除成功中標者已繳納的保證金並終止產權交易合同。

### 估值

評估師於評估時，已考慮三種公認的獲取目標公司全部股東權益的市場價值的方法，即市場法、收益法和資產基礎法。

經考慮該三種方法中的每一種後，評估師認為：(i)由於缺乏足夠合適的直接市場可比公司，市場法並不適合；(ii)收益法並不適合，因為目標公司於過往年度中多年虧損，受疫情防控政策影響，出現短暫盈利，疫情防控政策調整後，毛利率較高的一級查驗庫消殺檢測業務停止，同時區域性市場競爭更加激烈，導致業務量和利潤率水平大幅下降，而收益法對收入及成本的估計將作出重大判斷，從而進一步增加根據收益法得出的任何預測之固有不確定性及風險；及(iii)資產基礎法是最合適的評估方法，因為目標公司擁有的主要資產為非流動資產，包括冷庫及土地等，而冷庫及土地為其業務營運的主要資產，且資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。根據目標公司二零二三年度經審核財務報表，目標公司的固定資產及土地金額分別佔其非流動資產及總資產的90%及70%，即目標公司擁有的主要資產為固定資產及土地。

綜上所述，尤其是：(i)目標公司於過往年度多年虧損，雖短期出現盈利，但由於政策因素及激烈的市場競爭，收入及成本預測亦不準確，導致評估值存在重大風險及不確定性，不能客觀合理的體現目標公司價值，令其不適合採用收益法；(ii)缺少充足的可比較交易令其不適合採用市場法；及(iii)目標公司的資產密集性質令其適合採用資產基礎法，因此，評估師認為，資產基礎法乃評估目標公司全部股東權益的最合適方法。

根據評估報告，目標公司採用資產基礎法及收益法進行評估，資產基礎法評估結果約為人民幣155,205,000元，收益法評估結果約為人民幣94,800,000元。評估師認為，資產基礎法更客觀的反映了目標公司的公平市場價值，因此採納資產基礎法評估的結果。

## 董事會函件

鑒於根據適用中國法律法規的要求，評估師須至少使用兩種評估方法對目標公司進行評估。因此，儘管最終採用資產基礎法，但除資產基礎法外，評估師還選擇收益法作為另一種評估方法。此外，評估報告的編製並非基於商業考慮，但為遵守適用的中國法律法規，董事會於釐定潛在出售事項的初步最低代價時，並未考慮評估報告中包含的任何盈利預測或利潤預測。

基於盈利預測的收益法的評估值不能客觀合理的體現目標公司價值，董事會在考慮潛在出售事項時並未考慮盈利預測及收益法的評估結果。

基於評估報告，以下載列使用資產基礎法之資產評估結果匯總表及評估詳情：

項目	賬面值	評估值	增值	增值百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
	A	B	C=B-A	D = C/A × 100
流動資產	94,975	94,957	-18	-0.02
非流動資產	240,737	256,869	16,132	6.70
包括：				
固定資產	195,368	204,300	8,932	4.57
在建工程	390	390	—	—
無形資產	44,222	52,179	7,957	17.99
長期遞延費用	757	—	-757	-100.00
<b>資產總值</b>	<b>335,712</b>	<b>351,826</b>	<b>16,115</b>	<b>4.80</b>
流動負債	195,596	194,714	-882	-0.45
非流動負債	7,629	1,907	-5,722	-75.00
<b>負債總額</b>	<b>203,225</b>	<b>196,621</b>	<b>-6,604</b>	<b>-3.25</b>
<b>資產淨值</b>	<b>132,486</b>	<b>155,205</b>	<b>22,719</b>	<b>17.15</b>

目標公司資產淨值之賬面值約為人民幣132,486,000元，而評估值約為人民幣155,205,000元，增值率約17.15%。目標公司評估值與賬面值之差異主要由於固定資產及無形資產(尤其是土地)之評估增值。

---

## 董事會函件

---

固定資產賬面價值約為人民幣195,368,000元，固定資產評估值約為人民幣204,300,000元，增值人民幣8,932,000元。固定資產評估值之增值的主要因為評估報告採用的經濟耐用年限長於目標公司計提的折舊年限，導致評估值高於賬面值。

無形資產的賬面價值約為人民幣44,222,000元，無形資產的評估值約為人民幣52,179,000元，增值為人民幣7,957,000元。無形資產評估增值的主要原因是土地使用權價格上升。

評估報告的評估結論乃基於以下評估假設得出，適用於資產基礎法及收益法項下的評估。倘上述評估假設變更，評估報告的評估結論將不具效力：

### 基本假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設公司使用方式為在用續用。
3. 持續經營假設：即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

---

## 董 事 會 函 件

---

4. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

### 一般假設

1. 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，易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設目標公司的經營者是負責的，並且目標公司管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設目標公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 假設目標公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
5. 假設目標公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
6. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
7. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。
8. 評估對象在未來經營期內的主營業務、產品的結構，收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產規模、構成以及主營業務、產品結構等狀況的變化所帶來的損益。
9. 評估，除特殊說明外，未考慮目標公司股東全部權益價值或相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估結論的影響。
10. 評估假設委託人及目標公司提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；評估範圍僅以委託人及目標公司提供的評估申報表為準，未考慮委託人及目標公司提供清單以為可能存在的或有資產及或有負債。

---

## 董事會函件

---

11. 目標公司未來年度形成的應收賬款可按照合同約定的期限逐步收回，未來不存在重大的應收賬款壞賬情況。
12. 目標公司主要技術骨幹、研發團隊、營銷團隊和管理團隊相對穩定，不發生重大變化。
13. 目標公司提供的正在履行或尚未履行的合同、協議、中標書未來實現不發生重大變化。
14. 目標公司在預測期均勻地(即在期中)獲得現金流。

### 特別假設

15. 對於評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在評估報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
16. 對於評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託人及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
17. 對於評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
18. 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。
19. 假設目標公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
20. 評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與目標公司之間充分揭示的前提下做出的。

## 評估報告下的盈利預測

根據評估師出具的日期為二零二四年五月三十一日的評估報告，評估師使用收益法作為評估方法之一，並基於估值中的若干假設應用貼現現金流量法來評估目標公司的價值，根據GEM上市規則第19.61條構成盈利預測，因此GEM上市規則第19.66(3)條(就附錄D1B第29(2)段而言)的規定適用。

本公司的核數師國衛會計師事務所有限公司已審核估值的相關收益法預測計算的算術準確性(不涉及審核會計政策的採用以及假設的適當性和有效性)。董事會確認，評估報告中使用的目標公司股權的盈利預測是在經過適當和仔細的查詢後做出的。

由國衛會計師事務所有限公司發出的盈利預測函件及由董事會發出的盈利預測函件分別載於本通函附錄七及附錄八。

## 有關各方之資料

### 目標公司

泰達行(天津)冷鏈物流有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事經營冷庫營運及物流服務。

目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，按照香港公認會計準則所編製的若干經審核財務資料載列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
淨資產	113,586	131,483
	截至下列日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	30,347	17,897
除稅後溢利	30,347	17,897

根據評估報告，目標公司於二零二三年十二月三十一日的評估資產淨值為人民幣155,205,000元。

## 董事會函件

### 本公司

本集團主要從事汽車整車及零部件物流供應鏈服務業務、電子零部件供應鏈物流服務業務、物資採購及相關的物流服務業務、冷鏈物流服務及保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度根據其經審核財務報表編製的若干經審核財務資料載列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
淨資產	1,000,005	991,276

  

	截至下列日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	80,795	40,979
除稅後溢利	59,680	36,346

### 進行潛在出售事項之理由及裨益

進行潛在出售事項為本公司用以進一步優化本公司產業結構、提升本公司經營質效及資產資源效能的業務發展戰略之一。董事認為，進行潛在出售事項可使本公司變現其於目標公司之投資並進一步將資源用於維持及發展本集團現有主要業務。

目標公司自二零一一年至二零一九年一直處於持續經營虧損，並繼續承擔重大債務責任。截至二零二三年十二月三十一日，目標公司的負債總額約為人民幣203,230,000元，包括欠本公司的債務約為人民幣137.3百萬元，其中人民幣94,449,000元為借款，按年利率6.5%計息，其餘均為免息。本公司自二零一六年起向目標公司提供借款，截至最後實際可行日期，目標公司尚未悉數償還未償還的借款。潛在出售事項因此為本集團提供了一個收回目標公司所欠未償還債務的良機。董事會認為，潛在出售事項有利於提升本集團業績、盤活存量資產、改善公司資產負債結構及資產運營效率。

---

## 董事會函件

---

此外，本集團透過其合營公司開展冷鏈物流服務業務，其主要業務亦包括汽車整車及零部件供應鏈及物流服務、電子零部件供應鏈及物流服務、物資採購及相關物流服務、保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務以及監管、代理、運輸等其他服務業務。本集團的冷鏈物流服務業務已錄得數年虧損及於過去三年錄得毛利率下降，乃主要由於政策變化對疫情防控的影響、錄得高毛利率的一級查驗庫的消毒及檢測業務終止以及區域市場競爭愈趨激烈。因此，董事會認為，目前處置其透過合營公司開展的冷鏈物流服務業務屬適當。預計潛在出售事項將使本集團錄得現金不少於人民幣93.1百萬元，從而減少其債務、促進再投資及進行分配。於完成潛在出售事項後，本集團擬利用其競爭優勢以鞏固其他現有業務、提高長期盈利能力並實現長期資本增值。

綜上所述，董事認為產權交易合同及潛在出售事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本公司將繼續專注於其他現有業務。於最後實際可行日期，除其冷鏈物流服務業務外，本公司目前無意縮減、終止、出售及／或處置其其他現有業務，但其將定期審查其業務表現及前景以及本集團可用於其業務發展的適當資源部署／分配。

### 潛在出售事項之財務影響及所得款項用途

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益，而目標公司將不再為本公司之合營公司。

根據本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二三年十二月三十一日進行，本集團總資產按備考基準將由約人民幣1,821百萬元增加至約人民幣1,844百萬元，本集團總負債按備考基準將保持不變，即約人民幣830百萬元，以及本集團資產淨值按備考基準將由約人民幣991百萬元增加至約人民幣1,015百萬元。

根據本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二三年一月一日進行，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團擁有人應佔淨利潤將由約人民幣24百萬元增加至約人民幣47百萬元。

---

## 董事會函件

---

估計潛在出售事項將產生約人民幣23,392,000元的未經審核收益。該估計未經審核收益乃參考(i)潛在出售事項之初步最低代價為人民幣93,123,000元；(ii)於二零二三年十二月三十一日本集團於目標公司權益之經審核賬面價值約人民幣68,231,000元；及(iii)與潛在出售事項有關的所有相關開支及稅項約人民幣1,500,000元計算得出。股東應注意，上述估計僅供說明之用，實際收益金額將取決於完成潛在出售事項時的最終競標價、對目標公司權益投資賬面價值及其他實際開支，因此有待最終審核。

本公司擬將潛在出售事項所得款項之約75%用於償還債務及其餘部分用作本集團之日常營運資金。

### GEM上市規則之涵義

根據初步最低代價金額計算，有關潛在出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過75%。因此，潛在出售事項根據GEM上市規則預期構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就提呈之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)潛在出售事項及其項下擬進行之交易及預先授予董事建議授權以進行及完成潛在出售事項。

任何於出售授權及潛在出售事項中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人士須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二四年九月六日(星期五)上午九時三十分假座中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，以考慮及酌情通過其中所載決議案。

---

## 董 事 會 函 件

---

隨本通函亦附奉於股東特別大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦於本公司網站(www.tbtl.cn)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)刊載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附代表委任表格上列印之指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案時間24小時前交回本公司的香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，惟在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。

根據GEM上市規則第17.47(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作出之任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後根據GEM上市規則第17.47(5)條於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.tbtl.cn公佈投票表決之結果。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為潛在出售事項及其項下擬進行的交易將按屬公平合理的一般商務條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成股東特別大會通告所載決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注載於本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
董事長  
楊衛紅  
謹啟

二零二四年八月十六日

## 1. 財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析及財務資料分別披露於以下文件，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.tbtl.cn)刊載：

- 日期為二零二二年三月二十二日的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年年報(第15頁至21頁及第123頁至287頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0322/2022032201391\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0322/2022032201391_c.pdf))；
- 日期為二零二三年三月二十三日的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之二零二二年年報(第13頁至19頁及第128頁至287頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0323/2023032301451\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0323/2023032301451_c.pdf))；
- 日期為二零二四年三月十八日的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之二零二三年年報(第11頁至18頁及第118頁至287頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0318/2024031801881\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0318/2024031801881_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零二四年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

### 有抵押及有擔保銀行借款

於二零二四年六月三十日，本集團有抵押及有擔保銀行借款約人民幣152,424,000元。

### 無抵押及有擔保銀行借款

於二零二四年六月三十日，本集團無抵押及有擔保銀行借款約人民幣71,695,000元。

### 有抵押及無擔保

於二零二四年六月三十日，本集團有抵押及無擔保銀行借款約人民幣7,000,000元。

### 有抵押及有擔保其他借款

於二零二四年六月三十日，本集團有抵押及有擔保其他借款約人民幣43,125,000元，為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司提取之融資租賃款。

上述有抵押的銀行及其他借款乃由本集團及附屬公司的物業、土地使用權、質押銀行存款等作抵押，有擔保的銀行及其他借款乃由本公司及泰達控股擔保。

### 租賃負債

於二零二四年六月三十日，本集團有租賃負債約人民幣23,725,000元。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣315,000,000元之投資物業、人民幣6,091,000元之物業、廠房及設備及人民幣10,000,000元之銀行存款已抵押，為本集團獲得的銀行借款及其他借款提供擔保。

除上文所述及集團內公司間負債、一般業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、應付租賃、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

按照若干銀行及其他貸款協議，若干銀行及其他貸款將自本通函日期起未來12個月內到期。有見及此，董事計劃在未來12個月內進行再融資，包括但不限於新債務融資，以償還現有銀行及其他貸款。此外，本通函所述潛在出售事項，可緩解本集團的債務風險。本公司管理層定期評估公司是否能夠成功再融資。倘管理層認為如有任何事件或情況影響本集團的建議再融資，或再融資金額低於足以支持本集團營運資金的金額，董事已建議採取下述進一步措施，以籌集更多資金以滿足其營運資金需求。

董事認為，本集團自本通函日期起計未來12個月的營運資金是否充足取決於(i)完成新貸款融資及(ii)完成本次潛在出售事項。

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及(i)此次潛在出售事項所得款項淨額；(ii)本集團之內部資源及經營產生的持續穩健現金流；(iii)本集團有能力於現有債項到期時透過融資活動為該等債項再融資(包括完成新債務融資及重續現有銀行借款及融通)，因此，本集團具備足夠營運資金，可應付自本通函日期起最少十二(12)個月之資金需求。本公司已獲得GEM上市規則第19.66(13)條規定之相關確認。

#### 4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日期)以來存在任何可能令本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動的情況或事件。

#### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團之業務主要為汽車整車及零部件物流供應鏈服務業務、電子零部件供應鏈物流服務業務、物資採購及相關的物流服務業務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

誠如本公司二零二三年年報所披露，於二零二四年，中國發展面臨的環境仍是戰略機遇和風險挑戰並存，新舊產業之間的迭代正加速進行，本集團將繼續堅定信心，充分利用內外部資源稟賦，搶抓機遇、應對挑戰，持續增強自主經營能力以及核心競爭力，努力實現本集團整體經營管理的質效提升。

汽車物流板塊方面，本集團將繼續積極應對燃油車市場下滑導致的上游商品車主機廠壓縮產能影響，管控成本，向外拓展業務，將不利影響降到最低；物資採購板塊在合理管控業務風險的基礎上，優選採購品種，在保持規模穩定增長的同時提高利潤水平；電子零部件物流板塊方面，深挖存量客戶需求，跟隨產業發展鏈條，開拓新客戶及業務，加強成本管理並提高清潔能源使用比例，整合資源，推進本集團內部業務協同。

在其他倉儲物流業務方面，本集團將整合實體物流資源，提升海鐵聯運業務規模，圍繞鐵路貨運專用線、倉儲堆場核心資源，向上下游產業鏈延伸，提升綜合服務收益。

在拓展客戶及新業務方面，本集團將進一步加強招商工作，錨定優質戰略客戶，創新招商模式。同時，持續關注行業動態及市場情況，努力挖掘新的業務成長機遇。

## 目標公司之未經審核財務資料

以下載列泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(統稱「目標公司」)於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年三月三十一日之未經審核財務狀況表及泰達行(天津)冷鏈物流有限公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個月(「相關期間」)之未經審核損益及其他全面收入表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及解釋附註(統稱「未經審核財務資料」)。

未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.68(2)(a)(i)段以及未經審核財務資料附註2所載基準編製。董事編製未經審核財務資料僅為就潛在出售事項而載入本通函。

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(執業會計師)已獲委聘根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-2頁至第II-7頁所載之目標公司之未經審核財務資料。

由於審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核為小，因此無法保證核數師能夠知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，核數師不會發表審核意見。

根據對目標公司之未經審核財務資料的審閱，核數師概無發現任何事項，令彼等相信未經審核財務資料在任何重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。

## 未經審核損益及其他全面收入表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個月

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	251,248	351,575	257,731	69,746	41,310
銷售成本	(213,736)	(295,389)	(218,128)	(60,516)	(35,198)
毛利	37,512	56,186	39,603	9,230	6,112
其他收益－淨額	4,532	2,131	3,161	724	371
行政開支	(10,202)	(15,987)	(13,962)	(3,004)	(4,031)
銷售開支	(4,529)	(2,878)	(3,947)	(1,060)	(794)
經營溢利	27,313	39,452	24,855	5,890	1,658
財務成本	(11,620)	(9,105)	(6,958)	(1,804)	(1,608)
年／期內溢利	15,693	30,347	17,897	4,086	50
其他全面收入	—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>15,693</u>	<u>30,347</u>	<u>17,897</u>	<u>4,086</u>	<u>50</u>

## 未經審核財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年三月三十一日

	於十二月三十一日			於
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	261,396	248,111	239,732	236,407
非流動資產總額	261,396	248,111	239,732	236,407
<b>流動資產</b>				
存貨	2,076	1,333	689	753
貿易及其他應收款項	39,268	37,639	22,378	14,197
現金及現金等價物	6,769	51,216	76,099	64,029
流動資產總額	48,113	90,188	99,166	78,979
資產總額	309,509	338,299	338,898	315,386
<b>權益及負債</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本	200,000	200,000	200,000	200,000
累計虧損	(116,761)	(86,414)	(68,517)	(68,467)
權益總額	83,239	113,586	131,483	131,533
<b>非流動負債</b>				
借款	8,952	—	—	—
遞延收入	8,962	7,351	7,629	8,721
應付股東款項	147,738	126,674	87,779	89,142
非流動負債總額	165,652	134,025	95,408	97,863
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	50,666	84,595	82,925	64,308
借款	5,000	5,000	10,000	10,000
合約負債	4,952	1,093	19,082	11,682
流動負債總額	60,618	90,688	112,007	85,990
資產淨額	83,239	113,586	131,483	131,533
流動負債淨額	(12,505)	(500)	(12,841)	(7,011)
資產總額減流動負債	248,891	247,611	226,891	239,396

## 未經審核權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個月

	股本 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
於二零二一年一月一日的結餘	200,000	(132,454)	67,546
年內溢利及全面收入總額	—	15,693	15,693
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日的結餘	200,000	(116,761)	83,239
年內溢利及全面收入總額	—	30,347	30,347
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日的結餘	200,000	(86,414)	113,586
年內溢利及全面收入總額	—	17,897	17,897
於二零二三年十二月三十一日的結餘	<u>200,000</u>	<u>(68,517)</u>	<u>131,483</u>
於二零二三年一月一日的結餘	200,000	(86,414)	113,586
期內溢利及全面收入總額	—	4,086	4,086
於二零二三年三月三十一日的結餘	<u>200,000</u>	<u>(82,328)</u>	<u>117,672</u>
於二零二四年一月一日的結餘	200,000	(68,517)	131,483
期內溢利及全面收入總額	—	50	50
於二零二四年三月三十一日的結餘	<u>200,000</u>	<u>(68,467)</u>	<u>131,533</u>

## 未經審核現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個月

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>					
除所得稅前溢利	15,693	30,347	17,897	4,086	50
就以下項目作出調整：					
利息收入	(434)	(624)	(1,003)	(220)	(257)
融資成本	11,620	9,105	6,958	1,804	1,608
出售物業、廠房及設備的虧損	89	413	681	859	13
物業、廠房及設備折舊	15,367	15,684	12,690	3,301	3,321
遞延收入攤銷	(1,616)	(1,611)	(537)	(203)	(128)
<b>營運資金變動前的營運現金流量</b>	<b>40,719</b>	<b>53,314</b>	<b>36,686</b>	<b>9,627</b>	<b>4,607</b>
存貨減少／(增加)	543	743	644	(5,765)	(64)
貿易及其他應收款項減少	27,906	1,629	15,261	19,494	8,181
貿易及其他應付款項增加／(減少)	1,930	33,929	(1,670)	(9,999)	(18,617)
遞延收入增加	471	—	815	438	1,220
應付股東款項增加／(減少)	830	(21,064)	(38,895)	(23,399)	1,363
合約負債(減少)／增加	(27,516)	(3,859)	17,989	13,104	(7,400)
<b>經營活動所得／(所用)現金</b>	<b>44,883</b>	<b>64,692</b>	<b>30,830</b>	<b>3,500</b>	<b>(10,710)</b>
已收利息	434	624	1,003	220	257
已付利息	(11,620)	(9,105)	(6,958)	(1,804)	(1,608)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>33,697</b>	<b>56,211</b>	<b>24,875</b>	<b>1,916</b>	<b>(12,061)</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備	(7,907)	(2,812)	(5,226)	(959)	(9)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	234	—	—
投資活動所用現金淨額	(7,907)	(2,812)	(4,992)	(959)	(9)
<b>融資活動現金流量</b>					
借款的所得款項	—	—	5,000	—	—
償還借款	(22,381)	(8,952)	—	—	—
融資活動(所用)/所得現金淨額	(22,381)	(8,952)	5,000	—	—
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	3,409	44,447	24,883	957	(12,070)
於一月一日的現金及現金等價物	3,360	6,769	51,216	51,216	76,099
於十二月三十一日的現金 及現金等價物	6,769	51,216	76,099	52,173	64,029

## 未經審核財務資料附註

### 1. 公司資料

天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物流服務及供應鏈解決方案服務及貿易以及物流相關服務。本公司股份於香港聯合交易所有限公司GEM上市。註冊地址是本公司主要的經營場所，位於中國天津經濟技術開發區渤海路39號。

本公司由其發起人天津泰達投資控股有限公司(「泰達控股」)及天津經濟技術開發區國有資產經營公司(「天津開發區資產公司」)於二零零六年六月二十六日在中國成立為投資控股股份有限公司。彼時，泰達控股及天津開發區資產公司由天津經濟技術開發區管理委員會(「天津開發區管理委員會」)控制。

本公司董事將天津泰達投資控股有限公司視為本公司的直接控股公司及最終控股公司。

泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(「目標公司」)為於中國註冊成立的有限公司並主要從事經營冷庫營運及物流服務。

未經審核財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有所指外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

### 2. 呈列基準

目標公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個月的未經審核財務資料已根據GEM上市規則第19.68(2)(b)(i)段編製，僅供載入本公司就潛在出售事項刊發的通函。

目標公司之未經審核財務資料乃按照編製本集團相關期間之綜合財務報表時採納之本公司相關會計政策確認及計值，符合國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)及香港公認會計原則。目標公司之未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

未經審核財務資料並不包括足以構成國際會計準則委員會所頒佈國際會計準則第1號「財務報表呈列」界定之整套綜合財務報表之資料，並應與本集團相關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

潛在出售事項完成及透過出售目標公司出售冷鏈物流服務業務後，餘下集團將繼續主要從事汽車整車及零部件物流供應鏈服務業務、電子零部件供應鏈物流服務業務、物資採購及相關的物流服務業務、冷鏈物流服務及倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

下文載列餘下集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表。

### 1. 截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣3,649,930,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣3,301,143,000元增加約人民幣348,787,000元，增幅為10.57%。截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣61,066,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣131,749,000元減少約人民幣70,683,000元，降幅為53.65%。

#### 汽車整車及零部件供應鏈物流服務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，汽車整車及零部件供應鏈物流服務的營業收入約為人民幣1,222,058,000元，較上年同期減少約人民幣115,603,000元，降幅為8.64%；營業業績約為人民幣18,430,000元，較上年同期減少人民幣64,895,000元，降幅為77.88%。

#### 物資採購及相關物流服務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物資採購及相關物流服務業務的營業收入約為人民幣2,350,624,000元，較上年同期增加約人民幣442,766,000元，增幅為23.21%；營業業績虧損約為人民幣18,537,000元，較上年同期減少人民幣4,448,000元，降幅為19.35%。

### 倉儲、監管、代理及其他服務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，倉儲、監管、代理及其他服務的營業收入約為人民幣77,248,000元，較上年同期增加約人民幣21,624,000元，增幅為38.88%；營業業績約為人民幣19,904,000元，較上年同期增加人民幣5,822,000元，增幅為41.34%。

### 電子零部件供應鏈物流服務業務(通過投資合營公司來進行)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團合營公司的電子零部件供應鏈物流服務業務的營業淨利潤約為人民幣47,535,000元，較上年同期下降約人民幣21,852,000元，降幅為31.49%。利潤貢獻約為人民幣23,333,400元，較上年同期下降人民幣11,001,000元，降幅為32.04%。

### 流動資金及財政資源

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣340,301,000元(主要以人民幣計值)，及餘下集團的已抵押銀行存款為人民幣56,015,000元。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團借款之餘額為人民幣351,909,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣285,175,000元)。餘下集團之資本與負債比率(定義為餘下集團貸款(包括借款及租賃責任)與權益總數之比率)為39%(二零二二年十二月三十一日：34%)。

### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無或然負債。

### 資本支出及承擔

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無資本支出及承擔。

### 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團於本年度內並無持有重大投資，亦無作出重大投資或資本資產之未來計劃。

### 庫務政策

餘下集團採納保守庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以人民幣持有。盈餘現金一般以短期存款存置，以人民幣貨幣計值。

### 匯率損失或收益

餘下集團所有營運收入及支出均以人民幣計值。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團在中國大陸以外沒有任何重大的投資，然而餘下集團存在一定的貨幣匯兌損失或收益，主要原因是天津豐田物流有限公司（「豐田物流」，本公司之非全資附屬公司）存在美元、日元外幣業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團所產生的匯兌收益及匯兌損失相抵後為匯兌收益人民幣452,000元。

### 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之人民幣315,000,000元之投資物業、人民幣6,308,000元之物業、廠房及設備及人民幣56,015,000元之銀行存款已抵押，為餘下集團獲得的借款及應付票據提供擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團（包含派遣及勞務人員）共有1,079名僱員（二零二二年：1,123名）。截至二零二三年十二月三十一日止年度之僱員福利開支總額約為人民幣130,561,000元（二零二二年：人民幣133,383,000元）。

餘下集團僱員之薪金參照市價及有關僱員之表現、資歷和經驗而釐定，亦會按年內個人表現酌情發放獎金，以獎勵僱員對本公司作出之貢獻，其他僱員福利包括養老保險、失業保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金等。管理層定期檢討餘下集團之僱員薪酬政策及方案。

## 2. 截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入約為人民幣3,301,143,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣3,069,814,000元增加約人民幣231,929,000元或7.54%。截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利約為人民幣131,749,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣173,397,000元減少約人民幣41,648,000元或24%。

### 汽車整車及零部件供應鏈物流服務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，汽車整車及零部件供應鏈物流服務實現營業收入約人民幣1,337,661,000元，較上年同期減少人民幣44,244,000元，降幅為3.2%。

### 物資採購及相關物流

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物資採購及相關物流服務實現營業收入約人民幣1,907,858,000元，較上年同期增加人民幣270,640,000元，增幅為16.53%。

### 倉儲、監管、代理及其他收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，經營期內保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理及運輸等其他服務業務實現營業收入約人民幣55,624,000元，較上年同期增加人民幣4,933,000元，增幅為9.73%。

### 電子零部件供應鏈物流服務(通過投資合營公司來進行)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團合營公司之電子零部件供應鏈物流服務業務實現營業收入約人民幣1,031,255,000元，較上年同期增加人民幣113,491,000元，增幅為12.37%，實現營業利潤約人民幣69,387,000元，較上年同期增加人民幣24,144,000元，增幅為53.37%。

### 流動資金及財政資源

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣414,629,000元(主要以人民幣計值)，及餘下集團的已抵押銀行存款為人民幣113,987,000元。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團銀行貸款之餘額為人民幣285,175,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣251,490,000元)。餘下集團之資本與負債比率(定義為餘下集團總負債與總資產之比率)為55%(二零二一年十二月三十一日：53%)。餘下集團之資本與負債比率(貸款(包括借款和租賃責任)與權益總數之比率)為34%(二零二一年十二月三十一日：33%)。

#### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並未有重大或然負債。

#### 資本開支及承擔

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團概無資本開支及承擔。

#### 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無持有重大投資，亦無作出重大投資或資本資產之未來計劃。

#### 庫務政策

餘下集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以人民幣持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以人民幣計值。

#### 匯率損失或收益

餘下集團所有營運收入及支出均以人民幣計值。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團在中國大陸以外沒有任何重大的投資，然而餘下集團存在一定的貨幣匯兌損失或收益，主要原因是餘下集團之豐田物流存在美元、日元及港幣外幣業務。截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團所產生的匯兌收益及匯兌損失相抵後為匯兌收益人民幣656,000元。

#### 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團概無重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營公司。

#### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之人民幣183,000,000元之投資物業及人民幣113,987,000元之銀行存款已抵押予若干銀行，為餘下集團獲得的貸款融資提供擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團(包含派遣及勞務人員)共有1,123名僱員(二零二一年：1,214名)。截至二零二二年十二月三十一日止年度之僱員福利開支總額約為人民幣133,383,000元(二零二一年：約人民幣134,643,000元)。

餘下集團僱員之薪金參照市價及有關僱員之表現、資歷和經驗而釐定，亦會按年內個人表現酌情發放獎金，以獎勵僱員對餘下集團作出之貢獻，其他僱員福利包括養老保險、失業保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金等。

### 3. 截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入約為人民幣3,069,814,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣2,880,818,000元增加約人民幣188,996,000元，增幅為6.56%。截至二零二一年十二月三十一日止年度之毛利約為人民幣173,397,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣167,535,000元增加約人民幣5,862,000元，增幅為3.5%。

#### 汽車整車及零部件供應鏈物流服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，汽車整車及零部件供應鏈物流服務實現主營收入約人民幣1,381,905,000元，較上年同期增加人民幣35,430,000元，增幅為2.63%。

#### 物資採購及相關物流

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物資採購及相關物流服務實現主營收入約人民幣1,637,218,000元，較上年同期增加約人民幣143,414,000元，增幅為9.60%。

#### 倉儲、監管、代理及其他收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理及運輸等其他服務實現營業收入約人民幣50,691,000元，較上年同期增加人民幣10,152,000元，增幅為25.04%。

### 電子零部件供應鏈物流服務(通過投資合營公司來進行)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團合營公司之電子零部件供應鏈物流服務業務實現營業收入約人民幣917,764,000元，較上年同期增加人民幣278,065,000元，增幅為43.70%，實現營業利潤人民幣45,243,000元，較上年同期增加人民幣18,775,000元，增幅為70.93%。

### 流動資金及財政資源

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣357,757,000元(主要以人民幣計值)，及餘下集團的已抵押銀行存款為人民幣123,289,000元。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團銀行貸款之餘額為人民幣251,490,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣349,500,000元)。餘下集團之資本與負債比率(定義為餘下集團總負債與總資產之比率)為53%(二零二零年十二月三十一日：57%)。餘下集團之資本與負債比率(貸款(包括借款和租賃責任)與權益總數之比率)為33%(二零二零年十二月三十一日：51%)。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並未有重大或然負債。

### 資本開支及承擔

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團概無資本開支及承擔。

### 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無持有重大投資，亦無作出重大投資或資本資產之未來計劃。

### 庫務政策

餘下集團採納保守之庫務及風險管理政策，嚴格控制其現金。餘下集團之現金及現金等價物主要以人民幣持有。盈餘現金一般以短期存款存置並以人民幣計值。

### 匯率損失或收益

餘下集團所有營運收入及支出均以人民幣計值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團在中國大陸以外沒有任何重大的投資，然而餘下集團存在一定的貨幣匯兌損失或收益，主要原因是餘下集團之豐田物流存在美元、日元及港幣外幣業務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團所產生的匯兌收益及匯兌損失相抵後為匯兌收益人民幣279,000元。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之人民幣184,000,000元之投資物業及人民幣123,289,000元之銀行存款已抵押予若干銀行，為餘下集團獲得的貸款融資提供擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團(包含派遣及勞務人員)共有1,214名僱員(二零二零年十二月三十一日：1,064名(調整後)或2,183名(調整前))。截至二零二一年十二月三十一日止年度之僱員福利開支總額約為人民幣134,643,000元(二零二零年：約人民幣129,251,000元)。

餘下集團僱員之薪金參照市價及有關僱員之表現、資歷和經驗而釐定，亦會按年內個人表現酌情發放獎金，以獎勵僱員對餘下集團作出之貢獻，其他僱員福利包括養老保險、失業保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金等。

## 餘下集團的未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為除目標公司以外本集團(「餘下集團」)於潛在出售事項完成後的未經審核備考財務資料說明(「未經審核備考財務資料」)，包括餘下集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考合併財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核合併損益及其他全面收入表以及未經審核備考合併現金流量表，未經審核備考財務資料乃為說明潛在出售事項之影響而編製，(i) 猶如潛在出售事項已於二零二三年十二月三十一日(就未經審核備考合併財務狀況表而言)進行，及(ii) 猶如潛在出售事項已於二零二三年一月一日(就截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核合併損益及其他全面收入表以及未經審核備考合併現金流量表而言)進行。

餘下集團的未經審核備考財務資料由董事基於彼等之判斷、估計及假設，按照GEM上市規則第7.31段編製，僅作說明之用。因其假設性質使然，該等資料未必可真實反映餘下集團於二零二三年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，以及餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表、本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核合併損益及其他全面收入表以及經審核合併現金流量表編製，並已就潛在出售事項作出若干備考調整，有關調整均有事實依據並如下文所載與潛在出售事項直接相關。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之過往財務資料、本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本通函附錄二所載目標公司之過往財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

#### 餘下集團的未經審核備考合併財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	197,862			197,862
投資物業	412,200			412,200
應收合營公司款項	85,076	(85,076)		—
採用權益法入賬的投資	271,692		(68,231)	203,461
透過其他全面收入				
按公允價值列賬的權益工具	28,343			28,343
遞延稅項資產	652			652
非流動資產總額	995,825			842,518
<b>流動資產</b>				
存貨	31,636			31,636
貿易應收款項、應收票據				
及其他應收款項	397,011	85,076		482,087
已抵押銀行存款	56,015			56,015
現金及現金等價物	340,301		91,623	431,924
流動資產總額	824,963			1,001,662
總資產	1,820,788			1,844,180

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
		(附註2(a))	(附註2(b))	
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本	354,312			354,312
其他儲備	98,187			98,187
保留盈利	434,780		23,392	458,172
	887,279			910,671
非控制性權益	103,997			103,997
<b>權益總額</b>	<b>991,276</b>			<b>1,014,668</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延收入	3,979			3,979
租賃負債	11,797			11,797
借款	38,179			38,179
遞延稅項負債	55,352			55,352
非流動負債總額	109,307			109,307
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	341,319			341,319
合約負債	39,971			39,971
當期所得稅負債	1,697			1,697
借款	313,730			313,730
租賃負債	23,488			23,488
	720,205			720,205
總負債	829,512			829,512
總權益及負債	1,820,788			1,844,180
流動資產淨額	104,758			281,457
總資產減流動負債	1,100,583			1,123,975

## 餘下集團的未經審核備考合併現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	40,979	(10,738)	34,130	64,371
就以下項目作出調整：				
利息收入	(11,749)			(11,749)
融資成本	21,339			21,339
物業、廠房及設備折舊	18,115			18,115
使用權資產折舊	23,029			23,029
投資物業公允價值變動虧損	2,183			2,183
出售物業、廠房及設備的淨虧損	279			279
貿易應收款項、應收票據 及其他應收款項 減值虧損淨額撥回	(5,209)			(5,209)
遞延收入攤銷	(212)			(212)
來自權益投資的股息收入	(80)			(80)
豁免其他應付款項	(11,314)			(11,314)
出售合營公司之收益	—		(34,130)	(34,130)
採用權益法入賬的應佔投資溢利	(26,592)	10,738		(15,854)
營運資金變動前的營運現金流量：	50,768			50,768
存貨增加	(31,630)			(31,630)
貿易應收款項、應收票據 及其他應收款項減少	285,939			285,939
貿易及其他應付款項減少	(216,125)			(216,125)
合約負債減少	(224,993)			(224,993)
經營活動所用現金	(136,041)			(136,041)
已收利息	11,749			11,749
已付利息	(21,339)			(21,339)
已付所得稅	(5,546)			(5,546)
經營活動所用現金淨額	(151,177)			(151,177)

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動現金流量</b>				
已抵押銀行存款減少	57,972			57,972
購置物業、廠房及設備	(3,423)			(3,423)
新增投資物業	(5,883)			(5,883)
出售物業、廠房及設備所得款項	399			399
出售合營公司所得款項	—		91,623	91,623
來自透過其他全面收入按 公允價值列賬的 權益工具的股息收入	80			80
採用權益法入賬的投資 之已收股息	22,900			22,900
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>72,045</b>			<b>163,668</b>
<b>融資活動現金流量</b>				
借款的所得款項	375,843			375,843
償還借款	(309,109)			(309,109)
租賃負債之償還款項	(22,839)			(22,839)
已向本公司擁有人派付的利息	(10,788)			(10,788)
已向非控股權益派付的股息	(28,303)			(28,303)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>4,804</b>			<b>4,804</b>
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(74,328)			17,295
於一月一日的現金及現金等價物	414,629			414,629
<b>於十二月三十一日的現金 及現金等價物</b>	<b>340,301</b>			<b>431,924</b>

## 餘下集團的未經審核備考合併損益及其他全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (未經審核)	
收入	3,649,930			3,649,930	
銷售成本	(3,588,864)			(3,588,864)	
毛利	61,066			61,066	
行政開支	(52,436)			(52,436)	
其他收益及虧損－淨額	24,070			24,070	
投資物業公允價值變動虧損	(2,183)			(2,183)	
貿易應收款項、應收票據及 其他應收款項減值 虧損淨額撥回	5,209			5,209	
出售合營公司之收益	—		34,130	34,130	
經營溢利	35,726			69,856	
融資成本	(21,339)			(21,339)	
採用權益法入賬的應佔投資溢利	26,592	(10,738)		15,854	
除所得稅前溢利	40,979			64,371	
所得稅開支	(4,633)			(4,633)	
年內溢利	36,346			59,738	
其他全面虧損					
其後不會重新分類為損益的項目：					
透過其他全面收入按 公允價值列賬的權益工具	(5,984)			(5,984)	
年內全面收入總額	30,362			53,754	

	本集團	備考調整		餘下集團
	人民幣千元 (經審核) (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (未經審核)
下列各方應佔年度溢利：				
本公司擁有人	29,778			53,170
非控股權益	6,568			6,568
	<u>36,346</u>			<u>59,738</u>
下列各方應佔全面收入總額：				
本公司擁有人	23,794			47,186
非控股權益	6,568			6,568
	<u>30,362</u>			<u>53,754</u>

## 附註：

- 該金額乃摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核合併財務狀況表、本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核合併損益及其他全面收入表以及合併現金流量表。
- 假設建議出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，已對未經審核備考合併財務狀況表作出以下備考調整：

假設潛在出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，估計出售收益計算方法如下：

- 假設潛在出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，若干重新分類乃為符合本集團的列報方式。

- (b) 假設潛在出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，該等調整為估計出售收益，計算方法如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	<u>93,123</u>
於二零二三年十二月三十一日應佔目標公司 資產淨值的60%	(ii)	78,890
土地使用權以及物業、廠房及設備的公允價值調整	(iii)	<u>(10,659)</u>
於二零二三年十二月三十一日投資目標公司的賬面值		<u>68,231</u>
交易成本前的估計出售收益		24,892
減：潛在出售事項應佔估計交易成本	(iv)	<u>(1,500)</u>
估計出售收益		<u><u>23,392</u></u>

有關潛在出售事項所得現金流量淨額之分析：

	人民幣千元
代價	93,123
減：潛在出售事項應佔估計交易成本	<u>(1,500)</u>
	<u><u>91,623</u></u>

附註：

- (i) 該金額指中標者於潛在出售事項完成時應付予本公司的總代價人民幣93,123,000元。
- (ii) 該金額指經參考本通函附錄二所載目標公司於二零二三年十二月三十一日的資產淨值計算應佔目標公司資產淨值的60%。
- (iii) 該金額指與目標公司有關的土地使用權以及物業、廠房及設備的公允價值調整。目標公司應佔的土地使用權賬面值的差額來自因成立目標公司而導致其增值。
- (iv) 交易成本指出售目標公司直接產生的專業費用，估計約為人民幣1,500,000元，並假設該費用將以現金支付。
- (v) 除上文附註外，編製餘下集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表時，概無作出任何其他調整，以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後訂立的任何交易業績或其他交易。

- (3) 假設潛在出售事項已於二零二三年一月一日進行，已對未經審核備考合併損益及其他全面收入表以及未經審核備考合併現金流量表作出以下備考調整：

假設潛在出售事項已於二零二三年一月一日進行，估計出售收益計算方法如下：

- (a) 假設潛在出售事項已於二零二三年一月一日進行，該等調整不包括目標公司截至二零二三年十二月三十一日止年度以權益法入賬之投資的應佔溢利。該金額摘自集團截至二零二三年十二月三十一日止年度已刊發年報所載的本集團經審計合併財務報表。
- (b) 假設潛在出售事項已於二零二三年一月一日進行，該等調整為估計出售收益，計算方法如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	93,123
於二零二三年一月一日應佔目標公司資產淨值的60%	(ii)	68,152
土地使用權以及物業、廠房及設備的公允價值調整	(iii)	(10,659)
於二零二三年一月一日投資目標公司的賬面值		57,493
交易成本前的估計出售收益		35,630
減：潛在出售事項應佔估計交易成本	(iv)	(1,500)
估計出售收益		<u>34,130</u>

有關潛在出售事項所得現金流量淨額之分析：

	人民幣千元
代價	93,123
減：潛在出售事項應佔估計交易成本	(1,500)
	<u>91,623</u>

附註：

- (i) 該金額指中標者於潛在出售事項完成時應付予本公司的總代價人民幣93,123,000元。
- (ii) 該金額指經參考本通函附錄二所載目標公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值計算應佔目標公司資產淨值的60%。

- (iii) 該金額指與目標公司有關的土地使用權以及物業、廠房及設備的公允價值調整。目標公司應佔的土地使用權賬面值的差額來自因成立目標公司而導致其增值。
  - (iv) 交易成本指出售目標公司直接產生的專業費用，估計約為人民幣1,500,000元，並假設該費用將以現金支付。
  - (v) 除上文附註外，編製餘下集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表時，概無作出任何其他調整，以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後訂立的任何交易業績或其他交易。
- (4) 上述調整預計不會對餘下集團的未經審核備考合併損益及其他全面收入表以及未經審核備考合併現金流量表產生持續影響。

下文為所接獲香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 有關編製餘下集團之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告

### 致天津濱海泰達物流集團股份有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，以就天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「**貴公司**」)董事僅為說明目的而編製的**貴公司**及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括**貴集團**於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考合併財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併損益及其他全面收入表以及未經審核備考合併現金流量表以及**貴公司**刊發日期為二零二四年八月十六日之通函(「**通函**」)第IV-1至IV-10頁所載有關備註(「**未經審核備考財務資料**」)，該通函內容有關有關透過公開掛牌進行潛在非常重大出售事項之建議授權(「**潛在出售事項**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄IV-1至IV-10頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明潛在出售事項對**貴集團**於二零二三年十二月三十一日之財務狀況的影響，猶如潛在出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，以及對**貴集團**於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如潛在出售事項已於二零二三年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關**貴集團**於二零二三年十二月三十一日之財務狀況以及**貴集團**於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自**貴集團**截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發獨立核數師報告)。

### 董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)第7.31段，並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引(「**會計指引**」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」擬備未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之專業會計師道德守則有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為之基本原則而制定。

本所應用由香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的公司的質量管理」，當中要求公司設計、實施及經營質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定之政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據GEM上市規則第7.31(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製供股章程內之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行工作。該準則規定申報會計師計劃及執行程序，以對董事是否根據上市規則第7.31段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等獲委聘進行核證之過程當中亦不就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明潛在出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如潛在出售事項已於供說明用途所選定之較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日潛在出售事項之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而作出報告的合理核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列潛在出售事項直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之潛在出售事項以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等取得之憑證屬充分且恰當，可為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二四年八月十六日

天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
擬轉讓股權項目涉及的  
泰達行(天津)冷鏈物流有限公司  
股東全部權益價值  
資產評估報告書  
國眾聯評報字(2024)第2-0844號

天津濱海泰達物流集團股份有限公司：

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法及收益法，按照必要的評估程序，對天津濱海泰達物流集團股份有限公司擬轉讓股權行為涉及的泰達行(天津)冷鏈物流有限公司股東全部權益在2023年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

## 一、評估目的

天津濱海泰達物流集團股份有限公司擬進行股權轉讓，本次評估系為天津濱海泰達物流集團股份有限公司擬轉讓股權提供價值參考依據。

## 二、評估對象和評估範圍

本次評估對象為泰達行(天津)冷鏈物流有限公司於評估基準日的股東全部權益。

股東全部權益賬面金額人民幣13,248.64萬元，擬轉讓股權持有單位已聲明其所持有股權不存在抵押，質押等權屬瑕疵事項，並承諾該股權權屬清晰，合法，不存在任何法律糾紛事項。

具體評估範圍為泰達行(天津)冷鏈物流有限公司申報的並經過中審華會計師事務所(特殊普通合夥)審計的截至2023年12月31日泰達行(天津)冷鏈物流有限公司全部資產(包括有關物業資產)及相關負債，其中資產總額賬面值33,571.16萬元，負債總額賬面值20,322.52萬元，所有者權益賬面值13,248.64萬元。評估前賬面值已經中審華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了CAC津審字[2024]0424的無保留意見審計報告。

被評估單位承諾具體評估對象和範圍與經濟行為所涉及的對象和範圍一致、不重不漏，以被評估單位提供的資產評估申報表為準。

### 三、價值類型及其定義

本次評估是在持續經營假設前提下評估泰達行(天津)冷鏈物流有限公司股東全部權益在基準日的市場價值。

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

### 四、評估基準日

本項目資產評估基準日為2023年12月31日。評估基準日由委託人確定。

### 五、評估方法

本次評估採用資產基礎法及收益法。

(一) 資產基礎法也稱成本法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。

納入本次評估範圍的流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付帳款、其他應收款和存貨。

非流動資產包括房屋建築物和機器設備。

本次對建(構)築物、管道溝槽的評估，採用成本法。

計算公式為：評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 管理費用 + 資金成本 + 合理利潤 - 可抵扣增值稅

綜合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理論成新率 × 40%

對機器設備評估採用成本法。

計算公式為：評估值 = 重置全價 × 成新率

重置全價 = 設備購置價格 + 運雜費 + 安裝調試費 + 其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅

建設用地使用權採用市場比較法和基準地價係數修正法等兩種方法進行評估。

(二) 收益法是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估方法。

公式：股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

企業整體價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產價值 - 非經營性負債價值

經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

P--- 評估基準日企業經營性資產價值

R<sub>i</sub>--- 企業第 i 年預期自由現金流量

R<sub>n+1</sub>--- 永續期預期自由現金流量

i--- 收益期計算年

r--- 折現率

n--- 詳細預測期

其中，企業自由現金流量計算公式如下：

企業自由現金流量 = 淨利潤 + 折舊與攤銷 + 扣稅後付息負債利息 - 資本性支出 - 營運資金增加額。

與企業自由現金流量對應的折現率為加權平均資本成本 (WACC)，基本公式：

$$WACC = R_e \times E/(D+E) + R_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

其中：

R<sub>e</sub>：權益資本成本；

R<sub>d</sub>：付息債務資本成本；

E/(D+E)：股權比率；

$D/(D+E)$ ：債權比率；

T：適用的所得稅率。

其中：權益資本成本  $R_e$  採用資本資產定價模型 (CAMP) 計算，計算公式如下：

$$R_e = R_f + ERP * \beta + R_t$$

$R_f$ ：無風險報酬率；

$\beta$ ：權益的系統風險係數

ERP：市場風險超額回報率

$R_t$ ：公司特定風險調整係數

## 六、評估假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設公司使用方式為在用續用。

3. 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。
4. 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

(二) 一般假設：

1. 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. 假設公司的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
5. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
6. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
7. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。
8. 本次評估對象在未來經營期內的主營業務、產品的結構，收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產規模、構成以及主營業務、產品結構等狀況的變化所帶來的損益。

9. 本次評估，除特殊說明外，未考慮被評估單位股東全部權益價值或相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估結論的影響。
10. 本次評估假設委託人及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；評估範圍僅以委託人及被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮委託人及被評估單位提供清單以為可能存在的或有資產及或有負債。
11. 被評估單位未來年度形成的應收賬款可按照合同約定的期限逐步收回，未來不存在重大的應收賬款壞賬情況。
12. 被評估單位主要技術骨幹、研發團隊、營銷團隊和管理團隊相對穩定，不發生重大變化。
13. 假設被評估單位提供的正在履行或尚未履行的合同、協議、中標書未來實現不發生重大變化。
14. 被評估單位在預測期均勻地(即在期中)獲得現金流。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

### (三) 特別假設

1. 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在評估報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
2. 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託人及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。

3. 對於本評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
4. 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。
5. 假設泰達行(天津)冷鏈物流有限公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
6. 本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

本報告評估結論是以上述評估假設為前提得出的，在上述評估假設變化時，本報告評估結論無效。

## 七、評估結論

### (一) 資產基礎法評估結論：

在評估基準日2023年12月31日資產總額賬面值33,571.16萬元，評估值35,182.63萬元，評估增值1,611.47萬元，增值率4.80%；

負債總額賬面值20,322.52萬元，評估值19,662.10萬元，評估減值660.42萬元，減值率3.25%；

淨資產賬面值13,248.64萬元，評估值15,520.54萬元，評估增值2,271.90萬元，增值率17.15%。

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

資產評估結果匯總表  
評估基準日：2023年12月31日

被評估單位：泰達行(天津)冷鏈物流有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100
流動資產	1	9,497.47	9,495.72	-1.75	-0.02
非流動資產	2	24,073.69	25,686.91	1,613.22	6.70
其中：可供出售金融資產	3				
持有至到期投資	4				
長期應收款	5				
長期股權投資	6				
投資性房地產	7				
固定資產	8	19,536.81	20,430.04	893.23	4.57
在建工程	9	39.02	39.02	—	—
工程物資	10				
固定資產清理	11				
生產性生物資產	12				
油氣資產	13				
無形資產	14	4,422.21	5,217.86	795.65	17.99
開發支出	15				
商譽	16				
長期待攤費用	17	75.66	—	-75.66	-100.00
遞延所得稅資產	18		—	—	—
其他非流動資產	19		—	—	—
資產總計	20	33,571.16	35,182.63	1,611.47	4.80
流動負債	21	19,559.59	19,471.37	-88.22	-0.45
非流動負債	22	762.92	190.73	-572.19	-75.00
負債總計	23	20,322.52	19,662.10	-660.42	-3.25
淨資產	24	13,248.64	15,520.54	2,271.900	17.15

(二) 收益法評估結論：

採用收益法對泰達行(天津)冷鏈物流有限公司的股東全部權益價值的評估值為9,480.04萬元，評估值較賬面淨資產減值3,768.60萬元，減值率28.45%。

(三) 對評估結果選取的說明：

資產基礎法評估是以企業資產負債表為基礎對企業價值進行評定估算，從資產重置的角度間接地評價資產的公平市場價值。收益法則是從資產預期獲利能力的角度評價資產價值。受前幾年疫情影響，國內消費面需要逐步恢復，貿易商經營狀況不佳，貨代行業進入門檻較低，貨運代理服務費用價格較以往年度走低；冷鏈進口趨勢小幅度增長，貨運代理整體趨勢是量增價落，行業競爭加劇。

考慮天津濱海泰達物流集團股份有限公司擬進行股權轉讓的實際情況，並結合本次評估目的和冷鏈行業的特點，我們認為資產基礎法評估結果更能公允反映本次評估目的下股東全部權益價值。

綜上所述，本次評估採用資產基礎法的評估結果。

泰達行(天津)冷鏈物流有限公司股東全部權益價值為 15,520.54 萬元。

## 八、評估結論的使用有效期

評估結論的使用有效期；本評估報告結論自評估基準日起有效期為一年即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日有效。超過一年，需重新進行資產評估。

## 九、評估報告日

資產評估師形成最終專業意見的日期為 2024 年 05 月 31 日。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司  
資產評估師：卞婧嫻(會員編號：47200142)  
資產評估師：蘇靜(會員編號：47190031)

二零二四年五月三十一日

天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
擬出售泰達行60%權益涉及的泰達行擁有的坐落於  
天津市濱海新區塘沽吉運五道181號的房地產價值  
諮詢報告書

天津濱海泰達物流集團股份有限公司：

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司接受 貴公司的委託，參照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，按照必要的諮詢程序，對 貴公司擬出售泰達行60%權益涉及的泰達行擁有的坐落於中國天津市濱海新區塘沽吉運五道181號的房地產(以下簡稱：「該物業」)在諮詢基準日2024年6月30日的市場價值進行了諮詢。現將房地產諮詢情況報告如下。

### 一、諮詢目的

天津濱海泰達物流集團股份有限公司擬出售泰達行60%權益涉及的泰達行擁有的坐落於天津市濱海新區塘沽吉運五道181號的房地產進行諮詢。

### 二、諮詢對象和諮詢範圍

諮詢對象為委託人申報的房地產的市場價值，諮詢範圍具體為泰達行擁有的坐落於天津市濱海新區塘沽吉運五道181號的房地產，建築面積合計約為36,794.58平方米，土地使用權面積為76,791.50平方米。

具體情況如下表所示：

### 1、房屋建築物

金額單位：人民幣元

序號	權證編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 m <sup>2</sup>	賬面價值	
						原值	淨值
1	津 2021 濱海新區塘沽 不動產權第 1001683 號					276,398,298.78	176,388,819.72
2		冷庫	鋼筋混凝土	2012-08-27	28,811.56		
3		理貨用房	鋼筋混凝土	2012-08-27	3,771.73		
4		製冷機房及 變配電	鋼筋混凝土	2012-08-27	1,427.40		
5		業務樓	鋼筋混凝土	2012-08-27	1,137.78		
6		快速查驗平 台	鋼筋混凝土	2012-08-27	1,106.46		
7		檢查橋	鋼結構	2012-08-27	539.65		
合計					36,794.58	276,398,298.78	176,388,819.72

### 2、構築物

序號	名稱	結構	建成 年月	長度 (m)	寬度 (m)	高/深度 (m)	面積體積 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	備註
1	堆場場地	鋼砵	2012-08-01				26,481.92	正常使用
2	空地—地基處理	土質	2012-08-01				36,697.60	部分閒置
3	綠化遷移恢復工程	土質	2013-12-16					正常使用
4	交通標線		2013-12-16					正常使用
5	事故水池	鋼砵	2012-08-27	9.00	5.00	5.00	225.00	正常使用
6	消防水池	鋼砵	2012-08-28	17.00	9.00	5.00	765.00	正常使用
7	圍牆及消防大門	砵及鐵藝	2012-08-28	542.32				正常使用
8	大門	電動門	2012-08-28	11.00				正常使用
9	高杆燈	鋼制	2012-08-28	35.00				正常使用

## 3. 管道溝槽

序號	名稱	長度 (m)	高/深度 (m)	溝寬*溝厚 (mm*mm) 管徑*壁厚 (mm*mm)	材質	絕緣方式	建成年月
1	排水工程						
1-1	污水管道	830			高密度聚乙烯 雙壁波紋管		2012-08-26
1-2	單算雨水口	φ 1.2	1.30		磚砌		2012-08-27
1-3	雨水檢查井	φ 1.0	1.30		磚砌		2012-08-28
1-4	雨水檢查井	φ 1.5	1.30		磚砌		2012-08-28
1-5	提升泵井	φ 1.4	1.30		磚砌		2012-08-28
1-6	污水檢查井	φ 0.7	1.30		磚砌		2012-08-28
1-7	雨水管道	262					2012-08-28
1-8	雨水管道	413					2012-08-28
1-9	雨水管道	170.00					2012-08-28
1-10	雨水管道	96.00					2012-08-28
1-11	雨水管道	210.00					2012-08-28
1-12	雨水管道	87.00					2012-08-28
1-13	雨水管道	14.00					2012-08-28
1-14	雨水管道	46.00					2012-08-27
2	給水工程						
2-1	地下消火栓井	φ 1.2	1.30		磚砌		2012-08-28
2-2	地下消火栓井	φ 1.4	1.30		磚砌		2012-08-28
2-3	水泵接合器井	φ 1.2	1.30		磚砌		2012-08-28
2-4	閘門井	φ 1.2	1.30		磚砌		2012-08-28
2-5	水錶井	φ 1.5	1.30		磚砌		2012-08-28
2-6	給水管道	280.00					2012-08-28
2-7	給水管道	180.00					2012-08-28
2-8	給水管道	224.00					2012-08-28
2-9	給水管道	282					2012-08-28

序號	名稱	長度 (m)	高/深度 (m)	溝寬*溝厚 (mm*mm) 管徑*壁厚 (mm*mm)	材質	絕緣方式	建成年月
2-10	給水管道	340					2012-08-28
2-11	消防水管道	690					2012-08-28
2-12	消防水管道	228					2012-08-28
3	電力工程						
3-1	電力電纜井	φ 1.4	1.3		磚砌		2012-08-26
3-2	電力電纜	104.00			YJV-0.6/1KV-4*240		2012-08-28
3-3	電力電纜	223.00			YJV-0.6/1KV-4*10		2012-08-28
3-4	電力電纜	138.00			YJV-0.6/1KV-4*70		2012-08-28
3-5	電力電纜	178.00			YJV-0.6/1KV-4*120		2012-08-28
3-6	電力電纜	175.00			YJV-0.6/1KV-4*16		2012-08-28
3-7	電力電纜	166.00			YJV-0.6/1KV-4*4		2012-08-28

#### 4、土地使用權

金額單位：人民幣元

序號	土地權證編號	土地位置	取得日期	土地用途	登記 終止日期	開發程度	面積(m <sup>2</sup> )	原始入帳價值	賬面價值
1	津2021濱海新區 塘沽不動產權 第1001683號	天津市濱海新區吉 運五道181號	2011-12-09	倉儲用地	2060-01-14	七通一平	76,791.50	57,045,829.00	42,091,106.11

本次諮詢報告未引用其他機構出具的報告結論。

#### 三、諮詢基準日

本項目諮詢基準日是2024年6月30日。

#### 四、方法

本諮詢報告採用市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，諮詢對象在諮詢基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

土地估值採用市場比較法，是根據替代原則，將待估土地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並根據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地的諮詢時日地價的方法。

建築物估值採用採用成本法。計算公式為：價值＝市場重置全價×綜合成新率

## 五、諮詢假設

### 1、交易假設

交易假設是假定所有待估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價，是諮詢得以進行的一個最基本的前提假設。

### 2、公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。該假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

### 3、持續使用假設

持續使用假設是指諮詢時需根據被諮詢資產按目前的用途和使用方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定諮詢方法、參數和依據。

本諮詢結論是以上述諮詢假設為前提得出的，在上述諮詢假設變化時，本諮詢結論無效。

## 六、物業詳情

- 1、位置：天津市濱海新區塘沽吉運五道181號
- 2、交通：天津濱海國際機場和濱海西站分別距離該物業約46.2公里和18.0公里。
- 3、周邊地區的性質：該地區主要是濱海新區的工業區。

4、概況：該物業包括一個冷庫設施、一個辦公樓及部分附屬建築。

根據不動產權證書，該物業的總建築面積約為 36,794.58 平方米。該物業於二零一二年左右竣工。

該物業的土地面積為 76,791.50 平方米，獲出讓的土地使用權於二零二零年一月十四日到期，為倉儲用地。

5、佔用詳情：根據於 2024 年 7 月 8 日，李亮的實地考察及 貴公司提供的資料，該物業全部自用。

6、視察及調查：

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業裝備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的產權信息及檔案所載乃正確無誤。

7、產權信息：津(2021)濱海新區塘沽不動產權第 1001683 號

## 七、諮詢結論

根據以上工作，得出如下諮詢結論：在諮詢基準日 2024 年 6 月 30 日原地持續使用前提下，委估的資產諮詢價值為人民幣 22,336.43 萬元。諮詢價值為不含稅價值。

## 八、諮詢結論的使用有效期

諮詢結論的使用有效期；本諮詢報告結論自諮詢基準日起有效期為一年即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日有效。超過一年，需重新進行資產諮詢。

九、諮詢報告日

資產評估師形成最終專業意見的日期為2024年07月14日。

國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司

李亮(中國房地產估價師註冊號：2016440241；  
中國資產評估師編號：11180226)

朱志昊(中國資產評估師編號：12190042)

地址：深圳市羅湖區清水河街道清水河社區  
清水河三路7號中海慧智大廈1C棟

二〇二四年七月十四日

附註：

李亮為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、中國資產評估協會會員、中國土地估價師與土地登記代理人協會會員、中國礦業權評估師協會理事、北京房地產估價師和土地估價師與不動產登記代理人協會理事、中華人民共和國註冊房地產估價師、經紀人、資產評估師、礦業權評估師、土地估價師，長期從事資產評估工作，具有10年以上的專業工作經驗。

朱志昊為中國資產評估協會登記的資產評估專業人員，具有資產評估師資質，長期從事資產評估工作，具有10年的專業工作經驗。

以下為本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告，以供載入本通函。

中華人民共和國  
天津  
經濟技術開發區  
渤海路39號  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
董事會

敬啟者：

天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「貴公司」)

有關泰達行(天津)冷鏈物流有限公司股權評估預計未來折現現金流量計算的報告

吾等已經檢查由國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司於二零二四年五月三十一日編製的關於泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(「目標公司」)股權於二零二三年十二月三十一日的評估(「評估」)所依據的預計未來折現現金流量的計算。關於目標公司的評估載於貴公司日期為二零二四年七月三十一日的公告(「公告」)。根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.60A條，基於預計未來折現現金流量的評估被視為盈利預測。

**董事的責任**

貴公司董事全權負責根據公告所載的由其確定的基準和假設(「假設」)編製預計未來折現現金流量。此責任包括為評估執行與編製預計未來折現現金流量相關的適當程序，並應用適當的編製基準；以及作出在有關情況下屬合理的估計。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求本所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

根據GEM上市規則第19.60A(2)段，吾等的責任是對預計未來折現現金流量的計算是否在所有重要方面都已經根據評估所依據的假設妥善編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，除此之外本報告不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須計劃及進行核證委聘工作，以合理保證就計算而言，預計未來折現現金流量是否已根據假設妥為編製。吾等的工作主要限於向貴公司管理層作出查詢，考慮預計未來折現現金流量所依據的分析及假設，以及檢查編製預計未來折現現金流量之計算方法是否準確。吾等的工作並不構成對目標公司的任何估值。吾等的工作比依據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計的範圍小得多。因此，我們不發表審計意見。

由於評估與預計未來折現現金流量有關，故在其編製時並不涉及採用貴公司的任何會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能按與過往結果相同的方式確認及核實，亦未必一定發生。即使所預期的事件及行動發生，實際結果仍可能會與評估有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並不會就假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據以上所述，吾等認為，就計算而言，預計未來折現現金流量在所有重要方面已根據假設妥善編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二四年七月三十一日

以下為董事會所編製日期為二零二四年七月三十一日之函件全文，以供載入本通函。

致：

香港聯合交易所有限公司  
上市科  
香港  
中環康樂廣場8號交易廣場2期12樓

敬啟者：

公司：天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「本公司」)

有關：盈利預測－香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.60A條所要求的確認函。

茲提述本公司日期為二零二四年七月三十一日有關透過公開掛牌進行潛在非常重大出售事項之建議授權之公告，涉及國眾聯資產評估土地房地產估價股份有限公司(「評估師」)採取資產基礎法及收益法對泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(「目標公司」)所編製的評估基準日為二零二三年十二月三十一日之評估報告(「評估報告」)。本公司獲悉雖然評估師沒有採納評估報告中的收益法的結果，但評估報告中的收益法乃根據折現現金流量法編製，及根據GEM上市規則第19.60A條，構成盈利預測。

本公司董事會已審閱評估報告，並與評估師就估值之基準及假設進行討論。本公司董事會亦曾考慮本公司之核數師國衛會計師事務所有限公司(「核數師」)於二零二四年七月三十一日所發出之報告，內容有關折現現金流量就計算方法而言是否根據評估報告所載的基準及假設妥為編製。本公司留意到折現現金流量並不涉及採納會計政策。

根據GEM上市規則第19.60A條的要求，本公司董事會確認上述評估報告所使用之盈利預測乃經適當及審慎查詢後所制訂。

本函件僅就GEM上市規則第19.60A條所編製，而不作其他用途。本公司概不向任何其他人士承擔有關本函件所涉及、產生或相關的任何責任。

此致

代表董事會  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
楊衛紅  
主席  
謹啟

二零二四年七月三十一日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；各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屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，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. 董事及最高行政人員之權益披露

### (a) 董事及最高行政人員之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條的規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(b) 主要股東及於股份及相關股份持有權益及淡倉的人士**

據本公司董事、監事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期以下人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有在一切情況於本公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上之權益；或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述之登記冊之權益或淡倉：

## 本公司股份之好倉

名稱	身份	H股數目 (附註1)	於本公司 已發行股本 總數持股量 概約百分比
天津泰達投資控股有限公司	實益持有人	150,420,051 股 (L)	42.45%
正大製藥投資(北京)有限公司	實益持有人	77,303,789 股 (L)	21.82%
正大置地有限公司	實益持有人	28,344,960 股 (L)	8.00%
天津港發展控股有限公司	實益持有人	20,000,000 股 (L)	5.64%
富泰(上海)有限公司	主要股東的受控 法團權益	28,344,960 股 (L)	8.00%
正大集團(BVI)控股有限公司	主要股東的受控 法團權益	28,344,960 股 (L)	8.00%
CPG Overseas Company Limited	主要股東的受控 法團權益	28,344,960 股 (L)	8.00%
卜蜂集團有限公司	主要股東的受控 法團權益	28,344,960 股 (L)	8.00%
中國生物製藥有限公司	主要股東的受控 法團權益	77,303,789 股 (L)	21.82%

附註：1.「L」指股東於本公司股本中的好倉。於二零二三年十月二十六日，本公司已將256,068,800股非上市內資股轉換為H股。

除本通函所披露者外，據本公司董事、監事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員、監事除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司作出披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有附有在一切情況於本公司及／或本公司任何附屬公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上之權益；或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述之登記冊之權益或淡倉。

### 3. 董事之其他權益

#### 董事之競爭利益

於最後實際可行日期，根據GEM上市規則，本公司的董事、控股股東或彼等各自之緊密聯繫人士概無於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，且亦無與本集團任何其他利益衝突。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索賠，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或可能面臨的重大訴訟或索賠。

### 6. 專家及同意書

以下為本通函所載發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
國眾聯資產評估土地房地產 估價有限公司	獨立物業評估師

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期）起已收購或出售或租賃，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。

上述各專家已發出同意書，同意本通函刊發時，以現有形式及文義，收錄彼等的報告或函件及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 重大合約

以下乃本集團成員公司在緊接本通函日期之前兩年訂立之重大或可能屬重大之合約（泛指並非在日常業務過程中之合約）：

- (a) 天津開發區泰達公共保稅倉有限公司與中集融資租賃有限公司於二零二三年一月六日訂立的融資租賃協議及抵押協議。

## 8. 董事於本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即編製本公司最近期已刊發經審核賬目的日期）起已收購或出售或租賃，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。

## 9. 審核委員會

本公司已根據GEM上市規則成立董事會審核委員會，其現由程新生教授（主席）、何勇軍先生及羅文鈺教授（均為獨立非執行董事）組成，並已遵照GEM上市規則規定以書面列明其職權範圍，並遵照GEM上市規則第5.29條之規定書面列明其職權及職責。

董事會審核委員會各成員之履歷資料載列如下：

程新生教授，61歲，於二零一四年六月加入本公司。管理學博士、博士後，二零零四年至二零零五年，加拿大阿爾伯塔大學(University of Alberta, Canada)訪問學者，《南開管理評論》專業主編，多次獲得社會科學優秀成果獎；一九九四年成為中國註冊會計協會會員，主持國家自然科學基金管理學研究課題4項，主持教育部基金課題4項，參加國家自然科學基金重點課題、國家哲學社會科學基金和教育部人文社科基金課題等10餘項，出版著作5部，發表論文50餘篇，譯著1部。彼曾任海洋石油工程股份有限公司(股份代號：600583，上海證券交易所)獨立董事。彼現任南開大學商學院會計系教授、博士生導師。彼亦為中船(邯鄲)派瑞特種氣體股份有限公司及華夏銀行股份有限公司(股份代號：600015，上海證券交易所)獨立董事，中海油田服務股份有限公司(股份代號：601808，上海證券交易所)獨立監事，中國管理現代化研究會理事。

何勇軍先生，45歲，於二零二二年六月加入本公司。彼畢業於天津大學技術經濟及管理專業，獲得研究生學歷，博士學位。彼曾任天津海泰優點創業投資管理有限公司副總經理。彼現任天津銳意津融企業管理諮詢有限公司董事長，天津北洋海棠創業投資管理有限公司總經理，北洋海棠基金發起合夥人，天津大學科技園(南開園、津南園、天開園)總經理，天津科技金融中心主任，天津中正物流有限公司董事長及執行董事。彼亦為天津利安隆新材料股份有限公司(股份代號：300596，深圳證券交易所創業板)及天津金米特科技股份有限公司(股份代號：872249，全國中小企業股份轉讓系統)獨立董事。

羅文鈺教授，72歲，於二零一二年八月加入本公司。於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械／工業工程博士學位。於一九八六年至二零一二年間擔任香港中文大學決策科學與企業經濟學系教授，在一九九三年至二零零二年間先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長、院長。於返回香港前，彼為卡倫工程學院運籌學系主任及休斯頓大學工業工程研究生課程主任。在任職美國麥克唐納－道格拉斯及福特航空航天公司時，曾參與美國太空研究計劃。彼亦為香港及海外多間機構的顧問，積極參與公共服務，曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及其他多個委員會成員，並就任於香港及海外多個牟利、非牟利及慈善組織的董事局。彼曾於二零一零年七月起至二零一三年七月止，擔任從玉農業控股有限公司(股份代號：00875，香港聯合交易所)之獨立非執行董事；於二零一三

年八月至二零一六年七月，擔任上海拉夏貝爾服飾股份有限公司(股份代號：06116，香港聯合交易所)之獨立非執行董事；於二零零八年六月至二零二零年六月擔任北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：00694，香港聯合交易所)獨立非執行董事。於二零零八年九月至二零二四年五月，擔任環球數碼創意控股有限公司(股份代號：08271，香港聯合交易所)之獨立非執行董事；於二零一三年九月至二零二四年五月，擔任首鋼福山資源集團有限公司(股份代號：00639，香港聯合交易所)之獨立非執行董事。彼現擔任天津港發展控股有限公司(股份代號：03382)、富豪酒店國際控股有限公司(股份代號：00078)、濱海投資有限公司(股份代號：02886)以及國美金融科技有限公司(股份代號：00628)的獨立非執行董事，及北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：00694)之獨立監事，上述公司均為於香港聯合交易所上市公司。

## 10. 其他事項

- (b) 本公司的公司秘書為羅泰安先生，其為香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司註冊地址位於中華人民共和國天津經濟技術開發區渤海路39號辦公樓三層。
- (d) 本公司的香港總部及主要營業地點位於香港灣仔告士打道128號祥豐大廈25樓。
- (e) 本公司於香港的H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**11. 展示文件**

以下文件的副本自本通函日期起計十四(14)日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn))刊登：

- (a) 由國衛會計師事務所有限公司刊發之餘下集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (b) 由獨立物業評估師刊發之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (c) 國衛會計師事務所有限公司刊發之關於盈利預測的報告，其全文載於本通函附錄七；
- (d) 董事會有關盈利預測的函件，其全文載於本通函附錄八；及
- (e) 本附錄九「專家及同意書」一節載列的書面同意書。



天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
**Tianjin Binhai Teda Logistics (Group) Corporation Limited\***  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：8348)

茲通告天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月六日(星期五)上午九時三十分假座中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議本公司謹此授權及批准，根據本公司日期為二零二四年八月十六日之通函所列主要條款以公開掛牌方式出售泰達行(天津)冷鏈物流有限公司60%股權，並批准、追認及確認潛在出售事項(構成非常重大出售事項)項下擬進行之交易，以及動議授權本公司任何一名或多名董事就落實潛在出售事項及據此擬進行之交易作出彼／彼等可能認為屬必須、適宜或合宜之一切行動及事宜，簽訂及交付所有協議及文件以及採取有關措施。」

承董事會命  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
主席  
楊衛紅

中國，天津，二零二四年八月十六日

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指者外，本通告所使用的詞彙應與本公司日期為二零二四年八月十六日的通函(「通函」)所界定的詞彙具有相同涵義。本通告內所述的決議案之相關全文載列於通函內。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上表決之本公司股東(「股東」)均有權委派一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘屬任何H股之聯名持有人，則只有在股東名冊上排名首位之人士方有權收取本通告、出席股東特別大會及於大會上行使相關股份所附之一切表決權，且本通告將被視為已送交相關股份之所有聯名持有人。

## 股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案指定時間24小時前，送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**股份過戶登記處**」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，惟在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。
4. 本公司將於二零二四年九月二日至二零二四年九月六日(首尾兩天包括在內)暫停辦理香港股東登記手續，期內將不會辦理H股過戶手續。為識別合資格出席股東特別大會及於會上表決之股東，所有過戶文件連同有關股票須於二零二四年八月三十日下午四時三十分前，送達股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 如有任何股份屬聯名登記持有人，該等人士中任何一位均可親身或委任代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則上述出席人士中，只有最優先或較優先者(視乎情況而定)方有權就有關聯名持有之股份投票，就此而言，優先次序乃依照聯名持有人就有關聯名持有之股份於股東名冊上的排名先後次序而定。
6. H股股份持有人無論是否有意出席股東特別大會，務須填妥隨附代表委任表格，並於股東特別大會指定舉行時間24小時前，透過專人或郵寄方式交回本公司H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於本通告日期，董事會包括執行董事楊衛紅先生及馬欣女士；非執行董事李健先生、孟隽女士及孫靜女士；及獨立非執行董事程新生教授、何勇軍先生、羅文鈺教授及彭作文先生。

本通告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通告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，本通告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通告或其所載任何陳述產生誤導。

本通告將由刊登之日起七天於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」網頁刊載。本通告亦將登載於本公司網站 [www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn)。