
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，應諮詢閣下的持牌證券經紀或註冊證券商、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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買方或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券經紀或註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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)

(1) 主要交易 – 融資租賃安排
及
(2) 二零二三年第一次臨時股東大會通告

董事會函件載於本通函第4至17頁。

天津濱海泰達物流集團股份有限公司謹訂於二零二三年二月十日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號舉行二零二三年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，召開臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉於臨時股東大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tbtl.cn)刊載。無論閣下是否有意出席臨時股東大會，務請閣下按隨附代表委任表格上列印之指示填妥表格，並於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會，並於會上表決。

本通函將由刊登之日起至少七天於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁刊載。本通函亦將於本公司網站www.tbtl.cn刊載。

* 僅供識別

二零二三年一月十九日

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主板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。

本通函乃遵照 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。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告(一)	II-1
附錄三 – 估值報告(二)	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
二零二三年第一次臨時股東大會通告	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	本公司董事會
「保稅倉公司」	指	天津開發區泰達公共保稅倉有限公司，本公司全資子公司
「中集融資」	指	中集融資租賃有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「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上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，乃以人民幣認購或入賬列作繳足
「融資租賃合同」	指	保稅倉公司與中集融資於二零二三年一月六日訂立之融資租賃(售後回租)合同
「融資租賃安排」	指	保稅倉公司與中集融資根據融資租賃合同及抵押合同所進行的售後回租融資租賃安排
「二零二三年第一次臨時股東大會」	指	本公司謹訂二零二三年二月十日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號舉行之臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)融資租賃安排
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「擔保函」	指	泰達控股及本公司就融資租賃安排為保稅倉公司提供擔保而分別向中集融資於二零二三年一月六日出具的兩份擔保函，各自亦稱為「擔保函」
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之海外上市外資股，於GEM上市
「獨立估值師」	指	北京正聯資產評估有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十七日，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
「租賃資產」	指	座落保稅倉公司院內的兩條1.2公里鐵路專綫
「抵押合同」	指	保稅倉公司與中集融資分別就抵押租賃資產及非租賃抵押資產於二零二三年一月六日訂立的兩份抵押合同，各自亦稱為「抵押合同」
「非租賃抵押資產」	指	座落天津市天津經濟技術開發區第九大街北，渤海路西的土地
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	內資股及H股
「深圳資本集團」	指	深圳市資本運營集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限責任公司

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰達控股」	指	天津泰達投資控股有限公司，本公司控股股東
「估值報告(一)」	指	獨立估值師出具有關租賃資產使用權之資產評估報告
「估值報告(二)」	指	獨立估值師出具有關非租賃抵押資產之土地使用權資產評估報告
「%」	指	百分比

中國國家、公司、實體、部門、機構、資質、頭銜諸如此類的英文名稱是其中文名稱的翻譯，並包含在本通函中，僅供識別，不得視為其官方英文翻譯。若不一致，以中文名稱為準。

* 僅供識別



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)

非執行董事：
李健先生
徐志敏先生
周志遠先生
張炎先生

獨立非執行董事：
程新生先生
何勇軍先生
羅文鈺先生
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：

(1) 主要交易－融資租賃安排
及
(2) 二零二三年第一次臨時股東大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十二月五日及二零二三年一月六日有關融資租賃安排的公告。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨向閣下提供(其中包括)有關融資租賃安排的進一步資料及GEM上市規則項下規定的附帶文件及其他資料及向閣下發出二零二三年第一次臨時股東大會通告並就該將予提呈之決議案尋求閣下批准。

2. 融資租賃安排

於二零二三年一月六日，本公司全資子公司保稅倉公司(作為賣方、承租人及抵押人)就融資租賃安排與中集融資分別訂立融資租賃合同及抵押合同，據此，保稅倉公司按總代價人民幣56,000,000元同意向中集融資出售租賃資產，而保稅倉公司同意以融資租賃方式向中集融資租回租賃資產，為期五年。同時，保稅倉公司同意將租賃資產及非租賃抵押資產抵押給中集融資，作為其履行融資租賃合同項下債務的擔保。本公司及本公司控股股東泰達控股就融資租賃安排為保稅倉公司提供擔保而分別向中集融資出具擔保函。於租賃期屆滿後且在保稅倉公司履行完畢融資租賃合同規定的全部義務後，保稅倉公司有權通過向中集融資支付人民幣100元取得租賃資產的所有權。

融資租賃合同

融資租賃合同之主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年一月六日
- 訂約方：(1) 中集融資(作為買方及出租人)；及
(2) 保稅倉公司(作為賣方及承租人)
- 租賃資產：中集融資向保稅倉公司購買租賃資產，並以融資租賃方式租給保稅倉公司使用。保稅倉公司向中集融資承租租賃資產並支付租金及其他應付款項。
- 代價：就轉讓租賃資產之所有權，中集融資應向保稅倉公司支付人民幣56,000,000元，以作為購買租賃資產之代價價款。該款由中集融資扣除金額為人民幣2,800,000元的保證金後，將餘額人民幣53,200,000元以電匯方式支付給保稅倉公司。

租賃資產於二零二二年八月三十日的資產賬面值為人民幣6,886,563元，基於成本法計入本公司綜合財務報表。由獨立估值師按收益法評估之租賃資產使用權於二零二二年八月三十日的評估價值為人民幣58,376,300元。租賃資產之代價價款乃由保稅倉公司及中集融資經公平磋商，按照市場公允和審慎原則釐定。中集融資經參考租賃資產使用權之評估價值的約95%提供人民幣56,000,000元作為代價。董事會認為，提供的有關金額乃基於多種因素，包括(i)租賃資產的賬面值、(ii)租賃資產的現有經營狀況及產生的收益以及(iii)本集團資本需求，屬公平合理。董事會對每一因素的評估的詳情如下：

- 就第(i)項因素而言，根據現行市場慣例，出借人所授予的融資租賃金額等於或低於借款人所提供的租賃資產的賬面值。鑒於(1)租賃資產的賬面值根據適用的會計準則按成本法客觀入賬，(2)中集融資授予保稅倉公司的融資租賃金額高於租賃資產的賬面值(人民幣6,886,563元)及原值(人民幣13,343,048元)，及(3)保稅倉公司於租賃期屆滿時向中集融資支付名義代價人民幣100元，收回租賃資產的所有權，不會對本集團的收益及營運造成任何影響，故董事會認為融資租賃安排整體上較下文所述的市場條款更佳。
- 就第(ii)項因素而言，租賃資產主要用於鐵路運輸，而截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度，租賃資產應佔平均純利(除稅後)約為人民幣2,020,000元，佔本集團溢利的相對較小部分，並遠低於融資租賃金額。

董事會函件

- 就第(iii)項因素而言，儘管融資租賃金額未能滿足本集團的所有資本需求，其對保證本集團的資本安全具有重大意義，並可用於修復場地、改善及升級設備、償還現有貸款及補充本集團的現金流量。

在制定融資租賃安排的過程中，董事會分別考慮了以下因素：

1. 將獲取的融資租賃金額不得低於(經參考本公司可獲得的市場資料)租賃資產的賬面值及原值。
2. 租賃資產用於獲得本公司日期為二零一七年四月二十八日公告中披露的融資租賃交易中融資租賃金額人民幣55,000,000元。由於當前融資市況相對更加嚴格，本公司旨在獲得不少於人民幣50,000,000元的融資金額。
3. 根據二零二三年本集團對營運資金的需求及本集團現有借款，本公司旨在獲得不少於人民幣50,000,000元的融資金額。

鑑於上述，董事會認為租賃資產的代價(為融資租賃的本金金額)屬公平合理。

先決條件 : 中集融資向保稅倉公司支付代價的先決條件如下：

1. 中集融資收到保稅倉公司提供的租賃資產評估報告或中集融資認可的其他能夠說明租賃資產價值的文件；
2. 保稅倉公司已簽署抵押合同(抵押物為租賃資產)；
3. 保稅倉公司已簽署抵押合同(抵押物為非租賃抵押資產)，且已辦妥以中集融資為抵押權人的抵押登記；

董 事 會 函 件

4. 本公司已簽署擔保函；
5. 泰達控股已簽署擔保函；
6. 中集融資付款時國家財稅、金融政策或政府對金融、融資租賃行業的資金監管措施與融資租賃合同簽訂時相比未發生明顯變化，市場融資成本未明顯提高；及
7. 股東已批准融資租賃合同及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，上述第1至5項先決條件已獲達成。

中集融資可視情況自行決定是否在付款前暫時放棄部份先決條件。儘管有前述約定，無論任何情況，中集融資有權在付款後要求保稅倉公司滿足先決條件，保稅倉公司應予以滿足，否則構成融資租賃合同項下保稅倉公司違約。

租賃資產的所有權 : 租賃資產的所有權於中集融資按照融資租賃合同支付代價時起全部由保稅倉公司轉移至中集融資。租賃期內租賃資產之所有權應歸於中集融資。

租賃期滿後，保稅倉公司按照融資租賃合同約定向中集融資支付全部租金和其他相關費用後，如無其他違約情況，保稅倉公司有權通過向中集融資支付人民幣100元的名義價款而取得租賃資產的所有權。因租賃資產所有權轉讓以及辦理變更登記手續所產生的所有費用和稅款悉由保稅倉公司承擔。

租賃期 : 自起租日起計共60個月。

起租日為自中集融資按融資租賃合同支付第一筆租賃資產代價之日。

董 事 會 函 件

租金 : 租金由租賃本金及租賃利息構成。租賃本金金額為人民幣56,000,000元。租金採用等額租金計算。租賃利率為浮動利率，隨全國銀行間同業拆借中心公佈的5年期以上報價利率(「LPR」)變化而浮動。參考年租賃利率為4.3%，為於最後實際可行日期的LPR。

租金還款期共為20期，按季支付，每期租金約為人民幣3,393,600元。保稅倉公司以自有資金支付租金。於起租日後每三個月為一個支付周期，租金支付日按以下情形確定：

1. 租賃資產代價一次性支付的，租金最遲支付日為：

租賃資產代價付款日	租金最遲支付日
6日－15日	15日
16日－25日	25日
26日－次月5日	5日

2. 租賃資產代價分批支付的，租金最遲支付日為各還款月份的第15日。

租賃利率的變更生效日期按以下規則確定：

1. 起租日較融資租賃合同簽訂日的LPR發生變動的，依據起租日生效的LPR相應調整年租賃利率；及
2. 起租日之後，年租賃利率按年調整，每年調整一次，調整日為每年的七月一日，即當年的七月一日至次年的六月三十日適用當年七月一日生效的租賃利率。

董 事 會 函 件

違約金 : 保稅倉公司如逾期還租，或未足額還租，中集融資有權按還款截止日應到賬而未到賬部份的租金額確認逾期租金，並按如下標準計收逾期付款違約金：逾期租金 × 逾期天數(含節假日) × 萬分之五。

其他費用 : 保稅倉公司需支付融資租賃合同履約保證金人民幣2,800,000元。保證金由中集融資從應付保稅倉公司的租賃資產代價中直接扣減。

保證金不能被保稅倉公司要求折抵租金。在保稅倉公司違約需要向中集融資支付違約金或賠償金的情況下，中集融資有權從保證金中直接扣除。在保證金被部份或全部扣除後，保稅倉公司應在10個工作日內予以補足，如保稅倉公司未在前述期限內補足，則視為保稅倉公司嚴重違約，中集融資有權沒收剩餘的保證金。

保稅倉公司履行完畢融資租賃合同約定的全部義務後，中集融資將不計息的保證金餘額(如有)退還給保稅倉公司。

保險 : 保稅倉公司應向中集融資指定或認可的保險公司購買租賃期間租賃資產財產險，保險第一受益人為中集融資，保險費用由保稅倉公司承擔。

抵押及擔保 : 保稅倉公司已與中集融資訂立抵押合同，據此，保稅倉公司將租賃資產和非租賃抵押資產抵押給中集融資，作為保稅倉公司履行融資租賃合同項下債務的擔保。

泰達控股及本公司同意就保稅倉公司履行其於融資租賃合同義務提供連帶責任擔保。泰達控股及本公司已分別就此提供擔保函。

董 事 會 函 件

抵押合同

有關租賃資產的抵押合同的主要條款載列如下：

日期：二零二三年一月六日

抵押人：保稅倉公司

雖然租賃資產之所有權根據融資租賃合同在租賃期內歸於中集融資，但是由於租賃資產所有權轉讓方式乃經由雙方協議而非通過中國相關機構轉讓，因此，保稅倉公司可以作為抵押人將租賃資產辦理以中集融資為抵押權人的抵押，符合相關中國法律及法規。

抵押權人：中集融資

抵押資產：座落保稅倉公司院內的兩條1.2公里鐵路專綫

抵押範圍：中集融資在融資租賃合同項下的全部債權、中集融資實現債權和擔保權益而支付的一切支出和費用、以及保稅倉公司在融資租賃合同項下應當履行的其他債務和義務

抵押登記：保稅倉公司負責辦理抵押登記，而中集融資提供協助。保稅倉公司應在抵押合同簽訂後五個工作日內或經中集融資同意的其他期限內辦妥登記手續，並將抵押登記證明文件或他項權利證明書原件交由中集融資保管。

有關非租賃抵押資產的抵押合同的主要條款載列如下：

日期：二零二三年一月六日

抵押人：保稅倉公司

抵押權人：中集融資

抵押資產：座落天津市天津經濟技術開發區第九大街北，渤海路西的土地

董 事 會 函 件

保稅倉公司當前將非租賃抵押資產用作倉儲用地，其並非本集團關鍵業務營運的組成部份。

於二零二二年八月三十日，非租賃抵押資產的賬面值為人民幣3,388,562元。根據獨立估值師採用基準地價係數修正法評估非租賃抵押資產使用權於二零二二年八月三十日的估值為人民幣67,872,000元。

基準地價係數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數進行價值評估的方法。其按照替代原則，對評估對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取評估對象在評估基準日價格的方法。

根據估值報告(二)，由於非租賃抵押資產為倉儲用地，處於天津市基準地價體系覆蓋範圍內，因此適宜選用基準地價係數修正法進行評估。非租賃抵押資產所在區域較少發生與非租賃抵押資產相類似的市場交易案例，因此並未採納市場比較法。此外，由於非租賃抵押資產為倉儲用地，根據市場情況，不適用成本法。因此，常用於類似非租賃抵押資產的處於天津市基準地價體系覆蓋範圍內之土地類型的基準地價係數修正法被採納。

- 抵押範圍 : 中集融資在融資租賃合同項下的全部債權、中集融資實現債權和擔保權益而支付的一切支出和費用、以及保稅倉公司在融資租賃合同項下應當履行的其他債務和義務
- 抵押登記 : 保稅倉公司負責辦理抵押登記，而中集融資提供協助。保稅倉公司應在抵押合同簽訂後五個工作日內或經中集融資同意的其他期限內辦妥登記手續，並將抵押登記證明文件或其他項權利證明書原件交由中集融資保管。

董事會函件

租賃資產於二零二二年八月三十日的賬面值為人民幣6,886,563元，而租賃資產使用權於二零二二年八月三十日的評估值為人民幣58,376,300元，增值七倍以上。考慮到有關大幅增值、本公司的信用等級和經營情況後，本公司認為中集融資要求除租賃資產抵押及擔保函外的抵押品實屬合理。據本公司所知，鑑於租賃資產的估值較賬面值大幅增值，融資租賃交易中質押額外資產是中國的常見市場慣例。本公司亦認為，提供賬面值為人民幣3,388,562元的非租賃抵押資產的抵押作為融資租賃安排中的額外抵押品在商業上是可以接受的。

在與中集融資協商之前，本公司已接觸四間其他融資租賃公司。從該等公司收集資料後，在相同條款及條件下，中集融資所報的融資租賃金額最高。本公司亦同時就融資事項聯繫銀行，但銀行融資與融資租賃為互補性質，不可相互替代。本公司的主要融資方式為銀行借款，其期限一般短至一年。融資租賃安排的期限為五年，有利於盤活本公司的存量資產，並提高本公司長期資產的流動性。

有關租賃資產的財務資料

下表載列根據中國企業會計準則計算租賃資產於截至二零二零年十二月三十一日及截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度應佔純利(除稅前及後)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣	人民幣
除稅前溢利／(虧損)	3,848,291.00	1,537,371.69
除稅後溢利／(虧損)	2,886,218.25	1,153,028.76

訂立融資租賃安排之理由及裨益

本公司一直尋求各種融資方式以補貼其營運資金，包括但不限於來自金融機構(如銀行)之借款。董事會認為融資租賃期限通常較長，可讓本公司通過獲得長期資金應付融資需求，降低本公司之短期流動資金風險。租賃資產目前用作日常運營。董事認為，融資租賃安排不會對本公司的實際生產或經營造成重大影響，並有利於盤活本公司的存量資產，為本公司業務提供資金支持，從而滿足本集團的資金需求及優化其融資架構，整體有益於本集團。與中集融資之合作乃經比較及篩選多家融資租賃公司後確定。根據融資租賃合同，

應付租金之年利率與市場水平(介乎6%至8%)一致。融資租賃安排乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，而董事會認為融資租賃合同、抵押合同及其下擬進行的交易乃按一般商務條款訂立，其條款屬於公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

融資租賃安排之財務影響

根據國際財務報告準則，融資租賃安排應確認為融資負債安排，因此於初始確認時不產生任何收益或虧損或導致租賃資產之價值減少。

融資租賃安排實質上為一項融資安排，而非根據國際財務報告準則第16號租賃為租賃交易。租賃資產之轉讓價款實質上為中集融資授予保稅倉公司之融資租賃本金。此外，由於租賃資產之重大風險及回報於融資租賃安排項下由保稅倉公司所保留，融資租賃安排項下之租賃資產出售與國際財務報告準則第15號收入就資產出售入賬之要求不符。根據國際財務報告準則第16.103(a)號，保稅倉公司(作為賣方及承租人)應繼續就租賃資產確認為物業、廠房及設備以及就已收取之現金採納國際財務報告準則第9號金融工具確認金融負債。

融資租賃安排生效後，本公司銀行存款和借款將同時增加約人民幣53,200,000元(即融資租賃合同之代價(人民幣56,000,000元)減融資租賃合同項下之租賃保證金(人民幣2,800,000元))，因此，綜合財務狀況表之總資產減去總負債將不會有重大變動。

關於對綜合損益及其他綜合收益表之影響，融資租賃安排利息總額約為人民幣11,872,000元(即租金之7.62%之年利率)及融資租賃安排管理費用約為人民幣980,000元(即應付融資租賃安排代理之費用，該代理為保稅倉公司及中集融資之獨立第三方)，計入二零二三年年度財務費用的利息及相關融資費用分別為約人民幣3,995,899元及人民幣980,000元。

保稅倉公司及本集團之資料

保稅倉公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，其註冊資本由本公司全資擁有，其主要從事貨倉經營及物流服務。

本集團之業務主要為汽車整車及零部件供應鏈物流服務業務、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、冷鏈物流服務業務及保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

中集融資之資料

中集融資為一家於中國註冊成立之有限責任公司，其主要業務為融資租賃。

深圳資本集團直接及間接持有中集融資合計53.3185%股權。深圳資本集團為一家於中國成立的國有獨資有限責任公司，其主要從事投資興辦各類實業、投資業務、投資管理及資產管理。深圳資本集團由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司是一間於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所(股份代號：000039)及聯交所(股份代號：2039)上市，直接及間接合共持有中集融資45.4318%股權。

天津凱瑞康企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)持有中集融資餘下1.2497%股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中集融資及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段的規定

租賃資產的估值以收益法準備，因此有關估值構成GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段的一項盈利預測。因此，本公司須遵守GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段有關盈利預測的規定。

本公司已申請豁免嚴格遵守GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段的盈利預測規定，理由如下：

- (1) 估值報告(一)由中集融資為符合相關中國法律及法規編製，而本公司並無參與該等編製工作；
- (2) 估值報告(一)對董事會決定融資租賃安排時無相關性，因為董事會主要考慮本集團的資金需求，租賃資產的賬面值、租賃資產現有的經營情況及產生的收益，並非參考估值報告(一)而決策；

- (3) 本集團並沒有參與估值報告(一)的編製，故無法判斷估值報告(一)中採用的會計政策是否與本集團的相同。本公司核數師或報告會計師確認會計政策及預測計算方式存在實際困難；
- (4) 由於董事並無編製估值報告(一)，本公司的財務顧問(或董事會)根據GEM上市規則提供必要意見存在實際困難；
- (5) 鑑於上述情況，嚴格遵守GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段的盈利預測規定將對本公司構成過重的負擔。

聯交所已豁免本公司嚴格遵守GEM上市規則第19.62條及第19.66(3)條及附錄1B第29(2)段的盈利預測規定。

GEM上市規則之涵義

鑒於有關融資租賃安排的其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，融資租賃安排及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據GEM上市規則第20章，本公司控股股東泰達控股為本公司的關連人士，因此泰達控股就融資租賃安排向保稅倉公司(本公司全資子公司)提供的擔保構成財務資助。由於有關擔保以一般商務條款或更佳條款進行，且並非以本集團的資產作抵押，因此泰達控股向保稅倉公司提供的擔保根據GEM上市規則第20.88條獲全面豁免。

於最後實際可行日期，儘管泰達控股為融資租賃安排擔保函的提供方之一，其利益在融資租賃安排方面與其他股東一致。此外，泰達控股並無及不會從擔保保稅倉公司的義務而從本集團獲得任何利益、費用或抵押品。因此，於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，概無股東須就批准融資租賃安排之決議案放棄表決。

董事會函件

臨時股東大會及應採取之行動

召開二零二三年第一次臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨本通函附奉於二零二三年第一次臨時股東大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tbtl.cn)刊載。無論閣下是否有意出席二零二三年第一次臨時股東大會，務請閣下按隨附代表委任表格上列印之指示填妥表格，並於二零二三年第一次臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席二零二三年第一次臨時股東大會，並於會上表決。

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，於二零二三年第一次臨時股東大會上，股東所作出之任何表決必須以投票方式進行。本公司將於二零二三年第一次臨時股東大會後根據GEM上市規則第17.47(5)條指定之方式公佈投票表決之結果。

推薦意見

經考慮本文所載理由及裨益，董事會認為融資租賃合同、抵押合同及其下擬進行的交易乃按一般商務條款訂立，其條款屬於公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於二零二三年第一次臨時股東大會提呈之決議案，以批准融資租賃安排。

其他資料

請閣下垂注載於本通函附錄所載資料。

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

二零二三年一月十九日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的經審核合併財務資料連同本集團合併財務報表的相關附註分別載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度刊發之年報第89至224頁、本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度刊發之年報第103至248頁及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度刊發之年報第123至287頁。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核合併財務資料連同本集團合併財務報表的相關附註載於本公司截至二零二二年六月三十日止六個月刊發之中期業績報告第3至19頁。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告全部已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tbtl.cn)。

2. 債項聲明

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)，本集團的抵押未償還借款約為人民幣243,000,000元，本集團的抵押銀行借款的合約年利率介乎約5.66%至7.00%。本集團的無抵押未償還借款約為人民幣49,685,000元，本集團的無抵押銀行借款的合約年利率介乎約3.20%至4.50%。

於二零二二年十一月三十日營業結束時，本集團擁有與租賃自用物業有關的人民幣計算的總賬面值約人民幣56,047,000元的租賃負債。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還借貸、已發行及尚未償還、已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、銀行透支、其他借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮融資租賃安排項下擬進行之交易的影響及本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可動用銀行融資)後，在無不可預見情況下，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函日期起計未來至少12個月之目前所需。

4. 財務及經營前景

本集團之主要業務為提供有關汽車整車及零部件供應鏈物流服務、電子零件物流供應鏈服務業務、物資採購及相關物流服務以及保稅倉儲服務。本公司一直通過不斷加強內部管理，健全內控體系，資源協同，提升資產利用率，做實主業，提升業務效能，盡力在宏觀不利的形勢下，努力化解風險，確保本公司經營穩定，推動本公司高質量發展。

本集團將繼續堅持綜合性的物流發展道路，堅持「有進有退、穩中求進」的工作總基調，瞄準綜合性物流供應商定位，深耕汽車物流、電子零部件物流與冷鏈物流領域，堅定推進脫虛向實戰略轉型，鞏固主營業務優勢，努力實現高質量發展。本集團將繼續強化本公司汽車和冷鏈(民生食品)兩大產業發展平台；調整大宗商品貿易業務產品類別，嚴格挑選業務合作方，降低風險，依據現有資源，獲取新的大宗商品的交易資格，拓寬業務品種；繼續推動傳統業務的轉型升級，提高現有資源的利用率及盈利能力。同時，本公司將通過多渠道盤活現有資產，拓展融資渠道，為本公司業務發展提供融資支持，此次融資租賃業務的開展，將進一步補充本公司營運資金，推動本公司業務發展，據此，本公司對未來發展充滿信心。

5. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司最新刊發的經審核賬目之結算日)以來並無重大不利變動。

以下為獨立估值師發出之估值報告(一)全文，以供載入本通函而編製。

中培融資租賃(雲南)有限公司擬了解
天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的
「海泰鐵路專用線使用權」
資產評估報告書
正聯評字[2022]第V1-0050號

北京正聯資產評估有限公司
評估報告提交日期：2022年09月05日

聲明

- 一、註冊資產評估師在評估對象中沒有現存的或預期的利益，同時與委託方和相關當事方沒有個人利益關係，對委託方和相關當事方不存在偏見；就註冊資產評估師所知，評估報告中陳述的事項是客觀的。
- 二、評估報告的分析和結論是在恪守獨立、客觀和公正原則基礎上形成的，僅在評估報告設定的評估假設和限制條件下成立。
- 三、評估結論僅在評估報告載明的評估基準日有效；評估報告使用者應當根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況合理確定評估報告使用期限。
- 四、註冊資產評估師及其所在評估機構具備本評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。除已在評估報告中披露的運用評估機構或專家的工作外，評估過程沒有運用其他評估機構或專家的工作成果。
- 五、註冊資產評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 六、遵守相關法律、法規和資產評估準則，對評估對象價值進行估算並發表專業意見，是註冊資產評估師的責任；提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性和完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 七、註冊資產評估師對評估對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，但不對評估對象的法律權屬做任何形式的保證。
- 八、評估報告的使用僅限於評估報告載明的評估目的，因使用不當造成的後果與簽字註冊資產評估師及其所在評估機構無關。

目錄

評估報告摘要	II-4
評估報告正文	II-6
一、 委託方、資產佔有方簡介、報告使用者情況	II-6
二、 評估目的	II-9
三、 價值類型及其定義	II-9
四、 評估對象和範圍	II-9
五、 評估基準日	II-10
六、 評估原則	II-10
七、 評估假設和限定條件	II-10
八、 評估依據	II-12
九、 評估方法	II-15
十、 評估過程	II-17
十一、 評估步驟	II-22
十二、 評估結論	II-23
十三、 特別事項說明	II-23
十四、 評估報告使用限制說明	II-24
十五、 評估報告提交日期	II-25

中培融資租賃(雲南)有限公司擬了解
天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的
「海泰鐵路專用線使用權」
資產評估報告摘要
正聯評字[2022]第V1-0050號

謹提請本報告的使用者注意

本摘要內容均摘自評估報告書正文，欲了解本項目全面情況，應認真閱讀評估報告書全文。如單獨使用本摘要可能會導致對結論的誤解。

北京正聯資產評估有限公司接受中培融資租賃(雲南)有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、客觀、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的「海泰鐵路專用線使用權」進行了評估工作。本公司評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了調研分析、市場調查，對委託評估資產在2022年08月30日所表現的市場價值作出了公允反映。根據以上評估工作，得出如下評估結論。現摘要如下：

- 一、委託方為中培融資租賃(雲南)有限公司，資產佔有方為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司。
- 二、評估目的：量化天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」的市場價值，為委託方擬了解資產價值提供參考依據。
- 三、評估對象及評估範圍：本次評估對象和評估範圍是天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」。
- 四、評估基準日：本項目評估基準日為2022年08月30日。
- 五、價值類型：本項目的價值類型為市場價值。

- 六、評估依據、原則和過程。本公司依據國家有關資產評估的法律法規，本著獨立、客觀、公正、科學的原則，經必要的工作程序進行評估。
- 七、評估方法：按照國家有關法律法規、資產評估準則相關規定及評估人員收集到的資料情況，確定採用收益法進行評估。
- 八、評估過程：包括接受委託、市場調研、評估測算、撰寫報告等過程。
- 九、評估結論：截至評估基準日2022年08月30日，在公開市場前提下，天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」於評估基準日的公允市場價值為58,376,300.00元(大寫人民幣伍仟捌佰叁拾柒萬陸仟叁佰元整)。
- 十、有效期限：本報告書評估結論有效期限自評估基準日2022年08月30日起至2023年08月29日止。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，可以本評估結論作為委託方的參考依據，超過一年，需重新評估。

中培融資租賃(雲南)有限公司擬了解
天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的
「海泰鐵路專用線使用權」
資產評估報告書
正聯評字[2022]第V1-0050號

北京正聯資產評估有限公司接受中培融資租賃(雲南)有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、客觀、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」進行了評估工作。本公司評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了調研分析、市場調查，對委託評估資產在2022年08月30日所表現的市場價值作出了公允反映。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

一、委託方、資產佔有方簡介、報告使用者情況

委託方為中培融資租賃(雲南)有限公司，資產佔有方為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司。

(一) 委託方簡介

基本情況如下：

企業名稱	：	中培融資租賃(雲南)有限公司
統一社會 信用代碼	：	91530111MA6PLPDA86
註冊地址	：	雲南省昆明市官渡區官渡街道季官社區第三居民小組雲秀小巷雲秀路7號D47
法定代表人	：	賀勇星
註冊資本	：	3,000萬元人民幣
企業類型	：	有限責任公司(自然人投資或控股)
成立日期	：	2020年07月02日

經營範圍：融資租賃業務(非金融性租賃)(未經金融等監管部門批准不得從事吸收存款、融資擔保、代客理財、向社會公眾集(融)資等金融服務)；向國內外購買租賃財產；租賃財產的殘值處理及維修；租賃交易諮詢；汽車租賃；建築工程機械與設備租賃；商務信息諮詢；經濟信息諮詢。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(二) 資產佔有方簡介

基本情況如下：

企業名稱：天津開發區泰達公共保稅倉有限公司

統一社會
信用代碼：91120116735468341D

註冊地址：天津開發區渤海路39號2號門

法定代表人：劉興寶

註冊資本：8,000萬元人民幣

企業類型：有限責任公司(法人獨資)

成立日期：2001年12月01日

經營範圍：保稅物資倉儲及相關服務；物資、機械設備、電子機械及零部件、電子產品的加工及銷售；設備維修；售後服務；商品展銷；技術諮詢；進出口經營權：自營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外；設備租賃；物資倉儲及相關服務；場地租賃服務；海上、陸路、航空國際貨運代理服務及多式聯運代理服務；自有房屋租賃；普通貨運、貨物專用運輸(集裝箱)；代理報關業務；裝卸搬運服務；物流信息諮詢、物流技術開發、技術服務；庫存控制管理；家用電器、日用百貨、針紡織品、服裝服飾、電腦軟硬件及配件、包裝材料、辦公用品、紙及製品、建築裝飾物、金屬材料及製品、五金交電、化工原料及產品(危險化學品及易製毒品除外)、橡塑製品、環保專用車輛及裝備、汽車配件、製冷設備、管道配件、閥門、電線電纜、電動工具、機電設備、儀器儀錶、電訊器材、通訊器材、電子產品、焦炭及製品、礦產品(煤炭除外)、水產品、汽車批發兼零售；自營和代理貨物進出口、技術進出口；物業管理服務、保潔服務、企業管理諮詢服務；冷凍食品(憑許可證開展經營活動)、農副產品的批發兼零售；物流管理服務；集裝箱堆存、修洗箱服務；勞務服務(不含勞務派遣)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(三) 報告使用者

本評估報告除提供給委託方使用外，其他的評估報告使用者為工商管理部門等評估業務約定書載明的與本次評估目的密切相關的單位(或個人)，以及國家法律法規規定的評估報告使用者。

二、評估目的

根據我評估公司與委託方簽訂的《資產評估業務委託約定書》的有關內容，本次評估目的是量化天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」的市場價值，為委託方擬了解資產價值提供參考依據。

三、價值類型及其定義

資產評估中的價值類型是指資產評估結果的價值屬性及其表現形式。資產評估的價值類型的形成，不僅引起資產評估的特定經濟行為，即資產評估特定目的有關，而且與被評估對象的功能、狀態、評估時的市場條件等因素有著密切的關係。資產評估的價值類型主要有以下幾種分類：

- (一) 以資產評估的估價標準形式表述的價值類型，具體包括：重置成本、收益現值、現行市價(或變現價值)和清算價格四種。
- (二) 資產評估假設的角度表述資產評估的價值類型，具體包括：繼續使用價值、公開市場價值和清算價值三種。
- (三) 從資產業務的性質，即資產評估的特定目的劃分資產評估的價值類型，具體包括：抵押價值、保險價值、課稅價值、投資價值、清算價值、轉讓價值、保全價值、交易價值、兼併價值、拍賣價值、租賃價值、補償價值等。
- (四) 以資產評估時所依據的市場條件，以及被評估資產的使用狀態劃分資產評估結果的價值類型，具體包括市場價值和市場價值以外的價值。

根據本次委託評估目的，評估人員確定價值類型為市場價值。

四、評估對象和範圍

本次評估對象是中培融資租賃(雲南)有限公司委託評估的天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」。

本次評估範圍是中培融資租賃(雲南)有限公司委託評估的天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的「海泰鐵路專用線使用權」。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日為2022年08月30日。

評估基準日的確定是委託方及被評估單位根據以下具體情況協商擇定的：

1. 評估基準日與評估日期較接近，減少實物量的調整工作，增加市場價格的詢價和資信調查的準確度、透明度。
2. 本評估基準日最大程度地達成了與評估目的的實現日的接近，有利於保證評估結果有效地服務於評估目的。

六、評估原則

我公司評估人員遵循獨立、客觀、公正、科學的工作原則以及資產持續經營、替代性、公開市場、估價時點等操作性原則進行評估。

七、評估假設和限定條件

(一) 資產評估與其他學科一樣，其理體系和方法體系的确立也是建立在一系列假設基礎之上的，其中交易假設、公開市場假設、持續使用假設和清算假設是資產評估中的基本假設前提。

1、交易假設

交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設，交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設一方面為資產評估得以進行「創造」了條件；另一方面它明確限定了資產評估外部環境，即資產是被置於市場交易之中。資產評估不能脫離市場條件而孤立地進行。

2、公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場假設的關鍵在於認識和把握公開市場的實質和內涵。就資產評估而言，公開市場是指充份發達與完善的市場條件，

指一個有自願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，而非強制或不受限制的條件下進行的。事實上，現實中的市場條件未必真能達到上述公開市場的完善程度。公開市場假設就是假定那種較為完善的公開市場存在，被評估資產將要在這樣一種公開市場中進行交易。當然公開市場假設也是基於市場客觀存在的現實，即資產在市場上可以公開買賣這樣一種客觀事實為基礎的。

3、持續使用假設

持續使用假設也是對資產擬進入的市場的條件，以及在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定性描述或說明。該假設首先假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面臨的市場條件或市場環境，同時著重說明了資產的存續狀態。按照通行的說法，持續使用假設又細分為三種具體情況：一是在用續用；二是轉用續用；三是移地續用。持續使用假設也是資產評估中的一個非常重要的假設，尤其在我國，經濟體制處於轉軌時期，市場發育尚未完善，資產評估活動大多與老企業的存量資產產權變動有關。因此，被評估對象經常處於或被推定在持續使用的假設前提之下。

4、清算假設

清算假設是對資產擬進入的市場條件的一種假定說明或限定。具體而言，是對資產在非公開市場條件下被迫出售或快速變現條件的假定說明。清算假設首先是基於被評估資產面臨清算或具有潛在的被清算的事實或可能性，再根據相應數據資料推定被評估資產處於被迫出售或快速變現的狀態。由於清算假設假定被評估資產處於被迫出售或快速變現條件之下，被評估資產的評估值通常要低於公開市場假設前提下或持續使用假設前提下同樣資產的評估值。因此，在清算假設前提下的資產評估結果的使用範圍是非常有限的。當然，清算假設本身的使用也是較為特殊的。

本次評估根據項目具體情況，基本假設前提確定為公開市場假設。

(二) 限定條件

- 1、本資產評估報告只供委託方本次擬核實資產價值提供參考使用，不得用作其他用途；
- 2、本資產評估結論系根據上述原則、依據、前提、方法、程序得出的委託資產評估在評估基準日的評估價值，並且該評估結論只有在上述原則、依據、前提存在的條件下成立；
- 3、本資產評估結論僅反映資產評估對象在本次資產評估目的下的資產評估價值，僅為本資產評估目的服務；
- 4、資產評估結論未考慮國家宏觀經濟政策變化、不可抗力、特殊交易方式對資產評估結論的影響；
- 5、本評估結論是以該鐵路專用線使用權資產正常投入生產，並能轉化為生產力的假設前提下進行評定估算的，對未來能否實現不提供保證；
- 6、本評估結論在測算過程中主要參考了委託方提供的生產資料及未來收益預測資料，並建立在該資料預測的收入能夠實現的基礎之上，如未來以上因素發生實質性變化，本報告評估結論不適用。

八、評估依據

(一) 行為依據

1. 委託方與北京正聯資產評估有限公司簽訂的《業務約定書》。

(二) 法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26號第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修正)；
2. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號，2016年12月1日施行)；

3. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、中華人民共和國財政部令第32號)；
4. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
5. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2017年4月21日財政部令第86號公佈根據2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改)；
6. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
7. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年11月28日國務院第197次常務會議通過，2008年1月1日起施行)；
8. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
9. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)；
10. 其他與資產評估相關的法律、法規等。

(三) 準則依據

1. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
2. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

4. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
6. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
10. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
11. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
12. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
13. 《收益法評估企業價值中的折現率測算》(資產評估專家指引第12號)。

(四) 產權依據

1. 委託方及被評估單位營業執照及道路運輸許可證；
2. 海泰鐵路專用線使用權相關資料。

(五) 取價依據及其他

1. 科學技術文獻出版社出版的《資產評估常用數據與參考手冊》；
2. 基準日近期國債收益率、同類上市公司財務指標及風險指標；

3. 委託方提供的財務經營方面的資料；
4. 委託方提供的未來年度經營收益、預測等有關資料；
5. 委託方提供的主要產品目前及未來年度市場預測資料；
6. 國家宏觀、行業、區域市場及企業統計分析數據；
7. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
8. 與此次資產評估有關的其他資料。

九、評估方法

無形資產的評估方法一般採用成本法、收益法和市場法，由於使用市場法必須具備兩個前提條件：第一，要有一個充份發育、活躍的資產市場；第二，參照物及其與被評估資產可比較指標、技術參數等資料是可收集到的，經過評估人員進行市場調查，無法取得與本次評估對象相同或類似的參照物，故用市場法進行本次評估的前提條件不成立。成本法主要是通過計算申請該鐵路專用線使用權過程中所產生的費用並按實際情況扣除其中不必要和不合理的費用後計算得出，但是無形資產的價值特別是高科技成果的價值用成本法很難真實反映其實際價值，因為該類資產的價值通常主要表現在高科技人才的創造性智力勞動，而該勞動成果又很難以勞動力成本簡單量化，因此本次評估不選用成本法。我們認為，委估無形資產的未來收益是可以預測和量化的，同時其風險也可以用貨幣衡量，因此，本次評估僅採用收益法。

所謂收益法是指通過估算被評估資產的未來預期收益並折算成現值，藉以確定被評估資產價格的一種資產評估方法。此方法帶有一定的主觀性，並在假設前提下成立。

具體方法為：通過預測該鐵路專用線使用權資產投資後所產生的利潤，綜合考慮該鐵路專用線使用權資產對於整個利潤的貢獻程度，採用利潤分成率測算該鐵路專用線使用權資產的收益額，即以鐵路專用線使用權資產投資產生的收益為基礎，按一定比例(利潤分成率)分成確定鐵路專用線使用權資產的收益，將屬於該鐵路專用線使用權資產所產生的收益折現，計算該鐵路專用線使用權資產於基準日時點的價值。

委估項目收入的測算：調查分析委估項目產品的市場規模及發展趨勢，結合委估產品的自身特性，確定委估產品可能在該市場上可能佔有的份額，得出營業收入的預測值；

有關成本、費用的測算：分析相關項目的可行性分析報告確定委估項目的成本構成情況，通過向專家級諮詢、討論等，預測未來一段時期委估鐵路專用線使用權投產發生的相關成本費用；

計算確定未來的利潤總額：(利潤總額=收入-成本費用)，並計算得出淨利潤(淨利潤=利潤總額-所得稅)

分析測算委估鐵路專用線使用權資產的分成率；

確定本次評估適用的折現率，通過計算委託評估鐵路專用線使用權資產的收益現值後得出委託評估鐵路專用線使用權資產的評估值。

在本次評估所依據的基本假設前提下，鑒於評估對象「海泰鐵路專用線使用權」，能用貨幣衡量其未來期望收益及承擔的風險，因此採用收益現值法中的分成率法進行評估。即：根據相關行業和國內外宏觀經濟環境的綜合分析，合理預測企業將「海泰鐵路專用線使用權」投入市場後，預計所產生的未來收益情況；在依據相關行業特點及企業發展計劃確定預測期，分析風險因素確定折現率；最後評估人員綜合考慮該鐵路專用線使用權資產對於整個收益額的貢獻程度，採用利潤分成率測算該鐵路專用線使用權資產的收益額，即以該鐵路專用線使用權資產投資產生的收益為基礎，按一定比例(利潤分成率)分成確定該鐵路專用線使用權資產的收益，然後將收益折現，計算該鐵路專用線使用權資產的價值。

公式：

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

- P — 為價值的評估值
 α — 分成率
 R_i — 為企業未來第i年的淨利潤
 i — 為收益計算年
 r — 折現率

十、評估過程

收益法是指分析評估對象預期將來的業務收益情況來確定其價值的一種方法。在國際、國內評估界廣為接受的一種基於收益的評估方法為收益提成法。所謂收益提成法是在產品易貨貿易過程中鐵路專用線使用權資產對營業收入創造的利潤或者說現金流是有貢獻的，採用適當方法估算確定鐵路專用線使用權資產對易貨貿易過程中所創造的現金流貢獻率，並進而確定鐵路專用線使用權資產對營業現金流的貢獻，再選取恰當的折現率，將項目產品中每年鐵路專用線使用權資產對現金流的貢獻折為現值，以此作為鐵路專用線使用權資產的評估價值。運用該種方法具體分為如下四個步驟：

- 1、 確定鐵路專用線使用權資產的經濟壽命期，預測在經濟壽命期內產品的銷售收入；
- 2、 分析確定鐵路專用線使用權資產對現金流的分成率(貢獻率)，確定鐵路專用線使用權資產對項目產品的現金流貢獻；
- 3、 採用適當折現率將現金流折成現值。折現率應考慮相應的形成該現金流的風險因素和資金時間價值等因素；
- 4、 將經濟壽命期內現金流現值相加，確定鐵路專用線使用權資產的評估價值。

主要參數的確定：

1、 預期收益期的確定

根據本企業項目可行性研究報告及考慮到同行業特點及貿易水平，特別是鐵路專用線的投資回收期及建設情況，可以估算出此次委託評估的海泰鐵路專用線使用權未來可以持續使用，持續為企業帶來收益。

2、 折現率確定

折現率確定的原則。本次評估確定折現率採用了不低於無風險報酬率的原則、折現率與收益額相匹配的原則和根據實際情況確定的原則。

一般來講，風險越大，所要求的投資收益率越高，反之亦然。此外，折現率的確定還應考慮政治環境、市場環境、產業政策的變化和利率水平等。本次評估中，我們採用無風

險報酬率和風險報酬率共同確定折現率，經過對該行業的分析，無風險報酬率一般是指同期國債利率，風險報酬率是指超過無風險報酬率以外部分的投資回報率。因此折現率為評估基準日同期無風險報酬率加上由於行業競爭風險所考慮的風險報酬率。

(1)、無風險報酬率

無風險報酬率是一種無風險的收益率，包括真實報酬率和通貨膨脹率兩個部份，無風險報酬率的典型代表就是國家發行的中長期國債或銀行中長期存款利率，本次評估選取滬、深兩市從評估基準日到國債到期日剩餘期5-10年期的國債，並計算其到期收益率，取所有國債到期收益率的平均值作為本次評估無風險報酬率。

無風險報酬率取值為：3.28%。

(2)、行業風險利率的確定。市場經濟存在的風險是不可回避的難題。而客觀分析可能出現的風險性因素，採取有效的應變措施，化險為夷，是決定公司運行成敗的關鍵。

目前這一行業領域屬於成熟期，未來市場的發展比較穩定，其行業風險較小。綜合上面的因素分析，本次評估確定行業風險利率為2.70%。

(3)、通貨膨脹率的確定。根據《中國人民銀行法》法規定，中央銀行貨幣政策的首要目標是保持幣值穩定，並以此促進經濟增長。根據前五年的實際通貨膨脹率，本次確定通貨膨脹率為2%。

(4) 項目風險。項目風險又稱非系統風險，非系統風險指特定項目的風險補償以及與企業規模大小有關的風險，項目風險具體操作時可取1%-5%。與大項目比較，小項目風險係數較大。

項目風險是指項目本身的技術、經營管理以及由於競爭而帶來的項目經營狀況的變化。根據委估鐵路專用線使用權資產的應用特點，服務與現有應用市場比較匹配，但目前同類產品的競爭激烈。但至評估基準日，委估鐵路專用線使用權資產擁有穩健的運營模式，在現有的經營條件下，委估資產運營要達到預期的經營目標，還有一些不確定性。故經營中存在一些風險。該產品營銷方式已經進入大範圍的應用階段。在經營的過程中，必定還有一些的不可預測性。

綜合上述因素分析，將項目的風險(非系統風險)確定為1.52%。

(5)、折現率的確定。根據以上各方面的分析，對折現率進行如下的確定。

$$\text{折現率} = \text{無風險利率} + \text{行業風險利率} + \text{通貨膨脹率} + \text{項目風險}$$

$$= 3.28\% + 2.70\% + 2\% + 1.52\%$$

$$= 9.50\%$$

故折現率為9.50%

3、利潤分成率的取定

資產參與利潤分成的理論依據。在現實社會裡，資質、技術、人力、物力、財力等因素共同作用對企業的收益作出貢獻。因此，鐵路專用線使用權資產作為特定的生產要素，其參與企業收益分配就有了其理論依據。

評估人員按照評估慣例，並根據公司的具體情況，如果沒有該鐵路專用線使用權資產根本無法投資生產，但同時考慮到，由於項目實施過程中需投入一定量的資金，購設備，搞推廣，在產品成本中的固定資產折舊攤銷和項目管理費用、銷售推廣費用也佔有一定的比重，評估人員在綜合分析委估鐵路專用線使用權資產的必要性因素的基礎上，基於謹慎性原則，根據市場上交易雙方類似資產交易價格並依據相關指標體系評分，經驗數據修正，將該鐵路專用線使用權資產的利潤分成率確定為40.00%。

4、收益額的計算

(1)、營業收入預測

被評估企業未來各年收益額以鐵路專用線使用權資產未來五年交易額所能帶來的淨利潤為計算口徑。本次評估，評估人員根據委估產品的上述銷售方案，考慮未來易貨貿易市場發展、技術競爭能力等因素，以資產佔有方對未來營業預測為基礎，對未來年度的營業收入作出如下假設：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
營業收入(元)	16,185,500.00	29,133,900.00	46,614,240.00	65,259,930.00	85,492,001.59	85,492,001.59

(2)、營業成本預測

營業成本中包括材料費、人工費、設備的折舊費、水電費等。假設材料、人工成本佔收入的比重在評估計算期內相對不變，根據國內相關行業運行報告的相關數據及被評估單位提供的相關財務數據，對未來年度的營業成本作出如下假設：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
營業成本(元)	10,196,865.00	17,771,679.00	27,735,472.80	37,850,759.40	48,730,440.91	48,730,440.91

(3)、營業稅金及附加

營業稅金及附加內容主要包括城建稅、教育費附加和地方教育費附加。根據被評估單位營業規模及數量，設定被評估公司為增值稅一般納稅人企業，根據國家相關稅收政策，對未來年度的營業稅金及附加作出如下假設：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
稅金及 附加(元)	93,422.71	177,250.65	294,508.77	427,583.06	573,480.35	573,480.35

(4)、營業費用

營業費用主要包括職工工資、差旅費、通訊費、推廣費、信息費和廣告費用等。考慮到項目的未來年度運營情況並根據被評估單位提供的相關財務數據，對未來年度的營業費用預測如下：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
營業費用(元)	971,130.00	1,660,632.30	2,563,783.20	3,458,776.29	4,360,092.08	4,360,092.08

(5)、管理費用

管理費用主要包括管理人員的工資、福利費、辦公費、折舊費、通訊費、交通費、差旅費、知識產權攤銷等。考慮到項目的未來年度運營情況並根據被評估單位提供的相關財務數據，對未來年度的管理費用預測如下：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
管理費用(元)	1,780,405.00	3,146,461.20	4,894,495.20	6,721,772.79	8,634,692.16	8,634,692.16

(6)、財務費用

財務費用主要是銀行存款的利息收支、融資租賃需支付的費用和轉賬手續費以及未來年度可能存在的借款利息支出等。對未來年度的財務費用預測如下：

項目/年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
財務費用(元)	77,690.40	139,842.72	223,748.35	313,247.66	410,361.61	410,361.61

(7)、所得稅

本次評估不考慮將來可能享受的優惠政策，不享受優惠政策的所得稅稅率按25%計算。

(8) 評估計算結果

在上述假定及預測的基礎上，評估計算結果詳見下表。單位：元

年度 項目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	永續年
一、營業收入	16,185,500.00	29,133,900.00	46,614,240.00	65,259,930.00	85,492,001.59	85,492,001.59
減：營業成本	10,196,865.00	17,771,679.00	27,735,472.80	37,850,759.40	48,730,440.91	48,730,440.91
税金及附加	93,422.71	177,250.65	294,508.77	427,583.06	573,480.35	573,480.35
銷售費用	971,130.00	1,660,632.30	2,563,783.20	3,458,776.29	4,360,092.08	4,360,092.08
管理費用	1,780,405.00	3,146,461.20	4,894,495.20	6,721,772.79	8,634,692.16	8,634,692.16
財務費用	77,690.40	139,842.72	223,748.35	313,247.66	410,361.61	410,361.61
二、營業利潤	3,065,986.89	6,238,034.13	10,902,231.68	16,487,790.79	22,782,934.49	22,782,934.49
加：投資收益						
補貼收入						
營業外收入						
減：營業外支出						
三、利潤總額	3,065,986.89	6,238,034.13	10,902,231.68	16,487,790.79	22,782,934.49	22,782,934.49
減：所得稅	766,496.72	1,559,508.53	2,725,557.92	4,121,947.70	5,695,733.62	5,695,733.62
四、淨利潤	2,299,490.17	4,678,525.60	8,176,673.76	12,365,843.10	17,087,200.87	17,087,200.87
五、分成率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
六、分成額	919,796.07	1,871,410.24	3,270,669.50	4,946,337.24	6,834,880.35	6,834,880.35
七、折現率	9.50%	9.50%	9.50%	9.50%	9.50%	9.50%
八、折現係數	0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.6866
九、淨現值	839,996.41	1,560,776.66	2,491,118.02	3,440,545.03	4,341,705.08	45,702,158.80
十、評估值				58,376,300.00		

經採用收益法評估，委託評估資產「海泰鐵路專用線使用權」的評估價值為58,376,300.00元。

十一 評估步驟

(一) 評估工作起止時間

2022年08月22日開始，2022年09月05日工作結束，提交資產評估報告。

(二) 評估步驟

我公司評估人員自2022年08月22日接受委託方的正式委託，實施了以下必要的評估程序：

- 1、接受委託：聽取委託方介紹委託評估資產和有關資料的說明，確定本次評估工作的目的和評估對象及範圍、評估基準日、擬定本次評估方案，簽訂資產評估業務委託協議書。
- 2、核實資產：根據委託方提供的委託評估資產，核實委託方提供的本項目產品的有關證明材料，並進行資料分析及確認。
- 3、評定估算：根據委託評估的資產進行調研，核實驗證資料，按評估程序進行計算，確定評估價值。
- 4、評估匯總：分析確定評估結論，撰寫評估報告和說明，並由資產評估機構按程序進行評估報告的審核，出具資產評估報告。

十二·評估結論

根據上述評估目的、評估依據，遵循評估原則，按照評估工作程序，採用科學的方法，經評估測算，本次評估結果如下：截至評估基準日2022年08月30日，在公開市場前提下，委託方委託評估的「海泰鐵路專用線使用權」的評估價值為58,376,300.00元(大寫人民幣伍仟捌佰叁拾柒萬陸仟叁佰元整)。該「海泰鐵路專用線使用權」的所有權人為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司，天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有該鐵路專用線使用權資產評估價值的100.00%，即58,376,300.00元。

十三·特別事項說明

- (一) 本評估結論系根據上述原則、依據、前提、方法、程序得出的委託評估資產在評估基準日的評估價值；
- (二) 本評估結論僅反映評估對象在本次評估目的下的評估價格，僅為本評估目的服務；

- (三) 評估結論未考慮國家宏觀經濟政策變化、不可抗力、特殊交易方式對評估結論的影響；
- (四) 評估結論是本評估機構出具的，本機構評估人員按評估規範執業，無任何偏見。
- (五) 評估結論是以該鐵路專用線使用權資產正常投入生產，並能轉化為生產力的假設前提進行評定估算的。
- (六) 委託方的責任是提供真實、合法的權屬及可行性資料，我們的責任是僅對委託評估資產的價值發表專業意見。

報告使用者在使用報告時應注意以上特別說明事項可能對評估結論產生的影響。

十四、評估報告使用限制說明

在評估結論有效期間，自評估基準日至產權交易日期間，資產數量及作價標準發生變化，應按如下原則處理：

- (一) 若資產數量發生變化，應根據原評估方法，對資產額進行相應的調整。
- (二) 本次評估報告遵循了中華人民共和國資產評估的慣例和行業規範，在評估的假設和限制條件下，評估報告中的分析意見、結論可以使用。倘若基準日以後該資產價值因其假設前提條件變化而產生重大變化，並非本評估機構與評估人員執業水平和能力達到的，此報告不再有效。
- (三) 本評估報告所稱「評估價值」是指在評估結果有效期內所評資產在現有用途不變並持續經營，以及資產現狀和外部經濟環境不變的前提下為本評估報告的評估目的而提出的公允意見。沒有考慮未來可能承擔擔保事宜，特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估價值的影響。

(四) 本次評估結論是在依照前面所列評估依據(行為依據、法律依據、產權依據、取價依據等)的前提條件下才能發生法律效力。

(五) 按現行規定，本評估報告的有效使用期限為一年，即評估目的在評估基準日後的一年內實現時可以依據評估結果作為價值依據。報告有效期限自2022年08月30日至2023年08月29日止。

十五、評估報告提交日期

本評估報告提交日期為2022年09月05日。

以下為獨立估值師發出之估值報告(二)全文，以供載入本通函而編製。

土 地 使 用 權 資 產 價 值 評 估 報 告

正聯評字(2022)第V1-0738號

評估基準日2022年08月30日

評估項目名稱 : 中培融資租賃(雲南)有限公司委託評估天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的位於天津開發區第九大街北、渤海路西32,067.40平方米土地使用權的市場價值

受託評估單位 : 北京正聯資產評估有限公司

提交評估報告日期 : 二〇二二年十一月二十三日

評估師聲明

參加本次評估的全體評估師鄭重聲明：

- 1、我們在本評估報告中陳述的事實是真實的、準確的，所引用的有關資料有據可查，我們忠實於評估對象的客觀現狀和現場勘察數據；
- 2、本評估報告中的分析、意見和結論，是我們自己公正專業分析、意見和結論，但受本評估報告中已說明的假設和限制條件的限制；
- 3、我們與有關當事人沒有個人利害關係或偏見；
- 4、我們依照中華人民共和國國家標準《房地產評估規範》、《城鎮土地評估規程》、《城鎮土地分等定級規程》進行評估，形成意見和結論，撰寫本評估報告書；
- 5、評估報告自出具之日起一年內有效。在有效期內，隨著時間的推移、市場狀況的變化，評估結果需要做相應的調整；
- 6、本報告所依據的資料由委託方提供，委託方對其真實性負責。評估報告所採用各項數據均以《房地產權證》記載內容為準；
- 7、評估結果是評估對象於評估時點的客觀合理價格。在報告有效期如果對評估對象評估值產生明顯影響時，應對本評估結論進行必要的調整；
- 8、本報告僅供委託方在本次評估目的下使用，作為評估對象現行市場條件下土地的市場價值參考依據。報告使用不當本公司不承擔任何責任。未經本公司書面同意，本報告的全部或部分內容不得發表於任何公開媒體上，本報告複印件一律無效。
- 9、本報告中數據全部採用電算化連續計算得出，報告中計算的數據均按四捨五入保留兩位小數或取整。因此可能出現個別等式左右不完全相等的情況，但不影響計算結果及最終評估結論的準確性。

評估的假設、限制條件和未考慮因素

A. 評估的假設：

- (一) 本次評估以評估對象能夠持續、合理使用為假設前提；
- (二) 本次評估以委託方擁有該宗地國有土地使用權及其他權利正常為假設前提；
- (三) 待估宗地與其他生產要素相結合，能滿足設定使用年限內經營管理的正常進行，保證公司的持續發展；
- (四) 在評估期日地產市場為公正、公開、公平的均衡市場；
- (五) 報告中評估結果為評估對象在評估時點的土地現行市場價格，即在評估時點預期能夠成交實現的最好價格，它依據如下假設：
 - 1、 存在買賣雙方達成一致共識；
 - 2、 買賣雙方的行為都是精明和謹慎的；
 - 3、 在評估時點前，相對於物業的特殊性和土地狀況而言，有一段合理的談判週期；
 - 4、 在此週期內，現行狀態和價格水平是靜止不變的；
 - 5、 不考慮租賃、查封等不確定因素的影響；

B. 評估限制條件：

- (一) 本報告及評估結果僅為本報告設定的評估目的服務，當用於其他目的，本報告評估結果無效；
- (二) 本報告評估結果是在滿足地價定義所設定條件下的土地使用權價格，若待估宗地的土地利用方式、評估期日、土地開發狀況、土地使用年限、土地面積等影響地價因素發生變化，該評估價格應作相應調整；
- (三) 本報告必須完整使用，對僅使用報告中的部分內容所導致的有關損失，受託評估機構不承擔責任；

C. 評估未考慮因素

- (一) 國家宏觀政策變化或做出其他調整，本地區土地政策的變化，不可預見因素(如地震等自然災害)對評估對象價格的影響，本報告未考慮；
- (二) 本評估報告未考慮特殊交易方式對評估結論的影響。

土地使用權資產價值評估報告

一、評估項目概況

項目名稱：中培融資租賃(雲南)有限公司委託評估天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的位於天津開發區第九大街北、渤海路西32,067.40平方米土地使用權的市場價值。

納入本次評估範圍的土地資產坐落於天津開發區第九大街北、渤海路西，所有權人為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司，房地產權證編號為房地證津字第114051500006號，土地用途為倉儲用地，使用面積為32,067.40平方米，終止日期2048年01月14日，宗地內外開發程度均為七通一平，交通便利，基礎配套設施完善，周邊環境良好。

二、委託方及資產佔有方

(一) 委託方簡介

企業名稱	:	中培融資租賃(雲南)有限公司
統一社會 信用代碼	:	91530111MA6PLPDA86
註冊地址	:	雲南省昆明市官渡區官渡街道季官社區第三居民小組雲秀小巷雲秀路7號D47
法定代表人	:	賀勇星
註冊資本	:	3,000萬元人民幣
企業類型	:	有限責任公司(自然人投資或控股)
成立日期	:	2020年07月02日

經營範圍：融資租賃業務(非金融性租賃)(未經金融等監管部門批准不得從事吸收存款、融資擔保、代客理財、向社會公眾集(融)資等金融服務)；向國內外購買租賃財產；租賃財產的殘值處理及維修；租賃交易諮詢；汽車租賃；建築工程機械與設備租賃；商務信息諮詢；經濟信息諮詢。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(二) 資產佔有方簡介

企業名稱：天津開發區泰達公共保稅倉有限公司

統一社會
信用代碼：91120116735468341D

註冊地址：天津開發區渤海路39號2號門

法定代表人：劉興寶

註冊資本：8,000萬元人民幣

企業類型：有限責任公司(法人獨資)

成立日期：2001年12月01日

經營範圍：保稅物資倉儲及相關服務；物資、機械設備、電子機械及零部件、電子產品的加工及銷售；設備維修；售後服務；商品展銷；技術諮詢；進出口經營權：自營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外；設備租賃；物資倉儲及相關服務；場地租賃服務；海上、陸路、航空國際貨運代理服務及多式聯運代理服務；自有房屋租賃；普通貨運、貨物專用運輸(集裝箱)；代理報關業務；裝卸搬運服務；物流信息諮詢、物流技術開發、技術服務；庫存控制管理；家用電器、日用百貨、針紡織品、服裝服飾、電腦軟硬件及配件、包裝材料、辦公用品、紙及製品、建築裝飾物、金屬材料及製品、五金交電、化工原料及產品(危險化學品及易製毒品除外)、橡塑製品、環保專用車輛及裝備、汽車配件、製冷設備、管道配件、閥門、電線電纜、電動工具、機電設備、儀器儀錶、電訊器材、通訊器材、電子產品、焦炭及製品、礦產品(煤炭除外)、水產品、汽車批發兼零售；自營和代理貨物進出口、技術進出口；物業管理服務、保潔服務、企業管理諮詢服務；冷凍食品(憑許可證開展經營活動)、農副產品的批發兼零售；物流管理服務；集裝箱堆存、修洗箱服務；勞務服務(不含勞務派遣)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

三、受託評估方

受託評估機構：北京正聯資產評估有限公司
統一社會信用代碼：91110112MA01Y6JU6X
註冊時間：2020年12月18日
法人代表：古鐵龍
機構地址：北京市平谷區馬坊鎮金河街106號院4號樓2層224

四、評估目的

委託方委託評估天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的位於天津開發區第九大街北、渤海路西32,067.40平方米土地使用權在相應規劃經濟技術指標及相關條件下的市場價格，特委託我評估公司對委估地塊進行科學、合理、公正的價值評估，為中培融資租賃(雲南)有限公司提供價值參考依據。

五、評估依據

(一) 法律、法規和政策文件

1. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26號第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第四次修正)；
2. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
4. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、中華人民共和國財政部令第32號)；

5. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(根據2019年8月26日《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正)；
6. 《中華人民共和國土地管理法》(根據2019年8月26日《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正)；
7. 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第483號；國務院第163次常務會議通過修訂)；
8. 其他相關法律、法規。

(二) 技術規程

1. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014，國土資廳發(2015)12號，2015年12月1日)；
2. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2014，國土資廳發(2015)12號，2015年12月1日)。

(三) 產權證明文件

- 1、《房地產權證》；

(四) 參考資料

- 1、天津市規劃資源局《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》；
- 2、委託方提供的《評估委託書》及相關資料；
- 3、評估人員收集和現場踏勘的相關資料。

六、評估基準日

本次土地使用權評估基準日為2022年08月30日。

本評估基準日是盡可能與評估目的實現日接近的前提下，經與委託方協商一致確定的。由於資產評估結果是對某一時點的資產狀況提出公允價值結論，故本次評估以評估基準日有效的價格標準為取價標準。評估基準日是評估結論成立的重要條件之一，如果評估基準日發生改變，評估結論將發生變化。

七、區域因素分析

天津是中華人民共和國直轄市、國家中心城市、超大城市、環渤海地區經濟中心、首批沿海開放城市，全國先進製造研發基地、北方國際航運核心區、金融創新運營示範區、改革開放先行區。天津是中蒙俄經濟走廊主要節點、海上絲綢之路的戰略支點、「一帶一路」交匯點、亞歐大陸橋最近的東部起點，憑藉優越的地理位置和交通條件，成為連接國內外、聯繫南北方、溝通東西部的重要樞紐，是鄰近內陸國家的重要出海口。

天津背靠華北、西北、東北地區，經濟腹地遼闊，是中國北方十幾個省區市對外交往的重要通道，也是中國北方最大的港口城市。

天津是一座具有六百多年歷史的文化名城。天津近代歷史文化資源的優勢明顯，具備了「百年中國看天津」的歷史與文化品質。天津現存的歷史遺跡主要有文化歷史名勝、異國建築、名人故居、博物館、紀念館等，其中，以歷史建築資源最為突出。五大民間藝術楊柳青年畫、泥人張彩塑、魏記風箏聞名全國。天津還享有「京劇大碼頭」「北方曲藝之鄉」的美譽，也是中國話劇藝術的發祥地。

京津冀協同發展取得重要進展。高水平承接北京非首都功能疏解，確立全市「1+16」承接格局。全力支持服務雄安新區規劃建設，與河北省簽訂支持雄安新區建設發展戰略合作協議。

京濱、京唐城際鐵路開工建設，京津城際實現「月票制」，濱保高速全線貫通。試運行京津冀航空貨運班車，京津冀機場一體化運營機制初步形成。天津旅遊資源繁多。天津擁有山、河、湖、海、濕地等豐富的自然旅遊資源，是首批中國優秀旅遊城市。近年來，天津著力打造「近代中國看天津」文化遊、都市博覽遊、海河風光遊、濱海休閒游、山野名勝遊等旅遊品牌，提升了「渤海明珠，魅力天津」的新形象。天津傳統的風味食品多種多樣，「津門三絕」，即狗不理包子、十八街麻花和耳朵眼炸糕，深受國內外賓客喜愛。

八、評估原則

根據委估地塊自身特點和周圍地產市場狀況，在評估中遵循以下原則：

(1) 預期收益原則

是指土地評估就以評估對象在正常利用條件下的未來客觀有效的預期收益為依據。

(2) 替代原則

是指土地評估應以相鄰地區或類似地區功能相同、條件相似的土地市場交易價格為依據，評估結果不得明顯偏離具有替代性質的土地正常價格。

(3) 最有效利用原則

是指土地評估應以評估對象的最有效利用為前提評估。

(4) 供需原則

是指土地評估要以市場供需決定土地價格為依據，並充分考慮土地供需的特殊性和土地市場的地域性。

(5) 報酬遞增遞減原則

是指土地評估要考慮在技術等條件一定的前提下，土地收益會隨著土地投資的增加而出現由遞增到遞減的特點。

(6) 貢獻原則

是指土地總收益是由土地及其他生產要素共同作用的結果，土地的價格可以土地對土地收益的貢獻大小來決定。

(7) 變動原則

是指評估人員應把握土地價格影響因素及土地價格的變動規律，準確地評估價格。

(8) 獨立、客觀、公正、實事求是的原則

評估操作恪守獨立、客觀、公正、實事求是的原則，維護評估目的對應經濟行為關聯各方的合法權益。

九、評估方法

評估方法的選擇按照《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)中規定的土地評估方法，根據委估宗地的土地利用特點和土地評估的規定，選擇合適的評估方法。

委估宗地用途為倉儲用地，處於天津市基準地價體系覆蓋範圍內，因此適宜選用基準地價係數修正法進行評估。委估對象所在區域較少發生與評估對象相類似的市場交易案例，因此不選擇市場比較法；委估對象為倉儲用地，根據市場情況，不適用成本逼近法。故在充分收集評估所需資料的基礎上，綜合分析委託方提供的相關資料，本次評估採用基準地價係數修正法進行評估。

十、評估過程

基準地價係數修正法是指利用城鎮基準地價與基準地價修正體系等評估成果，按照替代原則就評估對象的區域條件與個別條件與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取評估對象在評估基準日價格的一種方法。依據中華人民共和國國家標準(GB/T18508-2014)《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)和《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》，基準地價係數修正法的計算公式為：

$$\text{基準地價係數修正法評估的宗地地價} = \text{基準地價} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times (1 + \Sigma K) + K_6$$

式中： K_1 —到期日修正係數

K_2 —土地使用年期修正係數

K_3 —土地形狀修正係數

K_4 —容積率修正係數

K_5 —其他修正係數

K_6 —開發程度修正係數

ΣK —影響地價區域因素與個別因素之和

1.1、確定評估對象的土地級別與基準地價

評估對象評估設定用途為倉儲用地，根據其位置並對照天津市規劃和自然資源局發佈的天津市城鎮工業用地級別與基準地價圖，確定評估對象基準地價為607.00元/平方米。

1.2、確定期日修正係數

依據天津市規劃和自然資源局《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》可知，天津市基準地價基準日為2021年01月01日，而本次評估的評估基準日為2022年08月30日，以2021年01月同用途地價指數為100，據評估人員調查分析，天津市開發區的倉儲用地地價略微上漲，分析確定其地價指數為104.71，故確定期日修正係數 $K_1 = 104.71/100 = 1.0471$ 。

1.3、確定土地使用權年期修正係數

$$K_2 = [1 - (1 + r)^m] / [1 - (1 + r)^n]$$

公式中：

K_2 —土地使用權年期修正係數

r —土地還原率4.50% (土地還原率按評估基準日時中國人民銀行公佈的一年期(含一年)存款利率1.90%，綜合考慮通貨膨脹，再加上一定的風險因素調整值按2.60%計)

n —基準地價土地使用年限

m —評估對象土地使用年限

基準地價設定的倉儲用地的土地使用年限為50年，本次評估設定評估對象的剩餘土地使用年限為25.50年，故土地使用年限修正係數為 $K_2 = 0.75939$ 。

1.4、確定容積率修正係數

依據天津市規劃和自然資源局《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》倉儲用地容積率修正係數表和委託方提供的建設規劃等資料，評估對象的容積率小於1，根據容積率修正體系，則評估對象的容積率修正係數為1.287。

1.5、確定形狀修正係數

根據評估對象平面圖，評估對象形狀接近矩形，形狀較規則，利用方便且利用程度較高。依據《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》關於宗地形狀修正係數表及評估對象實際情況，本次評估確定宗地形狀修正係數為1.65。

1.6、確定影響地價區域因素與個別因素修正係數

根據《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》中倉儲用地影響因素說明與修正體系，建立評估對象地價影響因素說明與修正係數表。

倉儲用地因素修正係數			
影響因素	修正範圍	影響因素	
		情況說明	取值(%)
產業集聚程度	-3.7~7.6	一般	7.1
交通便捷度	-5.4~7.2	好	7.2
區域土地利用方向	-3.7~6.6	一致	6.6
臨路狀況	-3.7~6.6	較好	6.5
宗地形狀及可利用程度	-2.3~6.2	規則矩形	5.8
公共服務設施和基礎設施狀況	-2.3~6.2	較齊全	5.3
自然和人文環境狀況	-3.4~7.2	較好	6.2
與市中心的接近程度	-3.7~5.6	較近	2.8
以上各項合計	/	/	47.5

因此，評估對象區域與個別因素修正係數 $\Sigma K = 0.475$ 。

1.7、其他修正

評估對象作為倉儲用地，周圍環境較好且緊鄰鐵路沿線，四周環繞地鐵城鐵及高速公路，海港碼頭近在咫尺，交通十分便利；面積較大，地勢平坦；作為倉儲用地其功能結構非常適用，在採用基準地價係數修正方法中加入這方面因素的修正，修正率為1.40。

1.8、確定開發程度修正係數

依據天津市規劃和自然資源局《關於公佈實施天津市城鎮基準地價更新成果的通知》可知，倉儲用地開發程度的開發費用是指對應每種開發程度在中配置情況下的平均

開發費用。基準地價設定的土地開發程度為中配置條件下「七通一平」。本次評估對象設定的開發程度為「七通一平」的開發狀況，與基準地價設定的中配置標準和對應的「七通一平」的中配置標準一致，故土地開發程度修正係數為1.00。

宗地名稱	宗地		土地		區域因素及個別		其他		基準		宗地地價
	所在區域 基準地價	期日 修正係數	使用年期 修正係數	容積率 修正係數	形狀 修正係數	因素修正 係數%	修正係數	地價修正 後地價	開發程度 修正係數		
開發區第九大街北、 渤海路西	607.00	1.0471	0.75939	1.287	1.65	1.475	1.40	2116.543	1.00	2116.543	

根據上表可知，宗地評估單價為2,116.543(元/平方米)

土地評估價值 = 宗地單價 × 宗地面積

$$= 2,116.543 \times 32,067.40 \div 10000$$

$$= 6,787.20 \text{ 萬元}$$

十一、評估結果

北京正聯資產評估有限公司接受中培融資租賃(雲南)有限公司委託，對天津開發區泰達公共保稅倉有限公司所擁有的位於天津開發區第九大街北、渤海路西的土地使用權進行評估，在評估基準日2022年08月30日及本報告依據的土地利用指標條件下，滿足本報告地價定義和評估的假設前提條件下，該土地使用權的評估價值為人民幣67,872,000.00元(大寫人民幣：陸仟柒佰捌拾柒萬貳仟元整)。

評估結果匯總表

權利人	房地產權證編號	地址	面積(m ²)	評估單價	評估價值(元)
天津開發區泰達公共 保稅倉有限公司	房地證津字 第114051500006號	開發區第九大街北、 渤海路西	32,067.40	2,116.54	67,872,000.00
合計			32,067.40	2,116.54	67,872,000.00

十二、需要特殊說明的事項

(一) 評估的前提條件和假設條件

- 1、 根據委託方提供的資料，確定評估對象用途為倉儲用地；
- 2、 評估面積以委託方提供的《評估委託書》及《房地產權證》載明面積為準；
- 3、 評估宗地剩餘使用年限、容積率等土地利用指標是根據天津市人民政府出具的《房地產權證》載明面積為準；
- 4、 本次評估對象設定開發程度為宗地外「七通」(即通給水、通排水、通電、通訊、通路、通氣、通熱)，宗地內「一平」(場地平整)；
- 5、 本次評估的土地開發條件是指在評估期日時土地開發的現狀條件和規劃技術指標確定的，不考慮以後用途或規劃技術指標改變產生的增減值。

(二) 評估結果和評估報告的使用

- 1、 評估人員遵照評估依據撰寫本報告，如上述評估依據發生變化，則評估結果應進行調整或重新評估；
- 2、 本報告使用時必須完整，對僅使用報告中的部分內容所導致的有關損失，評估機構不承擔任何責任；
- 3、 本報告僅供委託方了解被評估對象土地使用權於評估基準日的市場價值提供參考使用，報告內容對其他用途或其他使用人不負任何責任；
- 4、 本報告結果自評估期日2022年11月23日起一年內有效，超出此時限，價格應作相應調整或重新評估；
- 5、 本評估報告和評估結果的使用權歸委託方所有，本機構對評估結果有解釋權，委託方對評估報告和評估結果的違規使用須承擔相應法律責任；

(三) 資料來源說明

- 1、 土地規劃利用狀況等資料由委託方提供；
- 2、 土地區位條件、地產市場交易資料等評估相關資料由評估人員實地調查而得；
- 3、 評估人員根據國家有關法律、法規、評估規程及地方有關地價評估技術標準，結合待估宗地實地狀況，確定評估原則、方法及參數的選取。

(四) 其他說明

- 1、 本報告評估結果僅在委託方提供的資料真實可靠的前提下有效，如由於委託方提供資料有誤造成評估結果失真，受託方不負任何責任。
- 2、 任何單位和個人未經評估機構書面同意，不得以任何形式發表、肢解本報告。
- 3、 本報告由評估機構負責解釋。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，以及本文或本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

2.1. 於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司的董事、監事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士(定義見GEM上市規則)在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及／或債權證中，並無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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條載入本公司按該條例規定備存的登記冊內的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下董事及本公司監事亦為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的員工：

董事或 監事名稱	公司名稱	職位
李健	正大製藥投資(北京)有限公司	新業態群副總經理
王光華	泰達控股	審計中心主任
閻軍	正大製藥投資(北京)有限公司	新業態群副總經理
周志遠	泰達控股	資產部部長
張炎	泰達控股	泰達國際控股(集團)有限公司總經理

2.2. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司監事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購或出售或租賃，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。

2.3. 於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司監事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表編製日期)以來所訂立之且對本集團業務影響重大任何合約或安排擁有重大權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，除本公司於日期為二零二二年十一月十日二零二二年第三季度業績報告所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅或被控告之重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於本集團業務外任何與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

6. 專家資格及同意書

提出本通函所載或提及的意見或建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
北京正聯資產評估有限公司	獨立估值師

獨立估值師已就本通函之刊發發出同意書，同意按所示之形式及涵義分別於本通函轉載其函件或報告或報告節錄及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立估值師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（無論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，獨立估值師並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（為編製本公司最近期已刊發經審核財務報表的日期）以來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。

獨立估值師發出的估值報告（一）及估值報告（二）全文分別乃於二零二二年九月五日及二零二二年十一月二十三日作出，以供載入本通函。

7. 重大合同

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同（泛指並非在本集團日常業務過程中訂立之合同）：

於二零二一年十月二十六日，天津經濟技術開發區國有資產經營有限公司（「**國有資產公司**」）（作為賣方）與本公司全資子公司天津元大現代物流有限公司（「**元大物流**」）（作為買方）訂立資產轉讓協議及資產轉讓補充協議，據此，國有資產公司同意按代價人民幣14,109,747元向元大物流出售位於中國天津經濟技術開發區第六大街5號的物業（「**該物業**」），而元大物流同意購買該物業。

8. 重大貸款

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)中集融資，其任何董事及法定代表及／或可對交易施加影響力的中集融資任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(以涉及交易的附屬公司為限)概無及於過往十二個月概無訂立任何重大貸款安排。

9. 其他事項

- (a) 本公司之中國註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號辦公樓三層。本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道128號祥豐大廈二十五樓。
- (b) 本公司之H股過戶登記處及香港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17M樓。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司合規主任為楊衛紅先生，彼亦為本公司董事會主席、總裁兼執行董事。
- (d) 於本通函日期，本公司之公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本公司已根據GEM上市規則之規定成立審核委員會。審核委員會現由獨立非執行董事程新生先生、羅文鈺先生及何勇軍先生組成，其中程新生先生具備合適的專業資格和財務經驗。審核委員會成員定期與管理人員及外聘核數師舉行會議，並審閱本集團的(i)財務報告系統；(ii)風險管理；(iii)內部控制系統；及(iv)財務資料，包括本集團財務報表及年報及賬目、半年度報告及季度報告。審核委員會成員的詳情載列如下：

程新生先生，59歲，於二零一四年六月加入本公司。彼為南開大學商學院教授、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》常務副主編，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(股份代碼：600583，上海證券交易所)獨立董事。彼現任中海油田服務股份有限公司(股份代碼：601808，上海證券交易所)獨立監事。

羅文鈺先生，71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，聯交所)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，聯交所)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，聯交所)獨立非執行董事。彼現擔任在聯交所上市天津港發展控股有限公司(股份代碼：03382)、富豪酒店國際控股有限公司(股份代號：00078)、首鋼福山資源集團有限公司(股份代號：00639)、濱海投資有限公司(股份代號：02886)以及環球數碼創意控股有限公司(股份代號：08271)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)獨立監事。

何勇軍先生，44歲，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)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。彼亦擔任天津利

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。

(f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件將於由本通函日期起14天期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tbtl.cn)登載：

- (a) 本附錄「7. 重大合同」一節所提及的重大合同；
- (b) 融資租賃合同；
- (c) 抵押合同；
- (d) 本通函附錄二所載估值報告(一)；
- (e) 本通函附錄三所載估值報告(二)；及
- (f) 獨立估值師發出之同意書。

二零二三年第一次臨時股東大會通告

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告之內容概不負責，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告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)

二零二三年第一次臨時股東大會通告

茲通告天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年二月十日(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號之本公司註冊辦事處舉行二零二三年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認融資租賃安排(融資租賃合同及抵押合同註有「A」字樣之副本已呈交臨時股東大會，並由大會主席簡簽以資識別)(定義及詳情均見本公司日期為二零二三年一月十九日的通函)，及其項下擬進行及與其有關之所有其他交易，以及任何其他附帶文件；及

* 僅供識別

二零二三年第一次臨時股東大會通告

- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司採取一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關其他文件以及採取其酌情認為就落實融資租賃安排(定義見本公司日期為二零二三年一月十九日的通函)而言屬必需、適宜、權宜或適當的一切有關措施，包括同意及作出融資租賃合同及抵押合同的修改、修訂或豁免。」

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

中國，天津

二零二三年一月十九日

附註：

1. 凡有權出席臨時股東大會及於會上表決之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。隨函附奉臨時股東大會適用之代表委任表格。倘屬任何本公司內資股或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、出席臨時股東大會及於臨時股東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。
2. 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，必須最遲於臨時股東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，倘為內資股持有人，請交回本公司之通訊地址：中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號辦公樓三層，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席臨時股東大會並於會上表決，惟在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。
3. 本公司將於二零二三年二月八日至二零二三年二月十日(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。為識別合資格出席臨時股東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二零二三年二月七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室。
4. H股持有人無論是否有意出席臨時股東大會，務須填妥隨附臨時股東大會代表委任表格，並於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時，透過專人或郵寄方式交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

二零二三年第一次臨時股東大會通告

5. 內資股持有人無論是否有意出席臨時股東大會，務須填妥隨附臨時股東大會代表委任表格，並於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時，透過專人或郵寄方式交回本公司之通訊地址：中國天津市天津經濟技術開發區渤海路39號辦公樓三層。

除非另有定義，本通告所使用詞彙與本公司日期為二零二三年一月十九日之通函所界定者具相同涵義。

於本通告日期，董事會包括執行董事楊衛紅先生；非執行董事李健先生、徐志敏先生、周志遠先生及張炎先生；及獨立非執行董事程新生先生、何勇軍先生、羅文鈺先生及彭作文先生。

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，沒有誤導或欺詐成份，且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「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。