

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函的內容或應採取的行動**如有任何疑問**，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。

---



### 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)

#### 主要交易 融資租賃安排 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第3至12頁。

天津濱海泰達物流集團股份有限公司謹訂於二零一九年八月九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-3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))刊載。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下(i)按隨附回條上列印之指示填妥回條，並須不遲於二零一九年七月二十日前交回；及(ii)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(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股東特別大會，並於會上表決。

本通函將自刊登之日起最少七天於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」網頁及本公司網站[www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn)刊載。

二零一九年六月四日

---

## GEM之特色

---

GEM之定位，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的潛在風險，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上市規則之規定而提供有關本公司之資料；各董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任。各董事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及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

---

## 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 – 估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-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	本公司董事會
「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)
「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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂二零一九年八月九日(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號舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)融資租賃安排
「融資租賃安排」	指	本公司與上海電氣租賃於二零一九年三月八日就租賃資產透過回租購買合同、回租租賃合同及抵押合同訂立的售後回租融資租賃安排
「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
「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	天津阜信資產評估有限公司，中國專業合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月三日，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
「回租租賃合同」	指	本公司與上海電氣租賃於二零一九年三月八日訂立之回租租賃合同

---

## 釋義

---

「回租購買合同」	指	本公司與上海電氣租賃於二零一九年三月八日訂立之回租購買合同
「租賃資產1」	指	座落天津市天津經濟技術開發區第六大街北，渤海路東的倉庫
「租賃資產2」	指	座落天津市天津經濟技術開發區第九大街北，渤海路西的倉庫
「租賃資產」	指	租賃資產1及租賃資產2
「抵押合同」	指	本公司與上海電氣租賃於二零一九年三月八日訂立之抵押合同
「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
「上海電氣租賃」	指	上海電氣租賃有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	內資股及H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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  
彭渤女士  
楊小平先生  
鄭宇嬰先生

獨立非執行董事：  
程新生先生  
羅文鈺先生  
彭作文先生  
周自盛先生

敬啟者：

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

香港主要營業地點：  
香港灣仔  
告士打道128號  
祥豐大廈一樓B室

**主要交易  
融資租賃安排**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日有關融資租賃安排的公告。

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其他資料。

**2. 融資租賃安排**

誠如本公司日期為二零一九年三月八日的公告所披露，本公司(作為賣方、承租人及抵押人)已就融資租賃安排與上海電氣租賃分別訂立(i)回租購買合同；(ii)回租租賃合同；及(iii)抵

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

押合同。據此，本公司同意按總代價人民幣100,000,000元向上海電氣租賃出售租賃資產，而本公司同意以融資租賃方式向上海電氣租賃租回租賃資產，為期三年。同時，本公司將坐落於天津市塘沽區吉運五道345號的房地產抵押給上海電氣租賃，作為本公司履行回租租賃合同項下債務的擔保。於租賃期屆滿後且在本公司履行完畢回租租賃合同規定的全部義務後，上海電氣租賃將租賃資產的所有權以人民幣100元的價款轉讓予本公司。

### 回租購買合同

董事會宣佈，於二零一九年三月八日，本公司已與上海電氣租賃訂立回租購買合同。回租購買合同之主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年三月八日
- 訂約方：(1) 上海電氣租賃(作為買方)；及  
(2) 本公司(作為賣方)
- 租賃資產：上海電氣租賃同意向本公司購買租賃資產，並以融資租賃方式租回給本公司使用。本公司同意向上海電氣租賃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，上海電氣租賃應向本公司支付人民幣100,000,000元，以作為購買租賃資產之代價價款，該款項已於二零一九年三月十四日支付。由獨立估值師按成本法評估之租賃資產1及租賃資產2於二零一九年一月三十一日的評估價值分別為人民幣76,567,300元及人民幣35,179,600元。租賃資產之代價價款乃由本公司及上海電氣租賃經公平磋商，按照市場公允和審慎原則，並經參考租賃資產1及租賃資產2合計評估價值的約90%釐定。租賃資產1及租賃資產2於二零一九年一月三十一日的資產賬面價值分別為人民幣52,500,000元及人民幣25,100,000元。

---

## 董事會函件

---

於估值報告日期(二零一九年三月一日)，租賃資產1由天津元大現代物流有限公司(「天津元大」)擁有，租賃資產2由天津開發區泰達公共保稅倉有限公司(「保稅倉」)擁有，兩間公司均為本公司之全資附屬公司。於二零一九年三月十三日，本公司與天津元大及保稅倉分別簽訂資產轉讓協議，據此，租賃資產的所有權已按名義代價人民幣1元轉讓予本公司，於最後實際可行日期，該內部轉讓已合法完成。

先決條件：上海電氣租賃向本公司支付代價的先決條件如下：

1. 上海電氣租賃收到已簽署的回租購買合同、回租租賃合同以及抵押合同的公證書；
2. 上海電氣租賃收到本公司支付的回租租賃合同項下的租賃保證金及手續費；
3. 上海電氣租賃收到本公司出具的付款通知書正本；
4. 上海電氣租賃收到本公司提供的同意融資租賃安排的有效內部／外部決議(授權)或批准原件(加蓋公章)；
5. 上海電氣租賃收到本公司由中國人民銀行徵信中心在上海電氣租賃支付租賃資產代價前一個月內出具的《企業信用報告》；
6. 上海電氣租賃收到本公司出具的已取得租賃資產完整所有權且不將租賃資產進行重覆融資或抵押等損害上海電氣租賃對租賃資產所有權行為的承諾函；



---

## 董事會函件

---

7. 上海電氣租賃收到本公司出具的金額為租賃資產價款全額的合法收據的收據聯，並註明回租購買合同編號；
8. 上海電氣租賃收到租賃資產的評估報告及本公司對租賃資產投保且受益人顯示為上海電氣租賃的保單；
9. 上海電氣租賃收到本公司出具的包含以下內容的承諾函：
  - (1) 若回租租賃合同期限內可以實現辦理租賃資產所有權登記的，本公司應無條件積極配合上海電氣租賃辦理登記並取得權屬證明；
  - (2) 承諾辦理租賃資產所有權登記以及所有權回轉登記過程中產生的全部稅費均由本公司承擔；
  - (3) 承諾租賃期限內不將租賃資產所在土地使用權轉讓或抵押給任何第三方。
10. 上海電氣租賃收到經其認可的抵押合同項下抵押物的評估報告、抵押登記證明原件；
11. 上海電氣租賃收到租賃資產原買賣合同原件；
12. 滿足上海電氣租賃要求的關於租賃資產所在土地情況的說明；及
13. 本公司符合上海電氣租賃內部評審要求的其他條件。

融資租賃安排須待本公司獲得股東批准後方可作實。

---

## 董事會函件

---

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，因此在租賃資產所有權登記過程中概無產生或不會產生任何稅費，其符合相關中國法律及法規。

本公司應在回租購買合同簽訂之日起六個月內滿足上述先決條件，否則除非上海電氣租賃及本公司雙方同意繼續履行回租購買合同，回租購買合同自動終止，且本公司按回租租賃合同支付的手續費不予返還。

租賃資產的所有權 : 租賃資產的所有權於上海電氣租賃按照回租購買合同支付代價時起全部由本公司轉移至上海電氣租賃。

### 回租租賃合同

於二零一九年三月八日，本公司已與上海電氣租賃訂立回租租賃合同。回租租賃合同之主要條款載列如下：

日期 : 二零一九年三月八日

訂約方 : (1) 上海電氣租賃(作為出租人)；及  
(2) 本公司(作為承租人)

租賃期 : 自起租日起計共36個月。

起租日為自上海電氣租賃按回租購買合同支付租賃資產代價之日，而該款項已於二零一九年三月十四日全數支付。如租賃資產代價是分筆支付的，首筆價款支付之日為起租日。

---

## 董事會函件

---

- 租金 :
- 總租金為約人民幣111,563,823元。就回租租賃合同而言，參考年租賃利率為6.9%，乃按照中國人民銀行公佈的三年期貸款基準利率4.75%上浮45%釐定。45%之溢價乃參考以下各項釐定：(i)中國人民銀行公佈的貸款基準利率(為銀行及金融機構的指導性成本)，各類融資成本一般不得超過基準利率之4倍；及(ii)由於二零一九年國內經濟形勢依然欠佳，天津整體經濟發展及商業環境與中國其他地區相比並無優勢，整體融資形勢更加嚴峻，導致融資成本增加。
- 租金共分12期，按季支付，每期租金約為人民幣9,296,985元，於起租日後每三個月與起租日日期相同之日的前一日支付。
- 如中國人民銀行調整與租賃期限同期的貸款基準利率，貸款基準利率調整之日起，上海電氣租賃有權對回租租賃合同項下的租賃利率進行同方向、同比例的調整，租金支付日在貸款基準利率調整當日及之前的各期租金金額不變，租金支付日在貸款基準利率調整日之後的各期租金均按調整後的數額計收。
- 遲延履行金 :
- 如本公司未按回租租賃合同規定支付租金或其他應付款項給上海電氣租賃，或未按時償還上海電氣租賃就本公司延遲履約墊付的任何費用(如法律費用)時，本公司應就逾期金額按每日0.1%向上海電氣租賃支付遲延履行金。
- 租賃資產之所有權 :
- 租賃資產的所有權於上海電氣租賃按照回租購買合同支付代價時起全部由本公司轉移至上海電氣租賃。租賃期內租賃資產之所有權應歸於上海電氣租賃。

---

## 董事會函件

---

本公司應在回租租賃合同規定的最後一期租金支付日，以人民幣100元之租賃資產殘值轉讓費連同最後一期租金一併支付給上海電氣租賃。在租賃期限屆滿且本公司履行完畢回租租賃合同規定的全部義務後的15個工作日內，上海電氣租賃應向本公司出具《所有權轉讓證明書》，租賃資產之所有權自《所有權轉讓證明書》簽發之日起由上海電氣租賃轉移至本公司。

提早終止 : 倘本公司決定提早終止回租租賃合同，其須事先取得上海電氣租賃之書面同意及向上海電氣租賃悉數支付合同終止金，金額為全部剩餘租金扣除租賃保證金後，按提前還款折現率(每月0.28%)折現後的金額。

在本公司向上海電氣租賃支付合同終止金、租賃資產殘值轉讓費和其他應付款項後的十五個工作日內，上海電氣租賃應向本公司出具《所有權轉讓證明書》，租賃資產之所有權自《所有權轉讓證明書》簽發之日起由上海電氣租賃轉移至本公司。

本公司無意提早終止回租租賃合同，但保留本公司提前終止的權利。

其他費用 : 本公司應在回租租賃合同簽訂之日向上海電氣租賃支付租賃保證金人民幣10,000,000元及手續費人民幣3,320,000元。

於上海電氣租賃出具《所有權轉讓證明書》後五個工作日內，上海電氣租賃應將租賃保證金退還給本公司。手續費於任何情況下均不予返還。

支付手續費為此類融資租賃安排之慣常做法，成本一般介乎1%至1.5%，而本公司融資租賃安排之成本為1.1067%。

---

## 董事會函件

---

- 保險：本公司須於租賃期內就租賃資產購買充足保險並承擔保險費用，同時設定上海電氣租賃為保險第一受益人。
- 擔保：於二零一九年三月八日，本公司已與上海電氣租賃訂立抵押合同。按照抵押合同，本公司將坐落於天津市塘沽區吉運五道345號的房地產抵押給上海電氣租賃，作為本公司履行回租租賃合同項下債務的擔保。於二零一九年一月三十日，已抵押房地產之賬面價值及估值分別為人民幣128,100,000元及人民幣140,287,900元。

### 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。租賃資產目前用作倉庫貯存。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。與上海電氣租賃公司之合作乃經比較及篩選多家融資租賃公司後確定。根據回租租賃合同，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正常業務過程中訂立，董事認為，融資租賃安排之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 融資租賃安排之財務影響

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90,000,000元(即回租購買合同之代價(人民幣100,000,000元)減回租租賃合同項下之租賃保證金(人民幣10,000,000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及融資費用分別約為人民幣11,560,000元(即租金之6.9%之年利率)及人民幣4,181,000元(即手續費人民幣3,320,000元、諮詢費人民幣750,000元(即應付融資租賃安排代理之費用，該代理為本公司及上海電氣租

---

## 董事會函件

---

賃之獨立第三方)及保險費人民幣111,000元)，計入本年度財務費用的利息及相關融資費用分別為約人民幣5,902,000元及人民幣1,701,000元。

### 本集團之資料

本集團之主要業務為汽車整車及零部件供應鏈及物流服務業務、電子零部件供應鏈及物流服務業務、物資採購及相關物流服務業務、保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務及監管、代理、運輸等其他服務業務。

### 上海電氣租賃之資料

上海電氣租賃是一家於中國註冊成立之有限責任公司，成立於二零零五年，註冊資本人民幣3,000,000,000元。上海電氣租賃為上海電氣集團股份有限公司之全資附屬公司，上海電氣集團股份有限公司為股份有限公司，其H股在香港聯合交易所有限公司上市，股份代號為02727，而其A股於上海證券交易所上市，股份代號為601727。其控股股東為上海電氣(集團)總公司，最終實益擁有人為上海市國有資產監督管理委員會。經營範圍包括融資租賃及業務諮詢等。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海電氣租賃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。

### GEM上市規則之涵義

鑒於有關融資租賃安排的適用百分比率(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。

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。

### 股東特別大會及應採取之行動

召開股東週年大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3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股東特別大會，務請閣下(i)按隨附回條上列印之指示填妥回條，並須不遲於二零一九年七月二十日前交回；及(ii)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(視情

---

## 董事會函件

---

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股東特別大會，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，於股東特別大會上，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，董事認為融資租賃安排之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准融資租賃安排。

### 其他資料

請閣下留意載於本通函附錄所載之財務及一般資料。

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

二零一九年六月四日

## 1. 本集團的三年財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料連同本集團綜合財務報表的相關附註分別載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度刊發之年報第55至130頁、本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度刊發之年報第59至134頁及本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度刊發之年報第67至164頁。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年報全部已登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.tbtl.cn>)。

## 2. 債項聲明

### 借款

於二零一九年四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)，本集團的無抵押未償還借款約為人民幣788,447,000元。本集團的無抵押銀行借款的合約年利率介乎約4.35%至6.5%。

### 融資租賃承擔

於二零一九年四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)，本集團的未償還融資租賃承擔約為人民幣45,593,000元。

於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本集團新提取的無抵押銀行借款約為人民幣283,927,000元，合約年利率約為4.9%。

董事確認，自二零一九年四月三十日起直至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

## 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. 財政及經營前景

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，整合各項資源，在行業變革中穩步推進本公司業務發展，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，積極調整業務結構，嚴控業務風險，適時退出長期虧損且扭虧無望的企業，提升自主業務營業能力，確保本公司經營的穩定，堅持合作創新，尋找新的業務及利潤來源。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二零一八年十二月三十一日(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。

**天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
擬融資租賃項目涉及的天津元大現代物流  
有限公司擁有的坐落於開發區第六大街北、  
渤海路東房地產價值  
資產評估報告書節錄  
津阜信評報字[2019]第035號**

天津濱海泰達物流集團股份有限公司：

天津阜信資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、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，採用成本法，按照必要的評估程序，對貴公司擬實施融資租賃涉及的天津元大現代物流有限公司擁有的坐落於開發區第六大街北、渤海路東的房地產在評估基準日2019年01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實施融資租賃，需要對天津元大現代物流有限公司擁有的坐落於開發區第六大街北、渤海路東的房地產進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

### 二、 評估對象和評估範圍

評估對象為委託方申報的房地產，評估範圍具體為天津元大現代物流有限公司擁有的坐落於開發區第六大街北、渤海路東的房地產，建築面積合計約為26,582平方米，土地使用權面積為52,183.62平方米。

本次評估報告未引用其他機構出具的報告結論。

### 三、 價值類型及其定義

本評估報告採用的價值類型為市場價值。

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

本項目評估基準日是2019年01月31日。

該評估基準日是委託人綜合考慮擬進行經濟行為的日程安排和經濟行為的性質確定的。本次評估所有計價標準均為評估基準日有效的價格標準。

#### 五、 評估方法

##### 評估方法的介紹

所謂成本法，是根據評估對象的重新購建價格來求取評估對象的方法，具體地說是，求取評估對象在評估基準日的重置價格或重建價格，扣除折舊，以此估算評估對象的客觀合理價格或價值的方法。

公式：評估值=重置全價\*成新率

#### 六、 評估假設

##### 1、 交易假設

交易假設是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。是資產評估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

持續使用假設是指評估時需根據被評估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，相應確定評估方法、參數和依據。

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

根據以上評估工作，得出如下評估結論：在評估基準日2019年01月31日原地持續使用前提下，委估的資產評估價值為人民幣7,656.73萬元。

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	$D=C/A \times 100\%$
1	非流動資產	7,656.73		
2	固定資產－倉庫	7,656.73		
3	委估資產合計	7,656.73		

## 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2019年01月31日至2020年01月30日。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2019年03月01日。

天津阜信資產評估有限公司  
資產評估師：閻淑霞  
資產評估師：李長興

二〇一九年三月一日

**天津濱海泰達物流集團股份有限公司**  
**擬融資租賃項目涉及的天津開發區泰達公共保稅倉**  
**有限公司擁有的坐落於開發區第九大街北、**  
**渤海路西房地產價值**  
**資產評估報告書節錄**  
**津阜信評報字[2019]第034號**

天津濱海泰達物流集團股份有限公司：

天津阜信資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、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，採用成本法，按照必要的評估程序，對貴公司擬實施融資租賃涉及的天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的坐落於開發區第九大街北、渤海路西的房地產在評估基準日2019年01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實施融資租賃，需要對天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的坐落於開發區第九大街北、渤海路西的房地產進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

### 二、 評估對象和評估範圍

評估對象為委託方申報的房地產，評估範圍具體為天津開發區泰達公共保稅倉有限公司擁有的坐落於開發區第九大街北、渤海路西的房地產，建築面積合計約為5,289.43平方米，土地使用權面積為32,067.40平方米。

本次評估報告未引用其他機構出具的報告結論。

### 三、 價值類型及其定義

本評估報告採用的價值類型為市場價值。

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

本項目評估基準日是2019年01月31日。

該評估基準日是委託人綜合考慮擬進行經濟行為的日程安排和經濟行為的性質確定的。本次評估所有計價標準均為評估基準日有效的價格標準。

#### 五、 評估方法

##### 評估方法的介紹

所謂成本法，是根據評估對象的重新購建價格來求取評估對象的方法，具體地說是，求取評估對象在評估基準日的重置價格或重建價格，扣除折舊，以此估算評估對象的客觀合理價格或價值的方法。

公式：評估值=重置全價\*成新率

#### 六、 評估假設

##### 1、 交易假設

交易假設是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。是資產評估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

持續使用假設是指評估時需根據被評估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，相應確定評估方法、參數和依據。

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

根據以上評估工作，得出如下評估結論：在評估基準日2019年01月31日原地持續使用前提下，委估的資產評估價值為人民幣3,517.96萬元。

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	$D=C/A \times 100\%$
1	非流動資產		3,517.96		
2	固定資產－倉庫		3,517.96		
3	<b>委估資產合計</b>		<b>3,517.96</b>		

## 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2019年01月31日至2020年01月30日。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2019年03月01日。

天津阜信資產評估有限公司  
 資產評估師：閻淑霞  
 資產評估師：李長興

二〇一九年三月一日

## 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、監事及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第XV部）的股份、相關股份或債權證中，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或淡倉（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或淡倉，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或淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或僱員於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部將向本公司披露之權益或淡倉。

### 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二零一八年十二月三十一日（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二零一八年十二月三十一日（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，本集團有以下未決訴訟：

- (a) 於二零一八年五月三十日，天津市第二中級人民法院受理本公司(作為原告)與雷盟(天津)實業有限公司(作為本公司手機物料供應商)、天津通廣集團數字通信有限公司(作為手機物料客戶及擔保人)、天津展融博通科技有限公司(作為擔保人)(於(a)統稱為「**被告**」)之間之合同糾紛案。本公司要求被告退還約人民幣146,000,000元的付款及所產生的利息。

於二零一八年十一月二十七日，天津市第二中級人民法院作出民事判決，駁回本公司的訴訟請求。本公司已於二零一九年一月九日向天津市高級人民法院提起二審上訴。於二零一九年五月二十日，天津市高級人民法院裁定撤銷天津市第二中級人民法院的民事判決並駁回本公司的二審上訴。本公司目前正在考慮包括另行起訴在內的解決方案。

- (b) 於二零一八年二月一日，天津市第二中級人民法院受理本公司(作為原告)與天津天鋼聯合特鋼有限公司(作為鋼鐵供應商)及天津鋼鐵集團有限公司(作為擔保人)(於(b)統稱為「**被告**」)的合同糾紛。於二零一八年六月二十一日，天津市第二中級人民法院發出民事調解協議，要求被告退還本公司的付款及其他開支，總額約為人民幣54,290,000元(「**付款**」)。被告現已進入重組階段，本公司已就該等付款申索對被告的債權。

二零一九年一月三十一日，天津市高級人民法院、天津市第二中級人民法院裁定批准重組計劃，渤鋼企業集團(包括被告)的司法重組正式進入實施階段。

除上文披露者外，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，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)或合規顧問於與本集團業務競爭或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 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
天津阜信資產評估有限公司	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及報告或報告節錄及／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二零一八年十二月三十一日(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。

獨立估值師發出的報告節錄乃於二零一九年三月一日作出，以供載入本文。

## 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)：

- (a) 於二零一七年四月二十八日，本公司與天津開發區泰達公共保稅倉有限公司(「**保稅倉**」)(本公司之附屬公司)，為承租人與天銀金融租賃有限公司(「**天銀租賃**」)訂立融資租賃協議，據此，保稅倉同意按總代價人民幣55,000,000元向天銀租賃出售保稅倉所擁有並用於其營運之若干物流及配套設施(「**租賃倉庫**」)，而承租人同意向天銀租賃租回租賃倉庫，為期三年；

- (b) 回租購買合同；
- (c) 回租租賃合同；及
- (d) 抵押合同。

## 8. 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。本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道128號祥豐大廈一樓B室。
- (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、行政總裁兼執行董事。
- (d) 於本通函日期，本公司之公司秘書為羅泰安先生，彼為非執業合資格會計師。
- (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、羅文鈺先生及周自盛先生組成，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**，56歲，於二零一四年六月加入本公司成為獨立非執行董事。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Alberta大學訪問學者，《南開管理評論》常務副主編，多次獲得社會科學優秀成果獎，於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三項，主持教育部基金課題三項，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十餘項，出版著作五部，發表論文50餘篇，譯著一部。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。程先生現任中海油服股份有限公司(股份代碼：601808，上海證券交易所)獨立監事。

**羅文鈺先生**，67歲，於二零一二年八月加入本公司成為獨立非執行董事。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。彼於一九八六年加入香港中文大學，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；二零一二年八月一日從香港大學退休。於返回香港前，羅先生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，羅先生曾參與美國太空研究計劃。羅先生為香港及海外多間機構的顧問。他亦積極參與公共服務，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盈利、非盈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，擔任中國金控投資集團有限公司(前稱從玉農業控股有限公司)(股份代號：00875)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)之獨立非執行董事。羅先生現擔任香港聯交所主板上市公司北京首都國際機場股份有限公司(股份代號：00694)、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(股份代碼：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)以及香港聯交所GEM上市公司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。

**周自盛先生**，69歲，於二零一四年六月加入本公司成為獨立非執行董事。經濟學副教授，中國民主建國會會員。彼曾任中國證券業協會副秘書長兼執業標準工作委員會主任；二零零九年十二月至二零一四年二月，曾任四環藥業股份有限公司(股份代碼：000605，深圳證券交易所)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。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期(即自本通函日期起不少於十四日)自上午九時三十分至下午一時正及自下午二時正至下午六時正一般辦公時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道128號祥豐大廈一樓B室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報；
- (c) 本附錄「7.重大合同」一節所提及各項重大合同之副本；
- (d) 本通函附錄二所載估值報告節錄及相關估值報告；
- (e) 獨立估值師發出之同意書副本；及
- (f) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



### 天津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)

## 股東特別大會通告

**茲通告**天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一九年八月九日(星期五)上午九時三十分假座位於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股東特別大會(「**股東特別大會**」)，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(回租購買合同、回租租賃合同及抵押合同註有「A」字樣之副本已呈交大會，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二零一九年六月四日的通函)，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
- (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

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

日期為二零一九年六月四日的通函)而言屬必需、適宜、權宜或適當的一切有關措施，包括同意及作出業務合作框架協議的修改、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  
二零一九年六月四日

附註：

1. 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。倘屬任何本公司內資股(「內資股」)或H股(「H股」)(統稱「股份」)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股東特別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，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，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。
3. 本公司將於二零一九年七月十日至二零一九年八月九日(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二零一九年七月九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股東特別大會，務須填妥隨附大會回條，並於二零一九年七月二十日或之前，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。
5. 本公司之內資股持有人無論是否有意出席大會，務須填妥隨附大會回條，並於二零一九年七月二十日或之前，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。

本通告所使用詞彙與本公司日期為二零一九年六月四日之通函所界定者具相同涵義。

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事楊衛紅先生；非執行董事李健先生、彭渤女士、楊小平先生及鄭宇嬰先生；及獨立非執行董事程新生先生、羅文鈺先生、彭作文先生及周自盛先生。

---

## 股東特別大會通告

---

本通告乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料；各董事願就本通告所載內容共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項足以令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GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」網頁刊載。本通告亦將於本公司網站[www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn)刊載。