

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成購入、購買或認購證券之邀請或要約。



# 天津發展控股有限公司

## TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

### 須予披露及關連交易

## 收購天津泰達津聯熱電有限公司約90.9421%權益 及 恢復股份買賣

本公司之財務顧問



### 東英亞洲有限公司

於二零零六年一月十日，本公司與津聯及普樂城市訂立該協議，據此，本公司已有條件同意購入或促使其指定全資附屬公司購入、普樂城市(津聯之全資附屬公司)已有條件同意出售，及津聯已有條件同意促使普樂城市出售待售權益，代價為380,000,000港元，其中305,100,000港元須以現金支付，而74,900,000港元須透過按發行價發行及配發20,000,000股入賬列為繳足之代價股份支付。發行價乃根據該協議日期前過去十個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均每日收市價釐定。

代價股份佔本公司現有已發行股本約2.20%及經代價股份擴大後之本公司已發行股本約2.15%。

完成後，本公司將擁有熱電公司全部股本權益約90.9421%。因此，熱電公司將成為本公司之附屬公司。

根據上市規則第14.06(2)條，由於適用之百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易。於本公告日期，由於津聯為本公司控股股東並持有本公司全部已發行股本約64.04%，故津聯為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.17條，收購事項亦構成一項關連交易，故須遵守在股東特別大會上獲得獨立股東以投票表決方式批准之規定。在股東特別大會上，津聯及其聯繫人士須就酌情批准收購事項及據此擬進行之交易所提呈之普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購事項及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見，另將委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供該等事項之意見。

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關收購事項及據此擬進行之交易之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及據此擬進行之交易之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於切實可行之合理時間及遵守上市規則之情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零六年一月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所提出申請，自二零零六年一月十六日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

## 該協議

### 日期

二零零六年一月十日

### 訂約方

- (1) 本公司，已有條件同意購入待售權益；
- (2) 津聯，已有條件同意促使普樂城市向本公司或其指定全資附屬公司出售待售權益；及
- (3) 普樂城市，為津聯之全資附屬公司及一家投資控股公司以及直接擁有待售權益之訂約方，已有條件同意向本公司或其指定全資附屬公司出售待售權益。

### 將予購入之資產

根據該協議，本公司已有條件同意按代價購入、普樂城市已有條件同意出售，及津聯已有條件同意促使普樂城市出售待售權益。待售權益佔熱電公司全部股本權益約90.9421%，該等權益目前由普樂城市持有。

### 代價

代價為380,000,000港元。

### 代價之付款條款及方法

本公司將以以下列方式支付代價：

- (i) 305,100,000港元須於完成日以本公司內部資源撥付；及
- (ii) 74,900,000港元須於完成日起計之七個營業日內按發行價發行及配發20,000,000股入賬列為繳足之代價股份悉數繳付。

代價將於完成日起計七個營業日內悉數繳付。

代價股份將根據股東於二零零五年五月二十七日舉行之本公司股東週年大會上授出之本公司一般授權發行。於本公告日期，本公司仍有足夠一般授權供發行代價股份。代價股份佔本公司現有已發行股本約2.20%及經代價股份擴大後之本公司已發行股本約2.15%。根據聯交所每日報價表於最後交易日所報之每股收市價4.0港元計算，代價股份之市值為80,000,000港元。發行價乃本公司根據每股股份於直至該協議日期前一日（即二零零六年一月九日）（包括該日）過去十個交易日之平均收市價3.745港元而釐定。每股代價股份發行價較：

- 每股股份於最後交易日在聯交所每日報價表所報之收市價4.0港元折讓約6.4%；
- 每股股份於直至最後交易日（包括該日）過去十個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價3.77港元折讓約0.7%；及
- 每股股份於二零零五年六月三十日之有形資產淨值5.71港元折讓約34.4%。

代價股份與現有已發行繳足股份於各方面享有同等權益，包括有權收取於代價股份之配發日期後所宣派之一切足額股息及其他分派。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價乃本公司與津聯參照（其中包括）(i) 熱電公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後純利約人民幣31,490,000元（相當於約30,280,000港元），已調整於二零零四年在兩家金融機構存款人民幣20,000,000元之一次過撥備；(ii) 熱電公司於二零零四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣261,480,000元（相當於約251,420,000港元）；(iii) 開發區內公用設施行業之發展情況；及(iv) 熱電公司之收入前景，經公平磋商後釐定。

本公司已對九家於香港、深圳及上海上市、主要從事熱電力業務之公司作出分析，挑選準則基於(i)其經營位於中國內地；(ii)其業務性質與熱電公司相類似；及(iii)公眾可得知其財務資料。根據以上挑選準則，本公司已按可資比較公司於二零零六年一月九日（批准收購事項之董事會會議日期前一日）在各自股票交易所所報之股份收市價及其最近刊發之年報及中期報告所載之財務資料，計算其相關參數，即可資比較公司之市盈率及市賬率。

該等可資比較公司之市盈率約介乎7.69倍至25.90倍，整體平均為16.73倍。市賬率則約介乎1.04倍至2.48倍，整體平均為1.74倍。

於二零零四年十二月三十一日，熱電公司之應佔未經審核綜合資產淨值約人民幣237,800,000元（相當於228,650,000港元）。收購事項之代價約相當於應佔資產淨值之1.66倍。該數字介乎可資比較公司之市賬率範圍內及低於平均數。

根據熱電公司之未經審核綜合損益表，熱電公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核應佔除稅後純利約人民幣28,640,000元（相當於27,540,000港元）。收購事項之代價約相當於應佔溢利之13.80倍。該數字介乎可資比較公司之市盈率範圍內及低於平均數。

上述市場可資比較公司之進一步詳情將載於有關收購事項之通函中。

有關開發區內公用設施行業之發展及熱電公司收益展望之詳情，於本公告「有關熱電公司之資料」一節作出披露。

考慮到上述各項，董事認為代價屬公平合理。關於代價基準之進一步詳情，將於有關收購事項之通函中作出披露。

本公司自二零零五年中期起進行盡職審查工作，集中於二零零四年之全年財務業績及於二零零四年年末時熱電公司之財政狀況。本公司與津聯之間進行之磋商乃建基於上述於二零零五年下半年之盡職審查工作。當時，二零零五年全年財務資料(尤其是純利數字)尚未備妥。董事認為二零零四年財政年度之實質溢利乃為更可靠之參考。再者，董事認為年內公用設施業務相對穩定，在開發區之經濟增長配合下，預期業績表現將不會波動，因此董事認為參照(其中包括)熱電公司於二零零四年之財務資料而作出之釐定屬可以接受。

#### 不出售承諾

津聯已承諾，就本公司一家全資附屬公司於二零零五年十二月十九日發行之二零零八年到期及可兌換為股份之可換股債券而言，津聯及其附屬公司(包括指定全資附屬公司)不會(其中包括)銷售或以其他方式出售代價股份，由二零零五年十二月十九日起計為期九十天。

#### 條件

完成須待(其中包括)以下條件達成後，始可作實：

- (1) 獨立股東在股東特別大會上通過批准該協議及據此擬進行之一切交易之普通決議案；
- (2) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (3) 取得津聯、普樂城市、本公司及天津泰達有關該協議及據此擬進行之一切交易之所有必須同意、授權或其他批准(包括但不限於該協議、新合營公司協議及熱電公司之新章程細則)；
- (4) 天津泰達已同意放棄其購買待售權益之優先權利；
- (5) 待售權益之轉讓已於熱電公司之董事會會議上獲正式批准；
- (6) 於完成日前取得有關監管機構或按照中國有關法律及法規之規定取得有關收購事項之必須批准；
- (7) 本公司信納盡職審查之結果，包括但不限於熱電公司之業務、財務、法律及會計等事宜；及
- (8) 接獲中國合資格法律顧問機構發出之法律意見，範圍涵蓋(其中包括)收購事項及據此擬進行之一切交易之合法性及有效性(包括但不限於熱電公司之法律地位、所經營業務及熱電公司所持有土地之權益)。

本公司可按其絕對酌情權，於最後截止日前隨時以書面通知津聯，豁免上文第(7)及(8)項條件。於本公告日期，董事無意豁免第(7)及(8)項條件。

然而，倘有任何條件由於法律、規則或法規變動而未能達成，最後截止日將延長至該協議日期後九個月(或該協議訂約方可能書面協定之其他日期)。倘有任何條件於最後截止日(或於上述情況下可能延長之日期)或之前並未達成或豁免，該協議將告失效，而任何訂約方不得對其他方提出任何申索，惟與事先違反該協議有關之申索(如有)除外。津聯已承諾，其將盡力促使於最後截止日(或於上述情況下可能延長之日期)或之前達成該等條件。

倘該協議根據上述情況終止，本公司須向普樂城市轉讓待售權益，而津聯須償付本公司因此蒙受之一切損失及損害。

#### 完成

收購事項須於緊隨所有條件達成(或獲豁免，如適合)當日後第五個營業日完成。

#### 該協議之其他主要條款

##### 資產淨值之保證

津聯及普樂城市已就無重大不利變動承諾及資產淨值保證向本公司作出保證。於完成日起計三十天內，本公司須向津聯及普樂城市提供完成賬目。倘完成賬目所示之完成日資產淨值低於二零零四年資產淨值，津聯須於本公司提供完成賬目當日起計三十天內以現金賠償本公司該兩個數額之差額。然而，倘完成日資產淨值高於二零零四年資產淨值，本公司無須向津聯作出賠償。倘若未能履行資產淨值保證，本公司將遵照上市規則第14A.57條之規定刊發公告。

本公司所委任之一名獨立申報會計師現正編製熱電公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核賬目。因此，目前並無二零零四年經審核的資產淨值數字。

##### 本公司出售待售權益之權利

倘(i)於完成日後，津聯及普樂城市嚴重違反無重大不利變動承諾或根據該協議作出之任何陳述、保證及承諾，或該等陳述、保證及承諾失實、不確或誤導；或(ii)於完成日後六個月內，仍未能取得與熱電公司於完成後之股東變動有關之一切必須同意、授權或其他批准，在遵守中國及香港適用法律及法規(包括但不限於上市規則)所規限下，本公司有權以書面要求津聯或普樂城市按相當於代價110%之價格，全數以現金購買待售權益。津聯及普樂城市須(i)承擔本公司於完成後就熱電公司正常營運產生之一切開支及負債；及(ii)以現金向本公司支付本公司就收購事項應付之一切貸款利息款項及一切相關開支。

## 有關熱電公司之資料

### 開發區內之公用設施行業

誠如本公告「收購事項之理由及利益」一節指出，熱電公司所在地及經營業務之開發區於過去數年急速發展。預期該區將興建多座生產廠房及住宅大廈，帶動對能源之需求日益增加。

根據本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告，天津泰達津聯熱電有限公司及本公司於二零零四年十一月收購及同樣位於開發區之天津泰達津聯自來水有限公司已分別向本集團作出約26,600,000港元及19,900,000港元之純利貢獻。此外，電力和食水出售數量同期分別增加了約20%及10%，彰顯出公用設施行業於開發區內之增長潛力。

熱電公司受惠於開發區之增長。根據天津經濟技術開發區管理委員會之一份報告，自一九九二年至二零零四年，開發區之本地生產總值由人民幣1,300,000,000元（相當於約1,250,000,000港元）增加至人民幣53,000,000,000元（相當於約50,960,000,000港元），增幅約41倍；出口由160,000,000美元（相當於約1,248,000,000港元）增加至11,000,000,000美元（相當於約85,800,000,000港元），增幅約69倍；以及工業總產值由人民幣3,200,000,000元（相當於約3,080,000,000港元）增加至人民幣182,000,000,000元（相當於約175,000,000,000港元），增幅約57倍。於二零零四年，開發區取得八年來工業最高增長率，總產值超過人民幣50,000,000,000元（相當於約48,080,000,000港元），財政收入及出口分別達人民幣10,000,000,000元（相當於約9,620,000,000港元）及10,000,000,000美元（相當於約78,000,000,000港元）。開發區之本地生產總值、工業產值及出口值分別增長25%、45%及60%。此外，由開發區規劃之第十一個五年計劃將加強其競爭力及創新能力，促進現代生產建設之基礎。就公司而言，熱電公司顧客數目由二零零零年之5,435名增加至二零零五年之29,200名，熱電公司之營業額由二零零一年約人民幣132,160,000元（相當於約127,080,000港元）增加至二零零四年約人民幣184,880,000元（相當於約177,770,000港元），年複合增長率約11.84%。此外，熱電公司售出之蒸汽由二零零一年之約1,250,000噸增加至二零零四年之約1,700,000噸，年複合增長率約10.79%。

有關開發區內公用設施行業之展望及發展之進一步資料以及熱電公司之收益前景，將載於與收購事項有關之通函內。

### 熱電公司之背景

熱電公司為於二零零零年七月五日在中國註冊成立之中外合資經營公司。熱電公司自註冊成立起之總註冊資本約為人民幣128,060,000元（相當於約123,130,000港元），其後於二零零零年七月二十八日透過當時現有合營夥伴按彼等當時各自之註冊股本權益百分比出資，增加至人民幣約262,950,000元（相當於約252,840,000港元）。

由於熱電公司受惠於開發區於過去數年之發展，以及獲財政局提供之收入補助支持（詳情載於本公告「財政局提供之政府收入補助」），熱電公司之財務業績有顯著改善，由二零零三年度約人民幣4,760,000元（相當於約4,580,000港元）之虧損淨額改善至二零零四年度約人民幣13,000,000元（相當於約12,500,000港元）（包括一次撥備人民幣20,000,000元）之純利。

於熱電公司剛成立時，其主要業務為在開發區內生產及分銷工業用蒸汽及作商住用途之供熱系統。

於二零零三年十月三日訂立租賃協議後，熱電公司之主要業務已由蒸汽生產商及分銷商改作成為開發區內唯一蒸汽分銷商。自當日起，熱電公司停止作為蒸汽生產商並只在開發區內分銷蒸汽及提供相關技術顧問服務。

訂立租賃協議前，蒸汽生產業務及生產廠房為熱電公司之重要營運業務及資產。然而，訂立租賃協議後，熱電公司成為開發區之蒸汽分銷商。因此，生產廠房於熱電公司之營運中已不再重要。

於二零零五年十月十二日，有意於開發區內專門從事及更專注於蒸汽分銷核心業務之熱電公司，與獨立第三方泰達熱電訂立資產置換協議，據此，熱電公司同意將該廠房交換由泰達熱電所擁有約人民幣130,000,000元（相當於約125,000,000港元）等值之蒸汽輸送設施（即「資產置換」）。因此，熱電公司獲得蒸汽輸送設施並在蒸汽分銷業務上減少依賴其他第三方之設施。熱電公司於訂立租賃協議後已成為一家蒸汽分銷商，資產置換本身對熱電公司作為一家蒸汽分銷商之業務運作並無任何影響，而熱電公司亦可更專注其核心業務。

於資產置換後，泰達熱電仍然擁有一些剩餘蒸汽輸送設施。因此，熱電公司已於二零零五年十月十二日與泰達熱電訂立租金協議，自泰達熱電租用仍然由泰達熱電擁有之所有剩餘已建成之蒸汽輸送設施。租金協議有效期至二零一零年十二月三十一日。租金協議到期後，熱電公司有優先權進一步延長租金協議，每次為期三年。

### 熱電公司之主要業務

作為唯一蒸汽分銷商，熱電公司向蒸汽生產公司購入蒸汽，並通過其輸送管道及處理站分銷予開發區內之最終用戶。現時已於開發區內建成總長度約300公里之蒸汽輸送管道以及超過60個處理站作連接之用，分銷能力達每小時680噸蒸汽。熱電公司收入主要來自蒸汽使用費及有關分銷蒸汽予最終工業用戶之技術顧問服務，以及於開發區內供應商業及住宅用暖氣。

董事認為，隨著開發區之發展，能源之需求將有助熱電公司業務之健全發展。

## 熱電公司之財務資料

根據香港一般公認會計原則，於二零零四年十二月三十一日，熱電公司之未經審核資產淨值約為人民幣261,480,000元(相當於約251,420,000港元)；而根據中國一般公認會計原則，於二零零五年九月三十日，該淨值約為人民幣291,190,000元(相當於約280,000,000港元)。下表載列熱電公司分別於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零五年九月三十日止九個月之未經審核除稅前及除稅後溢利／(虧損) (以人民幣及其各自之港元等值定值)：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月		
	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	(人民幣千元)	(千港元)	(人民幣千元)	(千港元)	(人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)	(4,725)	(4,543)	14,014	13,475	32,431
除稅後溢利／(虧損)	(4,758)	(4,575)	12,992	12,492	29,717

上述熱電公司之業績乃於資產置換發生前，即熱電公司仍作為於開發區內之蒸汽生產商及分銷商時之財務業績。由於資產置換已於二零零五年十月十二日完成，熱電公司上述截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料不需作出調整。董事確認，於二零零五年十月十二日資產置換發生後，熱電公司之財務業績並無重大改變。

### 資產置換之財務影響

資產置換後，該廠房之擁有權已由熱電公司轉移予泰達熱電，及租賃協議已經終止。因此，熱電公司不再根據租賃協議收取約人民幣6,600,000元(相當於約6,340,000港元)之租金收入。儘管熱電公司於資產置換後須放棄出租該廠房所得之租金收入，熱電公司仍繼續產生有關剩餘蒸汽輸送設施之租金開支約人民幣11,500,000元(相當於約11,050,000港元)，熱電公司放棄之租金收入及其產生之租金開支，總金額約人民幣18,100,000元(相當於約17,400,000港元)可藉著減省該廠房之營運成本(包括員工成本及福利、維修及保養以及其他固定生產開支)約人民幣20,600,000元(相當於約19,830,000港元)及折舊開支約人民幣1,700,000元(相當於約1,630,000港元)而抵銷，由於獨立估值師天津市吉威有限責任會計師事務所編製於資產置換項下交換之資產於二零零五年六月三十日之價值並無重大差別，故其各自之折舊率以至其折舊開支均幾乎相同。因此，資產置換對熱電公司之整體淨影響為約人民幣4,200,000元之淨收益(相當於約4,040,000港元)。因此，緊隨資產置換後，熱電公司之盈利能力將不會受到任何負面影響。

### 對熱電公司營運之影響

熱電公司自於二零零三年十月三日(即於完成日期為二零零五年十月十二日之資產置換前)訂立租賃協議起成為開發區之唯一蒸汽供應商，故於資產置換後，熱電公司之營運不會出現任何改變。

### 本公司關連人士於熱電公司之投資成本

於熱電公司剛成立時，該公司約90.9421%權益之投資最初乃由津聯於二零零零年六月透過注入價值約為人民幣116,460,000元(相當於約111,980,000港元)之生產廠房、設備及機器等營運資產而作出，其後於二零零零年七月二十八日再透過注入價值約人民幣122,670,000元之額外營運資產而增加至約人民幣239,130,000元(相當於約229,930,000港元)。上述資產乃於一九九九年十一月以無償方式自開發區一次過轉移。其後，津聯於熱電公司之全部股本權益於二零零三年十二月三十日按面值1.00港元轉讓予普樂城市。

如本公告之「開發區內之公用設施行業」一節所述，基於開發區之增長及熱電公司營業額之上升，熱電公司之價值於過去數年均有增加。

### 財政局提供之政府收入補助

根據開發區頒佈之《天津經濟技術開發區鼓勵社會投資主體經營基礎設施項目的暫行規定》第10項條款，開發區將為經營基建產品及服務而有價格須受到中國政府規管之投資者或經營商提供補助，致使彼等能獲得合理之經營收益。熱電公司買賣蒸汽之售價及成本均須受到中國政府規管。

此外，生產蒸汽之主要產品煤炭之價格於過去兩年不斷上漲。為了讓蒸汽生產商能獲得合理之經營收益，中國政府容許生產商將蒸汽售價相應調高。另一方面，中國政府必須確保吸引的投資經營環境，及蒸汽之最終用戶能自負擔蒸汽(主要能源來源之一)之費用。熱電公司向最終用戶作出之銷售報價乃受到規管，致使有關價格低於熱電公司之蒸汽購買成本。鑑於上述情況，倘未能獲得中國政府提供任何收入補助，熱電公司所經營之蒸汽供應業務將錄得虧損。

基於上文指出之事實，財政局同意向熱電公司提供(i)按數量計算之收入補助；及(ii)按成本計算之收入補助。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，熱電公司收取之按數量計算之收入補助及按成本計算之收入補助，金額分別約為人民幣80,240,000元(相當於約77,160,000元)及人民幣66,160,000元(相當於約63,620,000元)。

完成前，熱電公司由普樂城市直接擁有約90.9421%及由天津泰達擁有約9.0579%。於完成日後，熱電公司將由本公司間接擁有約90.9421%及由天津泰達擁有約9.0579%。屆時，熱電公司將成為本公司之附屬公司，而其賬目則將於本集團之賬目內作綜合列賬。

## 有關本集團之資料

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司和聯營公司的主要業務包括(i)基建業務，包括收費道路業務及港口業務；(ii)公用設施業務，包括供水及供電；(iii)生產、分銷及銷售消費品，包括葡萄酒及奶類產品；(iv)物業發展；(v)生產、分銷及銷售工業機器；及(vi)其他策略性投資。

津聯及其附屬公司主要從事進出口貿易、投資本地及海外紡織品、成衣及一般商品業務，以及與天津市外國投資有關之技術轉讓及提供顧問服務。

## 收購事項之理由及利益

憑藉熱電公司已建成之設施、管理專業知識及客戶基礎，董事認為收購事項可為本集團提供一個難得機會，加快步伐開展蒸汽分銷業務。收購事項亦將透過整合熱電公司相對穩定之收入來源，擴大本集團之收入基礎。

熱電公司位於開發區內，在區內之計劃地盤面積佔地33平方公里，過去多年一直受惠於開發區經濟迅速增長。根據泰達管理委員會之資料，開發區於二零零四年之本地生產總值約為人民幣530億元，較一九九二年增長約42倍。於二零零四年，開發區亦錄得工業產值約人民幣1,820億元，較一九九二年增長約57倍。開發區發展潛力十分龐大，過去在土地擴展上亦有長足進步。於二零零三年，開發區西部之發展建議已提交相關政府官員並於其後獲批准，日後西區將為開發區提供非常充裕之土地資源。隨著開發區發展，將有更多生產廠房及住宅大廈四處林立，這將進一步推動對電力和供水的需求。

在開發區持續擴展及工業產值日益增加之基礎上，預期今後蒸汽之消耗量將有可觀增長。收購事項將為本集團之整體業務造就增長前景，及加強本集團之公用設施業務（為本集團其中一項核心業務）。董事認為收購事項貫徹了本集團之企業策略。

董事（不包括已獲委任為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事）認為收購事項之條款及條件為公平合理及符合本公司及股東之整體利益。獨立董事委員會之意見將載於有關收購事項之通函內。

## 一般事項

根據上市規則第14及14A章，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。根據上市規則第14.06(2)條，由於適用之百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易。於本公告日期，由於津聯為本公司控股股東並持有本公司全部已發行股本約64.04%，故津聯為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.17條，收購事項亦構成一項關連交易，故須遵守在股東特別大會上獲得獨立股東以投票表決方式批准之規定。在股東特別大會上，津聯及其聯繫人士須就酌情批准收購事項及據此擬進行之交易所提呈之普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購事項及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見，另將委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供該等事項之意見。

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關收購事項及據此擬進行之交易之建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及據此擬進行之交易之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於切實可行之合理時間及遵守上市規則之情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零六年一月十一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所提出申請，自二零零六年一月十六日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

## 釋義

「收購事項」	指	本公司或其全資附屬公司根據該協議有條件收購待售權益
「該協議」	指	由(其中包括)本公司、津聯及普樂城市就收購事項於二零零六年一月十日訂立之有條件買賣協議
「資產置換」	指	根據資產置換協議，熱電公司之該廠房與泰達熱電之蒸汽輸送設施之交換
「資產置換協議」	指	熱電公司與泰達熱電於二零零五年十月十二日訂立之資產置換協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「應佔資產淨值」	指	於二零零四年十二月三十一日熱電公司應佔之未經審核綜合資產淨值
「應佔溢利」	指	截至二零零四年十二月三十一日止年度熱電公司之未經審核應佔除稅後純利
「營業日」	指	香港之銀行一般開門營業之日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	天津發展控股有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「可資比較公司」	指	本公司作出分析之九家於香港、深圳及上海上市，主要從事熱電業務之公司
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	按照香港適用會計原則編製之熱電公司於完成日之賬目

「完成日」	指	緊隨所有條件達成或獲豁免(如適用)之日期後第五個營業日,或該協議訂約方以書面協定之其他日期
「完成日資產淨值」	指	按照香港適用會計原則所編製之熱電公司於完成日之賬目所示,熱電公司於完成日之資產淨值
「條件」	指	完成之先決條件,其較詳盡資料載於本公告「條件」一節
「關連人士」	指	本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東,或任何彼等之任何聯繫人士(具有上市規則所賦予之涵義)
「代價」	指	本公司就收購事項須付津聯之代價380,000,000港元,支付方式載於本公告「代價」一節
「代價股份」	指	本公司將按每股發行價向津聯或其指定全資附屬公司發行及配發之合共20,000,000股入賬列為繳足之新股份
「按成本計算之收入補助」	指	熱電公司所出售蒸汽之購買成本與售價之所有正數差額款項
「開發區」	指	天津經濟技術開發區
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會,會上將提呈決議案,以酌情批准該協議及據此擬進行之一切交易
「該廠房」	指	於資產置換前,由熱電公司擁有之所有蒸汽生產廠房及相關生產設施
「財政局」	指	天津經濟技術開發區財政局
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「熱電公司」	指	天津泰達津聯熱電有限公司,一家在中國註冊成立之有限責任公司,於完成前分別由普樂城市及天津泰達擁有約90.9421%及約9.0579%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事,即鄭志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士),將就該協議及據此擬進行之一切交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除津聯及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,獨立於並與本公司及任何其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等之任何聯繫人士之一方
「發行價」	指	每股代價股份3.745港元
「最後交易日」	指	二零零六年一月十日,即待發出本公告而言之最後交易日
「租賃協議」	指	熱電公司與一名獨立第三方於二零零三年十月三日訂立之租賃協議,據此,熱電公司把蒸汽生產廠房租予一名獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日」	指	二零零六年七月九日,即該協議日期起計六個月(或該協議訂約方以書面協定之其他日期)
「資產淨值保證」	指	完成日資產淨值將不低於二零零四年資產淨值之保證
「二零零四年資產淨值」	指	按照香港適用會計原則所釐定熱電公司於二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值
「無重大不利變動承諾」	指	熱電公司自二零零四年十二月三十一日至完成日(包括該日)之業務營運、資產及財務狀況並無重大不利變動之承諾
「市賬率」	指	價格與賬面資產淨值之比率
「市盈率」	指	價格與盈利之比率
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「普樂城市」	指	Progress City Group Limited,一家於英屬處女群島註冊成立之公司及津聯之全資附屬公司
「按數量計算之收入補助」	指	熱電公司獲得之按數量計算之收入補助,以每出售一噸蒸汽獲得人民幣50元之費率計算
「租金協議」	指	熱電公司與泰達熱電於二零零五年十月十二日訂立之租金協議,據此,熱電公司把泰達熱電於資產置換後仍然擁有之所有剩餘已建成之蒸汽輸送設施出租

「待售權益」	指	本公司或其全資附屬公司根據該協議須購入之熱電公司之股本權益，佔其全部股本權益約90.9421%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「蒸汽輸送設施」	指	於資產置換前，泰達熱電擁有之若干蒸汽輸送管道及包括處理站及設備等相關設施
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰達熱電」	指	天津泰達熱電公司，一家在中國註冊成立之國有公司及有限責任公司
「天津泰達」	指	天津泰達投資控股有限公司，一家在中國註冊成立之國有公司及有限責任公司，將於完成後成為本公司之合營夥伴
「津聯」	指	津聯集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司控股股東，於本公告日期持有本公司全部已發行股本約64.04%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
**天津發展控股有限公司**  
主席  
**王廣浩**

香港，二零零六年一月十三日

於本公告發出日期，董事會包括十名執行董事，即王廣浩先生、任學鋒博士、于汝民先生、張鴻儒博士、聶建生先生、王建東博士、白智生先生、楊力恆先生、孫增印先生與龐金華博士；兩名非執行董事，即葉迪生先生及張永銳先生，以及三名獨立非執行董事，即鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。

於本公告內，在中國成立之公司之英文名稱僅供識別之用。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣及美元已分別按1港元兌人民幣1.04元及1美元兌7.8港元之匯率兌換為港元（僅供參考），惟並不表示任何人民幣或港元金額已按、曾經可按或可按上述匯率或任何其他匯率換算或進行任何換算。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。