
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的天津創業環保集團股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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，概不會就因本通函之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。



Tianjin Capital Environmental Protection Group Company Limited
天津創業環保集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1065)

- (1)建議修訂公司章程；及
- (2)須予披露及關連交易－收購津南污泥廠項目資產

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

 Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本公司謹訂於2023年3月1日下午二時正假座中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈5樓會議室召開及舉行臨時股東大會，臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下能否親身出席臨時股東大會，務請閣下根據所列印的指示填妥代理人委任表格，並盡快交回本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或本公司的主要辦事處，地址為中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈，惟無論如何須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代理人委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。

2023年2月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
I. 緒言	4
II. 建議修訂公司章程	5
III. 收購事項	7
獨立董事委員會函件	23
嘉林資本函件	25
附錄一 – 資產評估報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司的公司章程，以不時修訂者為準
「資產轉讓協議」	指	本公司與天津城投於2022年12月21日簽訂的關於津南污泥處理廠項目附條件生效的資產轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購而天津城投有條件同意出售轉讓資產，代價為人民幣471,825,900元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司的董事會
「凱英公司」	指	天津凱英科技發展股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（證券代碼：871226），為本公司的非全資附屬公司
「本公司」	指	天津創業環保集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其A股及H股分別於上海證券交易所及聯交所上市
「關連人士」及「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「董事」	指	本公司董事（包括獨立非執行董事）
「臨時股東大會」	指	本公司將於2023年3月1日下午二時正召開及舉行的2023年第一次臨時股東大會藉以（其中包括）尋求股東批准修訂公司章程，以及資產轉讓協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「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，由全體獨立非執行董事（即薛濤先生、王尚敢先生及田亮先生）組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本次發行」	指	本公司於2022年9月29日完成的非公開發行A股，詳情請見本公司日期為2022年9月28日的非公開發行A股股票發行結果暨股本變動公告
「最後實際可行日期」	指	2023年2月9日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「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」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會

釋 義

「天津城投」	指	天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，為本公司的最終控股公司兼市政投資的唯一股東，持有市政投資100%股權
「市政投資」	指	天津市政投資有限公司，為本公司的控股股東，持有本公司約45.57%股權
「%」	指	百分比

董事會函件



Tianjin Capital Environmental Protection Group Company Limited

天津創業環保集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1065)

執行董事：

汲廣林先生(董事長)

李楊先生

景婉瑩女士

註冊地址：

中國天津市

南開區

衛津南路76號

創業環保大廈12層

郵政編號：300381

非執行董事：

彭怡琳女士

安品東先生

劉韜先生

獨立非執行董事：

薛濤先生

王尚敢先生

田亮先生

敬啟者：

(1)建議修訂公司章程；及
(2)須予披露及關連交易－
收購津南污泥處理廠項目資產

I. 緒言

茲提述本公司日期為2022年12月1日關於建議修訂公司章程的公告、日期為2022年12月21日關於收購津南污泥廠項目資產的須予披露及關連交易公告，以及日期為2022年12月28日關於收購津南污泥廠項目資產的須予披露及關連交易之補充公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供關於(1)建議修訂公司章程及(2)收購津南污泥廠項目資產的須予披露及關連交易的進一步資料；以及向閣下提供即將召開的臨時股東大會通告，以供考慮及酬情批准(其中包括)與上述事項相關的決議案。

II. 建議修訂公司章程

本次發行新增的143,189,655股A股股份的登記託管及限售手續已於2022年9月28日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理完成，本公司註冊資本由人民幣1,427,228,430元增加至人民幣1,570,418,085元。

鑒於本次發行已完成，董事會於2022年12月1日審議及通過對公司章程的若干條文進行修訂以反映本次發行的完成。

建議修訂公司章程的詳情載列如下：

第十九條

原第十九條： 公司成立後，發行普通股45,249.5萬股，其中境外上市外資股(H股)34,000萬股，佔公司可發行普通股總數的25.56%。境內上市內資股(A股)11,249.5萬股，佔公司可發行普通股總數的8.46%。

公司於2004年7月1日發行的可轉換公司債券，截止2007年8月27日，已有人民幣375,786,000元可轉換公司債券轉化成公司97,228,430股A股股票，佔公司總股本的6.8%。

公司目前的股本結構為：公司已發行的普通股總數為1,427,228,430股，其中，境內上市內資股(A股)1,087,228,430股，佔公司股本總數的76.18%。境外上市外資股(H股)340,000,000股，佔公司股本總數的23.82%。

董事會函件

修訂後第十九條： 公司成立後，發行普通股45,249.5萬股，其中境外上市外資股（H股）34,000萬股，佔公司可發行普通股總數的25.56%。境內上市內資股（A股）11,249.5萬股，佔公司可發行普通股總數的8.46%。

公司於2004年7月1日發行的可轉換公司債券，截止2007年8月27日，已有人民幣375,786,000元可轉換公司債券轉化成公司97,228,430股A股股票，佔公司總股本的6.8%。

公司於2022年9月28日完成非公開發行A股股票143,189,655股，佔公司總股本的9.12%。

公司目前的股本結構為：公司已發行的普通股總數為**1,570,418,085**股，其中，境內上市內資股（A股）**1,230,418,085**股，佔公司股本總數的**78.35%**。境外上市外資股（H股）340,000,000股，佔公司股本總數的**21.65%**。

第二十二條

原第二十二條： 公司的註冊資本為人民幣1,427,228,430元

修訂後 公司的註冊資本為人民幣**1,570,418,085**元。

第二十二條：

公司章程的建議修訂的英文版本為中文版本的非正式譯文。倘中文版本與英文版本不相符，概以中文版本為準。

修訂公司章程的建議須待股東於股東大會上以特別決議案批准後方可生效。

III. 收購事項

於2022年12月21日，董事會審議通過有關本公司與天津城投就津南污泥廠項目訂立資產轉讓協議的議案。根據資產轉讓協議，本公司有條件同意收購而天津城投有條件同意出售轉讓資產，代價為人民幣471,825,900元（「收購事項」）。

資產轉讓協議之主要條款載列如下：

日期	2022年12月21日
訂約方	(a) 天津城投(作為轉讓方)；及 (b) 本公司(作為受讓方)(合稱「協議雙方」)。

標的項目

津南污泥處理廠地處天津市津南區大孫莊，位於津南污水處理廠西北側，產權人為天津城投（「津南污泥廠項目」）。

津南污泥廠項目於2014年6月28日開工，2016年12月29日竣工。天津城投主要負責投資建設工作，於2015年開始委託本公司附屬公司凱英公司具體負責項目調試及運營工作。

將予收購資產

根據資產轉讓協議，本公司將予收購資產包括存量資產及存量土地使用權（「轉讓資產」）。

存量資產指納入資產轉讓範圍內的津南污泥廠項目的房屋建築物、構築物及其他輔助設施、管道溝槽、機器設備、電子設備等資產，以及與存量資產有關的備品備件等存貨。

資產轉讓範圍包括：

1. 資產評估報告中資產清單所列的存量資產以及與存量資產相關的備品備件等存貨；

董事會函件

2. 關於所有與轉讓資產有關的操作手冊、操作摘要、劄記、設計圖紙、技術資料、批復文件、合同協議、客戶資料、日常運行數據資料等；及
3. 天津城投在轉讓資產中的全部權利和權益。

存量土地使用權指納入資產轉讓範圍內的津南污泥廠項目的土地使用權。津南污泥廠項目土地轉讓面積為60,000.8平方米(以不動產權證書為準)。

有關轉讓資產之資料

(i) 轉讓資產之帳面值及估值

於2022年6月30日，轉讓資產的帳面值合計為約人民幣48,899.91萬元。於2022年6月30日，轉讓資產的經評估價值為約人民幣47,182.59萬元。

轉讓資產為資產組，經評估後各資產組合計價值與其帳面值相比減值約人民幣1,717.32萬元，減值率為約3.51%，產生差異的原因主要是：天津城投沒有運營污泥的技術和資質，作為天津市政府的基礎設施投資建設平台，天津城投認為津南污泥廠項目為其替政府代建，因此如天津城投所提供的賬目所載，轉讓資產中設備類固定資產的折舊時間未有按照啟用時間（2017年2月14日為起始運營日）開始折舊，而是在2021年4月26日（該時點為續簽訂津南污泥廠項目的污泥處置合同，天津城投就轉讓資產取得收益之時；自津南污泥廠項目起始運營日至2021年4月25日期間，天津城投無償供本集團使用轉讓資產）的時候才開始折舊；相比之下，獨立估值師中通誠資產評估有限公司在評估時則按照該等設備類固定資產的啟用時間開始折舊，因此帳面值的折舊時間較經評估價值的短，導致評估減值。鑑於上述，考慮到經評估價值更能準確反映轉讓資產的實際啟用時間，董事通過查閱轉讓資產的相關資產清單明細、財務報表及與獨立估值師溝通後，認為此等折舊調整公平合理。

董事會函件

董事會通過查閱轉讓資產的相關支撐性文件資料（包括獨立估值師中通誠資產評估有限公司所出具的資產評估報告的附件評估說明和資產評估明細表），了解到：轉讓資產的資產組由在庫原材料、房屋建築物、構築物、管道及溝槽、機器設備、電子設備、土地使用權、其他無形資產等共8項分科目組成。每個分科目又由數個資產明細組成，在庫原材料由48項明細資產組成，房屋建築物由8項明細資產組成，構築物由10項明細資產組成，管道及溝槽由4項明細資產組成，機器設備由494項明細資產組成，電子設備由7項明細資產組成，土地使用權由1項明細資產組成，其他無形資產由9項明細資產組成。在資產評估時需對每個資產明細逐一評估，最後每個分科目合計一個評估價值，最後匯總合計為本次委估資產組的評估價值，即人民幣471,825,913.00元。

轉讓資產的資產組各分科目的評估原值（重置成本）、折舊金額及評估價值的明細如下：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	評估原值 (重置成本)	折舊金額	評估價值
1	存貨	5,051,964.00	162,044.00	4,889,920.00
①	在庫原材料	5,051,964.00	162,044.00	4,889,920.00
2	固定資產	558,368,294.00	110,135,523.00	448,232,771.00
①	房屋建築物	106,993,402.00	9,349,289.00	97,644,113.00
②	構築物	41,392,897.00	5,165,015.00	36,227,882.00
③	管道及溝槽	11,852,495.00	1,938,672.00	9,913,823.00
④	機器設備	398,081,800.00	93,651,917.00	304,429,883.00
⑤	電子設備	47,700.00	30,630.00	17,070.00
3	無形資產	19,880,639.00	1,177,417.00	18,703,222.00
①	土地使用權	17,700,236.00	0.00	17,700,236.00
②	其他無形資產	2,180,403.00	1,177,417.00	1,002,986.00
6	合計	583,300,897.00	111,474,984.00	471,825,913.00

董事會函件

董事會已審閱中通誠資產評估有限公司出具的資產評估報告，並已考慮(1)中通誠資產評估有限公司已確認(i)採用重置成本法對轉讓資產進行估值，符合市場上慣用的方法；及(ii)所採納的假設與類似性質估值慣常採納者類似，且對達致轉讓資產的合理估計價值而言乃屬必要；(2)中通誠資產評估有限公司就有關估值的獨立性、資格及經驗；及(3)估值乃由中通誠資產評估有限公司根據相關中國法律、法規及估值準則進行。

基於上文所述，董事認為中通誠資產評估有限公司使用的估值方法以及主要基準及假設均屬公平合理，因此認同其評估結論。

由中通誠資產評估有限公司於2022年12月8日對天津城投所持的轉讓資產進行之估值之詳情載列於附錄一。資產評估報告的英文版本是其中文版本的非正式翻譯。倘中文版本與英文版本不相符，概以中文版本為準。

(ii) 轉讓資產的應佔純利

收購事項所涉及的津南污泥廠項目於2017年2月正式投入運行。由於天津城投不具備污泥處理運營資質和能力，本公司控股附屬公司凱英公司在污泥處理方面具有豐富的運營經驗，因此，自津南污泥廠項目正式運營之日起，本公司將污泥交由凱英公司，利用津南污泥廠項目進行處置，本公司支付給凱英公司運行費用，但不支付給天津城投費用。上述情況一致延續至2021年4月25日，因此2021年1月1日至2021年4月25日津南污泥廠項目沒有任何利潤。

董事會函件

茲提述本公司日期為2021年4月26日有關津南污泥處理廠的污泥處置合同及委託運營協議的持續關連交易公告及日期為2022年4月26日有關續簽訂津南污泥處理廠的污泥處置合同及委託運營協議的持續關連交易公告(合稱「**持續關連交易公告**」)。誠如持續關連交易公告所披露,隨著污泥處置業務市場化程度越來越高,經綜合考慮天津污泥處置市場環境及本公司、凱英公司實際情況,經與天津城投洽商,本公司於2021年4月26日與天津城投簽署《污泥處置合同》,本公司按照污泥處置市場價格人民幣370元/噸,將天津四座污水處理廠產出的污泥運至津南污泥廠項目,交由津南污泥廠項目進行處置,人民幣370元/噸的污泥處置費支付給天津城投。鑒於凱英公司具有污泥處置運營方面的豐富經驗,天津城投正式委託凱英公司運營津南污泥廠項目,凱英公司與天津城投簽署《委託運營協議》,委託運營服務費人民幣249元/噸,由天津城投按實際處理污泥量支付給凱英公司。人民幣249元/噸的服務費標準,與之前本公司向凱英公司支付的污泥處置費標準相同。

鑒於前述情況,轉讓資產自2021年4月25日前無任何收益。因此,轉讓資產截至2020年12月31日止年度的稅前應佔純利為人民幣0元(除稅後的應佔純利為人民幣0元);轉讓資產截至2021年12月31日止年度的稅前應佔純利為人民幣113.06萬元(除稅後的應佔純利為人民幣113.06萬元)。

(iii) 產權證

截至最後實際可行日期,納入轉讓資產的房屋建築物尚未辦理產權證。由於轉讓資產(包括房屋建築物)均由天津城投作為出資主體和建設主體,從法律和財務角度上能確認轉讓資產屬於天津城投,因此納入轉讓資產的房屋建築物的產權權屬清晰明確,不影響實質擁有和使用,亦不影響該資產進行交易。目前,天津城投正積極辦理轉讓資產的房屋建築物的產權證。

董事會函件

針對轉讓資產的房屋建築物的產權證尚未辦理處於未確權狀態及資產轉讓存在受限情形等事項，本公司通過約定附帶生效條件的資產轉讓協議予以解決，其中天津城投需要（其中包括）取得轉讓資產的所有權及資產的權益和權利方能滿足資產轉讓協議的前提條件，詳情請見本通函董事會函件第III部分「前提條件」一節。

根據資產轉讓協議，若因天津城投的原因，造成本公司不能在資產權益轉讓日後的6個月內取得全部轉讓資產權益或所有權憑證的，除協議雙方協商另行約定外，天津城投應及時退還包括定金等已支付的全部轉讓價款至本公司，詳情請見本通函董事會函件第III部分「完成」一節。

此外，誠如上文所述，津南污泥廠項目由天津城投投資、本公司代為建設而成，自建成起一直由本公司附屬公司凱英公司運營，用於處置本公司位於天津中心城區四座污水處理廠產出的污泥，因此本公司能夠完全控制轉讓資產的使用。

綜上，鑑於本公司與天津城投簽署的資產轉讓協議及本公司附屬公司一直負責運營津南污泥廠項目，董事會認為，本公司對轉讓資產的所有權、權利和使用權並不會產生影響。

(iv) 售後回租租賃安排

津南污泥廠項目目前涉及一項售後回租租賃安排（由天津城投與一家融資租賃公司天津金福隆融資租賃有限公司之間進行），期限為2022年4月28日至2023年4月27日，詳情請見本通函附錄一—資產評估報告「(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係」一節。

董事會函件

售後回租到期後，將由天津城投與天津金福隆融資租賃有限公司進行結算，該結算事項與本公司無關。天津金福隆融資租賃有限公司已出具了《關於同意城投集團對津南污泥廠進行資產轉讓的說明》，在其保證在售後回租合同到期後結清該筆業務的情況下，同意天津城投對第三方轉讓津南污泥處理廠項目，故該售後回租事項對本公司在津南污泥廠項目的權益不會構成障礙。

另外，針對轉讓資產存在受限（即融資租賃）事項，本公司通過約定附帶生效條件的資產轉讓協議予以解決。誠如上文所述，天津城投需要（其中包括）取得轉讓資產的所有權及資產的權益和權利方能滿足資產轉讓協議的前提條件，否則天津城投須在2023年6月30日或之前根據資產轉讓協議全額退回訂金並且終止資產轉讓協議。

鑑於上述原因，董事會認為資產轉讓協議有效的保護了本公司的權益，故該售後回租事項對本公司在津南污泥廠項目的權益不會構成障礙。

代價

根據資產轉讓協議，轉讓價款為人民幣471,825,900元（「代價」）。

代價將由本公司按以下方式支付予天津城投：

1. 本公司董事會審議並通過收購事項，天津城投與本公司簽署資產轉讓協議後15日內，本公司支付給天津城投關於收購事項的定金（「**定金**」），金額為代價的20%。在前提條件獲達成的15日內，本公司須向天津城投支付第二筆款項（「**第二筆款項**」），金額為代價的70%。其餘款項應在天津城投履行資產轉讓協議全部義務後180日內付清。

董事會函件

2. 如本公司未能按照資產轉讓協議的約定支付定金，除協議雙方協商另有約定外，自本公司董事會審議並通過收購事項，天津城投與本公司簽署資產轉讓協議後第16日起，本公司須每日按照定金的萬分之一向天津城投支付違約金，且天津城投有權終止資產轉讓協議。
3. 如本公司未能按照資產轉讓協議的約定支付第二筆款項，除協議雙方協商另有約定外，自資產轉讓協議生效日後第16日起，本公司須每日按照第二筆款項的萬分之一向天津城投支付違約金，且天津城投有權終止資產轉讓協議。
4. 如本公司未能按照資產轉讓協議的約定支付其餘款項，除協議雙方協商另有約定外，自天津城投履行資產轉讓協議全部義務後第181日起，本公司須每日按照其餘款項未付金額的萬分之一向天津城投支付違約金，且天津城投有權終止資產轉讓協議。

釐定代價之基準

代價乃由本公司與天津城投經公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考（其中包括）獨立估值師中通誠資產評估有限公司按照成本法評估結果作為評估結論釐定轉讓資產的經評估價值而編製之日期為2022年12月8日的資產評估報告，據此，截至2022年6月30日轉讓資產的經評估價值約為人民幣471,825,900元。

以前述評估結果為基礎，據此確定轉讓資產的代價為人民幣471,825,900元，與經評估價值相比不存在溢價。

董事會函件

雖然資產評估報告的評估基準日是2022年6月30日，但是在此基礎上天津城投需要進行審計、評估和國資審批程序，而資產評估報告有效期為一年。在資產評估報告的評估基準日至資產轉讓協議之間的5個多月期間，董事認為宏觀經濟、行業及轉讓資產沒有發生重大變化，因此以資產評估報告的評估結果作為定價依據是公平合理，也符合中國境內國有產權交易的慣例。

另外，經審閱資產評估報告，董事了解到，獨立估值師使用成本法進行評估的原因如下：

根據《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)，估值師執行資產評估業務，應當根據評估對象特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法、成本法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇評估方法。

評估對象(即轉讓資產)為單項資產構成的項目資產組，無同類交易案例可參考，無法採用市場法評估。評估對象雖然為可獲取收益的資產組合，但該項目為委託人(即天津城投)代表政府出資建設基礎設施項目，不負責項目具體運營，財務核算也未將其按照項目進行獨立核算，暫無法對其收益相關的數據及參數進行合理預測，故本次不適宜採用收益法評估。由於評估對象各項資產清晰，可對各項資產採用合理的方法分別評估，故本次總體採用成本法進行評估。

董事同意獨立估值師的意見，認為以成本法對轉讓資產進行估值實屬恰當。

董事會函件

在評估過程中，獨立估值師就評估對象、評估範圍、評估方法、評估依據、評估假設、核心參數的設定等進行了分析，董事經考慮評估的計算方法是否合理、評估的程序是否到位、轉讓資產的主要資產狀況等一系列與評估報告相關的問題後，確定資產評估報告所採用的評估方法及評估依據等能夠公允地反映轉讓資產的經評估價值。資產評估報告出具後，委託人(天津城投)按照資產評估備案管理之規定，進行評估公示，組織召開專家評審會，邀請資深專家對資產評估報告進行專業評審。獨立估值師對專家意見作書面回復並修改評估報告。經專家及委託人對評估報告聯合審核後，資產評估報告完成備案程序。經過以上過程最終形成經過本公司認可的並完成備案程序的資產評估報告，董事認為以此評估結果作為轉讓資產的代價的基礎為公平合理。

本公司就轉讓資產進行了詳細的盡職調查：津南污泥廠項目用於接收天津市中心城區污水廠產生的污泥，達到了污泥「減量化、穩定化、無害化」的處理目標。項目設計處理能力800t (20%DS)/d，當前具備滿負荷運行能力，廠內設備完好率達到95%以上，高於行業標準。出泥泥質達到《城鎮污水處理廠污泥處置園林綠化用泥質》(GBT 23486-2009)、《城鎮污水處理廠污泥處置土地改良用泥質》(GBT 24600-2009)相關要求，全部作為園林綠化用土施用。董事審閱了盡職調查報告並聽取了相關專業意見後認為津南污泥廠項目具備較好的持續經營能力，其運營模式符合本公司於污泥處理業務的戰略佈局。本公司亦委派本公司管理、財務等相關人員到津南污泥廠項目進行實地調研，包括對津南污泥廠項目的經驗管理及資產運營狀況等作實地了解 and 考察，根據調研的結果，董事認為津南污泥廠的資產運營狀況良好。

董事會函件

董事已就收購事項的背景、必要性、估值的合理性與管理層進行了溝通和討論。除了在評估收購事項時考慮了轉讓資產的財務數據、評估結果、盡職調查情況及實地考察的結果，董事亦考慮了(i)轉讓資產的運營規模；(ii)收購津南污泥廠項目有助於本公司進一步擴大業務規模並能產生協同效應；及(iii)於通函內「進行收購事項的理由及裨益」所列出的原因及因素。

資金來源

目前本公司預期代價將會以內部資源及銀行借款撥付。

前提條件

第二筆款項的支付及完成以下述條件在2023年6月30日或之前獲得履行並維持滿足(或獲得豁免)為前提條件(「**前提條件**」)：

- (a) 資產轉讓協議正式簽署並已生效；
- (b) 轉讓小組工作完成編製工作報告，並得到協議雙方簽字確認；
- (c) 天津城投為轉讓資產之法定及實益所有權人，對轉讓資產有完整的所有權，轉讓資產不再附帶任何性質的產權負擔或第三方權利；
- (d) 天津城投已經就資產轉讓協議及其項下之交易完成了所有必要的內部決策程序(如董事會批准等)及任何有權的政府及／或監管機構所需的所有審批程序；
- (e) 本公司已經就資產轉讓協議及其項下之交易完成了所有必要的內部決策程序(如董事會批准等)及任何有權的政府及／或監管機構所需的所有審批程序(包括但不限於獲得聯交所對本公司有關的公告及通函之批准或沒有意見的確認)；

董事會函件

- (f) 本公司的獨立股東在股東大會上通過了必要的決議，批准資產轉讓協議下的交易；
- (g) 天津城投保證於資產權益轉讓日在所有方面均維持真實、準確且不具誤導性，如同在資產權益轉讓日以及在資產轉讓協議日期至資產權益轉讓日的期間重複一樣；
- (h) 在資產權益轉讓日前沒有發出或作出任何有關政府機構或任何適用法律或法規的命令或判決（不論是臨時的，初步的，或是永久的），而該等命令或判決令任何一方完成資產轉讓協議規定的任何交易變得違法或以其它方式禁止或限制任何一方完成資產轉讓協議規定的任何交易；
- (i) 天津城投已根據資產轉讓協議在所有方面履行了所有承諾及協議；及
- (j) 資產轉讓協議日期至資產權益轉讓日期間任何時候轉讓資產均未發生任何有重大不利負面影響的變更。

本公司有權行使其酌情權豁免達成上述前提條件，而於最後實際可行日期，本公司不擬豁免任何前提條件。

倘前提條件未獲全面達成，董事會將於考慮本公司及股東之整體利益後釐定豁免任何前提條件。

定金退還

如前提條件在2023年6月30日或之前仍未達成或根據資產轉讓協議獲豁免，天津城投須在2023年6月30日或之前向本公司全額退回定金。

當定金已根據資產轉讓協議全額退回本公司後，資產轉讓協議（除繼續有效條款外）將停止生效，同時協議雙方根據資產轉讓協議的所有責任和義務將立即終止（除資產轉讓協議另有規定，就任何一方對另一方於終止前作出的違約行為而所產生的任何權利主張則除外）。

完成

資產權益轉讓日為前提條件全部滿足後的第一個工作日。

在資產權益轉讓日，天津城投將全部轉讓資產交付給本公司，轉讓資產採用現狀移交的方式完成交付。

資產權益轉讓日後，協議雙方應根據適用法律規定辦理有關轉讓資產(包括存量資產和存量土地使用權)的過戶手續，以使本公司在資產權益轉讓日後6個月內取得全部轉讓資產的資產權益或所有權憑證。

若因天津城投的原因，造成本公司不能取得全部轉讓資產權益或所有權憑證的，除協議雙方協商另行約定外，天津城投應及時退還包括定金等已支付的全部轉讓價款至本公司。

有關訂約方的資料

本公司主要從事污水與自來水以及其他水處理設施的投資、建設、設計、管理、運營、技術諮詢及配套服務；市政基礎設施的設計、建設、管理、施工及運營管理；天津市中環線東南半環城市道路特許運營、技術諮詢及配套服務；環保科技及環保產品設備的開發運營；自有房屋出租等。天津城投為本公司的最終控股公司兼天津市政投資(本公司的控股股東)的唯一股東，持有天津市政投資100%股權。

天津城投為主要從事以自有資金投資於河流綜合發展及更新、地鐵、城市公路及橋樑、地下管道網路、城市環境基建；投資規劃；企業管理諮詢；市場建築發展服務；租賃自有物業；租賃基建及發展及運營公用設施；建築投資諮詢。截至最後實際可行日期，天津城投的最終實益擁有人為天津市國資委。

董事會函件

訂立資產轉讓協議的理由及裨益

本公司收購津南污泥廠項目資產，有利於擴大本公司現有的水業業務，助力天津市發展水資源利用戰略規劃目標的實現，同時拓展污泥處置業務，實現本公司產業鏈延伸的戰略發展規劃。本次收購有助於本公司防範非持續經營的風險，並在長期健康發展的基礎上獲得穩定的利潤，提升本公司在環保領域的市場競爭力。

上市規則的涵義

誠如上文所述，天津城投為本公司的最終控股公司，因此根據上市規則天津城投被視為本公司的關連人士。根據上市規則，資產轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於資產轉讓協議項下擬進行的有關交易之其中一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此資產轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告、通函以及獨立股東批准的規定。

本公司執行董事汲廣林先生及本公司非執行董事彭怡琳女士及安品東先生乃與天津城投或市政投資有關連，被視為不能獨立地就收購事項向董事會提出任何建議，故彼等已於相關董事會會議上就批准收購事項放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於收購事項中擁有重大權益，故此並無其他董事就相關董事會決議案放棄表決權。

IV. 臨時股東大會

本公司謹訂於2023年3月1日下午二時正假座中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈5樓會議室召開及舉行臨時股東大會，臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東於臨時股東大會上將以投票方式進行表決。

董事會函件

無論閣下能否親身出席臨時股東大會，務請閣下根據所列印的指示填妥代理人委任表格，並盡快交回本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或本公司的主要辦事處，地址為中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈，惟無論如何須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代理人委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。

於最後實際可行日期，市政投資直接持有715,565,186股A股，佔本公司已發行股本總額的約45.57%，於收購事項中擁有重大利益，因此，根據上市規則，其須就將於臨時股東大會上提呈有關收購事項的決議案放棄表決權。除上文所述者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，因此並無其他股東須於臨時股東大會上放棄投票。

V. 推薦意見

謹請閣下垂註本通函所載獨立董事委員會的推薦建議及嘉林資本的意見函件，內容有關彼等各自關於資產轉讓協議及其項下擬進行之交易的建議。獨立股東在決定如何於股東特別大會上就決議案投票前，務請閱讀該等函件。

董事認為，(1)建議修訂公司章程；(2)資產轉讓協議及其項下擬進行之交易，皆符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述，董事會建議股東投票贊成擬於臨時股東大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

VI. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載的任何聲明產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津創業環保集團股份有限公司
汲廣林
董事長
謹啟

2023年2月13日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件全文，乃為載入本通函而編製。



Tianjin Capital Environmental Protection Group Company Limited

天津創業環保集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1065)

敬啟者：

有關收購津南污泥廠項目資產之須予披露及關連交易

茲提述本公司致股東日期為2023年2月13日之通函(「**通函**」)，本函件構成其一部分。除另有指明者外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲獨立董事委員會委任，以考慮資產轉讓協議及其項下擬進行之交易，就資產轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款是否公平合理向獨立股東提供意見，並推薦獨立股東於臨時股東大會上應如何投票。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂註通函第4至22頁及第25至38頁分別所載董事會函件及嘉林資本函件，以及通函各附錄所載額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮資產轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款及嘉林資本考慮的主要因素及理由，吾等同意嘉林資本的意見，認為資產轉讓協議及其項下擬進行之交易乃於本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成擬於臨時股東大會上提呈的批准資產轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

薛濤先生

王尚敢先生

田亮先生

謹啟

2023年2月13日

嘉林資本函件

以下為自獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本接獲的有關收購事項的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發之日期為2023年2月13日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經參考董事會函件， 貴公司（作為轉讓方）與天津城投（作為受讓方）訂立資產轉讓協議，據此， 貴公司有條件同意收購而天津城投有條件同意出售轉讓資產，代價為人民幣471,825,900元。

經參考董事會函件，收購事項構成上市規則第14章及第14A章項下 貴公司的須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告以及獨立股東批准的規定。

嘉林資本函件

由薛濤先生、王尚敢先生及田亮先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已成立，以就(i)收購事項的條款是否按一般商業條款訂立及屬公平合理；(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益及於 貴公司一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何於臨時股東大會上就批准收購事項之決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過往兩年，嘉林資本受聘為 貴公司日期為2021年9月27日的通函所載建議延長有關本次發行的決議案的有效性的獨立財務顧問。除上述過往委任外，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益，而可合理視為妨礙嘉林資本以獨立身份擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及由董事提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設董事提供之一切資料及聲明(彼等須就此承擔惟一及全部責任)乃於作出時屬真實及準確，且將於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等亦已假設董事於通函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事聲明及確認並無與任何人士訂立有關收購事項之尚未披露私人協議／安排或暗示諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

嘉林資本函件

吾等尚未對轉讓資產進行獨立估值或評估，且吾等尚未獲提供任何有關之估值或評估，惟補充通函附錄一所載由中通誠資產評估有限公司（「**估值師**」）就轉讓資產估值編製之資產估值報告（「**估值報告**」）除外。由於吾等並非土地、物業及資產估值方面的專家，故吾等僅依賴估值報告以評估轉讓資產的估值。

通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料詳情。各董事願就通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令通函或其所載之任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不就通函任何部分的內容承擔責任，惟本意見函件外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、天津城投及彼等各自之附屬公司或聯營公司（倘適用）之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮收購事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須根據於最後實際可行日期生效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料而作出。股東應注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後所發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他可公開獲得之資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關資料來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴公司及 貴集團的資料

經參考董事會函件，貴公司主要從事污水與自來水以及其他水處理設施的投資、建設、設計、管理、運營、技術諮詢及配套服務；市政基礎設施的設計、建設、管理、施工及運營管理；天津市中環線東南半環城市道路特許運營、技術諮詢及配套服務；環保科技及環保產品設備的開發運營；自有房屋出租等。

貴集團截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月的財務資料(分別摘錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年報**」)及 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」))載列如下：

	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	2020年至 2021年的變動 %
營業收入	2,129,289	4,535,579	3,363,874	34.83
營業利潤	508,494	897,009	723,065	24.06
期間/年度淨利潤	411,306	719,010	606,138	18.62

嘉林資本函件

誠如上表所述，截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」），貴集團的營業收入為約人民幣4,536百萬元，較截至2020年12月31日止年度（「**2020財年**」）大幅增加約34.83%。經參考2021年報，營業收入的增加主要由於(i)部分存量的水務項目單價提高、水量增加；(ii)隨著業務開發及新項目投入運營，貴公司整體的水務業務及危廢業務的規模增加；及(iii)按照《企業會計準則解釋第14號》規定，2021財年 貴公司確認了處於建設過程中的PPP項目對應的建造服務收入。

貴集團於2021財年的營業利潤較2020財年亦增加約24.06%，經參考2021年報，營業利潤的增加主要由於(i)上述營業收入增加；(ii)銷售開支減少；及(iii)財務費用減少。於2021財年，貴集團的淨利潤為約人民幣719百萬元，較2020財年增加約18.62%。吾等由2021年報注意到，有關增加主要由於2021財年營業利潤的上述增加所致。

貴集團繼續盈利及 貴集團於截至2022年6月30日止六個月的淨利潤為約人民幣411百萬元，較2021年同期增加約22.14%。

經參考2022年中期報告，「十四五」期間，環境產業向以效果為導向的系統服務縱深發展，貴公司以污水處理業務為核心，向供水、再生水延伸，構成 貴公司基礎業務板塊，持續打造水務領域專業系統服務能力；貴公司亦發展新能源供冷供熱、固廢處理、分布式光伏發電、環保科技等戰略新業務，從業務、資源等維度與基礎業務呼應形成 貴公司的綜合環境服務業務佈局，對 貴公司盈利能力提供正向支持，整體上形成 貴公司專業系統的環境服務能力。

有關天津城投的資料

經參考董事會函件，天津城投為主要從事以自有資金投資於河流綜合發展及更新、地鐵、城市公路及橋樑、地下管道網路、城市環境基建；投資規劃；企業管理諮詢；市場建築發展服務；租賃自有物業；租賃基建及發展及運營公用設施；建築投資諮詢。截至最後實際可行日期，天津城投的最終實益擁有人為天津市國資委。截至最後實際可行日期，天津城投的最終實益擁有人為天津國資委。天津城投亦為 貴公司的最終控股公司兼天津市政投資（ 貴公司的控股股東）的唯一股東，持有天津市政投資100%股權。

有關轉讓資產的資料

經參考董事會函件：

- (i) 貴公司將予收購資產包括存量資產及存量土地使用權。
- (ii) 存量資產指納入資產轉讓範圍內的津南污泥廠項目的房屋建築物、構築物及其他輔助設施、管道溝槽、機器設備、電子設備等資產，以及與存量資產有關的備品備件等存貨。
- (iii) 存量土地使用權指納入資產轉讓範圍內的津南污泥廠項目的土地使用權。津南污泥廠項目土地轉讓面積為60,000.8平方米（以不動產權證書為準）。
- (iv) 收購事項所涉及的津南污泥廠項目於2017年2月正式投入運行。由於天津城投不具備污泥處理運營資質和能力， 貴公司控股附屬公司凱英公司在污泥處理方面具有豐富的運營經驗，因此，自津南污泥廠項目正式運營之日起， 貴公司將污泥交由凱英公司，利用津南污泥廠項目進行處置， 貴公司支付給凱英公司運行費用，但不支付給天津城投費用。上述情況一致延續至2021年4月25日。

嘉林資本函件

- (v) 誠如持續關連交易公告所披露，隨著污泥處置業務市場化程度越來越高，經綜合考慮天津污泥處置市場環境及 貴公司、凱英公司實際情況，經與天津城投洽商， 貴公司於2021年4月26日與天津城投簽署《污泥處置合同》， 貴公司按照污泥處置市場價格人民幣370元／噸，將天津四座污水處理廠產出的污泥運至津南污泥廠項目，交由津南污泥廠項目進行處置，人民幣370元／噸的污泥處置費支付給天津城投。鑒於凱英公司具有污泥處置運營方面的豐富經驗，天津城投正式委託凱英公司運營津南污泥廠項目，凱英公司與天津城投簽署《委託運營協議》，委託運營服務費人民幣249元／噸，由天津城投按實際處理污泥量支付給凱英公司。人民幣249元／噸的服務費標準，與之前 貴公司向凱英公司支付的污泥處置費標準相同。
- (vi) 截至最後實際可行日期，納入轉讓資產的房屋建築物尚未辦理產權證。由於轉讓資產（包括房屋建築物）均由天津城投作為出資主體和建設主體，從法律和財務角度上能確認轉讓資產屬於天津城投，因此納入轉讓資產的房屋建築物的產權權屬清晰明確，不影響實質擁有和使用，亦不影響該資產進行交易。目前，天津城投正積極辦理轉讓資產的房屋建築物的產權證。針對轉讓資產的房屋建築物的產權證尚未辦理處於未確權狀態及資產轉讓存在受限情形等事項， 貴公司通過約定附帶生效條件的資產轉讓協議予以解決，其中天津城投需要（其中包括）取得轉讓資產的所有權及資產的權益和權利方能滿足資產轉讓協議的前提條件。

嘉林資本函件

(vii) 津南污泥廠項目目前涉及一項售後回租租賃安排(由天津城投與一家融資租賃公司天津金福隆融資租賃有限公司之間進行)，期限為2022年4月28日至2023年4月27日。售後回租到期後，將由天津城投與天津金福隆融資租賃有限公司進行結算，該結算事項與 貴公司無關。天津金福隆融資租賃有限公司已出具了《關於同意城投集團對津南污泥廠進行資產轉讓的說明》，在其保證在售後回租合同到期後結清該筆業務的情況下，同意天津城投對第三方轉讓津南污泥處理廠項目，故該售後回租事項對 貴公司在津南污泥廠項目的權益不會構成障礙。另外，針對轉讓資產存在受限(即融資租賃)事項， 貴公司通過約定附帶生效條件的資產轉讓協議予以解決。誠如上文所述，天津城投需要(其中包括)取得轉讓資產的所有權及資產的權益和權利方能滿足資產轉讓協議的前提條件，否則天津城投須在2023年6月30日或之前根據資產轉讓協議全額退回訂金並且終止資產轉讓協議。鑑於上述原因，董事會認為資產轉讓協議有效的保護了 貴公司的權益，故該售後回租事項對 貴公司在津南污泥廠項目的權益不會構成障礙。

收購事項之理由及裨益

經參考董事會函件， 貴公司收購津南污泥廠項目資產，有利於擴大大公司現有的水業業務，助力天津市發展水資源利用戰略規劃目標的實現，同時拓展污泥處置業務，實現 貴公司產業鏈延伸的戰略發展規劃。本次收購有助於 貴公司防範非持續經營的風險，並在長期健康發展的基礎上獲得穩定的利潤，提升 貴公司在環保領域的市場競爭力。

嘉林資本函件

經考慮(i) 貴公司一直向津南污泥廠項目交付天津的四家污水處理廠產生的污泥；及(ii)凱英公司一直在運營津南污泥廠項目，吾等認為，收購事項將促進 貴集團業務運營及發展。因此，吾等認為，收購事項乃於 貴公司日常及一般業務過程進行，符合 貴公司及股東整體利益。

1. 資產轉讓協議的主要條款

資產轉讓協議之主要條款概要如下，詳情載列於董事會函件「III.收購事項」一節。

日期：

2022年12月21日

訂約方：

- (i) 天津城投(作為轉讓方)
- (ii) 貴公司(作為受讓方)

將予收購資產

轉讓資產

代價

根據資產轉讓協議，代價為人民幣471,825,900元。

貴公司董事會審議並通過收購事項，天津城投與 貴公司簽署資產轉讓協議後15日內， 貴公司支付給天津城投關於收購事項的定金，金額為代價的20%。在前提條件獲達成的15日內， 貴公司須向天津城投支付第二筆款項，金額為代價的70%。其餘款項應在天津城投履行資產轉讓協議全部義務後180日內付清。

嘉林資本函件

經參考董事會函件，代價乃由 貴公司與天津城投經公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考（其中包括）估值師按照成本法評估結果作為評估結論釐定轉讓資產的經評估價值而編製之估值報告，據此，截至2022年6月30日轉讓資產的經評估價值約為人民幣471,825,900元（「**估值**」）。以前述評估結果為基礎，據此確定代價為人民幣471,825,900元，與經評估價值相比不存在溢價。

經參考董事會函件，雖然估值報告的評估基準日是2022年6月30日，但是在此基礎上天津城投需要進行審計、評估和國資審批程序，而資產評估報告有效期為一年。在資產評估報告的評估基準日至資產轉讓協議之間的5個多月期間，董事認為宏觀經濟、行業及轉讓資產沒有發生重大變化，因此以資產評估報告的評估結果作為定價依據是公平合理，也符合中國境內國有產權交易的慣例。

估值報告

為評估代價的公平性及合理性，吾等獲得估值師編製之估值報告，詳情載列於通函附錄一。

為進行盡職審查，吾等已審閱及諮詢(i)估值師的委聘條款；(ii)估值師有關編製估值報告的資格；及(iii)估值師為編製估值報告而採取的步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的授權函件及其他相關資料，且經與吾等會面後，吾等信納估值師的委聘條款以及彼等編製估值報告的資格。估值師亦確認，彼等獨立於 貴集團及天津城投。

嘉林資本函件

估值報告由估值師編製，並採用成本法作出結論。經估值師確認，估值師已考慮三種公認的商業企業估值方法，即收益法、市場法及成本法。經參考估值報告：

- (i) 評估對象為單項資產構成的項目資產組，無同類交易案例可參考，無法採用市場法評估。
- (ii) 評估對象雖然為可獲取收益的資產組合，但該項目為委託人代表政府出資建設基礎設施項目，不負責項目具體運營，財務核算也未將其按照項目進行獨立核算，暫無法對其收益相關的數據及參數進行合理預測，故本次不適宜採用收益法評估。
- (iii) 由於評估對象各項資產清晰，可對各項資產採用合理的方法分別評估，故本次總體採用成本法進行評估。

鑒於上述，吾等認為採用成本法實屬合理。

吾等進一步審閱及向估值師查詢估值報告所採用之方法及所採用之基準及假設，以便吾等了解估值報告。根據估值報告，轉讓資產被分類為(1)存貨；(2)房屋建築物類；(3)設備類；及(4)無形資產。吾等自估值報告了解到如下資料：

- (1) 存貨—對在庫周轉材料以經核實後的數量並參考評估基準日近期市場購置價確定在庫周轉材料的市場價值。不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，或採用國家統計局發佈的分行業工業生產者出廠價格指數進行調整獲得購置價。對於已經領用的在庫周轉材料，通過計算其成新率，計算其評估值。

- (2) 房屋建築物類—估價人員採用重置成本法得出房屋建築物類的價值。重置成本法是指首先估測被評估資產的重置全價(包括建築安裝工程費、前期費用及其他費用、管理費用及資金成本)，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置全價中予以扣除而得到被評估資產價值的一種評估方法。
- (3) 設備—設備類固定資產的評估以資產按照移地續用為假設前提，是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，或在確定綜合成新率的基礎上，確定設備評估價值釐定。
- (4) 無形資產(土地使用權)—待估宗地處於天津市基準地價的覆蓋範圍內，且該基準地價於2022年3月1日施行，具有可用性，故本次評估可以採用公示地價係數修正法中的基準地價係數修正法。此外，經現場調查，待估宗地所在區域可收集到近三年來以公開出讓方式成交的同用途土地或類似用途土地。此外，經比較測算的地價能夠反映出近期市場行情，可採用市場比較法。因此，本次評估採用基準地價係數修正法和市場比較法確定評估價格。基準地價係數修正法是通過對待估宗地地價影響因素的分析，利用宗地地價修正係數，對各城鎮已公佈的同類用途同級或同一區域土地基準地價進行修正，估算待估宗地客觀價格的方法。市場比較法是指在求取待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與在鄰近的近期時間內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估宗地於估價期日地價的方法。

嘉林資本函件

- (5) 無形資產(其他無形資產) — 其他無形資產為專為津南污泥廠運行及設備運轉定制的軟件。本次評估考慮原始收購成本並結合使用年限考慮有關軟件的貶值率。

吾等亦自估值師獲得估值報告的詳細解釋，進一步了解彼等在達致估值時的工作。

於吾等與估值師的討論中及根據吾等對達致估值的工作的了解，吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑估值報告所採用的方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經考慮(i)代價相等於估值；及(ii)吾等就估值報告進行之獨立工作，吾等認為代價屬公平合理。

經參考董事會函件，估值較轉讓資產的帳面值的減值約3.51%（「**帳面值減值**」）。有關減值的主要原因是董事會函件「有關轉讓資產之資料—(i)轉讓資產之帳面值及估值」分節所詳述的帳面值及估值採用的不同的折舊期。亦經考慮上文所載達致估值時的詳情及代價較轉讓資產的帳面值減值約3.51%，帳面值減值並不影響吾等對代價公平性及合理性的評估。

完成

資產權益轉讓日為前提條件全部滿足後的第一個工作日。

在資產權益轉讓日，天津城投將全部轉讓資產交付給 貴公司，轉讓資產採用現狀移交的方式完成交付。

嘉林資本函件

資產權益轉讓日後，協議雙方應根據適用法律規定辦理有關轉讓資產（包括存量資產和存量土地使用權）的過戶手續，以使 貴公司在資產權益轉讓日後6個月內取得全部轉讓資產的資產權益或所有權憑證。

若因天津城投的原因，造成 貴公司不能取得全部轉讓資產權益或所有權憑證的，除協議雙方協商另行約定外，天津城投應及時退還包括定金等已支付的全部轉讓價款至 貴公司。

經考慮收購事項的上述主要條款，吾等認為收購事項的條款屬公平合理。

推薦意見

經考慮以上所述因素及理由，吾等之意見為(i)收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)收購事項乃於 貴公司一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案以批准收購事項，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成該決議案。

此 致

天津創業環保集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2023年2月13日

附註： 林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於投資銀行業積逾25年經驗。

本報告依據中國資產評估準則編製

天津城市基礎設施建設投資集團有限公司
擬資產轉讓涉及的津南污泥處理廠相關資產項目

資產評估報告

中通評報字[2022]131041號

共一冊 第一冊
聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二零二二年十二月八日

目 錄

第一冊 (聲明、摘要、正文及附件)

聲明	1-3
摘要	1-4
正文	
一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他資產評估報告使用人概況	1-8
二、 評估目的.....	1-9
三、 評估對象和評估範圍.....	1-9
四、 價值類型.....	1-19
五、 評估基準日.....	1-19
六、 評估依據.....	1-20
七、 評估方法.....	1-24
八、 評估程序實施過程和情況.....	1-35
九、 評估假設.....	1-36
十、 評估結論.....	1-37
十一、 特別事項說明.....	1-37
十二、 資產評估報告使用限制說明.....	1-39
十三、 資產評估報告日.....	1-40
附件	1-41

聲 明

- 一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

- 三、 本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、 評估對象涉及的資產清單及其他相關資料由委託人申報並經其採用簽字、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和相關當事人依法對其提供資料的真實性、合法性、完整性負責。
- 五、 本資產評估機構及資產評估師與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 六、 資產評估師已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委託人及相關當事人完善產權以滿足出具評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘 要

一、 本次評估對應的經濟行為

根據委託方提供的《關於委託評估張貴莊再生水廠、津南污泥廠資產價值的議案》(資產(投資)管理部2022年10月11日)、《總經理辦公會決議》(2022(第57次2號)，天津城投集團2022年10月11日)等文件，天津城市基礎設施建設投資集團有限公司擬轉讓其所有的津南污泥處理廠相關資產，委託中通誠資產評估有限公司對津南污泥處理廠相關資產進行評估，並簽署《資產評估委託合同》。

二、 評估目的

本項目評估目的是對天津城市基礎設施建設投資集團有限公司擬資產轉讓涉及的津南污泥處理廠相關資產進行評估，為其提供價值參考。

三、 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為委託方天津城市基礎設施建設投資集團有限公司所有並申報的津南污泥處理廠相關資產的市場價值。

評估範圍為委託方天津城市基礎設施建設投資集團有限公司所有並申報的津南污泥處理廠相關資產。申報資產的具體情況見下表：

被評估單位：天津城市基礎設施建設投資集團有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
1 流動資產	246.92
2 非流動資產	48,652.99
3 其中：固定資產	47,920.35
4 無形資產	732.64
5 資產總計	48,899.91

四、 價值類型

市場價值

五、 評估基準日

2022年6月30日

六、 評估方法

成本法。

七、 評估結論及其使用有效期

我公司根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用成本法，按照必要的評估程序進行評估，評估結論為，在評估基準日2022年6月30日，津南污泥處理廠相關資產的評估價值為47,182.59萬元（大寫為人民幣肆億柒仟壹佰捌拾貳萬伍仟玖佰元整，精確至佰位），與賬面價值48,899.91萬元相比，減值1,717.32萬元，減值率為3.51%。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2022年6月30日起，至2023年6月29日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況；

無。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

納入本次評估範圍的房屋建築物尚未辦理產權證，本次評估依據天津市測繪院有限公司於2022年09月01日出具的《津沽污泥處理廠工程(循環經濟示範工程)項目規劃驗收測量報告》記載的各建築物實測面積確定建築面積，若與將來取得的產權證建築面積不一致的，應以實際發證證載面積為準。本次評估未考慮房屋建築物辦理產權證可能需要支付的相關稅費。

(三) 評估程序受到限制的情形；

未發現。

(四) 評估資料不完整的情形；

未發現。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

未發現。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

據評估人員了解，截至評估基準日，本次評估範圍內的所有資產存在售後回租租賃事項。根據售後回租租賃合同，該資產在售後回租租賃期限內2022年4月28日至2023年4月27日，資產所有權屬於天津金福隆融資租賃有限公司(甲方)，天津城市基礎設施建設投資集團有限公司(乙方)對租賃資產只享有使用權，如租賃資產涉及特許經營或運營收費等情況，租賃資產的特許經營權或運營權仍歸乙方所有，非經甲方書面同意，乙方在租賃期內不得將租賃資產銷售、轉讓、轉租、抵押、質押給第三者或採

取其他任何侵犯租賃資產所有權的行為。天津金福隆融資租賃有限公司出具了《關於同意城投集團對津南污泥廠進行資產轉讓的說明》，為支持城投集團盤活資產，在其保證在售後回租合同到期後結清該筆業務的情況下，同意城投集團對第三方轉讓津南污泥處理廠，故本次評估未考慮該事項對評估價值的影響。

本評估結論未考慮委估資產尚未支付的相關負債以及可能承擔的抵押、擔保事宜對評估價值的影響，申報資產的相關負債以及將來如果有與申報資產權屬相關的糾紛，均由天津城市基礎設施建設投資集團有限公司承擔，與本評估機構無關。

(七) 重大期後事項；

未發現。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形；

未發現。

(九) 其他需要說明的事項。

1. 委估資產的市場價值為包含增值稅的價值。
2. 本次評估未考慮產權交易過程中的相關稅費對評估值的影響。
3. 由於條件所限，在本次評估中評估人員對房屋建築物主要採用現場目測的勘察方法，未借助專業儀器對建築物進行全面的技術檢測；對於隱蔽部分因無法實際觀測，故具體情況以被評估單位的介紹及評估人員的經驗判斷為依據。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

天津城市基礎設施建設投資集團有限公司
擬資產轉讓涉及的其津南污泥處理廠相關資產項目
資產評估報告
中通評報字[2022]131041號

天津城市基礎設施建設投資集團有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受 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，採用成本法，按照必要的評估程序，對津南污泥處理廠相關資產在2022年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

(一) 委託人、被評估單位概況

本次評估委託人及被評估單位均為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司。

名稱：	天津城市基礎設施建設投資集團有限公司
類型：	有限責任公司(國有獨資)
統一信用代碼：	91120000764316259E
法定住所：	天津市和平區大沽北路161號城投大廈
法定代表人：	趙鵬
註冊資本：	柒佰貳拾柒億捌仟柒佰三拾陸萬元人民幣

主要經營範圍：以自有資金對海河綜合開發改造、地鐵、城際鐵路、城市路橋、高速公路、污水處理、供水、供熱、垃圾處理、停車場(樓)、地下管網、公園綠地等城市基礎設施及其配套項目進行投資、建設、運營管理；對房地產業、金融業進行投資及管理服務；政府授權的土地整理、區域開發；歷史風貌建築的保護性建設、開發與經營；房屋建築和市政公用類工程項目管理；投資

策劃；企業管理諮詢；市場建設開發服務；自有房屋租賃；基礎設施租賃以及公用設施項目開發經營；經政府授權進行基礎設施特許經營；建設投資諮詢（以上經營範圍涉及行業許可的憑許可證件，在有效期限內經營，國家有專項專營規定的按規定辦理）（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）委託人和被評估單位之間的關係

委託人與被評估單位一致。

（三）其他資產評估報告使用人概況

本報告僅供委託人和資產評估委託合同约定的其他資產評估報告使用人使用，法律、法規另有規定的除外。

二、評估目的

根據委託方提供的《關於委託評估張貴莊再生水廠、津南污泥廠資產價值的議案》（資產（投資）管理部2022年10月11日），本項目評估目的是對天津城市基礎設施建設投資集團有限公司擬資產轉讓涉及的津南污泥處理廠相關資產進行評估，為其提供價值參考。該經濟行為已經過委託人提供的《總經理辦公會決議》（2022（第57次2號），天津城投集團2022年10月11日）通過。

三、評估對象和範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為委託方天津城市基礎設施建設投資集團有限公司所有並申報的津南污泥處理廠相關資產的市場價值。

評估範圍為委託方天津城市基礎設施建設投資集團有限公司所有並申報的津南污泥處理廠相關資產。申報資產的具體情況見下表：

被評估單位：天津城市基礎設施建設投資集團有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
1 流動資產	246.92
2 非流動資產	48,652.99
3 其中：固定資產	47,920.35
4 無形資產	732.64
5 資產總計	48,899.91

(一) 項目概況：

津南污泥處理廠是紀莊子污水處理廠遷建工程的子項目，於2014年6月開工，2015年8月投入運營。津南污泥處理廠佔地6公頃，項目規模是800噸/天（污泥含水率80%），主要處理中心城區污水處理廠收集到的污泥。採用的處理工藝是「高效厭氧消化+板框脫水+幹化工藝」，通過對污泥中水分、重金屬、有機污染物等成分的有效剔除，實現全部污泥無害化處置。污泥的出路是用於綠色土地（或稱土地改良），處理後達到國家相應的技術標準，其中處理後的污泥含水率達到40%到60%。2021年日均處理污泥約730噸，負荷率約91%。項目總投資5.18億元，除中央專項補貼資金0.91億元外，其餘4.27億元的資金來源為紀莊子污水廠遷建地塊土地出讓金。該項目已經通過環境及安全評估，天津市環境保護局出具了《市環保局關於津南污泥處理廠項目（循環經濟示範工程）竣工環境保護驗收意見的函》（津環保許可驗[2017]035號）。天津安凱安全衛生評價檢測有限公司出具了《安全驗收評價報告》（2017年7月）。

(二) 實物資產的分佈情況及特點；

納入本次評估範圍的實物資產包含：存貨和固定資產。

1. 存貨

存貨為在庫周轉材料，共48項，賬面原值4,813,427.00元，賬面淨值2,469,234.00元，主要為項目用備品備件，包括：雙金屬溫度計、中試消泡噴淋頭、模擬信號SPD、壓力錶、電子天平、實驗室手推車、單人沙發、閱讀和活動室桌子等資產，現場勘察時部分材料已領用，其餘在庫庫齡5.38年，資產狀態正常。

2. 固定資產—房屋建築物類

本次房屋建築物類固定資產包括房屋建築物、構築物及其他輔助設施、管道和溝槽共22項，其中：建築物8項、構築物及其他輔助設施10項、管道和溝槽4項。委估建(構)築物、管道和溝槽固定資產在評估基準日的賬面值如下所示：

金額單位：人民幣元

項目名稱	賬面原值	賬面淨值
房屋建築物	74,038,857.30	
構築物及其他輔助設施	41,940,410.41	120,092,963.94
管道和溝槽	10,701,074.00	
合計	<u>126,680,341.71</u>	<u>120,092,963.94</u>

(1) 固定資產—房屋建築物

① 評估範圍

納入本次評估範圍的房屋建築物共8項，建築面積合計28,650.37平方米，包括淨化車間、操作間、污泥接收及調配站及1#變電室、綜合處理車間及1#變電室、沼氣鍋爐房、沼氣壓縮機房，污水處理站和傳達室。

② 權屬狀況

其佔用的土地取得權屬證書，但房屋建築物尚未辦理權屬證書，有規劃證書，已辦理竣工驗收，具體情況為：

《天津市房地產權證》（編號：房地證津字第112051500281號）記載：權利人為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，土地權屬性質為國有，用途為公共設施用地，使用權類型為劃撥，土地使用權面積為60,000.8平方米。

《建設用地規劃許可證》（編號：2014津南地證0059）記載：用地單位為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，用地項目名稱為津南污泥處理廠工程（循環經濟示範工程），用地位置為津南區八里台鎮，用地性質為環境衛生設施用地，用地面積為60,000.10平方米，建設規模為20,419.23平方米。

《建設工程規劃許可證》（編號：2014津南建證0247）記載：建設單位為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，建設項目名稱為津沽污泥處理廠工程（循環經濟示範工程），建設位置為津南區八里台鎮大孫莊，建設規模為28,584.14平方米。

《建築工程施工許可證》（編號：1201122015020503110、1201122015020502110、1201122015061601110）記載：建設單位均為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，工程名稱分別為津沽污泥處理廠工程操作間、淨化車間及傳達室，津沽污泥處理廠工程污泥接收及調配站、2#變電室、沼氣鍋爐房及綜合處理車間、1#變電室，津沽污泥處理廠工程沼氣壓縮機

房、污水處理站一設備間，建設地址均為天津市津南區八里台鎮大孫莊，建設規模分別為2,306.75平方米、16,721.90平方米、2,106.51平方米。

依據天津市測繪院有限公司於2022年09月01日出具的《津沽污泥處理廠工程(循環經濟示範工程)項目規劃驗收測量報告》記載，各建築物實測面積見下表：

序號	建築物名稱	建築面積 (平方米)
1	操作間	1,725.32
2	沼氣壓縮機房	956.08
3	綜合處理車間、1#變電室	18,836.14
4	污泥接收及調配站、2#變電室	4,090.02
5	傳達室	33.13
6	淨化車間	1,023.22
7	污水處理站一設備間	1,159.59
8	沼氣鍋爐房	826.87
	合計	<u>28,650.37</u>

③ 實物狀況

列入本次評估範圍的房屋建築物尚未辦理權屬證書，建築面積合計28,650.37平方米，主要房屋建築物介紹如下：

A淨化車間：建築面積1,023.22平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約10米，主體1層，室內為水泥地面，塗料牆面，塗料頂，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

B操作間(實際為辦公樓)：建築面積1,725.32平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約3.3米，主體2層，室內為地磚地面，塗料牆面，石膏板吊頂，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

C污泥接收及調配站、2#變電室：建築面積4,090.02平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗局部設捲簾門，層高約9.8米，主體1層局部2層，污泥接收及調配站室內為水泥地面，塗料牆面，塗料頂，車間內設有粗調池和精調池共11個，粗調池容積約100m³，精調池容積約250m³，均位於地下，池深約8米；2#變電室室內為地磚地面，塗料牆面及頂；配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

D綜合處理車間、1#變電室：建築面積18,836.14平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約13.2米，主體1層局部2-3層，綜合處理車間室內為水泥地面，塗料牆面，塗料頂，車間內設有儲泥池5個，容積約650m³，池深約5米；1#變電室室內為地磚地面，塗料牆面及頂；配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

E沼氣鍋爐房：建築面積826.87平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約5.1米至7.4米，主體1層，室內為水泥地面，塗料牆面，塗料頂，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

F沼氣壓縮機房：建築面積956.08平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約4.2米至11米，主體1層，室內為水泥地面，塗料牆面，塗料頂，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

G污水處理站一設備間：建築面積1,159.59平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約4.2米至16.2米，主體1層，內設生物池中控室、除磷車間等，室內為水泥地面，局部為地磚地面，塗料牆面，塗料頂，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

H傳達室：建築面積33.13平方米，建成於2016年，鋼混結構，塗料外簷，斷橋鋁合金門窗，層高約3.3米，主體1層，室內為地磚地面，塗料牆面，塗料頂，內設獨立衛生間，配套設施有上下水、通訊、電等，該評估對象建築工程質量合格，維護、保養較好。

(2) 固定資產—構築物及其他輔助設施

納入評估範圍的構築物及其他輔助設施共10項，包括消化池基礎、消化池排渣泵站(池)、生物池、圍牆及大門、道路、綠化工程、廠區照明等。

(3) 固定資產—管道和溝槽

納入評估範圍的管道和溝槽共4項，包括D1200景觀水排放管線、總圖配套管線(包括電纜溝、給水管線、中水管線、污泥管線、廢水管線、污水管線、雨水管線、消防管線、暖通管線等)，總圖管線支架、總圖工藝管線(包括壓縮空氣管線、沼氣管線、熱力管線、沼氣回收利用專業管道)。

3. 固定資產—設備類

本次設備類固定資產包括機器設備和電子設備。其中機器設備494項，共1591台套，電子設備7項，共23台套。

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面原值	賬面淨值
設備類合計	378,808,604.63	359,110,557.18
機器設備	378,684,374.63	359,110,557.18
電子設備	124,230.00	

(1) 固定資產—機器設備

機器設備共494項，主要為臥式薄層幹化機、濕污泥進料螺旋、風機、板式換熱器、污泥切割機、污泥預處理裝置、消化罐、熱泵機組、幹式變壓器、常溫脫硫塔、雷達物位計、溫度變送器、離子色譜儀等，現場勘察時，設備安裝或擺放在企業經營場地內，設備正常使用中。

(2) 固定資產—電子設備

電子設備共7項，主要為計算機、打印機和投影儀等，現場勘察時，設備安裝或擺放在企業經營場地內，設備正常使用中。

(三) 企業申報的賬面記錄無形資產情況

納入本次評估範圍的無形資產—土地使用權和其他無形資產

1. 無形資產—土地使用權

(1) 宗地概況

根據委託人提供的《天津市房地產權證》記載，評估對象土地使用權面積60,000.8平方米，土地使用權人為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，位於津南區八里台鎮，實際開發程度為宗地紅線外七通（即通上下水、通電、通訊、通路、供熱、供氣）及紅線內場地平整，至評估基準日，賬面價值5,382,222.08元，詳情介紹如下：

(2) 土地登記狀況

待估宗地的權利人為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，《天津市房地產權證》編號為房地證津字第112051500281號，待估宗地位於天津市津南區八里台鎮，其四至為：東至津沽水廠三期工程；南至污水處理廠；西至污水處理廠；北至綠化帶。土地登記狀況如下：

土地登記狀況一覽表

權屬證書編號	房地證津字第112051500281號				
土地使用權人	天津城市基礎設施建設投資集團有限公司				
座落	津南區八里台鎮				
地號	1201121070163100000				
圖號	4308-523、524				
土地狀況	權屬性質	國有	用途	公共設施用地	
	使用權類型	劃撥			
	取得價格				
	終止日期				
	使用權面積	60000.8 m ²	其中	獨用面積	60000.8 m ²
			分攤面積		
記事					
宗地代碼：120112006001GB00160					

(3) 土地權利狀況

待估宗地的土地所有權歸國家所有，權利人為天津城市基礎設施建設投資集團有限公司，為國有劃撥土地，截止評估基準日，根據售後回租合同，資產的產權人應為天津金福隆融資租賃有限公司，本次評估根據委託人提供的天津金福隆融資租賃有限公司出具的《關於同意城投集團對津南污泥廠進行資產轉讓的說明》，為支持城投集團盤活資產，在其保證在售後回租合同到期後結清該筆業務的情況下，同意城投集團對第三方轉讓津南污泥處理廠，故本次評估未考慮該事項對評估價值的影響。對於本次經濟行為沒有權利限制。

(4) 土地利用狀況

待估宗地現由天津城市基礎設施建設投資集團有限公司使用，實際開發程度為宗地紅線外「七通」（通路、通電、通上水、通下水、通暖、通氣、通訊）和紅線內「六通一平」（通路、通電、通上水、通下水、通燃氣、通訊、場地平整）。地上現有的主要建構築物為淨化車間、操作間、污泥接收及調配站及2#變電室、綜合處理車間及1#變電室、沼氣鍋爐房、沼氣壓縮機房、污水處理站和傳達室，建築面積共計28,650.37平方米，所有建築物尚未辦理權屬證書，容積率為0.48。

2. 無形資產—其他無形資產

其他無形資產為項目在用各類軟件，購置於2017年，原始入帳價值為2,180,403元，賬面價值為1,944,192.66元。

以上資產具體範圍以委託人填報的評估申報明細表為準。

四、價值類型

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括（但不限於）投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。

根據本次評估目的、市場條件以及評估對象自身條件，選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

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。

五、評估基準日

本次評估基準日是2022年6月30日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

該評估基準日與《資產評估委託合同》中確定的評估基準日一致。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 《關於委託評估張貴莊再生水廠、津南污泥廠資產價值的議案》(資產(投資)管理部2022年10月11日)；
2. 《總經理辦公會決議》(2022(第57次2號)，天津城投集團2022年10月11日)。

(二) 法律法規依據

1. 《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二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日十三屆全國人大三次會議表決通過，2021年1月1日起施行)；
4. 《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)；
5. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
6. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人大常委會第十二次會議通過，2020年1月1日起施行)；
7. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人大常委會第十二次會議通過，2020年1月1日起施行)；

8. 《天津市土地管理條例》(2021年11月29日,天津市人大常委會修訂,2022年1月1日起施行);
9. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號,國務院令第732號最新修改);
10. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號);
11. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號,國務院令第709號最新修改);
12. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號);
13. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號);
14. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號);
15. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號);
16. 《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);
17. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號);
18. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號);
19. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號);
20. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈,國務院令第691號最新修訂);

21. 《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50號發佈, 財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂);
22. 《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號);
23. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號);
24. 《天津市國資委監管企業國有資產評估管理辦法》(津國資[2018]5號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號);
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號);
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號);
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號);
5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號);
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號);
7. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號);
8. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號);
9. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號);
10. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號);

11. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
15. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
16. 《資產評估專家指引第8號—資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)。

(四) 權屬依據

1. 委託人和被評估單位《營業執照》；
2. 《中華人民共和國國家出資企業產權登記證》；
3. 《天津市房地產權證》；
4. 《津南污泥處理廠工程決算報告》；
5. 企業財務入帳憑證。

(五) 取價依據

1. 現場勘查記錄；
2. 評估師現場勘查和市場調查取得的與估價相關的資料；
3. 國家統計局發佈的分行業工業生產者出廠價格指數；
4. 機電產品價格信息網(<http://www.mepprice.com>)；
5. 《資產評估常用數據與參數手冊》2011版；
6. 公開交易案例；

7. 中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率。

(六) 其他參考依據

1. 委託人提供的《資產評估申報表》；
2. 資產評估委託合同。

七、評估方法

(一) 評估方法選擇

根據《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)，資產評估師執行資產評估業務，應當根據評估對象特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法、成本法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇評估方法。

評估人員在認真分析所掌握的資料並進行實地查勘後，認為：

評估對象為單項資產構成的項目資產組，無同類交易案例可參考，無法採用市場法評估。評估對象雖然為可獲取收益的資產組合，但該項目為委託人代表政府出資建設基礎設施項目，不負責項目具體運營，財務核算也未將其按照項目進行獨立核算，暫無法對其收益相關的數據及參數進行合理預測，故本次不適宜採用收益法評估。由於評估對象各項資產清晰，可對各項資產採用合理的方法分別評估，故本次總體採用成本法進行評估。

(二) 資產評估方法及參數的確定

1. 存貨

根據企業提供的委估資產申報明細表，核實有關會計憑證，盤點存貨，現場勘察存貨的倉儲情況，了解倉庫的保管、內部控制制度，根據待估資產的特點，選擇適當的評估標準和方法。

對在庫周轉材料以經核實後的數量並參考評估基準日近期市場購置價確定在庫周轉材料的市場價值。不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，或採用國家統計局發佈的分行業工業生產者出廠價格指數進行調整獲得購置價

即：評估值 = 購置單價(含稅) × 實際數量

對於已經領用的在庫周轉材料，通過計算其成新率，計算其評估值

即：評估值 = 購置單價(含稅) × 實際數量 × 年限成新率

年限成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

2. 房屋建築物類

根據《資產評估職業準則—不動產》第十六條執行不動產評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法以及假設開發法、基準地價修正法等衍生方法的適用性，選擇評估方法。

估價人員在認真分析所掌握的資料並進行實地查勘後，對評估對象在選取參照物方面具有極大難度，且市場公開資料較缺乏的，不採用市場法；對市場上無同類型物業出租，或無有效租賃市場、收益資料難以取得的不採用收益法。符合上述條件的房地產採用成本法確定其評估價值。

重置成本法是指首先估測被評估資產的重置全價，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置全價中予以扣除而得到被評估資產價值的一種評估方法。

基本計算公式：評估價值 = 重置全價 × 成新率

(1) 重置全價的確定

重置全價 = 建築安裝工程費 + 前期費用及其他費用 + 管理費用 + 資金成本

① 建築安裝工程費

本次評估，採用預決算調整法確定重置全價。

預決算調整法確定重置全價的技術思路是：根據企業提供的建築物類的有關竣工決算資料及建築物所在地的定額標準，結合該建築物竣工決算書中的工程量計算出各項目的基價定額直接費和建築安裝工程造價。然後根據市場調查和委託單位提供的建設工程前期費用及其他費用標準，計算出建築物的前期費用及其他費用，並加計資金成本，從而計算出委估建築物的重置全價。

② 前期費用及其他費用和管理費用

前期費用及其他費用包括勘察設計費、預算編製費、工程監理費、招投標代理服務費、可行性研究費、建設單位管理費等費用。

委估建築物的前期及其他費用和管理費用，按照建築物所在地建設工程投資估算指標，依據企業申報的評估基準日資產規模確定係數。

③ 資金成本採用評估基準日適用的中國人民銀行公佈的建設期LPR計算。設定投資在建設期內均勻投入。

(2) 成新率的確定

本次評估對建築物主要採用使用年限法和觀察法綜合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法依據建築物已使用年限、使用狀況和維修情況來綜合考慮其尚可使用年限，最後判斷其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 觀察法

觀察法依據其評估對象的建造特點、設計水平、施工質量、使用狀況和維護保養情況以及各部位在該評估對象所佔的比重，通過評估人員現場觀察與了解判斷其成新率。

③ 綜合成新率

$$\text{綜合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{觀察法成新率} \times 60\%$$

④ 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

- A. 對於能夠基本正常、安全使用的建築物，其成新率一般不應低於30%；
- B. 如果觀察法和使用年限法計算成新率的差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種；
- C. 對於條件所限無法實施觀察鑒定的項目，一般採用使用年限法確定成新率。

3. 設備類

本次設備類固定資產的評估以資產按照移地續用為假設前提，採用成本法進行評估。原因如下：第一，對於收益法而言，委估設備均不具有獨立運營能力或者獨立獲利能力，故也不宜採用收益法進行評估。第二，市場法，對於選取參照物方面具有極大難度，且由於市場公開資料較缺乏，不採納市場法進行評估；第三，由於能取得委估設備重置成本資料和成新率情況，故本次評估採用成本法。

成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，或在確定綜合成新率的基礎上，確定設備評估價值的方法。本次評估採用的基本計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

(1) 設備重置全價的確定

① 機器設備重置全價的確定

能查到現行市場價格的設備，根據分析選定的現行市價，考慮其運雜費、安裝調試費、前期及其他費用和資金成本等其他合理費用確定重置全價；不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，再加上運雜費、安裝調試費、前期及其他費用和資金成本等其他合理費用確定重置全價，或採用國家統計局發佈的分行業工業生產者出廠價格指數進行調整獲得購置價，再加上運雜費、安裝調試費、前期及其他費用和資金成本等其他合理費用確定重置全價計算公式為：

重置全價 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 其他合理費用

主要取價參數的確定

A. 設備購置價

在確定設備購置價時主要依據設備生產廠家報價、該公司最近購置的同類機器設備的成交價和「機電產品價格信息網」(www.mepprice.com)等資料。

B. 設備運雜費費率

設備運雜費主要包括運費、裝卸費、保險費用等，評估中一般按大數法則（在隨機事件的大量出現中往往呈現幾乎一致的規律）按設備的價值、重量、體積以及距離等的一定比率計算。評估中選用的運雜費率如下表：

設備運雜費率表

生產地	費率 (按設備購置價計算)
當地生產	1%-2.5%
運輸距離100-1000公里	1.5%-3.5%
運輸距離1000-2000公里	2%-5.5%
運輸距離2000-2800公里	2.5%-6.5%
運輸距離2800公里以上	3%-7.5%

評估中根據設備單價及體積重量及所處地區交通條件選定具體費率。單價高、體積小、重量輕且處於交通方便地區的設備取下限，反之取上限。若報價中已含運雜費則不再重複計算。

C. 設備安裝調試費

根據《資產評估常用數據與參數手冊》2011版所規定的費率標準確定。

D. 前期及其他費用

依據設備需要有基礎及安裝調試等後期費用的，考慮前期及其他費用；不需要基礎及安裝調試等後期費用的，不考慮前期及其他費用。

E. 資金成本

依據設備合理建設工期在半年以上的考慮支付資金成本，半年以下的不考慮支付資金成本，採用評估基準日適用的中國人民銀行公佈的LPR計算，設定投資在建設期內均勻投入。

(2) 電子(辦公)設備

能查到現行市場價格的電子(辦公)設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

對於超期服役的電子(辦公)設備，採用二手電子(辦公)設備的市場回收價值確定評估值。

① 成新率的確定

成新率是反映資產新舊程度的指標。

A. 採用綜合成新率的方法，綜合成新率 = 年限成新率 × 權重40% + 勘察成新率 × 權重60%。

年限成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

對逾齡設備或存在大修週期設備，按尚可使用年限法

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

勘察成新率是評估人員對委估設備進行現場勘察，了解其工作環境、外觀及完整性、技術狀況、利用率與負荷率、維護保養及技術改造情況等後，對其主要價值組成部分設定權重並對各組成部分的狀況進行打分確定總體設備的成新率的一種方式。

B. 對電子(辦公)設備，主要採用使用年限法確定成新率。

年限法計算公式為：

年限法成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

4. 無形資產

(1) 土地使用權

① 評估方法的選擇

評估對象土地用途為公共設施用地，其大類用途的價格可參考工業用地，評估工礦工業用地價格，宜選擇市場比較法，並至少輔以另一種適宜的估價方法；如缺少市場可比案例，可酌情選用成本逼近法與公示地價係數修正法；對租賃性工礦工業用地，可選用收益還原法；對投資待建的工礦工業用地，可選用剩餘法；對位於中心城區的工業用地，不宜採用成本逼近法。估價方法的選擇應結合當地土地市場發育情況並結合評估對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

待估宗地處於天津市基準地價的覆蓋範圍內，且該基準地價於2022年3月1日施行，具有可用性，故本次評估可以採用公示地價係數修正法中的基準地價係數修正法。

此外，經現場調查，待估宗地所在區域可收集到近三年來以公開出讓方式成交的同用途土地或類似用途土地，經比較測算的地價能夠反映出近期市場行情，可採用市場比較法。

待估宗地的使用權由天津城市基礎設施建設投資集團有限公司持有並使用，在正常營業的情況下，無法區分企業為生產所投入不同生產要素收益的貢獻比例、成本分攤等，公司的整體收益難以準確分攤到房產土地上，因此無法採用收益還原法以及剩餘法進行估價。

綜上所述，本次評估採用基準地價係數修正法和市場比較法確定評估價格。

② 估價技術路線

- A. 基準地價係數修正法是通過對待估宗地地價影響因素的分析，利用宗地地價修正係數，對各城鎮已公佈的同類用途同級或同一區域土地基準地價進行修正，估算待估宗地客觀價格的方法。其計算公式如下：

$$P_j = P_0 \times K_{i1} \times K_{i2} \times \dots \times K_{in} \times K_{j1} \times K_{j2} \times \dots \times K_{jn} \pm \Delta P$$

其中： P_j —宗地經過區域因素、個別因素、年期、估價期日修正後的土地單價

P_0 —宗地所在土地級別（區片）基準地價

K_{in} —宗地所在土地級別（區片）的區域因素修正係數

K_{jn} —宗地個別因素、年期、估價期日修正係數

ΔP —土地開發程度修正值

- B. 市場比較法是指在求取待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與在鄰近的近期時間內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估宗地於估價期日地價的方法。其計算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P —待估宗地價格

P_b—比較實例價格

A—待估宗地交易情況指數除以比較實例宗地交易情況指數

B—待估宗地估價期日地價指數除以比較實例宗地交易日期地價指數

C—待估宗地區域因素條件指數除以比較實例宗地區域因素條件指數

D—待估宗地個別因素條件指數除以比較實例宗地個別因素條件指數

E—待估宗地使用年期修正指數除以比較實例使用年期修正指數

(2) 其他無形資產

通過被評估單位人員了解情況，查閱相關資料得知，該部分軟件專為津南污泥廠運行及設備運轉定制的軟件，市場上無法查詢相似案例。對於企業可提供外購軟件合同的，以合同價確認重置成本；部分軟件無法提供合同的，參考企業原始入帳價值與合同價之間的關係，確認重置成本。被評估單位人員可提供的資料有限，無法判斷該部分軟件是否均可升級、長期或永久使用等情況，因此本次評估對該部分軟件結合使用年限考慮貶值率。

$$\text{軟件評估值} = \text{重置成本} * (1 - \text{貶值率})$$

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業勝任能力和獨立性和評價業務風險，確定接受委託，簽訂資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導持有人清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象現狀、周邊環境。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果，對測算結果進行綜合分析，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

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。
2. 公開市場假設。公開市場假設是假定待評估資產在公開市場中進行交易，從而實現其市場價值。資產的市場價值受市場機制的制約並由市場行情決定，而不是由個別交易決定。這裡的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，彼此都有獲得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。
3. 在用續用假設。在用續用假設是假定處於使用中的待評估資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

(二) 具體假設

1. 本次評估以本資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提；
2. 本次評估的委估資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產出租的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；
3. 本次評估假設評估基準日後外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化；
4. 本次評估是建立在委託人提供的相關資料真實、準確、完整，且除其所提供的資料外不再有會對本次評估結果產生實質影響的訴訟、爭議及未決事項的假設基礎之上；

5. 本次評估，除特殊說明外，未考慮委託人相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響；
6. 評估範圍僅以委託人提供的評估申報表為準。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估報告的評估結論一般會失效。

十、評估結論

我公司根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用成本法，按照必要的評估程序進行評估，評估結論為，在評估基準日2022年6月30日，津南污泥處理廠相關資產的評估價值為47,182.59萬元（大寫為人民幣肆億柒仟壹佰捌拾貳萬伍仟玖佰元整，精確至佰位），與賬面價值48,899.91萬元相比，減值1,717.32萬元，減值率為3.51%。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2022年6月30日起，至2023年6月29日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

十一、特別事項說明

（一）重要的利用專家工作及相關報告情況；

無。

（二）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

納入本次評估範圍的房屋建築物尚未辦理產權證，本次評估依據天津市測繪院有限公司於2022年09月01日出具的《津沽污泥處理廠工程（循環經濟示範工程）項目規劃驗收測量報告》記載的各建築物實測面積確定建築面積，若與將來取得的產權證建築面積不一致的，應以實際發證證載面積為準。本次評估未考慮房屋建築物辦理產權證可能需要支付的相關稅費。

(三) 評估程序受到限制的情形；

未發現。

(四) 評估資料不完整的情形；

未發現。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

未發現。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

據評估人員了解，截至評估基準日，本次評估範圍內的所有資產存在售後回租租賃事項。根據售後回租租賃合同，該資產在售後回租租賃期限內2022年4月28日至2023年4月27日，資產所有權屬於天津金福隆融資租賃有限公司(甲方)，天津城市基礎設施建設投資集團有限公司(乙方)對租賃資產只享有使用權，如租賃資產涉及特許經營或運營收費等情況，租賃資產的特許經營權或運營權仍歸乙方所有，非經甲方書面同意，乙方在租賃期內不得將租賃資產銷售、轉讓、轉租、抵押、質押給第三者或採取其他任何侵犯租賃資產所有權的行為。天津金福隆融資租賃有限公司出具了《關於同意城投集團對津南污泥廠進行資產轉讓的說明》，為支持城投集團盤活資產，在其保證在售後回租合同到期後結清該筆業務的情況下，同意城投集團對第三方轉讓津南污泥處理廠，故本次評估未考慮該事項對評估價值的影響。

本評估結論未考慮委估資產尚未支付的相關負債以及可能承擔的抵押、擔保事宜對評估價值的影響，申報資產的相關負債以及將來如果有與申報資產權屬相關的糾紛，均由天津城市基礎設施建設投資集團有限公司承擔，與本評估機構無關。

(七) 重大期後事項；

未發現。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形；

未發現。

(九) 其他需要說明的事項。

1. 委估資產的市場價值為包含增值稅的價值。
2. 本次評估未考慮產權交易過程中的相關稅費對評估值的影響。
3. 由於條件所限，在本次評估中評估人員對房屋建築物主要採用現場目測的勘察方法，未借助專業儀器對建築物進行全面的技術檢測；對於隱蔽部分因無法實際觀測，故具體情況以被評估單位的介紹及評估人員的經驗判斷為依據。

十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 評估報告的使用範圍：本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；

(五) 本評估報告的特定經濟行為需要國有資產管理部門和企業主管部門備案的，在國有資產管理部門和企業主管部門備案後方可使用本評估報告。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2022年12月8日。

資產評估師：

資產評估師：

中通誠資產評估有限公司(印章)

2022年12月8日

附 件

- 一、 經濟行為文件
- 二、 委託人和被評估單位《營業執照》
- 三、 委託人和被評估單位產權登記證
- 四、 《天津市房地產權證》
- 五、 《建設用地規劃許可證》
- 六、 《建設工程規劃許可證》
- 七、 《建築工程施工許可證》
- 八、 《津沽污泥處理廠工程(循環經濟示範工程)項目規劃驗收測量報告》
- 九、 《關於同意城投集團對津南污泥處理廠進行資產轉讓的說明》
- 十、 委託人及被評估單位的承諾函
- 十一、 簽名資產評估師的承諾函
- 十二、 資產評估機構備案公告
- 十三、 評估機構法人營業執照
- 十四、 負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 十五、 資產評估委託合同
- 十六、 評估對象部分拍攝資料

資產評估師承諾函

天津城市基礎設施建設投資集團有限公司：

受 貴公司委託，我們對 貴公司擬資產轉讓涉及的津南污泥處理廠相關資產，以2022年6月30日為基準日進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

- 一、 具備相應的職業資格；
- 二、 評估對象和評估範圍與資產評估委託合同的約定一致；
- 三、 對評估對象及其涉及的資產進行了必要的核實；
- 四、 根據資產評估準則選用了評估方法；
- 五、 充分考慮了影響評估價值的因素；
- 六、 評估結論合理；
- 七、 評估工作未受到非法干預並獨立進行。

資產評估師簽名：

2022年12月8日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括本公司董事、監事或最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司保管的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

名稱	職銜	本公司/ 相聯法團 名稱	股份類別	權益性質	持有相關 股份數目	佔有關股份 類別之概約 百分比	佔股份 總數之概約 百分比
景婉瑩	執行董事	本公司	A股	實益擁有人	250,000 (附註i)	0.02032%	0.01592%
李楊	執行董事	本公司	A股	實益擁有人	250,000 (附註ii)	0.02032%	0.01592%

附註：

- (i) 該等權益指根據本公司於2020年12月23日採納的A股股票期權激勵計劃授予景婉瑩（作為實益擁有人）的A股股票期權。
- (ii) 該等權益指根據本公司於2020年12月23日採納的A股股票期權激勵計劃授予李楊（作為實益擁有人）的A股股票期權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有權益或任何淡倉。

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人被視為於對本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，猶如彼等各為控權股東，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於截至最後實際可行日期止仍然有效並對本集團業務整體關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 主要股東及其他股東的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知，概無其他人士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及第3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第324條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股（附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司的股東大會上投票的權利）面值達10%或以上的權益。

股東名稱	身份	證券數目及類別 (附註)	佔有關證券 概約百分比	佔本公司 全部已發行股本 概約百分比
市政投資	實益擁有人	715,565,186股 A股(L)	58.16%	45.57%
寧波開發投資集團 有限公司	所控制的法團的權益	156,432,000股 H股(L)	46.01%	9.96%
寧波能源集團股份 有限公司	所控制的法團的權益	156,432,000股 H股(L)	46.01%	9.96%
寧波寧電投資發展 有限公司	實益擁有人	102,012,000股 H股(L)	30.00%	6.50%
寧波百思樂斯貿易 有限公司	實益擁有人	44,834,000股 H股(L)	13.19%	2.85%
ISIS Asset Management Plc	投資經理	17,286,000股 H股(L)	5.08%	1.10%

於最後實際可行日期，據本公司的董事、監事或最高行政人員所知，以下董事為上文所載主要股東的董事或僱員：

董事姓名	主要股東單位名稱	在股東單位擔任的職務
安品東(本公司的 非執行董事)	市政投資	董事長
劉韜(本公司的 非執行董事)	寧波能源集團股份 有限公司	投資管理部經理

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司的董事、監事或最高行政人員所知，概無其他董事為一間擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文必須向本公司披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

薛濤先生、王尚敢先生及田亮先生各自與本公司訂立服務合約，彼等同意於2022年9月9日起至2025年9月8日期間擔任本公司的獨立非執行董事，為期三年。薛濤先生、王尚敢先生及田亮先生各自將獲得人民幣120,000元之年度薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

5. 專家資格

以下為本通函載列其所提供意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中通誠資產評估有限公司	中國獨立專業估值師

6. 專家同意書

上述各專家已書面同意以現時所示格式及涵義，在本通函轉載其函件及／或意見（視乎情況而定），以及引述其函件及名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家權益

於最後實際可行日期，上述各專家並無在本集團任何成員公司中擁有股權，亦無任何權利（不論是否可合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，概無擁有直接或間接權益。

8. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為曹爾容女士。曹女士為香港執業律師，畢業於香港城市大學，獲取商業學士。曹女士於英國曼徹斯特都會大學取得法律學士及於香港大學取得法律深造文憑。曹女士於處理有關上市公司合規事宜方面有豐富的經驗。
- (b) 本公司的註冊地址為中國天津市南開區衛津南路76號創業環保大廈12層。
- (c) 本公司於香港之H股股份過戶登記分處為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

9. 展示文件

以下文件自本通函之日起十四日內於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.tjcep.com/>)可供查閱：

- (a) 本公司與天津城投訂立的《關於津南污泥處理廠項目附條件生效的資產轉讓協議》；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東函件，全文載於本通函「嘉林資本函件」一節；

- (e) 本附錄「專家同意書」一段所述書面同意；
- (f) 資產評估報告，全文載於本通函之附錄一；及
- (g) 本通函。

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，並明確表示，概不對因本通函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。



Tianjin Capital Environmental Protection Group Company Limited
天津創業環保集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1065)

2023年第一次臨時股東大會通告

茲公告天津創業環保集團股份有限公司(「本公司」)謹定於2023年3月1日下午2時正在中華人民共和國(「中國」)天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈5樓會議室舉行本公司2023年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，審議如下議案：

除文義另有所指外，否則本通函所用詞彙與本公司日期為2022年12月1日、2022年12月21日及2022年12月28日的相關公告(「該等公告」)所界定者具相同涵義。

一、 作為普通決議案：

1. 審議及批准關於本公司受讓津南污泥廠項目資產的議案。

二、 作為特別決議案：

2. 審議及批准關於本公司增加註冊資本及修改本公司章程的議案。

(有關上述決議案的詳情，請見本公司的該等公告。)

承董事會命
董事長
汲廣林

中國，天津
2023年2月13日

臨時股東大會通告

於本通告刊發日期，董事會由3名執行董事汲廣林先生、李楊先生及景婉瑩女士；3名非執行董事彭怡琳女士、安品東先生及劉韜先生；及3名獨立非執行董事薛濤先生、王尚敢先生及田亮先生組成。

說明：

- (1) 凡在2023年2月24日下午四時三十分，登記在本公司股東名冊之本公司股東（「股東」），均有權出席臨時股東大會。持有本公司H股（「H股」）的股東請注意，本公司將於2023年2月27日至2023年3月1日（包括首尾兩天）暫停辦理H股股份過戶登記手續。持有本公司H股的股東，須於2023年2月24日下午四時三十分前將過戶文件連同有關之股票送往本公司之H股過戶登記處登記，地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖香港證券登記有限公司。凡持有本公司股份並於2023年2月24日下午四時三十分名列在登記冊的本公司H股股東或其代理人可攜身份證或護照出席臨時股東大會。
- (2) 凡有權出席臨時股東大會並有權表決的股東均可以書面形式委任一位或多位人士（不論該人士是否股東）作為股東代理人，代其出席臨時股東大會並行使表決權。但委任超過一名股東代理人的股東，其股東代理人只能行使投票方式的表決權。
- (3) 股東委託他人出席臨時股東大會及行使表決權須以書面形式委任（委任表格附後）。此等委任表格可由委託人簽署，也可由委託人的授權人簽署。如果該委託表格由委託人的授權人簽署，則委託人授權其簽署的授權書或其他有效授權文件需要經過公證。經過公證的授權書或其他有效授權文件及代理人委任表格，須在臨時股東大會舉行時間二十四小時前，交回本公司之H股過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或本公司之辦公地址，地址為中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈，方為有效。
- (4) 股東或股東代理人須於出席臨時股東大會時出示本人身份證件，代理人還須攜帶委託人或委託人的授權人簽署的委託表格。
- (5) 預期臨時股東大會會議需時半天，往返交通費及食宿自理。

本公司辦公地址：中國天津市南開區衛津南路76號天津創業環保大廈

郵編：300381

電話：86-22-23930128

傳真：86-22-23930126