

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



天津港發展控股有限公司

Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

關連交易 有關資產轉讓協議

資產轉讓協議

於 2023 年 12 月 29 日，物流發展公司（本公司的附屬公司）與天津港集團訂立資產轉讓協議，據此，物流發展公司同意向天津港集團轉讓及天津港集團同意收購目標資產，代價為人民幣 30,149,210 元（含稅）。

上市規則的涵義

天津港集團（本公司已發行股本 53.5% 的間接持有者）為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。物流發展公司為本公司的附屬公司。故此，資產轉讓事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於有關資產轉讓事項所適用的其中一個或以上的百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但所有適用的百分比率均低於 5%，資產轉讓事項僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

資產轉讓協議的主要條款

- 日期：2023 年 12 月 29 日
- 訂約方：(1) 物流發展公司（作為轉讓方）
(2) 天津港集團（作為受讓方）
- 擬出售資產：目標資產，有關詳情載於本公告「目標資產的資料」一節。

轉讓代價 : 轉讓代價為人民幣 30,149,210 元（含稅）。

轉讓代價乃物流發展公司及天津港集團參考目標資產根據資產評估報告於評估基準日的評估價值約為人民幣 30,149,210 元，並經公平協商釐定。

資產評估報告經比較通用估值方法包括成本法、收益法及市場法後採納重置成本法，原因如下：

(1) 收益法以評估對象的未來預期收益資本化或折現來確定其價值，但由於目標資產無法獨立產生收益且無法準確歸集相關成本，考慮到收益法並非適用方法；

(2) 市場法以參照現時市場上相似的資產來衡量評估對象的現行公平市場價值，但由於難以取得與目標資產相似的資產交易案例及比較參數，考慮到市場法並非適用方法；及

(3) 成本法以現實條件下重新購置或建造一個全新狀態的評估對象所需的全部成本，並經減去其陳舊貶值後，得出評估對象的現時價值。由於目標資產均為自建資產，重置成本法為最適合的估值方法。

惟受制於評估過程中對於待報廢的設備按其清理變現後的淨收益額作為評估值，而對於無回收價值的設備評估值為零；以及評估受限於若干假設包括(i)目標資產已經處於交易過程中；(ii)目標資產在公開市場買賣；(iii)目標資產處於使用狀態並將持續使用下去；及(iv)其他所有因素及環境並無重大變化等。

支付條款 : 完成目標資產的轉讓後，天津港集團於 20 天內向物流發展公司支付全部轉讓代價，即人民幣 30,149,210 元。

交割日：2023年12月31日，為資產轉讓協議下訂明目標資產由物流發展公司轉移至天津港集團的日期。

目標資產的資料

目標資產為由物流發展公司持有的北疆十六萬貨場地上設施資產，包括房屋建築物和設備。為免存疑，北疆十六萬貨場的土地使用權屬天津港集團所有，而目標資產並不包括該土地使用權。

有關房屋建築物包括房屋建築物、構築物及其他輔助設施及管道及溝槽。其中房屋建築物主要為綜合樓，建築面積合計為1,368.23平方米；構築物及其他輔助設施，主要包括貨場場地、貨場鐵路等；管道及溝槽主要包括排水管道、供電電纜及噴灑工程設施（包括泵房、控制室和發電機房、清水池、污水池、斜板沉澱池、管道及噴灑設施）等。有關設備包括機器及設備，主要包括地源熱泵中央空調及監控系統等。

根據資產評估報告，目標資產於評估基準日在物流發展公司賬目上的帳面原值，以及帳面淨值，分別約為人民幣19,471,861元及人民幣5,041,422元，而目標資產於評估基準日的價值，按成本法評估約為人民幣30,149,210元。

截至2021年及2022年12月31日止財政年度，物流發展公司持有目標資產作出租用途。截至2021年12月31日止財政年度，目標資產應佔稅前及稅後淨虧損分別約為人民幣2.79百萬元及人民幣2.79百萬元，截至2022年12月31日止財政年度，目標資產應佔稅前及稅後淨利潤分別約為人民幣1.68百萬元及人民幣1.68百萬元。

資產轉讓事項的財務影響及所得款項的用途

完成資產轉讓事項後，基於轉讓代價與目標資產的帳面淨值之間的差額並經扣除相關稅項，董事會預期本集團將就資產轉讓事項錄得一次性收益約為人民幣22.78百萬元。

資產轉讓事項所得款項將主要用於優化物流發展公司資產負債結構、日常運營或物流發展公司董事會及/或其股東會批准的其他用途。

資產轉讓事項的理由及益處

物流發展公司主要從事港口物流操作服務。資產轉讓事項可改善物流發展公司現金流，釋放出的資金可使用於其主營業務，優化其資產負債結構，從而增強本集團整體實力和盈利能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，資產轉讓事項在本集團的日常業務中按一般商務條款進行，且資產轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

天津港集團（本公司已發行股本 53.5% 的間接持有者）為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。物流發展公司為本公司的附屬公司。故此，資產轉讓事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於有關資產轉讓事項所適用的其中一個或以上的百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但所有適用的百分比率均低於 5%，資產轉讓事項僅須遵守上市規則第 14A 章申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

概無董事於資產轉讓事項中佔有重大利益。鑒於良好的企業管治常規，身兼天津港集團董事及 / 或高級管理層的董事褚斌、羅勛杰及孫彬就有關與天津港集團及 / 或其聯繫人的交易的董事會決議案放棄投票。

一般事項

本集團主要透過其附屬公司及聯營公司在中國天津港提供集裝箱及散雜貨裝卸服務、銷售及其他港口配套服務。

天津港集團為本公司的控股股東。其主營業務包括透過其集團公司在中國天津港從事港口處理及裝卸服務、倉儲、物流及港區的土地開發。

物流發展公司主要從事港口物流操作服務。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產評估報告」	指	由獨立估值師北京天健興業資產評估有限公司出具的日期為2023年12月12日的估值報告，內容有關根據相關中國法律、法規及估值準則得出的目標資產於評估基準日的估值；
「資產轉讓事項」	指	資產轉讓協議項下物流發展公司向天津港集團轉讓目標資產；
「資產轉讓協議」	指	物流發展公司（作為轉讓方）與天津港集團（作為受讓方）就資產轉讓事項訂立日期為2023年12月29日的資產轉讓協議，有關詳情載於本公告「 <i>資產轉讓協議的主要條款</i> 」一節；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	天津港發展控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03382）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「物流發展公司」	指	天津港物流發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，以及於本公告日期，為本公司的附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標資產」	指	物流發展公司持有的北疆十六萬貨場地上設施，包括於資產評估報告列明的房屋建築物、構築物和設備等，有關詳情載於本公告「 <i>目標資產的資料</i> 」一節；
「天津港集團」	指	天津港（集團）有限公司，一家於 2004 年 7 月 29 日在中國重組為全資國有企業的實體，持有天津港的前政府監管機構所擁有及經營的業務。於本公告日期，為本公司已發行股本 53.5% 的間接持有者；
「轉讓代價」	指	天津港集團向物流發展公司支付資產轉讓事項代價，即人民幣 30,149,210 元（含稅）；
「評估基準日」	指	2023年5月31日；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
天津港發展控股有限公司
主席
褚斌

香港，2023 年 12 月 29 日

於本公告日期，董事會包括執行董事褚斌先生、羅勛杰先生、滕飛先生、孫彬先生、婁占山先生及楊政良先生；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、鄭志鵬先生、張衛東先生及羅瑩女士。