
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之所有天津發展控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



天津發展控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(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

出售天津力生製藥股份有限公司所持之
天津醫藥集團財務有限公司15%股權
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第13頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第14至35頁。本公司謹訂於二零二三年十二月五日(星期二)下午三時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第52至53頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請閣下按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於二零二三年十二月一日(星期五)下午三時正，或如有任何股東特別大會續會，則於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

香港，二零二三年十一月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄一 – 評估報告摘要	36
附錄二 – 一般資料	47
股東特別大會通告	52

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於正常營業時間內開門營業的日子
「本公司」	指	天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：882)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該出售事項」	指	根據產權交易合同出售力生製藥所持之天津醫藥財務全部15%股權
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年十二月五日(星期二)下午三時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准產權交易合同及其項下擬進行之交易
「產權交易合同」	指	力生製藥與津藥達仁堂就該出售事項訂立日期為二零二三年十月十日之產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會轄下獨立委員會，以就產權交易合同及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「紅日資本」	指	紅日資本有限公司(獲准從事根據證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問,就產權交易合同及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	於產權交易合同及其項下擬進行之交易中並無擁有重大權益的股東(不包括泰達控股之聯繫人)
「獨立評估師」	指	北京華亞正信資產評估有限公司,為一家獨立中國資產評估師
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月七日,即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「力生製藥」	指	天津力生製藥股份有限公司,一間根據中國法律成立之股份有限公司,並為本公司之間接非全資附屬公司,於深圳證券交易所A股市場上市(股份代號:002393)。於最後實際可行日期,本公司間接持有力生製藥已發行股本約34.12%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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(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	本公司股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「泰達控股」	指	天津泰達投資控股有限公司，一間於中國成立並由中國天津市人民政府間接全資持有的國有企業，且為本公司之間接控股股東
「渤海國資」	指	天津渤海國有資產經營管理有限公司，一間於中國成立並由泰達控股間接非全資持有的國有企業，且為本公司之間接控股股東
「天津醫藥」	指	天津市醫藥集團有限公司，一間於中國成立之國有企業，於最後實際可行日期，由渤海國資（間接控股股東）及津滬深生物醫藥科技有限公司分別直接持有其33%及67%股權
「津藥達仁堂」	指	津藥達仁堂集團股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於上海證券交易所A股市場（股份代號：600329）及新加坡交易所（股份代號：T14）上市。於最後實際可行日期，津藥達仁堂由天津醫藥持有42.989%權益
「天津醫藥財務」	指	天津醫藥集團財務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期，由力生製藥持有15%權益
「天津醫藥集團」	指	天津醫藥及其附屬公司
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心有限公司，一間於中國成立之有限公司

釋 義

「評估報告」 指 獨立評估師以二零二三年三月三十一日為評估基準日，採用資產基礎法編制的天津醫藥財務評估報告

「%」 指 百分比

於本通函內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣0.92元兌港幣1.00元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。並無聲明任何人民幣或港幣金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換。



天津發展 控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

執行董事：

王 剛先生(主席)
翟欣翔博士(總經理)
滕 飛先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
36樓7-13室

非執行董事：

孫利軍先生

獨立非執行董事：

伍綺琴女士
黃紹開先生
樓家強先生
冼漢廸先生

敬啟者：

須予披露及關連交易

**出售天津力生製藥股份有限公司所持之
天津醫藥集團財務有限公司15%股權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年八月二十五日及二零二三年十月十日之公告，內容有關力生製藥(本公司之間接非全資附屬公司)透過於天津產權交易中心公開掛牌出售程序出售其於天津醫藥財務持有之全部15%股權。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)產權交易合同之條款及其項下擬進行之交易；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定的其他資料之詳情。

產權交易合同

於二零二三年十月十日，力生製藥與津藥達仁堂訂立產權交易合同，據此，力生製藥同意出售，而津藥達仁堂同意收購天津醫藥財務15%股權，惟須受產權交易合同的條款及條件所規限。下文載列產權交易合同的主要條款概要。

日期

二零二三年十月十日

訂約方

- (1) 賣方：力生製藥
- (2) 買方：津藥達仁堂

將予出售的資產

力生製藥將予出售的資產為其所持天津醫藥財務的全部15%股權。

於該出售事項完成後，本公司將不會持有天津醫藥財務的任何股權。

代價及支付條款

該出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)，乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，以及天津醫藥財務的資產評估值而釐定。公開掛牌出售程序的最終掛牌期於二零二三年九月二十二日結束，而津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。

董事會函件

該出售事項的總代價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)，即天津醫藥財務全部15%股權的最終摘牌價格，並將由津藥達仁堂按以下方式支付：

- (1) 保證金人民幣26,000,000元(相當於約港幣28,260,869元)已支付予天津產權交易中心的指定賬戶，其將於簽署產權交易合同後直接轉為該出售事項全部代價的一部分；
- (2) 餘款人民幣61,823,860元(相當於約港幣67,199,848元)將於下文「先決條件」內所述之所有條件達成後的10個工作天內支付至天津產權交易中心的指定賬戶；及
- (3) 完成天津醫藥財務15%股權轉讓的工商登記後，天津產權交易中心將轉給力生製藥全部代價款額。

先決條件

該出售事項須待(i)津藥達仁堂獲中國國家金融監督管理總局天津監管局批准其作為受讓方的資格；及(ii)股東於股東大會上通過決議案批准產權交易合同及其項下擬進行之交易，以及本公司符合上市規則項下的任何其他規定後，方可作實。

於最後實際可行日期，上述先決條件尚未達成。

違約責任

倘力生製藥違反產權交易合同，其須向津藥達仁堂償還雙倍保證金。倘津藥達仁堂違反產權交易合同，其無權要求力生製藥退還保證金。

根據產權交易合同條款，倘力生製藥未能完成天津醫藥財務15%的股權轉讓或津藥達仁堂未能按時支付代價，每逾期20天，違約方須向非違約方支付金額相當於代價10%的款項作為違約金。

董事會函件

有關天津醫藥財務之資料

天津醫藥財務為一間於中國成立之有限公司，主要業務為向天津醫藥集團成員公司（而非向其他方）提供財務服務。

以下載列天津醫藥財務截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度，按照中國企業會計準則所編制之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
資產淨值	584,911.6	570,702.9
除稅前溢利	28,087.7	30,529.9
除稅後溢利	21,109.3	23,039.9

根據評估報告，天津醫藥財務之經評估資產淨值為人民幣585,492,400元（相當於約港幣636,404,783元）。

天津醫藥財務評估

天津醫藥財務於二零二三年三月三十一日之經評估資產淨值人民幣585,492,400元（相當於約港幣636,404,783元）乃根據評估報告採用資產基礎法得出，資產基礎法被視為對天津醫藥財務進行評估之最合適的方法。評估報告之摘要載於本通函附錄一，包括（其中包括）獨立評估師採納資產基礎法之理由、評估範圍及評估結果。

經考慮評估報告，並計及(i)獨立評估師已遵照中國評估程序、準則、法律及法規編制評估報告；(ii)獨立評估師已審閱有關天津醫藥財務的相關財務資料、經營資料及其他相關數據，以全面了解標的公司；及(iii)獨立評估師於評估時採用資產基礎法的理由、評估範圍及評估結果，董事認為評估結果反映天津醫藥財務的價值，且屬公平合理。

進行該出售事項之理由及裨益

為進一步集中資源於其核心業務，本集團已逐步減少其於非核心投資的投資。自二零二零年本公司間接控股股東股權架構變更後，力生製藥成為天津醫藥集團的關連公司，與天津醫藥財務的業務關係並不密切，而天津醫藥財務主要向天津醫藥集團成員公司（而非向其他方）提供財務服務。董事會認為，該出售事項將提升本集團資產的營運效率、降低營運成本及優化本集團的資產結構。董事會相信，該出售事項之所得款項可進一步加強本集團的現金流，並讓本集團為未來發展及投資重新分配其資源。

該出售事項的財務影響及所得款項用途

力生製藥預期該出售事項將錄得未經審核收益約人民幣28,494,000元（相當於約港幣30,972,000元）。該收益估算乃參考(i)該出售事項之代價人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）；(ii)天津醫藥財務於二零二三年六月三十日之未經審核賬面值的15%約人民幣56,200,000元（相當於約港幣61,086,957元）；及(iii)該出售事項附帶之所有相關開支約人民幣3,130,000元（相當於約港幣3,402,174元）後計算得出。實際收益金額將取決於本集團於該出售事項完成時於天津醫藥財務之權益的賬面值。

預計力生製藥自該出售事項收取的所得淨款項（經扣除該出售事項附帶的相關開支）約人民幣84,694,000元（相當於約港幣92,058,696元）將用於補充本集團一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關代價之最高適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故該出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

於最後實際可行日期，渤海國資（泰達控股之間接非全資附屬公司）間接持有本公司合共673,759,143股股份，佔本公司已發行股份總數約62.81%，因此，泰達控股及其附屬公司為本公司的關連人士（定義見上市規則）。此外，渤海國資直接持有天津醫藥33%股權，故天津醫藥及津藥達仁堂（天津醫藥之附屬公司）均為渤海國資的聯繫人，亦為本公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，該出售事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

概無董事於產權交易合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。為奉行良好的企業管治常規，滕飛先生(力生製藥之董事及天津醫藥之董事)及孫利軍先生(力生製藥之監事及天津醫藥之董事)已就批准訂立產權交易合同及其項下擬進行之交易的董事會決議案自願放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。本集團之主要業務為(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)醫藥，包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品，以及藥品包裝設計、製造及印刷及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售水力發電設備及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括投資於主要從事製造及銷售升降機及扶手電梯，以及於天津提供港口服務的聯營公司。

力生製藥及其附屬公司主要從事於中國製造及銷售化學藥品。於最後實際可行日期，本公司持有力生製藥已發行股本約34.12%之實際權益。

津藥達仁堂為一間根據中國法律成立之有限公司。津藥達仁堂主要從事綠色傳統中藥的生產、經營及科研。津藥達仁堂於上海證券交易所A股市場(股份代號：600329)及新加坡交易所(股份代號：T14)上市。於最後實際可行日期，津藥達仁堂由天津醫藥直接持有42.989%權益，天津醫藥為一家於中國成立並由渤海國資(間接控股股東)及津滬深生物醫藥科技有限公司分別直接持有33%及67%股權之國有企業。

天津醫藥財務主要於中國從事向商務企業集團提供財務服務。於最後實際可行日期，天津醫藥財務由天津醫藥、津藥達仁堂、力生製藥、天津藥業集團有限公司(「天津藥業」)及天津金益投資擔保有限責任公司(「天津金益」)分別持有50%、15%、15%、15%及5%權益。天津藥業及天津金益為天津醫藥集團的成員公司。於最後實際可行日期，天津藥業為天津醫藥的間接全資附屬公司，而天津金益為天津醫藥直接擁有85%權益的附屬公司。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會向獨立股東提呈一項普通決議案以供其考慮及酌情批准產權交易合同及其項下擬進行之交易。泰達控股之聯繫人(於最後實際可行日期間接持有673,759,143股本公司股份，佔本公司已發行股份總數約62.81%)將就該決議案放棄投票。除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於該出售事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上就提呈之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二三年十二月五日(星期二)下午三時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第52至53頁。隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥代表委任表格，並盡快送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於二零二三年十二月一日(星期五)下午三時正，或如有任何股東特別大會續會，則於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，載於股東特別大會通告的決議案將以投票方式進行表決。

本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條指定之方式刊發投票結果之公告。

推薦意見

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就產權交易合同及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

務請閣下垂注(i)本通函第13頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第14至35頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有紅日資本就產權交易合同及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及紅日資本於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

董事(包括經考慮獨立財務顧問之意見的獨立非執行董事)認為，儘管訂立產權交易合同及其項下擬進行之交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但產權交易合同的條款就獨立股東而言屬公平合理，而產權交易合同項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准產權交易合同及其項下擬進行之交易。

其他資料

另請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席及執行董事
王剛
謹啟

二零二三年十一月十日



天津發展控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

敬啟者：

出售天津力生製藥股份有限公司所持之
天津醫藥集團財務有限公司15%股權

吾等謹此提述本公司於二零二三年十一月十日致股東之通函(「通函」，本函件為通函其中部分)。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，對產權交易合同及其項下擬進行交易之條款是否公平合理且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第5至12頁所載的董事會函件及通函第14至35頁所載的獨立財務顧問函件。

經計及紅日資本所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為儘管產權交易合同及其項下擬進行之交易並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，但產權交易合同的條款就獨立股東而言屬公平合理，而產權交易合同項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准產權交易合同及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

天津發展控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

伍綺琴女士

黃紹開先生

樓家強先生

冼漢迪先生

謹啟

二零二三年十一月十日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本有限公司就產權交易合同及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編制。



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售天津力生製藥股份有限公司所持之 天津醫藥集團財務有限公司15%股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就產權交易合同及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年十一月十日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為通函的一部分。除另有界定者外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零二三年八月二十五日及二零二三年十月十日之公告所載，董事會宣佈（其中包括），力生製藥（ 貴公司之間接非全資附屬公司）擬出售其於天津醫藥財務的全部15%股權。根據中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，該出售事項乃於天津產權交易中心有限公司透過公開掛牌出售程序進行。該出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）。

公開掛牌出售程序的最終掛牌期於二零二三年九月二十二日結束，而津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。

獨立財務顧問函件

於二零二三年十月十日，力生製藥與津藥達仁堂訂立產權交易合同，據此，力生製藥同意出售而津藥達仁堂同意收購天津醫藥財務15%股權，總代價為人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）。於該出售事項完成後，貴公司將不再持有天津醫藥財務任何股權。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關代價之最高適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故該出售事項構成 貴公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

於最後實際可行日期，渤海國資（泰達控股之間接非全資附屬公司）間接持有 貴公司合共673,759,143股股份，佔 貴公司已發行股份總數約62.81%，因此，泰達控股及其附屬公司為 貴公司的關連人士（定義見上市規則）。

此外，渤海國資直接持有天津醫藥33%股權，故天津醫藥及津藥達仁堂（天津醫藥之附屬公司）均為渤海國資的聯繫人，亦為 貴公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，該出售事項亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准產權交易合同及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，泰達控股的聯繫人間接擁有 貴公司673,759,143股股份的權益，佔 貴公司已發行股份總數約62.81%，將就擬於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

誠如董事會函件所載，概無董事於產權交易合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。為奉行良好的企業管治常規，滕飛先生（力生製藥之董事及天津醫藥之董事）及孫利軍先生（力生製藥之監事及天津醫藥之董事）已就批准訂立產權交易合同及其項下擬進行之交易的董事會決議案自願地放棄投票。

獨立董事委員會

董事會目前由(i)三名執行董事，即王剛先生、翟欣翔博士及滕飛先生；(ii)一名非執行董事，即孫利軍先生；及(iii)四名獨立非執行董事，即伍綺琴女士、黃紹開先生、樓家強先生及冼漢迪先生組成。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事(即伍綺琴女士、黃紹開先生、樓家強先生及冼漢迪先生)組成的獨立董事委員會已告成立,以就產權交易合同及其項下擬進行之交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立、屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲董事會委任並經獨立董事委員會批准為獨立財務顧問,就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期,吾等獨立於 貴公司、力生製藥、天津醫藥財務、津藥達仁堂及彼等各自之股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人,且與彼等概無關連,因此,吾等符合資格就產權交易合同及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除是次委任及吾等就(i)三份主協議項下擬進行之持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月三日之通函);及(ii)建議修訂有關二零二一年蒸汽採購主協議之持續關連交易之年度上限(詳情載於 貴公司日期為二零二二年十一月三十日之通函)獲委任為獨立財務顧問外,紅日資本於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般顧問費用外,概不存在任何安排致使吾等可向 貴集團收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關之其他費用或利益。因此,吾等認為,根據上市規則第13.84條,吾等獨立於 貴集團。

意見基準及假設

於達致吾等的意見時,吾等僅依賴通函所載涉及 貴集團、力生製藥及天津醫藥財務及彼等各自的股東及管理層相關事宜的陳述、資料、意見、所信之事及聲明,以及 貴集團、其高級管理層(「**管理層**」)及/或董事提供予吾等的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見(均已由 貴公司、董事及管理層提供,且彼等須就此獨自負上全責)於作出時乃真實準確以及於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述的或在其他情況下由 貴集團及/或管理層及/或董事提供、作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、所信之事及聲明(其/彼等須就此獨自負責)於作出及給予時在所有重大方面屬真實準確及有效完整以及於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實準確及有效完整。吾等已假設通函所載由管理層及/或董事所作出或

獨立財務顧問函件

提供有關 貴集團、力生製藥及天津醫藥財務之事宜之全部意見、所信之事及聲明，乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已尋求及獲 貴公司、管理層及／或董事確認，於通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、所信之事及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、力生製藥、天津醫藥財務、津藥達仁堂及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的業務及事務以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營業務所在市場的前景進行任何獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮產權交易合同之條款及其項下擬進行之交易。未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，或將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在構思有關產權交易合同之意見和推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

貴集團之背景資料

貴集團之主要業務為(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)醫藥，包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品，以及藥品包裝設計、製造及印刷及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售水力發電設備及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括投資於主要從事製造及銷售升降機及扶手電梯以及於天津提供港口服務的聯營公司。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務表現概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中期報告」）及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報（「二零二二年年報」）：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (經審核) (港幣百萬元)	二零二一年 (經審核) (港幣百萬元)	二零二三年 (未經審核) (港幣百萬元)	二零二二年 (未經審核) (港幣百萬元)
持續營運業務收入，包括：	3,705.1	3,541.0	1,830.5	1,963.8
— 公用設施	1,859.2	1,653.7	856.3	954.7
— 醫藥	1,486.8	1,464.4	833.4	819.4
— 機電	281.4	365.6	80.4	149.4
— 酒店	77.7	57.2	60.4	40.3
持續營運業務毛利	1,010.5	1,015.4	601.0	583.6
液壓機及機械設備業務年度／ 期間虧損	—	(46.3)	—	—
貴公司擁有人應佔年度／ 期間溢利	358.2	470.4	371.5	272.5

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的財務表現

誠如二零二三年中期報告所載， 貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得收入約港幣1,830.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約港幣1,963.8百萬元減少約6.8%，而 貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利約為港幣601.0百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約港幣583.6百萬元略微增加約3.0%。

獨立財務顧問函件

截至二零二三年六月三十日止六個月，貴公司擁有人應佔年度溢利約為港幣371.5百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則約為港幣272.5百萬元。貴公司擁有人應佔期間溢利按期增加乃主要由於(i)上述收入減少及毛利增加；(ii)確認其他虧損淨額減少約港幣108.4百萬元，主要由於(a)非上市財務資產之公允價值變動淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月之虧損約港幣48.9百萬元轉為截至二零二三年六月三十日止六個月之收益約港幣30.0百萬元；及(b)應收貨款減值虧損撥備由截至二零二二年六月三十日止六個月約港幣51.4百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月約港幣13.4百萬元；(iii)應佔採用權益法入賬的聯營公司及合營企業淨溢利增加約港幣53.9百萬元；(iv)其他收入減少約港幣55.0百萬元，主要由於利息收入由截至二零二二年六月三十日止六個月約港幣162.6百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月約港幣121.5百萬元；及(v)財務費用增加約港幣18.9百萬元的淨影響所致。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現

誠如二零二二年年報所載，貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得持續經營業務收入約港幣3,705.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣3,541.0百萬元增加約4.6%，而貴集團持續經營業務的毛利大致持平，於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約為港幣1,015.4百萬元及約港幣1,010.5百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔年度溢利約為港幣358.2百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為港幣470.4百萬元。貴公司擁有人應佔年度溢利按年減少乃主要由於(i)持續營運業務的毛利大致與上述者持平；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度確認其他虧損淨額約港幣158.6百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則確認其他收益淨額約港幣15.3百萬元；(iii)應佔採用權益法入賬的聯營公司及合營企業淨溢利減少約港幣98.7百萬元；及(iv)一般及行政支出減少約港幣116.0百萬元的淨影響所致。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況概要，乃分別摘錄自二零二三年中期報告及二零二二年年報：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) (港幣百萬元)	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) (港幣百萬元)
非流動資產	11,359.1	11,210.4
流動資產	10,175.9	10,055.8
非流動負債	1,914.3	1,733.9
流動負債	3,021.9	3,103.1
貴公司擁有人應佔權益	12,069.9	12,016.0

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況

吾等自二零二三年中期報告及二零二二年年報獲悉，貴集團於二零二三年六月三十日錄得 貴公司擁有人應佔資產淨值約港幣12,069.9百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣12,016.0百萬元。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，貴集團的總資產分別為約港幣21,535.0百萬元及約港幣21,266.2百萬元。於二零二三年六月三十日，貴集團之總資產主要包括(i)於二零二三年六月三十日採用權益法入賬的投資約港幣6,859.1百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣6,743.3百萬元；(ii)於二零二三年六月三十日之現金及現金等價物約港幣2,467.0百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣3,661.5百萬元；(iii)於二零二三年六月三十日之三個月以上到期之定期存款約港幣2,504.4百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣2,498.2百萬元；及(iv)於二零二三年六月三十日之物業、廠房及設備約港幣2,136.2百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣2,264.6百萬元。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，貴集團的總負債分別為約港幣4,936.2百萬元及約港幣4,837.0百萬元。於二零二三年六月三十日，總負債主要包括(i)銀行貸款總額約港幣1,808.2百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣1,564.6百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約港幣1,241.8百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣1,221.6百萬元；及(iii)應付貸款約港幣799.4百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣842.9百萬元。

獨立財務顧問函件

力生製藥之背景資料

力生製藥為一間根據中國法律成立之股份有限公司，並為 貴公司之間接非全資附屬公司，於深圳證券交易所A股市場上市（股份代號：002393）。於最後實際可行日期， 貴公司間接持有力生製藥已發行股本約34.12%。

力生製藥及其附屬公司主要於中國從事化學藥品製造及銷售。於最後實際可行日期， 貴公司擁有力生製藥已發行股本約34.12%之實際權益。

誠如力生製藥截至二零二三年六月三十日止六個月的半年度報告摘要¹（二零二三年半年度報告摘要）所載，於二零二三年六月三十日，歸屬於上市公司股東的淨資產約為人民幣44億元。

天津醫藥財務之背景資料

天津醫藥財務主要於中國從事向商務企業集團提供金融服務。於最後實際可行日期，天津醫藥財務分別由天津醫藥、津藥達仁堂、力生製藥、天津藥業集團有限公司（「天津藥業」）及天津金益投資擔保有限責任公司（「天津金益」）擁有50%、15%、15%、15%及5%權益。天津藥業及天津金益為天津醫藥集團的成員公司。於最後實際可行日期，天津藥業為天津醫藥的間接全資附屬公司，而天津金益為天津醫藥直接擁有85%權益的附屬公司。

誠如董事會函件及評估報告所載，天津醫藥財務截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二三年三月三十一日止三個月之經審核財務資料（根據中國企業會計準則編制）載列如下：

	截至 二零二三年 三月三十一日 止三個月/ 於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	截至以下日期止年度/ 於以下日期 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產淨值	585,307.8	584,911.6	570,702.9
稅前溢利	606.0	28,087.7	30,529.9
稅後溢利	396.2	21,109.3	23,039.9

¹ 力生製藥截至二零二三年六月三十日止六個月的半年度報告摘要（資料來源：<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=9900012091&stockCode=002393&announcementId=1217629289&announcementTime=2023-08-25>）

獨立財務顧問函件

根據管理層提供的天津醫藥財務經審核財務資料，於二零二三年三月三十一日，(i) 總資產約為人民幣3,247.0百萬元；及(ii)總負債約為人民幣2,661.7百萬元。

根據評估報告，天津醫藥財務全部股權於二零二三年三月三十一日（「評估基準日」）的評估值為人民幣585,492,400元（相當於約港幣636,404,783元）（「評估值」）。吾等就此進行之分析詳情載於本函件下文「(i)吾等對天津醫藥財務評估值的分析」一節。

2. 進行該出售事項之理由及裨益以及該出售事項所得款項之擬定用途

吾等於下文載列董事會函件中有關進行該出售事項之理由及裨益之概要。

管理層認為 貴集團已逐步減少其於非核心投資的投資，以進一步集中資源於其核心業務。

天津醫藥財務的主要業務（專注於向天津醫藥集團成員公司（而非向其他人士）提供金融服務）被視為 貴集團的非核心業務，原因為該等服務與 貴集團的業務分部（包括公用設施、醫藥、酒店、機電以及策略性及其他投資）互補作用有限。

管理層相信該出售事項為其提供良機以變現其於相關非核心業務的投資，並可提高 貴集團資產的運營效益，符合 貴集團資源配置的戰略部署及經營發展的實際需求。

董事會相信該出售事項之所得款項可進一步加強 貴集團之現金流量，並讓 貴集團可重新分配其資源作未來發展及投資。吾等自董事會函件獲悉，力生製藥自該出售事項收取之預期所得款項淨額（經扣除該出售事項附帶之相關開支後）約人民幣84,694,000元（相當於約港幣92,058,696元）將用作補充 貴集團之一般營運資金。

經考慮上文所載之理由，尤其是(i)天津醫藥財務的主要業務被視為非核心業務，且無法互補 貴集團的現有核心業務；及(ii)吾等對（其中包括）該出售事項之條款（包括代價）、獨立評估師對天津醫藥財務進行的評估值及該出售事項的預期財務影響（進

獨立財務顧問函件

一步詳情載於本函件下文「4. 吾等對產權交易合同主要條款的分析」及「5. 該出售事項的預期財務影響」各節)的分析及評估，吾等認為該出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 產權交易合同

根據董事會函件所載資料，吾等已概述產權交易合同之主要條款如下：

日期： 二零二三年十月十日

訂約方： (1) 力生製藥(作為賣方)；及

(2) 津藥達仁堂(作為買方)。

將予出售的資產： 力生製藥將予出售的資產為其所持天津醫藥財務的全部15%股權。

於該出售事項完成後， 貴公司將不會持有天津醫藥財務的任何股權。

代價及支付條款： 該出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)，乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，以及天津醫藥財務的資產評估值而釐定。公開掛牌出售程序的最終掛牌期於二零二三年九月二十二日結束，而津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。

該出售事項的總代價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)，即天津醫藥財務全部15%股權的最終摘牌價格，並將由津藥達仁堂按下列方式支付：

獨立財務顧問函件

- (1) 保證金人民幣26,000,000元（相當於約港幣28,260,869元）已支付至天津產權交易中心的指定賬戶，並將於簽署產權交易合同後直接轉為該出售事項全部代價的一部分；
- (2) 餘款人民幣61,823,860元（相當於約港幣67,199,848元）將於下文「先決條件」內所述之所有條件達成後的10個工作天內支付至天津產權交易中心的指定賬戶；及
- (3) 完成天津醫藥財務15%股權轉讓的工商登記後，天津產權交易中心將轉給力生製藥全部代價款額。

先決條件：

該出售事項須待(i)津藥達仁堂獲中國國家金融監督管理總局天津監管局批准其作為受讓方的資格；及(ii)股東於股東大會上通過決議案批准產權交易合同及其項下擬進行之交易，以及 貴公司符合上市規則項下的任何其他規定後，方可作實。

於最後實際可行日期，上述先決條件尚未達成。

違約責任：

倘力生製藥違反產權交易合同，其須向津藥達仁堂償還雙倍保證金。倘津藥達仁堂違反產權交易合同，其無權要求力生製藥退還保證金。

根據產權交易合同條款，倘力生製藥未能按時完成天津醫藥財務15%的股權轉讓或津藥達仁堂未能按時支付代價，每逾期20天，違約方須向非違約方支付金額相當於代價10%的款項作為違約金。

有關吾等就產權交易合同主要條款(包括代價)進行的工作及分析,請參閱本函件下文「4.吾等對產權交易合同主要條款的分析」一節。

4. 吾等對產權交易合同主要條款的分析

誠如董事會函件所載,該出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元),乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定,以及天津醫藥財務的資產評估值而釐定。

公開掛牌出售程序的最終掛牌期於二零二三年九月二十二日結束,而津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。該出售事項的總代價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)(「代價」),即津藥達仁堂應付天津醫藥財務全部15%股權的最終摘牌價格。

吾等亦注意到,北京華亞正信資產評估有限公司(即獨立評估師)編制之天津醫藥財務全部股權於截至二零二三年三月三十一日(即評估基準日)之評估值為人民幣585,492,400元(相當於約港幣636,404,783元)。就此,吾等已進行以下工作及分析。

(i) 吾等對天津醫藥財務評估值的分析

根據評估報告,天津醫藥財務全部股權的評估值為人民幣585,492,400元(相當於約港幣636,404,783元),乃用於釐定該出售事項之掛牌底價。

為評估代價之公平性及合理性,吾等已進行以下程序,包括但不限於(i)審閱獨立評估師就天津醫藥財務之評估值編制之評估報告;及(ii)與獨立評估師討論有關(a)評價評估報告所載天津醫藥財務價值所用之方法及假設;(b)彼等有關評估報告的工作範圍;及(c)彼等的相關專業資格及經驗。

獨立財務顧問函件

獨立評估師的背景

吾等已審閱獨立評估師的資料及背景，並自其網站知悉，獨立評估師從事提供企業評估服務及個別資產評估服務，且獨立評估師於向香港及中國上市公司提供評估服務方面擁有往績記錄。吾等亦已與獨立評估師的工作團隊（即車羽佳女士及劉磊萍先生，彼等為中國資產評估協會註冊資產評估師，於評估及財務分析方面分別擁有逾三年及五年經驗）討論評估報告所載資料（包括其基準及假設）。

此外，吾等已向獨立評估師查詢，而獨立評估師已確認，彼等與 貴公司、力生製藥或津藥達仁堂現時或過往並無任何關係，且獨立於彼等。

吾等亦注意到，作為彼等所進行工作的一部分，獨立評估師已獲得及審閱彼等開展工作所需的有關天津醫藥財務的相關財務資料及其他相關數據，而獨立評估師亦已確認彼等已根據適用資產評估準則進行評估。

吾等亦已審閱獨立評估師與力生製藥就評估報告訂立的委聘條款，包括獨立評估師的工作範圍及責任。

基於上文所述，經考慮獨立評估師的相關經驗及專業知識、獨立性、工作範圍及所進行的評估程序，吾等信納彼等合資格發表評估報告所載的意見。

評估方法

就吾等對評估報告及評估值之評估而言，吾等已審閱及查詢評估報告所採用之評估方法及所採納之主要基準及假設。吾等注意到，評估報告乃根據多項法律及準則編制，包括但不限於中國第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議於二零一六年七月二日採納並於二零一六年十二月一日生效的《中華人民共和國資產評估法》，以及《資產評估基本準則》（財資[2017]43號）。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一所載資料。

獨立財務顧問函件

根據吾等對評估報告之審閱及吾等就(其中包括)獨立評估師所採納之評估方法、基準及假設與其進行之討論,吾等了解到獨立評估師於評估報告中已考慮三種公認方法,即收益法、市場法及資產基礎法。根據《資產評估執業準則—企業價值》的規定,執行企業價值評估業務,應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況,分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性,恰當選擇評估方法。

企業價值評估中的資產基礎法,是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎,合理評估表內及表外各項資產、負債價值,確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法,是指透過將被評估單位預期收益資本化或者折現,確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股息折現法及現金流量折現法。

企業價值評估中的市場法,是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較,確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法及交易案例比較法。

根據吾等與獨立評估師之討論,成立天津醫藥財務(為非銀行金融機構)之主要目的為透過向天津醫藥集團提供金融服務及支援服務天津醫藥集團。視乎天津醫藥集團之財務資源分配,天津醫藥財務之主要業務為向天津醫藥集團成員公司提供存款及貸款服務。鑒於上述天津醫藥財務經營所在的封閉業務經營環境、利率政策的不可預測性等因素及不確定因素,進而可能影響天津醫藥財務未來的盈利能力,獨立評估師認為,採用收益法評估天津醫藥集團聯屬財務公司的企業評估將存在其局限性,因此並非三種評估方法中最合適的方法。

獨立財務顧問函件

根據吾等與獨立評估師的討論，基於彼等的研究，難以在經營規模及業務類型方面識別與天津醫藥財務相同或類似的市場先例交易，該等交易在封閉的經營環境下經營，以作比較。此外，由於上文所識別的類似原因，就市場可資比較分析而言，獨立評估師未能識別在產品組合、經營規模及主要業務方面與天津醫藥財務存在有限差異的可資比較上市公司。因此，獨立評估師認為市場法並不適用。

鑒於(i)天津醫藥財務的業務性質；(ii)天津醫藥財務的資產乃基於或假設持續經營；及(iii)資產的歷史數據已妥善記錄，且並無資產及負債可能對評估對象的價值產生重大影響，且難以識別及計量，故獨立評估師主要採用資產基礎法。因此，獨立評估師認為資產基礎法為評估天津醫藥財務價值之最合適評估方法。

吾等對評估報告之審閱

吾等已審閱獨立評估師進行的工作，其概要載列如下。

從評估報告中注意到，在持續經營前提下，天津醫藥財務截至評估基準日的總資產賬面值為人民幣3,246,978,500元，而評估值為人民幣3,247,163,100元，增值金額為人民幣184,600元。總資產評估值較賬面值增加的主要原因是無形資產評估值增加，部分被固定資產評估值減少所抵銷。天津醫藥財務截至評估基準日的負債總額賬面值為人民幣2,661,670,700元，而評估值為人民幣2,661,670,700元，因此大致相符。

就無形資產而言，吾等從評估報告中注意到，獨立評估師已透過檢查相關賬簿及記錄、原始憑證及業務合約檢查及核實無形資產。

就固定資產而言，吾等從評估報告中注意到，獨立評估師已透過(其中包括)核實相關賬簿及記錄，並將物業與賬簿及記錄進行核對，以檢查及核實固定資產。就樓宇及構築物而言，獨立評估師已對其實際用途進行調查，並對照已公佈的時間表連同賬簿及記錄以及樓宇購買合約，檢查實物工程項目的數目、

獨立財務顧問函件

結構類型、建築面積或數量以及相關完工時間表。獨立評估師亦根據相關所有權文件檢查資產的產權。就設備而言，設備的詳情(如名稱、數量、規格及型號、購買時間及開始使用時間)已與申報時間表、分類賬及購買發票進行個別檢查。於評估基準日已檢查設備的運行狀態。

就其他無形資產而言，名稱、數量、購買日期、購買發票及實際用途乃個別核實。就債務人結餘而言，獨立評估師已審閱向結算單位或債務人作出的證實，並就相關債務人的情況作出查詢。

就負債而言，通過查閱相關賬簿、原始憑證，結合會計師審計情況，對各項債務的背景、形成方式和時間、結算對象及業務內容等歷史資料進行專項核查。獨立評估師亦透過該證實確認大額負債是否為標的公司所承擔負債的實際金額以及債權人的身份。

獨立評估師按照正常程序對評估報告中涉及的資產、負債及其它項目進行了清查核實，並未發現影響資產清查工作的事項。

吾等從評估報告中注意到，固定資產主要包括樓宇及構築物、運輸設備及辦公設備，並無就此作出減值撥備。上述固定資產主要包括(i)3幢辦公樓及4項配套裝飾裝修工程，總原賬面值為人民幣24,219,731.25元，評估基準日總賬面淨值為人民幣19,407,232.10元；(ii)一輛汽車，原賬面值為人民幣185,598.75元及賬面淨值為人民幣9,279.94元；及(iii)合共437(套)電子設備，原賬面值為人民幣3,657,438.74元及賬面淨值為人民幣343,824.94元。

吾等從評估報告注意到，(i)固定資產價值減少約人民幣1.2百萬元，即(a)樓宇及構築物價值由其賬面淨值約人民幣19.4百萬元減少至其評估值約人民幣17.9百萬元；(b)車輛價值由其賬面淨值人民幣9,280元增加至評估值人民幣68,739元；及(c)電子設備的價值由其賬面淨值人民幣343,825元增加至其評估值人民幣604,065元的淨變動；及(ii)無形資產的價值由其賬面值約人民幣1.4百萬元增加至其評估值約人民幣2.8百萬元。

上述由獨立評估師對固定資產結餘作出的調整乃基於(如適用)(i)樓宇及構築物減值乃由於近年周邊房地產市場的辦公樓成交價下跌所致；(ii)車輛增值是由於企業已將車輛折舊至其殘值；及(iii)辦公設備增值乃由於企業提供的電子設備折舊年限較評估中電子設備的經濟壽命為短，且企業已將其部分電子設備折舊至殘值，而電子設備的評估值採用二手市場價格，導致其價值高於評估基準日電子設備的賬面淨值。

此外，吾等從評估報告中注意到，無形資產的價值由其賬面值約人民幣1.4百萬元增加至評估值約人民幣2.8百萬元。無形資產主要包括軟件、操作系統、數碼證書等。截至評估基準日，除兩項已到期的軟件許可證外，其他無形資產均由專業第三方使用、更新及維護。上述獨立評估師作出的價值調整乃基於若干無形資產的賬面值已攤銷至零，儘管該等無形資產仍在使用中，並已考慮軟件操作系統開發商的薪金水平及開發成本。

吾等已與獨立評估師討論並了解到，上述根據資產基礎法對天津醫藥財務股權進行評估所應用之評估方法乃評估中常用之方法。根據獨立評估師進行的工作及釐定資產及負債的評估值所採用的方法，吾等認為，評估值為吾等評估代價之公平性及合理性之適當基準。

評估值與代價的比較

根據評估報告，天津醫藥財務全部股權於評估基準日的評估值為人民幣585,492,400元(相當於約港幣636,404,783元)，其中15%計算為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)，即相當於代價。

(ii) 吾等對市場可資比較公司之分析

於評估代價之公平性及合理性時，吾等亦已考慮該出售事項項下天津醫藥財務之隱含市盈率（「**市盈率**」）及隱含市賬率（「**市賬率**」），乃根據(a)天津醫藥財務全部股權之隱含價值約人民幣585,492,400元（基於天津醫藥財務15%股權之代價人民幣87,823,860元）；再除以(b)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核除稅後溢利及於二零二三年三月三十一日之經審核資產淨值分別約人民幣21.1百萬元及人民幣585,307,800元計算。按此基準，該出售事項之隱含市盈率約為27.7倍，而該出售事項之隱含市賬率約為1.0倍。

就此而言，吾等已透過比較該出售事項的隱含市盈率及隱含市賬率（兩者均為常用評估指標）與於聯交所上市的可資比較公司的市盈率及市賬率進行進一步分析。

經考慮天津醫藥財務之主要業務後，吾等已就吾等之分析設定以下甄選可資比較公司之標準，即(a)於產權交易合同日期於聯交所上市及買賣之公司之股份；(b)可資比較上市公司主要從事與天津醫藥財務類似之服務，即放債服務，而該等放債服務於其最近完整財政年度為其總收益貢獻超過70%。為免生疑問，鑒於保理及／或融資租賃服務等其他形式金融服務的性質不同，故並無計入該等服務的收益；(c)於最近完整財政年度，其超過50%的收益來自中國；及(d)根據產權交易合同日期的股份收市價，其市值介乎港幣300百萬元至港幣800百萬元（統稱「**初步可資比較公司標準**」）。

根據初步可資比較公司標準，吾等已識別一間可資比較公司。鑒於所識別的**可資比較公司**數目有限，吾等已擴大初步可資比較公司標準，以識別更大、更具代表性的樣本規模。為此，吾等將**市值標準範圍**（即標準(d)）擴大至不少於港幣50百萬元及不多於港幣1,000百萬元（按產權交易合同日期的股份收市價

獨立財務顧問函件

計算)，同時保持其他標準(統稱「最終可資比較公司標準」)。吾等已按詳盡基準識別六間可資比較公司(「市場可資比較公司」)名單，該等公司均符合最終可資比較公司標準，其相關詳情載於下表：

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 ^(附註1) (港幣百萬元)	市盈率 ^(附註2·3) (倍)	市賬率 ^(附註2·4) (倍)
中國金融投資管理有限公司(605)	主要從事提供融資服務，尤其是典當貸款、來自小額貸款及放債之應收貸款。	94.2	不適用 ^(附註5)	0.14
揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司(1915)	主要業務包括向「農業、農村及農民」、中小微企業提供貸款。	117.0	不適用 ^(附註5)	0.13
佐力科創小額貸款股份有限公司(6866)	主要業務為向中國浙江省的客戶提供貸款。	97.5	0.92	0.05
泉州匯鑫小額貸款股份有限公司(1577)	主要業務為向中小型企業、微型企業及個人企業家提供貸款、資金業務及投資諮詢服務。	90.0	1.31	0.07
上海東正汽車金融股份有限公司(2718)	主要業務包括向汽車終端客戶提供汽車貸款業務及向汽車經銷商提供貸款。	620.6	4.06	0.17
富道集團有限公司(3848)	該集團的主要業務為(i)於中國提供融資租賃、保理及融資顧問服務；(ii)於中國提供小額貸款及相關貸款中介服務；及(iii)於香港提供投資管理及諮詢服務、證券買賣及經紀服務以及其他金融服務。	964.6	35.32	1.48
	最高		35.32	1.48
	最低		0.92	0.05
	平均數		10.40	0.34
	中位數		2.68	0.13
	該出售事項項下天津醫藥財務	全部股權之 隱含價值： 585,492,400 ^(附註6·7)	27.74 ^(附註6)	1.00 ^(附註7)

來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 就市場可資比較公司而言，市值按於產權交易合同日期聯交所報有關收市價（「市值」）計算，就吾等對市場可資比較公司的分析目的而言，則基於二零二三年九月三十日已刊發資料的已發行股份數目計算。
- (2) 有關市場可資比較公司以人民幣計值的各項財務數字（如適用）按(i)於二零二二年十二月三十一日人民幣1.0元兌港幣1.1327元；(ii)於二零二三年三月三十一日人民幣1.0元兌港幣1.1429元；及(iii)於二零二三年六月三十日人民幣1.0元兌港幣1.0804元的概約匯率將人民幣換算為港幣，僅供本表格作說明用途。此匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按此或任何其他匯率兌換。
- (3) 市盈率乃按標的市場可資比較公司的市值除以其擁有人應佔綜合溢利（摘錄自最近完整財政年度之已刊發綜合財務報表）計算。
- (4) 市賬率乃按標的市場可資比較公司的市值除以其市場可資比較公司擁有人應佔綜合權益（摘錄自最近期刊發的中期／年度綜合財務報表）計算。
- (5) 鑒於市場可資比較公司項下的中國金融投資管理有限公司、揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司、東銀國際控股有限公司及中基長壽科學集團有限公司各自於其最近完整財政年度分別錄得除稅後虧損。按此基準，就吾等之分析而言，該等市場可資比較公司並無適用市盈率。
- (6) 天津醫藥財務的隱含市盈率乃按(a)天津醫藥財務全部股權之隱含價值約人民幣585,492,400元（根據天津醫藥財務15%股權之代價人民幣87,823,860元計算）；除以(b)其截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約人民幣21,109,300元計算。
- (7) 天津醫藥財務之隱含市賬率乃按(a)天津醫藥財務全部股權之隱含價值約人民幣585,492,400元（根據天津醫藥財務15%股權之代價人民幣87,823,860元計算）；除以(b)其於二零二三年三月三十一日之資產淨值約人民幣585,307,800元計算。

誠如上表所載，市場可資比較公司之市盈率介乎約0.92倍至35.32倍，平均數及中位數分別約為10.40倍及2.68倍。該出售事項項下天津醫藥財務之隱含市盈率約為27.74倍，處於市場可資比較公司市盈率之範圍內、接近上限及高於其平均數及中位數。

獨立財務顧問函件

市場可資比較公司之市賬率介乎約0.05倍至1.48倍，平均數及中位數分別約為0.34倍及0.13倍。該出售事項項下天津醫藥財務之隱含市賬率約為1.00倍，處於市場可資比較公司市賬率之範圍內、接近上限及高於平均數及中位數。

(iii) 評估代價

誠如董事會函件所載，該出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元），乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，以及天津醫藥財務的資產評估值而釐定。公開掛牌出售程序的最終掛牌期於二零二三年九月二十二日結束，而津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。

於評估代價之公平性時，吾等已考慮(a)該出售事項須待公開掛牌出售程序後方可作實，且津藥達仁堂已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者；(b)代價人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）相當於天津醫藥財務全部股權於評估基準日的評估值的15%，吾等的分析載於本函件上文「(i)吾等對天津醫藥財務評估值的分析」；及(c)吾等於「(ii)吾等對市場可資比較公司之分析」一節所載對市場可資比較公司進行之分析及工作，包括天津醫藥財務基於代價之隱含市盈率及隱含市賬率分別處於市場可資比較公司之市盈率及市賬率範圍內及高於其平均數。按此基準，吾等認為代價屬公平合理。

5. 該出售事項的預期財務影響

根據董事會函件，力生製藥預期該出售事項將錄得未經審核收益約人民幣28,494,000元（相當於約港幣30,972,000元）。該收益估算乃參考(i)代價人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）；(ii)天津醫藥財務於二零二三年六月三十日之未經審核賬面值的15%約人民幣56,200,000元（相當於約港幣61,086,957元）；及(iii)該出售事項附帶之所有相關開支約人民幣3,130,000元（相當於約港幣3,402,174元）後計算得出。實際收益金額將取決於 貴集團於該出售事項完成時於天津醫藥財務之權益的賬面值。

獨立財務顧問函件

於該出售事項完成及完成天津醫藥財務15%股權的所有權的工商登記後，並僅計及該出售事項之影響，預期力生製藥之現金及現金等價物結餘將因該出售事項產生之所得款項淨額而增加。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管產權交易合同及其項下擬進行之交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，但產權交易合同之條款對獨立股東而言屬公平合理，且產權交易合同項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准產權交易合同及其項下擬進行之交易的相關普通決議案。

此 致

天津發展控股有限公司之

獨立股東及獨立董事委員會 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二三年十一月十日

黎振宇先生為證監會註冊持牌人及紅日資本有限公司負責人，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾16年經驗。

以下為獨立評估師對天津醫藥財務於二零二三年三月三十一日之估值所編制日期為二零二三年六月十五日之評估報告摘要，旨在(其中包括)載入本通函。

**天津力生製藥股份有限公司擬股權轉讓
所涉及的天津醫藥集團財務有限公司
股東全部權益項目**

資產評估報告摘要

華亞正信評報字[2023]第A05-0007號

天津力生製藥股份有限公司：

北京華亞正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，按照必要的評估程式，以企業的持續經營和公開市場為前提，採用資產基礎法對 貴公司擬實施股權轉讓行為所涉及的天津醫藥集團財務有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。北京華亞正信資產評估有限公司為獨立於建議交易之相關訂約方(即津藥達仁堂集團股份有限公司(作為買方)、天津力生製藥股份有限公司(作為賣方)及天津醫藥集團財務有限公司(作為目標公司))連同彼等各自之關連人士且並無可預見之利益衝突之專業評估師，且於建議交易之成功中並無可預見之個人利益。北京華亞正信資產評估有限公司為合資格的中國評估師，具有良好的聲譽，並承諾擁有相關專業知識及充足資源以履行其職責，且在不受干擾的情況下合理及適當地進行上述評估工作。

一、評估目的：天津力生製藥股份有限公司擬轉讓持有的天津醫藥集團財務有限公司股權，需對該經濟行為所涉及的天津醫藥集團財務有限公司股東全部權益的市場價值進行資產評估工作，為擬進行股權轉讓事宜提供價值參考。

二、評估對象：天津醫藥集團財務有限公司在評估基準日的股東全部權益。

三、評估範圍：天津醫藥集團財務有限公司在評估基準日經審計後申報的全部資產及負債，包括現金及存放中央銀行款項、存放同業款項、交易性金融資產、發放貸款及墊款、固定資產、無形資產、遞延所得稅資產、其他資產、負債。

四、評估基準日：二零二三年三月三十一日。

五、價值類型：市場價值。

六、評估結論：本次評估採用資產基礎法評估結果作為天津醫藥集團財務有限公司股東全部權益在評估基準日市場價值的最終評估結論。

天津醫藥集團財務有限公司是經中國銀行業監督管理委員會以《銀監覆[2016]27號》文件批准設立的為天津市醫藥集團有限公司成員單位提供金融服務的非銀行金融機構。天津醫藥集團財務有限公司於二零一六年九月十四日在中國(天津)自由貿易試驗區市場監督管理局登記註冊，由天津市醫藥集團有限公司、津藥達仁堂集團股份有限公司、天津力生製藥股份有限公司、天津藥業集團有限公司、天津金益投資擔保有限責任公司五家法人股東共同投資，其中天津市醫藥集團有限公司出資金額人民幣25,000.00萬元，持股比例50%、津藥達仁堂集團股份有限公司出資金額人民幣7,500.00萬元，持股比例15%、天津力生製藥股份有限公司出資金額人民幣7,500.00萬元，持股比例15%、天津藥業集團有限公司出資金額人民幣7,500.00萬元，持股比例15%、天津金益投資擔保有限責任公司出資金額人民幣2,500.00萬元，持股比例5%。

截至評估基準日，天津醫藥集團財務有限公司股東名稱、出資額和出資比例如下：

股東名稱、出資額和出資比例

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	認繳出資額	認繳出資比例(%)	實際出資額	實繳出資比例(%)
1	天津市醫藥集團有限公司	25,000.00	50.00	25,000.00	50.00
2	津藥達仁堂集團股份有限公司	7,500.00	15.00	7,500.00	15.00
3	天津力生製藥股份有限公司	7,500.00	15.00	7,500.00	15.00
4	天津藥業集團有限公司	7,500.00	15.00	7,500.00	15.00
5	天津金益投資擔保有限責任公司	2,500.00	5.00	2,500.00	5.00
	合計	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00

企業價值評估方法主要有資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估單位預期收益資本化或折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

按照《資產評估執業準則—企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

被評估單位作為非銀行金融機構，成立之初主要為了服務於天津醫藥集團，通過提供金融服務與支持助力集團發展，受天津醫藥集團對資金配置的影響，主要業務是吸收天津醫藥集團成員公司存款，向集團成員公司發放貸款，經營業務範圍比較局限，資金來源和資金使用渠道存在一定限制，處於非開放的市場環境。並且近年來銀行利率下調對公司收益產生影響，利率政策的變化較難合理預測，未來利息淨收入的預測會受到利率政策的影響。綜上所述，收益法的評估結果存在不確定性，作為天津醫藥集團附屬的財務公司，收益法結果不能準確反映企業價值。

據調查了解，目前市場上難以取得與標的公司在經營規模、業務類型等方面相同或相似的企業股權交易案例進行參考比較，也無法獲取與委估企業在產品結構、規模、主營業務等方面差異較小的可比上市公司，無法從市場上獲得相關的評估數據，故不選用市場法。

因此，本次評估選用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。被評估單位資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態、具備可利用的歷史資料、不存在對評估對象價值有重大影響且難以辨識和評估的資產和負債，故可以選擇資產基礎法進行評估。

在持續經營前提下，截至評估基準日，天津醫藥集團財務有限公司總資產賬面價值為人民幣3,246,978,500元，評估價值為人民幣3,247,163,100元，增值額為人民幣184,600元，增值率為0.0057%；總負債賬面價值為人民幣2,661,670,700元，評估價值為人民幣2,661,670,700元，無評估增減值；淨資產賬面價值為人民幣585,307,800元，股東全部權益評估價值為人民幣585,492,400元，增值額為人民幣184,600元，增值率為0.0300%。評估結果詳見下列評估結果滙總表：

資產評估結果滙總表
評估基準日：二零二三年三月三十一日

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×100%
1 現金及存放中央銀行款項	11,992.51	11,992.51	-	-
2 存放同業款項	137,439.14	137,439.14	-	-
3 交易性金融資產	10,671.26	10,671.26	-	-
4 發放貸款及墊款	161,427.88	161,427.88	-	-
5 固定資產	1,976.03	1,858.10	-117.93	-5.9680
6 無形資產	139.11	275.50	136.39	98.0447
7 遞延所得稅資產	1,038.73	1,038.73	-	-
8 其他資產	13.20	13.20	-	-
9 資產總計	324,697.85	324,716.31	18.46	0.0057
10 負債合計	266,167.07	266,167.07	-	-
11 淨資產(所有者權益)	58,530.78	58,549.24	18.46	0.0300

根據天津醫藥集團財務有限公司經專項審計的後數據，截至評估基準日，總資產賬面值為人民幣3,246,978,495.99元，總負債賬面價值為人民幣2,661,670,725.91元，淨資產賬面價值為人民幣585,307,770.08元。

在本次清查過程中，我們進行了詳盡的部署，由公司主要負責人直接領導，以財務部門為主，資產管理等有關部門密切配合。

對非實物性流動資產，通過核對賬簿、原始憑證、業務合同、對結算單位或欠款人進行函證等方式進行清查核實。同時，通過查詢相關債務人的近況，對基準日後可能出現的壞賬做出初步判斷。

對固定資產主要採用以物對賬，以賬查物的方式進行清查核實。對房屋建築物，根據申報明細表，結合賬面記錄、房屋購買合同資料，逐一核對了該類資產的項數、結構型式、建築面積或實物工程數量、竣工時間，現場勘查了實際使用現狀；對設備，根據設備申報明細，查閱相關台賬、購置發票，逐一核對了設備的名稱、台套數量、規格型號、購置及啟用時間、現場勘查設備在評估基準日的運行狀況等。

對其他無形資產逐項核實名稱、數量、購置日期、購置發票、了解實際使用情況等。

對負債採用核查有關賬簿、原始憑證並結合會計師的審計情況等方式，對各項債務的形成背景、方式和形成時間、結算對像和業務內容等歷史訊息進行了逐一核實，通過函證對大額負債是否為企業評估基準日後實際承擔的債務數額、有無確定的債權人等進行了確認。同時，對賬表不符、核算有誤的賬項及時進行賬務調整。以保證在評估基準日債務項目真實、完整，且對應債務金額準確無誤。

本次評估範圍所涉及的資產、負債等，均能按正常程式進行清查核實，未發現存在影響資產核實工作的事項。經過清查核實，資產核實結果與被評估單位的賬面記錄相一致，納入評估範圍內的資產產權清晰，權屬證明文件齊全。

天津醫藥集團財務有限公司在評估基準日股東全部權益價值採用資產基礎法評估值為人民幣58,549.24萬元。部份資產的估值結果與賬面價值相比發生了變動，變動情況及原因主要為：

(a) 固定資產

固定資產主要包括房屋及建築物、運輸設備和辦公設備，均未有計提減值準備。評估範圍內的房屋建築物共7項，包括3套寫字樓和4項配套的裝修改造工程，賬面原值人民幣24,219,731.25元，評估基準日賬面淨值人民幣19,407,232.10元；車輛共1輛，賬面原值人民幣185,598.75元、賬面淨值人民幣9,279.94元；電子設備共437台(套)，賬面原值人民幣3,657,438.74元、賬面淨值人民幣343,824.94元。

單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額		增值率%	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
固定資產－房屋建築物	24,219,731	19,407,232	17,908,216	17,908,216	(6,311,515)	(1,499,016)	-26.06	-7.72
固定資產－車輛	185,599	9,280	68,739	68,739	(116,860)	59,459	-62.96	640.73
固定資產－電子設備	3,657,439	343,825	675,530	604,065	(2,981,909)	260,240	-81.53	75.69
固定資產原值／淨值合計	28,062,769	19,760,337	18,652,485	18,581,020	(9,410,284)	(1,179,317)	-33.53	-5.97

於評估基準日，房屋及建築物的評估減值原因為近年來周邊房地產市場寫字樓交易價格的下降；運輸設備增值原因為企業已將車輛計提折舊至殘值；及辦公設備增值原因一方面為企業計提的電子設備折舊年限少於評估中電子設備的經濟壽命年限，另一方面企業已將部份電子設備計提折舊至殘值，採用二手市場價格的電子設備評估值高於評估基準日電子設備的賬面淨值。

(b) 無形資產

無形資產共32項，原始入賬價值人民幣5,105,719.00元，評估基準日淨值人民幣1,391,143.94元，主要為軟體、作業系統、數位憑證等。

金額單位：人民幣元

無形資產名稱和內容	類型	取得日期	授權／預計 使用年限	原始入賬價值	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
無形資產－電子公文簽章系統	軟件	2016/11/25	5	8,547	-	3,020	3,020	-
無形資產－浪潮軟件	軟件	2016/11/28	5	68,376	-	18,870	18,870	-
無形資產－服務器端證書升級	軟件	2016/11/30	5	1,026	-	-	-	-
無形資產－服務器端證書升級	軟件	2016/11/30	5	1,026	-	-	-	-
數據庫－Oracle11g	軟件	2016/11/30	5	141,026	-	66,749	66,749	-
中間件－Tongweb	軟件	2016/11/30	5	248,291	-	117,520	117,520	-
中間件－Tongweb	軟件	2016/11/30	5	248,291	-	117,520	117,520	-
操作系統－Windows Server 2012 R2 簡體中文版，64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-
操作系統－Windows Server 2012 R2 簡體中文版，64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-

無形資產名稱和內容	類型	取得日期	授權/預計 使用年限	原始入賬價值	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
操作系統--Windows Server 2012 R2 簡體中文版, 64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-
操作系統--Windows Server 2012 R2 簡體中文版, 64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-
操作系統--Windows Server 2012 R2 簡體中文版, 64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-
操作系統--Windows Server 2012 R2 簡體中文版, 64位	軟件	2016/11/30	5	5,880	-	1,890	1,890	-
操作系統--Redhat Linux 6.4 63位cluster	軟件	2016/11/30	5	7,274	-	2,360	2,360	-
操作系統--Redhat Linux 6.4 63位cluster	軟件	2016/11/30	5	7,274	-	2,360	2,360	-
操作系統--Redhat Linux 6.4 63位cluster	軟件	2016/11/30	5	7,274	-	2,360	2,360	-
操作系統--Redhat Linux 6.4 63位cluster	軟件	2016/11/30	5	7,274	-	2,360	2,360	-
CA電子簽名系統--天威誠信	軟件	2016/11/30	5	51,282	-	16,980	16,980	-
CA電子簽名系統--天威誠信	軟件	2016/11/30	5	51,282	-	16,980	16,980	-
CA服務器證書--天威誠信	軟件	2016/11/30	5	1,026	-	280	280	-
CA服務器證書--天威誠信	軟件	2016/11/30	5	1,026	-	280	280	-
備份軟件-- AnyBackup	軟件	2016/11/30	5	141,026	-	42,450	42,450	-
防病毒軟件-- Macfee	軟件	2016/11/30	5	11,111	-	3,960	3,960	-
HA軟件--Rose HA 9.0 for Linux	軟件	2016/11/30	5	14,957	-	5,380	5,380	-
HA軟件--Rose MirrorHA 5.0 for Linux	軟件	2016/11/30	5	14,957	-	5,380	5,380	-
電子簽章--金格	軟件	2016/11/30	5	12,821	-	4,530	4,530	-
軟通軟件	軟件	2016/12/29	8	3,039,811	600,129	1,358,490	758,361	126.37
金融統計數據集中報送系統	軟件	2017/04/11	5	8,547	-	3,210	3,210	-
WPS-office	軟件	2018/03/19	2	20,513	-	-	-	-
WPS-office	軟件	2021/01/25	5	15,929	8,761	11,130	2,369	27.04
CFCA證書(CFCA普通證書應用工具包V1.1)	軟件	2022/04/20	5	44,248	35,398	45,280	9,882	27.92
報送系統(金數、EAST、利率報備)	軟件	2022/06/16	5	896,226	746,855	896,230	149,375	20
淨值合計				5,105,719	1,391,144	2,755,019	1,363,875	98.04
減：無形資產減值準備				-	-	-	-	-
淨額合計				5,105,719	1,391,144	2,755,019	1,363,875	98.04

截至評估基準日，除已過期失效的一項WPS office軟體使用權外，剩餘其他無形資產均處於正常使用狀態，有專門協力廠商更新維護。其他無形資產賬賬面值為人民幣1,391,143.94元，評估值為人民幣2,755,019.00元，評估增值人民幣1,363,875.06元，增值率98.04%。評估增值原因為大部份其他無形資產賬賬面值已攤銷為零，且近年來軟體作業系統開發人員的工資水準和開發成本有所上漲所致。

七、評估假設：

(一) 一般假設

1. 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：是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。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訊息的機會和時間，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. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；

4. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；

5. 假設和被評估單位相關的賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；

6. 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；

7. 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規；

8. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

(二) 特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；

2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水準的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；

3. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入、流出為年中；

4. 假設委託人、被評估單位提供的與本次評估相關全部資料真實、完整、合法、有效；

5. 假設未來利率政策與評估基準日水平保持一致；

6. 假設在滿足資本充足率的基礎上，被評估單位未來按最大可分配股息預測盈利能力和分配能力。

八、特別事項說明：

天津醫藥集團財務有限公司於二零二三年五月十八日召開二零二二年度股東大會，會議通過了《天津醫藥集團財務有限公司二零二二年度財務決算報告及利潤分配方案》，被評估單位擬分配股利人民幣3,500,000元，其中天津市醫藥集團有限公司人民幣1,750,000元，津藥達仁堂集團股份有限公司、天津力生製藥股份有限公司、天津藥業集團有限公司均為人民幣525,000元，天津金益投資擔保有限責任公司人民幣175,000元。本次評估未考慮期後利潤分配對評估結論的影響。

九、資產評估報告日：

資產評估報告日為二零二三年六月十五日。本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。

北京華亞正信資產評估有限公司

資產評估師：劉磊萍

資產評估師：車羽佳

二零二三年六月十五日

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備，沒有誤導或欺詐成分，且並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。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中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之任何權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例之有關條文被假設或視為由彼擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所述本公司備存登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事亦為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	職位
王剛先生	泰達控股	總經理助理
	天津泰達實業集團有限公司 （「泰達實業」）	董事長及總經理
	渤海國資	董事長
	津聯集團有限公司（「津聯」）	董事及總經理
翟欣翔博士	泰達實業	副總經理
	津聯	副總經理
滕飛先生	泰達實業	副總經理
	渤海國資	董事及總經理
	津聯	副總經理
孫利軍先生	渤海國資	監事

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，以下人士或法團（董事或本公司之最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份	持有股份 之數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
泰達控股	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
泰達實業	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
渤海國資	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
津聯	1及3	直接實益權益及 受控制法團權益	673,759,143	62.81%

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 津聯為渤海國資的直接全資附屬公司，而渤海國資則為泰達實業的直接全資附屬公司。泰達實業為泰達控股持有79.2%權益之附屬公司。根據證券及期貨條例，泰達控股、泰達實業及渤海國資被視為持有津聯所持同一批本公司股份之權益。
3. 於最後實際可行日期，津聯直接持有22,960,000股本公司股份及由其全資附屬公司，名為天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司分別持有本公司568,017,143股、2,022,000股及80,760,000股股份。根據證券及期貨條例，津聯被視為持有天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司所持本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲通知有任何其他人士或法團（董事或本公司之最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）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。

5. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 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已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

7. 董事於競爭業務之利益

王剛先生為泰達實業之董事及渤海國資之董事長，而滕飛先生亦為渤海國資的董事及總經理，泰達實業及渤海國資透過彼等若干附屬公司從事部份醫藥業務，包括：生產及銷售醫藥原料、食品添加劑及藥用消毒產品。由於此等業務的類型及／或銷售地區有所不同，本集團能獨立於泰達實業的業務，按各自利益公平地經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟董事及其聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而擁有權益之業務除外。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認彼等並不知悉自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
北京華亞正信資產評估有限公司 (「北京華亞」)	獨立評估師
紅日資本	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

北京華亞及紅日資本已各自就本通函的刊發出具書面同意書，同意以所載形式及內容在本通函內載入其函件、報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，北京華亞及紅日資本各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，北京華亞及紅日資本各自並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編制日期)以來收購或出售或租賃，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。

10. 展示文件

下列文件副本將自本通函日期起計十四天內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianjindev.com)：

- (a) 產權交易合同；
- (b) 獨立董事委員會函件(其全文載於本通函第13頁)；
- (c) 獨立財務顧問函件(其全文載於本通函第14至35頁)；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所載之書面同意書；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

股東特別大會通告

茲通告天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)(「本公司」)謹訂於二零二三年十二月五日(星期二)下午三時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認產權交易合同(定義及詳情見本公司日期為二零二三年十一月十日之通函(「該通函」)，一份註有「A」字樣的產權交易合同副本，連同註有「B」字樣之該通函副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行及與此相關之交易；及
- (b) 授權本公司任何一位董事，或如需加蓋印章，則本公司任何兩位董事，代表本公司簽署、執行、履行及交付所有其他文書、契據、文件及協議，並全權作出其可能酌情認為必須、可取、適當或權宜的相關行動或事宜以及採取所有相關步驟以落實及／或使產權交易合同及其項下擬進行之交易以及擬進行之事項所附帶、附屬或有關連之所有事宜生效。」

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席及執行董事
王剛

香港，二零二三年十一月十日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 任何有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名代表代其出席大會及於會上發言，並代其投票。代表毋須為本公司股東。
- (2) 填妥之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該授權書或其他授權文件副本須不遲於二零二三年十二月一日(星期五)下午三時正，或如有任何大會續會，則於任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會並於會上投票。
- (3) 倘為任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表就該等股份於大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則只有於本公司股東名冊內排名首位並出席大會的其中一名聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (4) 本公司將於二零二三年十一月三十日(星期四)至二零二三年十二月五日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記股份轉讓。為釐定出席大會及於會上投票之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二三年十一月二十九日(星期三)下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (5) 本通告所載之決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司董事會包括王剛先生、翟欣翔博士、滕飛先生、孫利軍先生*、伍綺琴女士**、黃紹開先生**、樓家強先生**及沈漢迪先生**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事