

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)

須予披露交易

收購江西青春康源製藥有限公司 65%股權

收購事項

茲提述本公司日期為二零二三年十二月十四日之公告，內容有關潛在收購江西青春康源製藥有限公司65%股權。

於二零二三年十二月二十九日，力生製藥與出售方、劉先生及目標公司訂立該協議，內容有關力生製藥收購目標公司65%股權，代價為人民幣136,991,855元（相當於約港幣150,540,500元）。

於交割後，目標公司將成為力生製藥之附屬公司，繼而成為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將納入於本集團之綜合財務報表。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項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%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

根據該協議，力生製藥獲授予購股權，可在業績承諾所列明的若干特定情況下以人民幣1元認購出售方的補償股份（即目標公司的最多35%股權）。根據上市規則第14.73條，力生製藥獲得購股權將被視為上市規則第十四章項下的一項交易。

力生製藥可酌情決定是否行使購股權。根據上市規則第14.75(1)條，於獲得購股權時，僅以溢價界定有關交易類別。由於力生製藥毋須就購股權而支付任何溢價，獲得有關購股權不會構成本公司之須予公佈交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月十四日之公告，內容有關潛在收購江西青春康源製藥有限公司 65% 股權。

本公司接到力生製藥通知，有關批准收購事項的股東決議案已於其在二零二三年十二月二十九日舉行的股東大會上獲正式通過。

該協議

於二零二三年十二月二十九日，力生製藥與出售方、劉先生及目標公司訂立該協議，內容有關力生製藥收購目標公司 65% 股權，代價為人民幣 136,991,855 元（相當於約港幣 150,540,500 元），惟須受該協議的條款及條件所規限。該協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年十二月二十九日

訂約方

- (1) 出售方一，於該協議日期為目標公司 60% 股權之登記股東；
- (2) 出售方二，於該協議日期為目標公司 40% 股權之登記股東；
- (3) 劉先生；
- (4) 目標公司；及
- (5) 力生製藥。

標的事項

根據該協議之條款及條件，(i) 出售方一同意出售及力生製藥同意購買，出售方一所持目標公司之 40% 股權；而(ii) 出售方二同意出售及力生製藥同意購買，出售方二所持目標公司之 25% 股權。

於交割時，力生製藥將成為目標公司 65% 股權之登記股東。目標公司的股權架構變化如下。

股東	於目標公司的股權	
	緊接交割前	於交割時
力生製藥	-	65%
出售方一	60%	20%
出售方二	40%	15%
合計：	100%	100%

於交割後，目標公司將成為力生製藥之附屬公司，繼而成為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將納入於本集團之綜合財務報表內。

代價及釐定基準

收購事項之總代價為人民幣 136,991,855 元（相當於約港幣 150,540,500 元）。

代價乃由訂約方經公平磋商後及參考評估報告所載目標公司股東應佔總權益於基準日之評估價值人民幣 210,756,700 元（相當於約港幣 231,600,769 元）之 65%而釐定，有關詳情載於本公告「**評估報告**」一節。力生製藥將以內部自有資金支付代價。

代價的支付條款

於該協議日期後 10 個工作日內，訂約方須設立共管賬戶，以供代價根據該協議的支付條款存入其中及以託管方式持有，並將於先決條件獲滿足後發放。代價須按以下方式支付。

- (1) 於設立共管賬戶後 10 個工作日內及簽署 B2B 轉讓協議後，力生製藥須向共管賬戶支付首期價款人民幣 100,000,000 元。於其後 10 個工作日內，出售方須促使第 15 項先決條件獲達成或滿足，屆時訂約方須促使自共管賬戶提取首期價款及：
 - (a) 向有關稅務部門支付出售方就收購事項所應繳納的稅金；
 - (b) 支付共管賬戶開立及維持所需的費用；
 - (c) 支付完上述(a)及(b)項下稅款及費用後，首期還款金額人民幣 65,000,000 元將轉撥至目標公司的銀行賬戶，作為償還部分關聯方應收款項之用；及
 - (d) 支付完上述(a)、(b)及(c)項下款項後，剩餘所得款項將分別轉撥至出售方一及出售方二指定的銀行賬戶（「**首期價款之所得款項**」）；
- (2) 於所有先決條件（但力生製藥豁免的一項或多項先決條件則除外）獲達成或滿足後 15 個工作日內，力生製藥須向共管賬戶支付二期價款人民幣 30,000,000 元，該款項將直接轉至出售方一及出售方二分別指定的銀行賬戶；
- (3) 於收到目標公司於二零二四年度之經審核賬目後 30 個工作日內，力生製藥應將尾款人民幣 6,991,855 元（減去業績補償款）支付至共管賬戶；及：
 - (a) 倘仍有尚未償還的關聯方應收款項，則共管賬戶中剩餘款項將支付至目標公司的銀行賬戶，作為出售方一償還部分關聯方應收款項之用；或
 - (b) 倘出售方一已悉數償還關聯方應收款項，則共管賬戶中剩餘款項將支付至出售方一指定的銀行賬戶；及

力生製藥有權於交割日起計 30 日內委任獨立評估師以評估目標公司於基準日至交割日期間之資產及負債變化。如目標公司於交割日的綜合資產淨值較基準日者增加，則出售方一償還部分關聯方應收款項中按有關增加金額進行抵銷，且當有關增加金額完全抵銷關聯方應收款項後若仍有餘款，則該餘款應以現金形式支付予出售方一。如目標公司於交割日的綜合資產淨值較基準日者減少，則保證方應向目標公司以現金方式補足減少金額。為免生疑問，無論評估結果如何，出售方均無權就目標公司於交割日的綜合資產淨值較基準日增加部分要求調整代價。

先決條件

交割須待下述所有先決條件（但力生製藥豁免的一項或多項先決條件除外）全部滿足後，方可作實：-

- (1) 目標公司股東已通過決議案批准收購事項，並已就收購事項取得目標公司所有其他必要內部批准；
- (2) 目標公司股東同意放棄根據法律或目標公司的公司章程所賦予對收購事項的優先購買權及／或優先認購權並簽署承諾函（如適用）；
- (3) 目標公司已徵得與收購事項所必要的相關第三方的所有相關豁免、同意及／或批准，且已向力生製藥交付了令其合理滿意的股權變更過戶資料證明文件；
- (4) 立和與立祥已簽署 B2B 轉讓協議，並以力生製藥認可的方式完成業務重組；
- (5) 保證方已簽署一份有關關聯方應收款項及履行義務之承諾，並規定了令力生製藥滿意的還款計劃及詳情（「還款承諾」）；
- (6) 目標公司已註銷或將其過往的附屬公司（為免生疑，不包括立和）的全部股權轉讓予相關指定承讓人；
- (7) 目標公司已完整披露其於基準日持有的全部不動產及其權利負擔情況；
- (8) 目標公司已完整披露其正在履行的債權債務和擔保情況；
- (9) 就社會保險和住房公積金，保證方應已簽署承諾函；
- (10) 就目標公司的合規事項，保證方應已簽署承諾函；
- (11) 目標公司已就其若干產品完成續期並取得續期後的藥品再註冊批文；

- (12) 目標公司已完成歷次產品檢查中存在的主要缺陷整改或已向力生製藥提交令其合理滿意的整改方案；
- (13) 保證方應已簽署聲明函，確認保證方作出的所有保證均屬真實、準確及完整，且目標集團未發生任何重大不利影響的情形；
- (14) 目標集團的核心人員均已簽署令力生製藥滿意的《保密和競業禁止協議》；及
- (15) 出售方所持目標公司 65%股權的任何質押已完全解除，目標公司及出售方已提交登記文件並完成相關工商變更登記及備案手續，並已向力生製藥正式提供相關證明文件、變更後的營業執照及目標公司修訂後的公司章程（「**第 15 項先決條件**」）。

倘未能於該協議日期後 60 日內（或訂約方協定之其他期間）滿足或放棄先決條件，力生製藥將有權終止該協議。

過渡期承諾

出售方及保證方已就目標集團於過渡期的事務狀況作出若干承諾，包括但不限於：

- (1) 未經力生製藥同意，過渡期內不得進行分配保留收益或累積未分配利潤；
- (2) 目標集團在過渡期內將通過之任何決議案或將予簽署之任何合同或其他法律文件不得在未經力生製藥同意之情況下作出，而目標集團之所有開支須經力生製藥批准；
- (3) 在過渡期內，按照適用法律法規經營管理目標集團及其業務應與以往的操作慣例保持一致；及
- (4) 過渡期內或自該協議簽署日至該協議解除之日（「**排他期**」），保證方應並確保其關聯方、顧問及彼等的董事、管理層、僱員、代理、財務顧問、律師、會計師及代表保證力生製藥就有關收購事項之排他性權利，且於排他期內不得與任何其他人士磋商、討論或訂立類似交易。

交割後義務

就目標集團於交割日後之狀況而言，各方已進一步同意（包括但不限於）：

- (1) 於交割日起計三個月內，目標公司按屆時可分配利潤進行特別分紅，並按其股東各自的持股比例向彼等進行有關特別分紅（「**特別分紅**」）；

- (2) 倘目標公司之財務狀況允許，且不影響目標集團之債務還款責任，則目標公司須於交割後每一財政年度進行至少一次分紅；
- (3) 自交割日起至業績承諾期間結束（即直至二零二六年十二月三十一日），未經力生製藥事先書面同意，出售方及其實質擁有人不得以直接或間接方式轉讓或處置其持有的目標公司股權，或在其之上設置任何權利負擔；
- (4) 出售方一及保證方須確保出售方一將根據還款承諾履行償還關聯方應收款項的義務，而倘出售方一違反還款承諾的任何部分，力生製藥可立即通知保證方在通知發出之日起 15 日內即時償還所有未償還關聯方應收款項；
- (5) 在保證方完成業績承諾的前提下，力生製藥有權額外收購任何出售方持有的目標公司不超過 20% 股權；
- (6) 於目標公司收到出售方一根據還款承諾支付的首期還款金額後，目標公司須使用首期還款金額償還恒信債務（惟截止交割日前就此產生的所有利息、逾期利息、損害賠償及其他費用（如有）均由出售方承擔），並償還農村商業銀行債務的首期分期付款人民幣 5,000,000 元（惟截止交割日前就此產生的所有利息、逾期利息、損害賠償及其他費用（如有）均由出售方承擔）；及
- (7) 倘目標公司發現或被通知要求繳納超出於基準日的稅務罰款的部分，超出金額應由出售方及其實質擁有人承擔，及倘目標公司就該等超出部分先行承擔的部分，出售方及其實質擁有人應向目標公司進行補足有關款項。

業績承諾

保證方承諾，於業績承諾期間，目標公司於二零二三年財政年度的經審計綜合淨利潤（扣除非經常性損益後）應不低於人民幣 11,332,200 元。於業績承諾期間，(i) 目標公司於任何財政年度的經審計綜合淨利潤（扣除非經常性損益後）應不低於上一財政年度的綜合淨利潤；及(ii) 目標公司綜合淨利潤（扣除非經常性損益後）的每年平均增長率不低於 10%，因此，目標公司於二零二六年財政年度的綜合淨利潤不低於人民幣 14,731,860 元（統稱「**業績承諾**」）。

倘根據目標公司於業績承諾期間任何相關年度或整個期間（視情況而定，視乎業績承諾中的情形(i)及(ii)）的審計報告，目標公司之經審計綜合淨利潤未能達到業績承諾規定之所需水平，力生製藥有權以現金方式獲得補償，其金額乃根據以下公式釐定（「**業績補償款**」）：-

$$\text{業績補償款金額} = \text{代價} \times \frac{\text{承諾綜合淨利潤} - \text{經審計綜合淨利潤}}{\text{承諾綜合淨利潤}}$$

在此情況下，業績補償款須由保證方於就目標公司截至業績承諾期間相關年度出具核數師報告後 30 日內支付。因此，力生製藥有權透過扣除共管賬戶中的剩餘款項抵銷業績補償款。倘共管賬戶中剩餘款項不足以悉數抵銷業績補償款，保證方須於力生製藥發出書面通知後 15 日內以銀行轉賬方式支付有關未償還金額。

倘保證方未能以現金或全數支付業績補償款，力生製藥有權以代價人民幣 1 元購買出售方屆時仍持有的目標公司股權（「購股權」），而將可認購的股份數目乃根據以下公式釐定：

$$\begin{array}{l} \text{力生製藥可認購} \\ \text{目標公司的股份數目} \\ \text{為補償} \\ \text{（「補償股份」）} \end{array} = \frac{\text{業績補償款} - \text{力生製藥實際收到的業績補償款（含抵銷部分）}}{\text{目標公司註冊資本中} \\ \text{每人民幣 1 元的相應資產淨值}^{\wedge}}$$

[^] 於力生製藥發出有關書面通知時根據目標公司最近期的經審核綜合財務報告。

倘出售方仍持有的目標公司股份數目少於補償股份數目，力生製藥將有權獲得出售方及其實益擁有人持有的其他資產或以將予協定的其他方式補足業績補償款的差額。

還款承諾

保證方承諾於交割前以下列方式悉數償還關聯方應收款項：

- (1) 首期還款金額將作為償還部分關聯方應收款項之用，出售方應將首期價款之所得款項用於清除目標公司有履行義務的所有對外欠款；
- (2) 於立祥根據 B2B 轉讓協議將其全部庫存轉讓予立和後，該等庫存的賬面金額（將在交割時確定）可抵銷關聯方應收款項的相應部分作為還款；
- (3) 立祥於立和註冊成立時墊付的人民幣 3,000,000 元可抵銷關聯方應收款項的相應部分作為還款；
- (4) 除本公告中提及的任何抵銷或視為已償還的金額外，自基準日起至交割日，出售方已向目標公司償還的金額人民幣 7,760,000 元將被視為償還部分關聯方應收款項之用；
- (5) 將向出售方進行的特別分紅將作為償還部分關聯方應收款項之用；
- (6) 於出售方二將倉庫不附帶任何產權負擔轉讓予立和後，倉庫的評估價值將作為部分還款自關聯方應收款項抵銷；

- (7) 二期價款將用於償還上述第(1)至(6)項所抵銷的總金額與關聯方應收款項的原金額之間的差額，而出售方保證上述關聯方應收款項應於二期價款支付後 5 個工作日內得到全部清償；
- (8) 出售方保證，自基準日起及直至該協議日期，目標公司有履行義務的對外欠款的範圍及金額並無變動，並承諾目標公司於交割日前及直至交割日將不會產生或訂立任何額外履行義務；及
- (9) 出售方將質押彼等持有的 35%目標公司股權用於擔保(i)出售方一對目標公司的還款義務；及(ii)保證方就業績承諾及業績補償款（如有）的義務以及彼等於還款承諾下的其他義務，直至上述義務已獲悉數履行及解除為止。

評估報告

評估方法

於達致目標公司的評估價值時，評估師已考慮資產基礎法、市場法及收益法，並於評估報告中採納收益法，理由如下：-

- (1) 市場上並無涉及與目標公司經營規模相若及從事相同或類似業務類型的公司的可資比較交易。概無上市公司的產品結構、市值及主要業務與目標公司類似，因此，市場法的可資比較數據不足；
- (2) 資產基礎法可能更專注於目標公司的歷史因素，且僅可反映目標公司於基準日的資產及負債（如財務報表所記錄）。然而，資產基礎法無法完全反映目標公司的無形資產的價值以及其未來盈利，因此無法反映目標公司的全部價值；及
- (3) 根據其過往表現及目前營運的分析，目標公司業務營運穩健，過去數年錄得穩定收入流。鑒於其所有藥品許可證及產品專利均用於製造及銷售目標公司的產品，該等藥品許可證及專利資產應佔收益能夠按可識別收益期及風險因素可靠地計量。因此，為評估目標公司現有資產產生的預期未來價值，收益法被視為最合適的評估方法。

評估假設

評估師於達致目標公司的評估價值時作出以下評估假設，包括但不限於：-

一般假設

- (1) **交易假設**：所有待評估資產（即目標公司的 65%股權）均處於交易狀態，評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行評估；
- (2) **公開市場假設**：標的資產可以在競爭激烈的公開市場上公開交易，交易價格由各方根據具體的市場供求情況獨立評估及確定；

- (3) 中國現行的相關法律法規和宏觀經濟狀況並無重大變動，各方所在地區的政治、經濟和社會狀況也並無不可預見的重大變動；
- (4) 根據目標公司於基準日資產的實際情況，目標公司將繼續以持續經營基準營運；
- (5) 於基準日後，適用於目標公司的賦稅基準和稅率以及其他政策性徵費並無重大變動；
- (6) 於基準日後，目標公司的管理團隊將繼續勤勉盡責，保持其核心組成，並有能力履行職責；
- (7) 目標公司遵守所有相關法律法規；及
- (8) 不存在其他可能對目標公司產生重大不利影響的不可抗力或不可預見因素。

特定假設

- (1) 目標公司於基準日採納的會計政策的主要方面與評估報告出具時相同；
- (2) 根據目標公司於基準日的管理實踐及管理標準，其業務範圍及經營方式將與目前保持一致；
- (3) 目標公司於基準日的現金流入及流出以財政年度中期為準；
- (4) 力生製藥及目標公司就本次評估提供的所有資料均為真實、完整、合法及有效；
- (5) 由於目標公司於基準日被分類為高新技術企業，相關中國機關將繼續向目標公司發出高新技術企業證書，因此將繼續按 15%的稅率繳納中國企業利得稅；
- (6) 目標公司於基準日後的研發成本將享有於基準日適用的相同特別減稅津貼；
- (7) 目標公司於基準日擁有的藥品許可證將於現有許可證期屆滿後成功重續；及
- (8) 目標公司將繼續根據審計模擬報告以相同方式經營。

評估計算及分析過程

(1) 收益模型的選取

本次採用收益法中的現金流量折現法（DCF）對被評估企業整體價值評估來間接獲得目標公司股東全部權益價值。對目標公司的經營性資產價值的確定選用企業自由現金流折現模型，即以未來若干年度內的目標公司自由現金流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出。公式如下：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

企業整體價值計算如下：

企業整體價值 = 經營性資產價值 + 非經營性資產價值 + 溢餘資產價值 +
長期股權投資價值 - 非經營性負債價值

付息債務是指基準日被評估企業賬面上需要付息的債務（包括短期借款和長期借款）。

(2) 收益期和預測期的確定

收益期是對被評估企業未來預期收益的期限界定，是指資產具有活力的期間，即從基準日到被評估企業收益結束日的區間。

評估師釐定，基準日被評估企業經營正常，根據企業的發展規劃及行業特點，目標公司業務類型、經營方式較穩定，通過分析目標公司的經營狀況並與管理層溝通，評估師認為不存在對影響目標公司持續經營的核心資產使用年限的限定，且目標公司可以通過延續方式永續使用其資產。故收益期按永續確定。

根據目標公司目前經營狀況、業務特點、市場供需情況，評估師預計目標公司在二零二八年進入穩定期，故預測期確定為二零二三年七月至二零二八年，二零二八年後為永續。

(3) 未來年度的銷售收入預測

估值師獲取了目標公司於二零二三年七月一日至二零二三年九月三十日的銷售收入數據，亦已分析了目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年各年(1)七至九月及(2)十至十二月相應期間的銷售收入數據。十至十二月銷售收入平均為七至九月銷售收入的約 1.0276 倍。根據此趨勢，二零二三年七至十二月收入按照二零二三年七至九月實際銷售收入加上二零二三年七至九月實際銷售收入的 1.0276 倍預測。於二零二四年至二零二八年，銷售收入預期將保持小幅增長。

(4) 預測主營業務成本

就目標公司而言，其歷史主營業務成本各自產品中材料費、人工費、製造費用分別與各自產品銷售收入成一定線性關係，且其波動較小。本次評估主營業務成本預測考慮未來材料費的預期波動，以未來各自產品銷售收入乘以歷史材料費、人工費、製造費用分別與各自產品銷售收入的比例關係確定。

(5) 稅金預測

適用於目標公司的稅種及相關稅率如下：-

稅種	計稅依據	稅率(%)
增值稅（「增值稅」）	銷售貨物或提供應稅勞務	13
城建稅	增值稅	5
教育費附加	增值稅	3
地方教育附加	增值稅	2
企業所得稅	應納稅所得額	15
房產稅	從價計征的，按房產原值的 30%折讓；	1.2
土地使用稅	應稅面積（平方米）	人民幣 5 元／平方米

(6) 銷售費用的預測

銷售費用主要包括推廣費用、工資及附加費，以及獨立核算銷售部門資產折舊。該部分費用均受目標公司的營業收入的影響，並與營業收入成一定比例關係。

(7) 管理費用的預測

目標公司的管理費用主要包括其管理人員的工資及福利、福利費用、培訓費及差旅費等。

根據未來年度營業收入的預期增長，預期管理費用也會相應增長，包括（其中包括）固定費用折舊攤銷。除了現有存量資產外，為了滿足正常經營及業務增長的需要，每年需投入資金新增資產或對原有資產進行更新。根據目標公司的未來資本性支出情況結合現有存量資產測算未來折舊額及攤銷額。

(8) 研究及開發（「研發」）費用的預測

目標公司的研發費用主要包括兩大部分。一部分為固定費用，主要為折舊費；另一部分為變動費用，包括研發人員工資、材料費、評審費及其他相關費用。

於本次評估中，研發費用以預測的未來業務規模為基礎及根據目標公司的預測。

(9) 折現率

目標公司估值所採用的折現率為 10.30%。

經評估（其中包括）上述因素及計算輸入數據後，評估師評估目標公司的整體價值、付息債務價值及目標公司於基準日的股東全部權益價值分別為人民幣 307,951,800 元、人民幣 97,195,100 元及人民幣 210,756,700 元。評估結果未考慮具有控制權的溢價、缺乏控制權的折價或股權流動性等對價值的影響。

由於評估師已應用收益法下的貼現現金流量法，其構成上市規則第 14.61 條項下的盈利預測。因此，上市規則第 14.60A 及 14.62 條的規定適用。

本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行的函件載於本公告附錄一，當中確認彼等已審閱及審核評估報告中的盈利預測計算。本公司財務顧問創富融資有限公司的函件載於本公告附錄二，當中確認彼等信納評估報告中的盈利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零零五年六月在中國成立的有限責任公司，主要從事中成藥製劑及中藥提取物研發、生產及銷售，產品覆蓋消化系統、呼吸系統、骨骼肌肉及全身抗感染等多個醫藥領域。於本公告日期，目標公司分別由出售方一及出售方二直接擁有 60% 及 40% 權益。

以下載列目標公司經致同會計師事務所（特殊普通合併）天津分所審核分別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及截至二零二三年六月三十日止六個月，根據中國公認會計原則所編制之經審核模擬綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止 年度		截至六月三十日止 六個月
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產淨值	43,257.5	57,214.4	52,412.9
稅前淨溢利	11,511.1	14,070.4	10,057.5
稅後淨溢利	11,084.8	13,956.9	8,441.9

進行收購事項之理由及裨益

本集團的醫藥業務包括化學藥品製造及銷售、研發新藥技術及新藥產品。

目標集團主要在中國從事中成藥及其他保健產品研發、生產及銷售。目標集團同時營運電子商貿平台，與醫藥行業價值鏈上的市場參與者、藥品製造商、分銷商、批發商和藥店合作，構建數據驅動、可靠及高效的藥品供應鏈。

交割後，目標集團將成為本集團中成藥生產製造平台，與此同時，通過對目標集團的經營管理，將有助增強本集團產業鏈韌性及提升本集團在中成藥市場的佔有率。於交割後，本集團將借助目標集團的電子商貿平台，積極開拓電子商貿業務，從而擴大力生製藥的銷售網絡和達至品牌價值最大化。

目標集團經營表現穩健，並擁有中成藥製造實力。交割後，本集團將能夠從該價值鏈中獲益，並擴大其收入來源及擴闊本集團之盈利基礎。

本公司認為收購事項乃本集團在中國進一步發展中成藥業務之良機，並能為力生製藥與目標集團帶來協同效應。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及該協議之條款屬公平合理，該協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則涵義

收購事項

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項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%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

概無董事於收購事項中擁有重大權益，亦無董事須就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

購股權

根據該協議，力生製藥獲授予購股權，可在業績承諾所列明的若干特定情況下以人民幣1元認購出售方的補償股份（即目標公司的最多35%股權）。根據上市規則第14.73條，力生製藥獲得購股權被視為上市規則第十四章項下的一項交易。

力生製藥可酌情決定是否行使購股權。根據上市規則第14.75(1)條，於獲得購股權時，僅以溢價界定有關交易類別。由於力生製藥毋須就購股權而支付任何溢價，有關購股權的獲得將不會構成本公司之須予公佈交易。

有關訂約方之資料

本公司之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。於本公告日期，本公司擁有力生製藥已發行股本約34.07%之實際權益。

出售方一主要從事中成藥材種植、中藥飲片、中成藥和保健品研發、生產及銷售，亦從事生態農業、醫藥物流配送和醫療養老服務等多個領域。出售方一分別由劉先生、林秀梅女士及劉菊根先生持有其72.3408%、18.4395%及9.2197%股權。

出售方二主要從事中草藥（不含中成藥飲片）購銷、中草藥種植及收購以及藥品委託生產等。出售方二由出售方一及劉先生分別直接擁有其 90%及 10%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司、出售方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

專家及同意書

以下為提供本公告所載意見或聲明的專家資格：

名稱	資格
北京華亞正信資產評估有限公司	持有中國資產評估資格的獨立評估機構
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師
創富融資有限公司	一間根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團

各專家已就本公告的刊發出具書面同意書，同意以所載形式及內容在本公告內載入其函件、報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回有關同意書。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各專家均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士，且概無專家直接或間接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）。

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：

「出售方一」	指	江西青春康源集團有限公司，一間於二零零七年十一月根據中國法律成立的有限責任公司
「出售方二」	指	江西青春康源中藥股份有限公司，一間於二零一二年十一月根據中國法律成立的有限公司
「收購事項」	指	根據該協議收購目標公司65%股權
「該協議」	指	力生製藥與出售方一、出售方二、劉先生及目標公司就收購事項訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的股權收購協議
「B2B」	指	企業對企業

「B2B 轉讓協議」	指	立和與立祥間將訂立的業務及資產轉讓協議，據此，立祥將向立和轉讓其B2B業務及相關資產，包括存貨、無形資產（包括但不限於專利權、專利申請權、軟件著作權、著作權、商標等知識產權）、員工、銷售合同（含框架協議和訂單）和採購合同（含框架協議和訂單）、權利及義務、供應商和立祥的客戶信息
「基準日」	指	該協議及評估報告的基準日，即二零二三年六月三十日
「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	中國的商業銀行進行正常銀行對公業務的日子，星期六、星期日或中國公眾假期除外
「本公司」	指	天津發展控股有限公司，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）
「補償股份」	指	具有本公告「該協議－業績承諾」一節賦予該詞的涵義
「交割」	指	根據該協議交割收購事項
「交割日」	指	交割日期，即於所有先決條件成就或滿足（或由于生製藥放棄）的日期
「先決條件」	指	本公告「該協議－先決條件」一節所載交割的先決條件
「代價」	指	收購事項的總代價，即人民幣136,991,855元
「董事」	指	本公司董事
「專家」	指	評估師、德勤・關黃陳方會計師行及創富融資有限公司之統稱
「首期價款」	指	代價的第一期部分付款人民幣100,000,000元
「首期還款金額」	指	人民幣65,000,000元，作為出售方根據還款承諾向目標公司償還的首期價款的一部分
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「履行義務」	指	目標公司之義務（倘其作為保證方或已抵押其資產作為目標集團以外人士之債務之保證）
「保證方」	指	該協議之保證方，即出售方一、出售方二、目標集團及劉先生

「恒信債務」	指	目標公司結欠江西恒信融達資產管理有限公司本金額為人民幣27,000,000元的未償還債務，於二零二一年一月九日到期
「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
「共管賬戶」	指	以出售方一名義開設之銀行賬戶，據此，任何資金的流入和流出均需取得力生製藥和出售方出具的書面同意並加蓋其印鑒
「立和」	指	江西青春康源立和醫藥有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為目標公司的全資附屬公司
「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）。於本公告日期，本公司間接持有力生製藥已發行股本約34.07%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「立祥」	指	江西青春康源立祥醫藥有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，及出售方一之附屬公司
「劉先生」	指	劉木生，一名中國公民及於該協議日期為出售方一、出售方二及目標公司之實際控制人
「購股權」	指	力生製藥根據該協議獲授予的一項購股權，可在業績承諾所列明的若干特定情況下以人民幣1元認購出售方的補償股份（即目標公司的最多35%股權）
「業績承諾期間」	指	涵蓋二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年財政年度的期間
「業績補償款」	指	具有本公告「該協議－業績承諾」一節賦予該詞的涵義
「業績承諾」	指	具有本公告「該協議－業績承諾」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）

「首期價款之所得款項」	指	於扣除相關稅項及成本以及首期還款金額後，出售方收取的首期價款之所得款項，並具有本公告「該協議－代價的支付條款」一節賦予該詞的涵義
「關聯方應收款項」	指	出售方一於基準日結欠目標公司的關聯方應收款項人民幣151,286,552.47元
「還款承諾」	指	具有「該協議－先決條件」一節賦予該詞的涵義，其詳情載於本公告「該協議－還款承諾」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「農村商業銀行債務」	指	目標公司結欠新餘農村商業銀行股份有限公司本金額為人民幣25,000,000元的債務，其中人民幣5,000,000元將由目標公司作為首期還款，餘下本金額人民幣20,000,000元及於交割日後產生的利息將自二零二四年起其後分四年償還
「二期價款」	指	代價之第二期部分付款人民幣30,000,000元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「特別分紅」	指	具有本公告「該協議－交割後義務」一節賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「目標公司」	指	江西青春康源製藥有限公司，一間於二零零五年六月根據中國法律成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時之附屬公司
「過渡期」	指	該協議簽署日期至交割日期間
「評估報告」	指	評估師於二零二三年十一月六日出具之評估報告，內容有關就力生製藥建議收購目標公司65%股權而對目標公司進行之評估
「評估師」	指	北京華亞正信資產評估有限公司

「出售方」	指	出售方一及出售方二之統稱
「倉庫」	指	位於中國江西省新餘市高新區陽光大道1689號1棟101的倉庫，土地面積為10,143.36平方米，現時出租予立和
「%」	指	百分比

於本公告內，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。

於本公告內，人民幣已按人民幣 0.91 元兌港幣 1.00 元之匯率換算為港幣，僅供說明。有關換算並不表示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或所有匯率換算。

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，二零二三年十二月二十九日

於本公告日期，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**及冼漢迪先生**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

附錄一 — 德勤 · 關黃陳方會計師行函件

以下為本公司申報會計師德勤 · 關黃陳方會計師行（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本公告。

有關江西青春康源製藥有限公司全部股權估值之貼現未來估計現金流量計算之獨立核證報告

致天津發展控股有限公司董事

吾等已查核北京華亞正信資產評估有限公司就江西青春康源製藥有限公司於二零二三年六月三十日之全部股權而編製日期為二零二三年十一月六日之估值（「估值」）所依據的貼現未來估計現金流量之計算方法。以貼現未來估計現金流量為依據之估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61條項下之盈利預測，並將載入天津發展控股有限公司（「貴公司」）將於刊發日期為二零二三年十二月二十九日之公告，內容有關 貴公司之間接非全資附屬公司天津力生製藥股份有限公司收購江西青春康源製藥有限公司 65%股權（「該公告」）。

董事就貼現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據董事釐定及載於該公告之基準及假設（「假設」）編製貼現未來估計現金流量。此責任包括進行與編製估值之貼現未來估計現金流量相關之適當程序，並應用適當的編製基準；及作出於有關情況下屬合理之估計。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規定，該等規定乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第 1 號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本行設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵從職業道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為對於貼現未來估計現金流量之計算方法是否已根據上市規則第14.62(2)條之規定，在所有重大方面按照估值所依據的假設妥為編製而發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德規定，並計劃及進行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流量就計算方法而言是否在所有重大方面已根據假設妥為編製取得合理保證。吾等之工作主要局限於向 貴公司管理層作出查詢、考慮貼現未來估計現金流量所依據之分析及假設並查核編製貼現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成對江西青春康源製藥有限公司之任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故於編製時並無採納 貴公司之任何會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動之假定性假設，該等事件及行動未能按與過往結果相同之方式予以確認及核實，且該等事件及行動未必會發生。即使所預期之事件及行動確實發生，實際結果仍很可能與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就假設是否合理有效而進行審閱、審議或開展任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，吾等認為，就計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據假設妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二三年十二月二十九日

附錄二 — 創富融資有限公司函件

以下為本公司財務顧問創富融資有限公司就溢利預測發出的函件全文，以供載入本公告。

天津發展控股有限公司（「貴公司」）

有關資產評估報告採用收益法所依據之貼現現金流量預測的財務顧問報告

敬啟者：

吾等提述 貴公司日期為二零二三年十二月二十九日之公告（「該公告」），內容有關 貴公司之間接非全資附屬公司天津力生製藥股份有限公司收購江西青春康源製藥有限公司（「青春康源」）全部已發行股本的65%（「收購事項」），收購事項根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十四章構成 貴公司一項須予披露交易。

該公告提述北京華亞正信資產評估有限公司（「獨立評估師」）就收購事項對青春康源於二零二三年六月三十日的全部股權的公平值而進行的業務評估（「評估」）的收益法相關的貼現現金流量預測（「預測」）。評估的詳情載於獨立評估師於二零二三年十一月六日發出的資產評估報告（「資產評估報告」）。根據上市規則第14.61條，作出評估所依據的預測被視為盈利預測。預測所依據的主要基準及假設（「假設」）載於該公告。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等有關預測之工作僅為遵守上市規則第14.62(3)條之相關規定而進行。吾等已進行合理性檢查，以評估獨立評估師的相關資格、經驗及專業知識，並信納可公平依賴獨立評估師的工作。吾等已審閱作出評估所依據的預測，且已與獨立評估師討論獨立評估師編製預測所依據的評估方法、資格、基準及假設。於相關討論中，參與者討論青春康源的過往財務表現及獨立評估師於作出預測時認為相關的評估假設。吾等亦已考慮該公告附錄一所載日期為二零二三年十二月二十九日的德勤·關黃陳方會計師行致 貴公司董事會（「董事會」）有關預測的相關會計政策及計算方法的函件。吾等注意到，德勤·關黃陳方會計師行於其函件認為，就計算而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據 貴公司董事釐定的基準及假設妥為編製。

基於上文所述，在並無對獨立評估師所選擇的評估方法、資格、基準及假設的合理性發表任何意見的前提下（董事會及獨立評估師須對此負責），吾等信納該公告所披露的預測乃經董事會審慎周詳查詢後作出。

吾等並無獨立核實得出評估的假設或計算。吾等並無參與或涉及，且並無亦不會向 貴公司提供對青春康源於二零二三年六月三十日全部股權的公平值的任何評估。吾等已假設 貴公司及獨立評估師向吾等提供之所有資料、材料及聲明（包括該公告所述或所載之所有資料、材料及聲明）於提供或作出時均屬真實、準確、完整且並無誤導成分，且直至該公告刊發日期仍屬真實、準確、完整及並無誤導成分，而所提供之資料及材料並無遺漏任何重大事實或資料。吾等並不就有關資料、材料或聲明之準確性、真實性或完整性作出明確或隱含之聲明或保證。因此，吾等概不就資產評估報告所載之評估承擔任何明確或隱含之責任。

吾等就審閱預測擔任 貴公司財務顧問，並將就有關服務收取專業費用。吾等、吾等董事及聯屬人士概不會（不論共同地或個別地）就提供有關審閱預測之意見向 貴公司以外之任何人士承擔責任，且吾等、吾等董事或聯屬人士亦不會（不論共同地或個別地）向 貴公司以外之任何人士承擔任何責任。

為免生疑問，本函件並不構成獨立評估或公平意見，並明確限於本函件所述事宜。吾等對實際現金流量最終會在何種程度上與預測接近一致概不發表任何意見。本函件亦不構成任何人士應否就 貴公司證券採取任何行動而向其提供的意見或建議。 貴公司股東及潛在投資者務請細閱該公告，並於有需要時諮詢其專業顧問。

本函件之完整副本可於該公告轉載，惟未經吾等事先書面同意的情況下，貴公司、獨立評估師或任何其他人士概不得於任何時間就任何其他目的以任何方式轉載、散播或引用本函件（或其任何部分）。本函件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
36樓7-13室

天津發展控股有限公司
董事會 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二三年十二月二十九日