

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

須予披露交易 有關資產轉讓協議

資產轉讓協議

於2025年6月23日，中航油碼頭公司（本公司的附屬公司）與京津冀物流訂立資產轉讓協議，據此，中航油碼頭公司同意向京津冀物流轉讓及京津冀物流同意收購目標資產，代價為人民幣161,624,200元（不含稅）。目標資產通過產權交易中心的公開掛牌程序提呈出售，買方作為競投者在目標資產的公開競投中成功中標。

上市規則的涵義

由於資產轉讓事項所適用的最高百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，資產轉讓事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

資產轉讓協議的主要條款

日期	:	2025年6月23日
訂約方	:	(1) 中航油碼頭公司 (作為轉讓方) (2) 京津冀物流 (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。
轉讓代價及支付條款	:	目標資產之轉讓代價為人民幣161,624,200元（不含稅）。

目標資產通過產權交易中心的公開掛牌程序提呈出售，其公開掛牌的初始底價乃參考根據資產評估報告中目標資產於評估基準日的評估價值約為人民幣230,891,575元而釐定。其後，目標資產未徵收到任何意向方投標後，根據既有程序調低掛牌底價，最終調整至人民幣161,624,200元後獲受讓方認投，因此，受讓方為公開掛牌程序的最終成功中標者，且以人民幣161,624,200元作為轉讓代價。公開掛牌程序乃根據中國相關法律及法規進行。

轉讓價款（不包括由受讓方於簽訂資產轉讓協議前支付並折抵為轉讓價款一部分的保證金人民幣23,089,160元）由受讓方在資產轉讓協議生效之日起15個工作天內一次性匯入產權交易中心結算帳戶，產權交易中心出具交易憑證並收到經雙方簽署的資產交接確認單後將轉讓價款支付給轉讓方；增值稅由受讓方在收到轉讓方開具相應的增值稅專用發票之日起15個工作天內一次性支付給轉讓方。

資產交割日 : 雙方在產權交易中心發出交易憑證後10個工作天內進行目標資產、技術資料及權屬證明文件交接，並由各自法定代表人或授權代表簽署資產交接確認單。資產交接確認單簽署之日即為資產交割日。

先決條件 : 截至資產交割日，目標資產未設定任何可能影響產權轉讓的擔保或限制，或就目標資產上設置的可能影響目標資產轉讓的任何擔保或限制，不存在限制、禁止或取消資產轉讓協議約定的目標資產轉讓的法律、法院、仲裁機構或相關政府實體的訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定。

截至資產交割日，轉讓方擁有港口經營許可資質，不存在對目標資產轉讓及轉讓代價有重大不利影響的事項。

目標資產的資料

目標資產為由中航油碼頭公司持有的存貨、固定資產及土地使用權。其中存貨共341項，全部為在庫周轉材料，主要有壓力錶、鉗子扳手螺絲刀等工器具、密封圈等。固定資產分為房屋建築物類及設備類，房屋建築物類包括4項的房屋建築物（前方作業樓、2間操作間及門衛用房，建築面積合計為1,892.3平方米）、10項構築物（碼頭、護坡、港池、陸上安裝系船柱、水泥道路、圍牆、綠化工程、停車棚、門衛崗亭及管道支架），以及9項管道溝槽；設備類包括機器設備和電子設備。土地使用權相關的土地為位於濱海新區塘沽中化路441號的國有出讓土地使用權，面積為19,300.9平方米，不動產權證書證載用途為港口碼頭用地，土地使用權終止日期為2061年3月28日。

資產評估報告對目標資產的存貨於評估基準日的評估價值約為人民幣453,100元，與其帳面值一致。

資產評估報告在比較通用估值方法，包括成本法、收益法及市場法後，得出對目標資產的固定資產評估應採納成本法，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，但由於目標資產的固定資產收益構成較為複雜，部分不具獨立營運或獨立獲利的能力，且有效的收益資料難以完整取得，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，由於對於選取參照物方面具有極大難度，而市場公開資料較缺乏，且屬同一供應圈內該類型的固定資產交易並不活躍，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。由於評估人員分析資料並實地查勘後得悉固定資產的設計用途，並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並確定成本法為最適合的估值方法。由此所得，目標資產的固定資產於評估基準日的評估價值約為人民幣216,213,700元。

資產評估報告在比較通用估值方法，包括收益還原法、剩餘法、市場比較法及基準地價系數修正法後，得出對目標資產的土地使用權的評估應採納市場比較法及結合基準地價修正系數法，原因如下：

- (1) 由於目標資產的土地使用權的收益難以從經營收益中有效剝離，考慮到收益還原法並非適用方法；
- (2) 由於目標資產的土地使用權相關的土地為已開發建設的土地，不具有再開發的潛力，考慮到剩餘法並非適用方法;及

- (3) 評估人員分析所掌握的資料並進行實地查勘後，考慮到與評估對象處於同一供應圈的該類型物業交易比較活躍，故採用市場比較法；又因評估對象是工業用地，有工業用地土地使用權，且有可用的天津市城鎮基準地價和修正系數，故亦採用基準地價系數修正法。土地使用權乃採用市場比較法及結合基準地價修正系數法測算的土地使用權價值的平均值而釐定。由此所得，目標資產的土地使用權於評估基準日的評估價值約為人民幣14,224,800元。

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)目標資產按照現時的使用用途及方式繼續運作；及(iv)其他所有因素及環境並無重大變化等。同時評估並未考慮目標資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估價值的影響。

根據資產評估報告，目標資產於評估基準日的帳面淨值約為人民幣238,389,300元，而目標資產於評估基準日的評估價值約為人民幣230,891,600元。截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度，目標資產應佔稅前及稅後淨虧損約為人民幣16.80百萬元及人民幣13.84百萬元。

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，基於經扣除相關稅項後轉讓代價與目標資產最新的未經審核資產淨值之間的差額，董事會預期本集團將就資產轉讓事項錄得一次性虧損約為人民幣72.08百萬元。本集團因出售事項而產生的實際收益或虧損有待審核及僅可於出售事項的交割日或其後方可確定。

資產轉讓事項所得款項將主要用於償還中航油碼頭公司的銀行及金融機構之貸款及日常運營的用途。

資產轉讓事項的理由及益處

通過資產轉讓事項，中航油碼頭公司可償還銀行及金融機構之貸款，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，當中經考慮中航油碼頭公司近年經營情況及目標資產的使用狀況。

董事認為，資產轉讓協議條款屬公平合理，資產轉讓事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於資產轉讓事項所適用的最高百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，資產轉讓事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

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。

中航油碼頭公司主要從事散雜貨裝卸服務及港口配套服務。

京津冀物流主要從事物流服務，為中國航油集團物流有限公司（於本公告日期，為持有中航油碼頭公司49%股權的股東）的全資附屬公司。

根據上市規則第14A.09(1)條，中航油碼頭公司為本公司之非重大附屬公司，因此根據上市規則，中國航油集團物流有限公司及京津冀物流均不被視為本公司的關連人士。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上述因其於中航油碼頭公司所持有的權益外，中國航油集團物流有限公司及京津冀物流為獨立於本公司及其關連人士之第三方。故此，資產轉讓事項並不構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。

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	由轉讓方委托的獨立估值師中通誠資產評估有限公司出具的日期為2024年12月19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	資產轉讓協議項下中航油碼頭公司向京津冀物流轉讓目標資產；

「資產轉讓協議」	指	中航油碼頭公司（作為轉讓方）與京津冀物流（作為受讓方）就資產轉讓事項訂立日期為2025年6月23日的資產交易協議，有關詳情載於本公告「資產轉讓協議的主要條款」一節；
「京津冀物流」或「受讓方」	指	中航油京津冀物流有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中國航油集團物流有限公司（於本公告日期，為持有中航油碼頭公司約49%股權的股東）的全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「中航油碼頭公司」或「轉讓方」	指	天津港中航油碼頭有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「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）；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「產權交易中心」	指	天津產權交易中心有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「目標資產」	指	中航油碼頭公司持有的存貨、固定資產及土地使用權，有關詳情載於本公告「 <i>目標資產的資料</i> 」一節；
「轉讓代價」	指	京津冀物流向中航油碼頭公司支付資產轉讓事項代價，即人民幣161,624,200元（不含稅）；
「評估基準日」	指	2024年10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，2025年6月23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、劉楠先生、姜巍先生及婁占山先生；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、張衛東先生及羅瑩女士。