

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)

自願性公告
可能進行之須予披露的交易
透過公開掛牌方式潛在出售一間附屬公司之60%股權

茲提述本公司日期為 2025 年 10 月 22 日之公告，當中公佈（其中包括）物流發展（本公司的附屬公司）擬在天津產權交易中心對其持有的中鐵儲運之 60%股權進行產權轉讓信息預披露事宜。信息預披露已於 2025 年 10 月 23 日發出，並預期將於 2025 年 11 月 19 日完成。

信息預披露完成後，物流發展擬在天津產權交易中心透過公開掛牌方式出售其持有的中鐵儲運之 60%股權，擬掛牌最低價格為人民幣 22,524,300 元。潛在出售事項下的最終交易金額將取決於中標者的最終投標價格。

緊隨潛在出售事項完成後，本公司將不再持有中鐵儲運的任何股權，因而中鐵儲運將不再為本公司的附屬公司。

以潛在出售事項的擬掛牌最低價格為計算基礎，最高的適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但少於 25%。因此，若公開掛牌成功，潛在出售事項將構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告的規定。因交易對方尚不確定，目前無法確認潛在出售事項是否會構成本公司根據上市規則第 14A 章之關連交易。本公司將遵守上市規則的適用規定適時另行刊發進一步公告及遵守其他相關規定。

股東及／或本公司有意投資者應留意，本公司不一定會進行公開掛牌，亦不一定會就潛在出售事項訂立任何具約束力之協議，而即使本公司決定如此進行，潛在出售事項亦有可能因各種原因而不一定會進行，故此，謹請股東及／或本公司有意投資者審慎買賣本公司證券。

茲提述本公司日期為 2025 年 10 月 22 日之公告，當中公佈（其中包括）物流發展（本公司的附屬公司）擬在天津產權交易中心對其持有的中鐵儲運之 60%股權進行產權轉讓信息預披露事宜。信息預披露已於 2025 年 10 月 23 日發出，並預期將於 2025 年 11 月 19 日完成。

信息預披露完成後，物流發展擬在天津產權交易中心透過公開掛牌方式出售其持有的中鐵儲運之 60%股權，擬掛牌最低價格為人民幣 22,524,300 元。潛在出售事項下的最終交易金額將取決於中標者的最終投標價格。

潛在出售事項

轉讓方 ： 物流發展

受讓方 ： 以公開掛牌方式尋求受讓方

擬出售的股權 ： 中鐵儲運 60%股權

擬掛牌價格 ： 擬掛牌最低價格為人民幣 22,524,300 元，乃參考資產評估報告中中鐵儲運於評估基準日的股東全部權益值約人民幣 37.54 百萬元為基礎釐定。

潛在出售事項下的最終交易金額將取決於中標者的最終投標價格。

公開掛牌程序 ： 信息預披露結束後，物流發展將轉讓訊息在天津產權交易中心公開掛牌 20 個工作日。若上述掛牌期內未徵集到受讓方，則延長掛牌 20 個工作日徵集意向受讓方。若延長掛牌期間仍未徵集到受讓方，則終止掛牌並取消交易；若掛牌期內只徵集到一家受讓方，則掛牌期滿後物流發展可與該受讓方直接簽署產權交易合同；若掛牌期內徵集到兩家或以上受讓方，則掛牌期滿後採取網絡競價方式確定最終受讓方。

轉讓代價的支付： 受讓方應於產權交易合約簽署前將交易保證金支付至天津產權交易中心指定帳戶，於產權交易合約簽署後 3 個工作天內支付剩餘價款。天津產權中心發出交易憑證後，轉讓價款全數支付至物流發展收款帳戶。

過渡期間損益： 自評估基準日次日起至股權變更登記日上月月末期間為過渡期，過渡期內收益由物流發展享有，損失由受讓方承擔。

中鐵儲運的資料

中鐵儲運為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事各品種煤炭的銷售業務。

於本公告日期，物流發展持有中鐵儲運之 60% 股權。如本公司最終進行潛在出售事項，則潛在出售事項完成後，本公司將不再持有中鐵儲運的任何股權，因而中鐵儲運將不再為本公司的附屬公司。

下表載列中鐵儲運按中國企業會計準則編製的截至 2023 年 12 月 31 日止年度、截至 2024 年 12 月 31 日止年度及截至 2025 年 9 月 30 日止九個月的主要財務資料：

	截至 2025 年 9 月 30 日 止九個月 人民幣千元 (經審核)	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元 (經審核)
營業收入	1,934,724.0	2,547,660.3	3,110,506.0
除稅前淨利潤	3,703.4	308.4	9,760.4
除稅後淨利潤	2,767.4	205.8	7,291.4

	於 2025 年 9 月 30 日 人民幣千元 (經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
總資產	186,535.6	331,960.3	287,268.3
總負債	149,018.6	235,812.5	191,326.3
總權益	37,517.0	96,147.8	95,942.0

根據資產評估報告，中鐵儲運股東全部權益於評估基準日的帳面淨值約為人民幣 37.52 百萬元，按資產基礎法評估值約為人民幣 37.54 百萬元，評估增值約為人民幣 2.35 萬元。

依據資產評估準則的規定，企業價值評估一般可以採用市場法、收益法及資產基礎法三種方法。中鐵儲運主營業務為煤炭貿易業務，營業規模較小，在資本市場和產權交易市場均難以找到足夠的與其相同或相似的可比企業交易案例，故不適用市場法評估。而中鐵儲運未來收益期和收益額可以預測並可以用貨幣衡量，且獲得預期收益所承擔的風險也可以量化，因此可以採用收益法。中鐵儲運評估基準日資產負債表內及表外各項資產、負債可以被識別，並可以用適當的方法單獨進行評估，因此可以採用資產基礎法。

根據資產評估報告，評估師經過對中鐵儲運財務狀況的調查及歷史經營業績分析，依據資產評估準則的規定，結合資產評估對象、評估目的、適用的價值類型，認為採用資產基礎法可以合理的反映中鐵儲運的股東全部權益價值，相比收益法有著更好的針對性和準確性，故評估最終採用資產基礎法的評估結論。

評估過程作出若干假設，包括(i)假定所有待評估資產已經處在交易的過程中；(ii)被評估資產在公開市場買賣；(iii)假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規，在可預見的將來持續經營下去；(iv)假定被評估範圍內資產按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，及(v)其他所有因素及宏觀經濟環境並無重大變化等。

潛在出售事項的理由及益處

潛在出售事項有利本集團聚焦核心業務，將管理資源和經營重心投向港口裝卸物流等核心領域，進一步提升主營業務的核心競爭力和持續運營品質，助力本集團加快建設世界一流綠色智慧樞紐港口，提升長期核心競爭力與盈利質量，符合本集團整體發展規劃，以及本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

緊隨潛在出售事項完成後，本公司將不再持有中鐵儲運的任何股權，因而中鐵儲運將不再為本公司的附屬公司。

以潛在出售事項的擬掛牌最低價格為計算基礎，最高的適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但少於 25%。因此，若公開掛牌成功，潛在出售事項將構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告的規定。因交易對方尚不確定，目前無法確認潛在出售事項是否會構成本公司根據上市規則第 14A 章之關連交易。本公司將遵守上市規則的適用規定適時另行刊發進一步公告及遵守其他相關規定。

董事認為，潛在出售事項將按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

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。

股東及／或本公司有意投資者應留意，本公司不一定會進行公開掛牌，亦不一定會就潛在出售事項訂立任何具約束力之協議，而即使本公司決定如此進行，潛在出售事項亦有可能因各種原因而不一定會進行，故此，謹請股東及／或本公司有意投資者審慎買賣本公司證券。

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：

「評估基準日」	指	2025年9月30日，為評估中鐵儲運股東全部權益的基準日；
「資產評估報告」	指	由獨立的專業評估師北京中同華資產評估有限公司出具的日期為2025年10月31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中鐵儲運股東全部權益於評估基準日的估值；
「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）；
「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」	指	天津港物流發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
「潛在出售事項」	指	物流發展擬在天津產權交易中心透過公開掛牌方式出售其持有的中鐵儲運之 60%股權；
「中國」	指	中華人民共和國；
「信息預披露」	指	物流發展在天津產權交易中心對其持有的中鐵儲運之60%股權進行產權轉讓的信息預披露，有關詳情載於本公司日期為2025年10月22日的公告；
「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；
「中鐵儲運」	指	天津中鐵儲運有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司；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 11 月 10 日

於本公告日期，本公司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。