

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。



須予披露及關連交易 有關出售中鐵儲運之60%股權

茲提述本公司日期為2025年10月22日及2025年11月10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透過公開掛牌方式出售其持有的中鐵儲運之60%股權事宜，擬掛牌最低價格為人民幣22,524,300元。

於2025年12月23日，物流發展與聚泰工貿訂立產權交易合同。據此，物流發展同意出售及聚泰工貿同意收購中鐵儲運之60%股權，代價為人民幣22,524,300元。

出售事項完成後，本公司將不再間接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。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部適用百分比率均低於25%，出售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。

由於聚泰工貿於本公告日期持有中鐵儲運之40%之股權，聚泰工貿在上市規則第14A章定義下為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於出售事項為本集團與本公司附屬公司層面的關連人士之間的關連交易，並按一般商業條款進行，且董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准出售事項並確認產權交易合同及出售事項的條款屬公平合理、按一般商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益，因此出售事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

茲提述本公司日期為2025年10月22日及2025年11月10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透過公開挂牌方式出售其持有的中鐵儲運之60%股權事宜，擬掛牌最低價格為人民幣22,524,300元。

於2025年12月23日，物流發展與聚泰工貿訂立產權交易合同。據此，物流發展同意出售及聚泰工貿同意收購中鐵儲運之60%股權，代價為人民幣22,524,300元。

產權交易合同

- 日期 : 2025年12月23日
- 訂約方 : 物流發展 (作為轉讓方)
聚泰工貿 (作為受讓方)
- 出售的權益 : 中鐵儲運60%股權
- 代價及支付條款 : 代價為人民幣22,524,300元，乃聚泰工貿作為成功中標者，通過天津產權交易中心的公開挂牌程序所給予的成功中標價格，公開挂牌程序乃根據中國相關法律及法規進行。
代價餘額（即代價扣除由聚泰工貿於簽訂產權交易合同前支付至天津產權交易中心指定帳戶，並將予折抵為代價一部分的保證金人民幣6,000,000元的餘額）由聚泰工貿在產權交易合同簽訂後次日起3個工作天內一次性匯入天津產權交易中心指定帳戶，天津產權交易中心出具交易憑證後將代價全數支付至物流發展指定收款帳戶。
- 過渡期間損益 : 自評估基準日起至相關的工商變更登記完成日上月月末期間為過渡期，過渡期內經審計的盈利由物流發展享有，經審計的虧損由聚泰工貿承擔。

- 交割 : 物流發展收到全部代價後，且中鐵儲運收到雙方提供的變更登記所需資料後的3個工作日內，中鐵儲運按照相關法律及主管部門的要求向相關政府部門申請相關的產權登記和工商變更登記。
- 其他條款 : 出售事項中涉及的有關稅費及交易服務費，按照中國有關法律規定，由交易雙方依法各自承擔。

有關中鐵儲運的資料

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60%股權。出售事項完成後，本公司將不再間接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	287,268.2
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資產評估報告，中鐵儲運股東全部權益於評估基準日的賬面淨值約為人民幣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。

資產評估報告的評估對象為中鐵儲運截至評估基準日的股東全部權益，評估範圍為中鐵儲運截至評估基準日審計報告內的全部資產和負債，其中流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付款項、其他應收款、其他流動資產；主要固定資產包括機器設備及電子設備，機器設備主要為集裝箱及地磅，電子設備主要為電腦、打印機、空調等辦公設備。資產評估報告的資料來源包括中鐵儲運財務報表、審計報告、協議、合同、發票等財務、經營資料、政府或其他公開市場資訊如全國銀行間同業拆借中心公布的貸款市場報價利率、國家宏觀、行業統計分析資料，以及評估人員以實地勘察、市場調研等方式收集的其他相關資料等。

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。

評估工作包括：根據中鐵儲運業務的具體情況，及按照評估程序準則和其他相關規定的要求，評估人員首先通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式對中鐵儲運涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，及對其經營管理狀況等進行了必要的盡職調查，並從各種可能的途徑獲取評估資料，核實評估範圍，了解中鐵儲運現狀及法律權屬；然後對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；接著根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，選擇適用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成初步測算結果和評估說明；而後進行審核確認，及資產評估匯總分析，編制初步評估報告；最後評估機構按照相關法律、行政法規、資產評估準則和內部制度，對初步資產評估報告進行內部審核，形成評估結論，並在與相關委託人溝通後提交資產評估報告。資產評估報告是在委託人及評估對象提供的資料基礎上所做出，資產評估專業人員對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見，及對該資料及其來源進行必要的核查驗證和揭露，然而不代表對相關資料的真實性、合法性、完整性提供任何保證。

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。資產評估報告的評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。資產基礎法評估結論的賬面價值、評估價值及增減值的詳細情況見下表：

項 目	賬面價值	評估價值	增減值
	A	B	C=B-A
1.流動資產	186,457.1	186,458.2	1.1
2.非流動資產	78.5	100.9	22.4
固定資產	78.3	100.9	22.6
其他	0.2	0.0	-0.2
資產總計	186,535.6	186,559.1	23.5
1.流動負債	149,018.6	149,018.6	0.0
2.非流動負債	0.0	0.0	0.0
負債總計	149,018.6	149,018.6	0.0
淨 資 產	37,517.0	37,540.5	23.5

出售事項的財務影響及所得款項用途

完成出售事項後，本公司將不再間接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，中鐵儲運的財務表現亦不會合併計入本公司的綜合財務報表。

本集團預計將自出售事項錄得未經審核除稅前收益約人民幣14,000元，乃根據代價與於本集團綜合財務報表（按香港財務報告準則計算的資產淨值）本集團應佔中鐵儲運於2025年9月30日的經審核資產淨值的差額計算。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。本集團擬將出售事項的所得款項用作本集團的一般營運資金。

出售事項的理由及益處

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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項雖非在本集團的日常業務中進行，惟其乃按一般商務條款進行，產權交易合同及出售事項的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

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。

物流發展乃本公司的附屬公司，主要從事代理及港口配套服務。

聚泰工貿主要從事五金、交電、化工產品、機械設備、鋼材、木材、建築裝飾材料、汽車配件、機電產品、煤炭、焦炭銷售。根據公司查冊紀錄，聚泰工貿的最終實益擁有人為楊洪全及梁小青。除本公告所披露外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聚泰工貿及其最終實益擁有人並非本公司在上市規則第14A章定義下在發行人層面的關連人士。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部適用百分比率均低於25%，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章有關申報及公告的規定。

由於聚泰工貿於本公告日期持有中鐵儲運40%的權益，聚泰工貿在上市規則第14A章定義下為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於出售事項為本集團與本公司在附屬公司層面的關連人士之間的關連交易，並按一般商業條款進行，且董事會（包括全體獨立非執行董事）已批准出售事項並確認產權交易合同及出售事項的條款屬公平合理、按一般商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益，因此出售事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於出售事項中擁有重大利益。因此，概無董事就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

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）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	出售事項的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	物流發展根據產權交易合同向聚泰工貿出售其持有之中鐵儲運60%股權；
「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；

「聚泰工貿」	指 天津開發區聚泰工貿有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，持有中鐵儲運40%股權；
「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責任公司，為本公司的附屬公司；
「中國」	指 中華人民共和國；
「產權交易合同」	指 物流發展（作為轉讓方）與聚泰工貿（作為受讓方）就出售事項訂立日期為2025年12月23日的協議，有關詳情載於本公告「產權交易合同」一節；
「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責任公司，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12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。