

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)

### 須予披露及關連交易 有關收購目標資產

於 2020 年 12 月 15 日，天津外輪代理（本集團的非全資附屬公司）與天津港國際物流訂立資產轉讓協議，據此，天津外輪代理同意收購及天津港國際物流同意向天津外輪代理轉讓目標資產，代價為人民幣 238,624,100 元。

天津港國際物流為天津港集團（本公司的控股股東）的非全資附屬公司，因此根據上市規則的定義，為本公司的關連人士。故此，收購事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於收購事項的有關適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章有關申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就資產轉讓協議及收購事項的條款向獨立股東提供意見，亦已委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，讓獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）資產轉讓協議及收購事項。由於天津港集團為本公司的控股股東，且於收購事項中佔有重大利益，故天津港集團及其聯繫人將就相關決議案放棄投票。

載有（其中包括）資產轉讓協議及收購事項的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及股東特別大會通告的通函，將於 2021 年 1 月 7 日或之前寄發予股東。

## 資產轉讓協議的主要條款

- 日期 : 2020 年 12 月 15 日
- 訂約方 : 天津港國際物流 (作為轉讓方)  
天津外輪代理 (作為受讓方)
- 擬收購資產 : 目標資產，即天津港集裝箱物流中心堆場一期，有關詳情載於下文「目標資產的資料」一節。
- 代價 : 目標資產的代價為人民幣 238,624,100 元，乃天津外輪代理及天津港國際物流於參考由獨立評估師出具的評估值後，經公平協商釐定。中通誠資產評估有限公司已對目標資產於評估基準日 (即 2020 年 8 月 31 日) 的市場價值進行評估，評估值為人民幣 238,624,100 元。
- 天津外輪代理將於 2021 年 4 月 30 日將代價全額支付給天津港國際物流。本集團將以內部資源支付代價。
- 資產轉讓協議的生效 : 資產轉讓協議將於本公司的股東特別大會批准收購事項後生效。
- 交割日 : 目標資產將於 2021 年 3 月 31 日或之前由天津港國際物流轉移給天津外輪代理。自交割日起，天津外輪代理成為目標資產的合法所有者，享有一切與目標資產有關的權利並承擔一切與目標資產有關的義務和責任。

## 目標資產的資料

目標資產為天津港集裝箱物流中心堆場一期，由位於中國天津市塘沽區躍進路 502 號的一塊土地及其上的所有房屋建築物、構築物及設備組成，總土地面積 168,736.70 平方米。該土地的土地使用權於房地產權證 (房地證津字第 107011010915 號) 項下所授予。

根據天津港國際物流所提供資料，天津港國際物流賬目上目標資產的初始成本約為人民幣 242,587,000 元，於 2020 年 8 月 31 日的未經審核賬面淨值約為人民幣 155,362,000 元。

天津港國際物流將目標資產出租給本集團另一家附屬公司作運營之用。於截至 2018 年及 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團向天津港國際物流支付有關目標資產的租金費用分別約為人民幣 1,198 萬元及人民幣 1,416 萬元。

## 收購事項的理由及益處

堆場服務是現代船舶代理公司的重要功能之一，對班輪船舶代理業務的穩定起到了重要的作用。天津港目前的倉儲堆場十分稀缺，特別是在北疆港區。購買目標資產能夠滿足天津外輪代理提供堆場服務，同時消除了未來未能續租的潛在風險、租金變動等不確定性，支持天津外輪代理的運營穩定。此外，天津外輪代理能夠根據其業務需求，對目標資產進行新的規劃和改造，使其更適用於業務開展，從而提升天津外輪代理整體運營，符合本集團的整體利益。

董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後就此發表意見）認為，收購事項按一般商務條款進行，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。

天津港集團為本公司的控股股東。其主營業務包括透過其集團公司在中國天津港從事港口處理及裝卸服務、倉儲、物流及港區的土地開發。

天津外輪代理主要從事船舶代理服務。

天津港國際物流主要從事物流地產開發業務。

## 上市規則的涵義

天津港國際物流為天津港集團（本公司的控股股東）的非全資附屬公司，因此根據上市規則的定義，為本公司的關連人士。故此，收購事項構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於收購事項的有關適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章有關申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就資產轉讓協議及收購事項的條款向獨立股東提供意見，亦已委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，讓獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）資產轉讓協議及收購事項。由於天津港集團為本公司的控股股東，且於收購事項中佔有重大利益，故天津港集團及其聯繫人將就相關決議案放棄投票。

載有（其中包括）資產轉讓協議及收購事項的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及股東特別大會通告的通函，將於 2021 年 1 月 7 日或之前寄發予股東。

## 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：

「收購事項」	指	資產轉讓協議項下天津外輪代理擬向天津港國際物流收購目標資產；
「資產轉讓協議」	指	天津港國際物流（作為轉讓方）與天津外輪代理（作為受讓方）就收購事項訂立日期為 2020 年 12 月 15 日的資產轉讓協議，有關詳情載於本公告「資產轉讓協議的主要條款」一節；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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；
「股東特別大會」	指	將召開及舉行的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）資產轉讓協議及收購事項；

「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；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	股東，天津港集團及其聯繫人除外；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「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	天津港集裝箱物流中心堆場一期，有關詳情載於本公告「目標資產的資料」一節，由天津港國際物流擁有，並將根據資產轉讓協議轉讓給天津外輪代理；
「天津港集團」	指	天津港（集團）有限公司，一家於 2004 年 7 月 29 日在中國重組為全資國有企業的實體，持有天津港的前政府監管機構所擁有及經營的業務。於本公告日期，為本公司已發行股本 53.5% 的間接持有者；
「天津外輪代理」	指	中國天津外輪代理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本集團的非全資附屬公司；
「天津港國際物流」	指	天津港國際物流發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為天津港集團的非全資附屬公司；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，2020年12月15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、孫彬先生、薛曉莉女士及石敬女士；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、鄭志鵬先生及張衛東先生。