
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之所有天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要及關連交易

出售天津市天鍛壓力機有限公司78.45%股權

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節中所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

根據上市規則第14.44條，股權轉讓協議及出售事項已取得控股股東津聯之書面批准以代替召開本公司股東大會。寄發本通函予股東僅作參考之用。

二零二一年九月二十四日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 11 |
| 附錄二 — 估值報告摘要 | 13 |
| 附錄三 — 一般資料 | 23 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國持牌銀行於正常營業時間內開門營業的日子 |
| 「本公司」 | 指 | 天津發展控股有限公司(Tianjin Development Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：882) |
| 「完成」 | 指 | 根據股權轉讓協議完成買賣天津天鍛78.45%股權 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 天津泰康根據股權轉讓協議出售於天津天鍛的全部78.45%股權 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 天津泰康與天津津智於二零二一年八月二十六日就出售事項訂立的股權轉讓協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 中國獨立資產估值師天津華夏金信資產評估有限公司 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二一年九月二十日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(就本通函而言,不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣) |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣,中國法定貨幣 |
| 「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 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「天津百利」 | 指 | 天津百利機械裝備集團有限公司,一間於中國成立的有限公司,並由天津津智全資持有 |
| 「天津津智」 | 指 | 天津津智國有資本投資運營有限公司,一間於中國成立的有限公司 |
| 「天津泰康」 | 指 | 天津泰康投資有限公司,一間於中國成立的有限公司,於最後實際可行日期,由本公司及天津百利分別持有82.74%及17.26%權益 |
| 「天津天鍛」 | 指 | 天津市天鍛壓力機有限公司,一間於中國成立的有限公司,於最後實際可行日期,由天津泰康持有78.45%權益 |
| 「天津產權交易中心」 | 指 | 天津產權交易中心 |
| 「津聯」 | 指 | 津聯集團有限公司(Tsinlien Group Company Limited),一間於香港註冊成立的有限公司,於最後實際可行日期,直接及間接持有本公司已發行股份總數約62.81%之控股股東 |

釋 義

「估值報告」 指 由獨立估值師以二零二一年五月三十一日為估值基準日，
採用資產基礎法而編制之天津天鍛估值報告

「%」 指 百分比

於本通函內，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。

於本通函內，人民幣已按人民幣0.834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。



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)

執行董事：

張秉軍先生(主席)
陳燕華先生(總經理)
李曉廣博士
莊啟飛先生
崔小飛先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈36樓
7-13室

非執行董事：

張永銳先生

獨立非執行董事：

鄭漢鈞博士
麥貴榮先生
伍綺琴女士
黃紹開先生
陸海林博士

敬啟者：

主要及關連交易

出售天津市天鍛壓力機有限公司78.45%股權

緒言

茲提述本公司於二零二零年六月十一日及二零二一年八月二十六日刊發有關股權轉讓協議及出售事項之公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議及出售事項之進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

股權轉讓協議

於二零二一年八月二十六日，天津泰康與天津津智訂立股權轉讓協議，據此，天津泰康同意出售及天津津智同意收購天津天鍛78.45%股權，惟須受股權轉讓協議的條款及條件所規限。下文載列股權轉讓協議的主要條款概要。

日期

二零二一年八月二十六日

訂約方

- (1) 賣方：天津泰康
- (2) 買方：天津津智

將予出售的資產

天津泰康將予出售的資產為其所持天津天鍛的全部78.45%股權。

於完成後，本公司將不再持有天津天鍛任何股權，而天津天鍛將不再為本公司的附屬公司。

代價及支付條款

出售事項之掛牌底價為人民幣566,059,600元（相當於約港幣678,728,537元），乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，以及天津天鍛的資產評估值而釐定。由於自公開掛牌出售程序開始起計首六十個營業日內並無徵集到意向受讓方，隨後根據天津產權交易中心規則將掛牌價下調約9.9%。

出售事項的總代價為人民幣510,019,699.60元（相當於約港幣611,534,412元），即天津天鍛78.45%股權的最終摘牌價格，並將由天津津智以下列方式向天津產權交易中心指定的託管賬戶支付：

- (1) 保證金人民幣51,001,969.96元（相當於約港幣61,153,441.20元）（即最終摘牌價的10%）已於簽署股權轉讓協議前支付，並已轉為首期付款的一部份；

董事會函件

- (2) 首期付款(包括已付之保證金)人民幣153,005,909.88元(相當於約港幣183,460,323.60元)(即最終摘牌價的30%)已於簽署股權轉讓協議後三個營業日內支付;及
- (3) 餘數人民幣357,013,789.72元(相當於約港幣428,074,088.39元)將於出售事項有關的工商變更登記手續完成後三個營業日內支付。

其他主要條款

天津天鍛於二零一九年九月三十日(即在公開掛牌出售程序開始前用以釐定出售事項掛牌底價之評估基準日)起直至完成日期止期間的溢利或虧損將由天津津智承擔。

截至二零二一年五月三十一日止五個月(即估值報告的估值基準日),根據天津天鍛按照中國公認會計準則所編制的經審核財務報表,天津天鍛錄得虧損約為人民幣51,800,000元。由於天津天鍛過去兩年持續錄得虧損,且其虧損業務短期內並無明顯改善潛力,故前述期間所產生之虧損由天津天鍛的買家承擔較為合適。

此外,根據國務院國有資產監督管理委員會財政部令第32號,交易代價不可在股權轉讓協議簽訂後進行調整。因此,出售事項實收之代價金額將不會受到影響。

先決條件

完成須待股東於股東大會上通過決議案或以書面批准方式代替召開股東大會(倘適用)批准股權轉讓協議及出售事項,以及本公司符合上市規則下的任何其他規定後,方可作實。

違約責任

倘天津泰康違反股權轉讓協議,其須向天津津智償還雙倍保證金。倘天津津智違反股權轉讓協議,其無權請求天津泰康退還保證金。

根據股權轉讓協議條款,倘天津泰康未能按時完成轉讓天津天鍛78.45%股權或天津津智未能按時支付代價,每逾期一天,違約方須向非違約方支付金額相當於代價0.01%的款項作為賠償金。

董事會函件

有關天津天鍛之資料

天津天鍛為一間於中國成立的有限公司，並於中國主要從事製造及銷售液壓機及機械設備。

以下為天津天鍛截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度，按照香港公認會計準則所編制的若干未經審核財務資料：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零二零年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 |
| 資產淨值 | 643,393 | 717,605 |
| 除稅前虧損 | (75,118) | (11,381) |
| 除稅後虧損 | (74,212) | (10,949) |

根據估值報告，於二零二一年五月三十一日天津天鍛淨資產估值為人民幣653,191,600元（相當於約港幣783,203,357元）。

天津天鍛之估值

於二零二一年五月三十一日天津天鍛的資產淨值估值人民幣653,191,600元（相當於約港幣783,203,357元）乃根據估值報告採用資產基礎法釐定，資產基礎法為對天津天鍛評值之最合適的方法。估值報告的摘要載於本通函附錄二，包括（其中包括）於估值時採用資產基礎法的原因、獨立估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果。

經考慮估值報告並計及(i)估值師已根據中國估值程序、準則、法律及法規編制估值報告；(ii)獨立估值師已審閱有關天津天鍛的財務資料、經營資料及其他相關數據，以全面了解該公司；及(iii)估值時採用資產基礎法的原因、獨立估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果後，董事認為估值結果反映天津天鍛的價值，且屬公平合理。

出售事項之理由及裨益

在二零二零年初2019新型冠狀病毒病在中國爆發的背景下，天津天鍛客戶經營所在行業的狀況及增長對液壓機產品需求構成進一步影響，尤其是週期性行業，而這又受到中國宏觀經濟因素，如政府政策措施及固定資產投資水平的影響。儘管中國自新型冠狀病毒大流行得到控制後行業出現工業活動迅速恢復跡象，但礙於經濟不確定因素持續，預期液壓機需求增長將會放緩。此外，中國液壓機行業仍然競爭激烈且產品價格非常敏感。天津天鍛過往兩年均呈報經營虧損，在目前經營所在的市場已面對著原材料成本上漲及本地企業與國內跨國企業之間持續對定價及利潤率的激烈競爭壓力，同時，相關行業走勢不穩，天津天鍛的業務表現及經營業績將面臨不確定和潛在波動的影響。

因應業務整體環境作出適當的業務決策及調整是本公司的業務發展策略之一。考慮到週期性因素及市場狀況對中國液壓機行業造成的影響，董事相信出售事項可讓本公司變現其於天津天鍛的投資，並進一步運用其資源以維持本集團現有業務。

由於非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行(就出售事項為本公司提供法律及專業服務)之顧問，彼已就有關批准股權轉讓協議及出售事項的董事會決議案自願地放棄投票。

董事認為，儘管股權轉讓協議及出售事項並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議的條款仍屬公平合理，及出售事項乃按一般商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成後，天津天鍛將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再併入本集團的財務報表。

預期出售事項將會產生未經審核收益約人民幣3,800,000元(相當於約港幣4,556,354.92元)。該未經審核收益估算乃經參考(i)出售事項的代價，其金額多於天津天鍛截至二零二零年十二月三十一日止年度未經審核財務報表中的78.45%淨資產人民幣5,277,891.10元(相當

董事會函件

於約港幣6,328,406.60元)；(ii)78.45%之天津天鍛於二零二零年十二月三十一日的經審核賬面值約人民幣504,742,000元(相當於約港幣605,206,235元)；及(iii)出售事項附帶的所有相關開支約人民幣1,500,000元(相當於約港幣1,798,561元)後計算得出。實際收益金額將取決於完成時本集團於天津天鍛權益的賬面值。

預計天津泰康於出售事項應收的所得款項淨額(經扣除出售事項附帶的相關開支)約人民幣508,519,700元(相當於約港幣609,735,851元)將用於補充本集團一般營運資金。因應實際情況，本集團擬應用(i)約人民幣306,000,000元(相當於約港幣366,906,475元)用於水力發電設備業務營運；及(ii)剩餘所得款項約人民幣202,519,700元(相當於約港幣242,829,376元)用於一般營運資金。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，天津百利持有天津泰康約17.26%股權，為天津泰康的主要股東。由於天津百利為天津津智的直接全資附屬公司，故天津津智為天津百利的聯繫人及本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司的關連交易。

鑒於(i)天津津智為本公司於附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議及出售事項；及(iii)全體獨立非執行董事均已確認股權轉讓協議條款屬公平合理，及出售事項乃按一般商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，出售事項僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

然而，由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准的規定。

據本公司所知，倘本公司就批准股權轉讓協議及出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。控股股東津聯，直接及間接持有673,759,143股本公司股份(相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約62.81%)，已就股權轉讓協議及出售事項作出書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被接納以代替召開股東大會。

董事會函件

一般資料

本公司於聯交所主板上市，津聯為其控股股東。津聯由中國天津市人民政府最終全資擁有。本公司之主要業務為投資控股。本集團主要業務為(i)公用設施，包括供應電力及自來水以及熱能；(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，包括製造及銷售液壓機及機械設備，以及水力發電設備及大型泵組；及(v)策略性及其他投資，包括投資於本集團之聯營公司，其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。

天津津智從事各類資本運營業務，包括以自有資金對法律法規允許的行業進行投資、投資管理、投資諮詢、企業管理、商務信息諮詢、財務信息諮詢、及房屋租賃。天津津智由中國天津市人民政府最終全資擁有。

推薦意見

董事認為，儘管股權轉讓協議及出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但股權轉讓協議之條款屬公平合理，且出售事項乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會舉行股東大會以批准股權轉讓協議及出售事項，倘本公司舉行有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准股權轉讓協議及出售事項。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天津發展控股有限公司
執行董事及總經理
陳燕華
謹啟

二零二一年九月二十四日

財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料已於以下文件中披露並刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tianjindev.com>)：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第55至179頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltm201904261699_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（第59至177頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051500417_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（第58至179頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800104_c.pdf)

債務聲明

於二零二一年七月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債務：

| | 於二零二一年 七月三十一日 港幣千元 |
|-------------------|--------------------------|
| 銀行貸款 — 有抵押及有擔保 | 241,007 |
| 銀行貸款 — 有抵押及無擔保 | 59,952 |
| 銀行貸款 — 無抵押及無擔保 | 1,993,333 |
| 應付關連方款項 — 無抵押及無擔保 | 297,344 |
| 租賃負債 | 18,401 |
| | <u>2,610,037</u> |

此外，有抵押銀行貸款乃以本集團的若干樓宇、土地使用權及應收貸款押記抵押。

除上述或本通函其他部份所披露者以及集團內部間負債外，於二零二一年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無擁有任何已發行及未發行、同意將予發行或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、其他借貸或借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、保證或重大或然負債。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認及就彼等所知，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

營運資金聲明

經計及本集團之現有現金及銀行結餘、目前內部資源、可動用之銀行融資及預期將收取的代價，董事認為，本集團擁有充足營運資金應付自本通函刊發日期起至少十二個月之現有需要。

本集團之財務及經營前景

當前全球疫情仍在持續演變，各經濟體之間復蘇步伐分歧，宏觀不穩定性不確定性因素增多，經濟前景更趨複雜嚴峻。中國的疫情防控和經濟運行取得階段性成效，雖然內外部經濟形勢仍然複雜多變，然而，中國經濟長期向好的基本面沒有改變，伴隨各種扶持經濟的政策陸續出台，預期中國經濟穩定恢復態勢持續顯現。

因應業務整體環境作出適當的業務決策及調整是本公司的業務發展策略之一。考慮到週期性因素及市場狀況對中國液壓機行業造成的影響，出售事項可讓本公司變現其於天津天鍛的投資，並進一步運用其資源以維持本集團現有業務。

隨著國企改革著力推進國有資本的佈局優化和產業升級，將可創造新的發展機遇。本公司將繼續推動業務穩步增長，加速業務整合工作。

以下為獨立估值師就天津天鍛截至二零二一年五月三十一日之估值所編制日期為二零二一年八月十二日之估值報告摘要，供(其中包括)載入本通函。

**天津泰康投資有限公司
股權交易評估涉及的
天津市天鍛壓力機有限公司
股東全部權益價值**

估值報告書摘要

天津泰康投資有限公司：

天津華夏金信資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的估值程式，對天津泰康投資有限公司擬實施股權交易評估事宜所涉及的天津市天鍛壓力機有限公司股東全部權益在2021年5月31日的市場價值進行了估值。現將估值情況報告如下：

一、 估值目的：天津泰康投資有限公司擬對天津市天鍛壓力機有限公司實施股權交易評估，需要對該公司的股東全部權益價值進行估值，為上述經濟行為提供價值參考依據。

二、 估值對象和估值範圍：估值對象為天津市天鍛壓力機有限公司股東全部權益價值；估值範圍為天津市天鍛壓力機有限公司的全部資產和負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債和非流動負債。

三、 價值類型：市場價值。

四、 估值基準日：2021年5月31日。

五、 估值方法：資產基礎法。

六、 估值結論：

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定估值對象價值的估值方法，收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

由於被估值單位屬於機床製造企業，公司所生產的產品基本為定制產品，企業的生產、銷售取決於客戶需求，根據訂單進行原料的採購，鑒於所需的原料屬於大宗商品，受市場價格波動影響較大，故對於產品成本、運輸、安裝等支出無法準確估測。綜上，無法對未來經營以及收益進行合理的預測。因此本次估值未採用收益法。

市場法，是指將估值對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定估值對象價值的估值方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

國內上市公司中與被估值單位業務類型相同或類似的公司僅一家，無法獲得更多的可比且有效的市場參照對象，無法採用上市公司比較法；同時，由於其市場公開交易案例資料較為缺乏，亦無法獲得可比且有效的市場交易案例，無法採用交易案例比較法，故本次估值未採用市場法。

資產基礎法，是指以被估值企業估值基準日的資產負債表為基礎，合理估算企業表內及表外各項資產、負債價值，確定估值對象價值的估值方法。

被估值單位估值基準日資產負債表表內及表外各項資產和負債可以識別，可識別的各項資產和負債都可以採用適當的估值方法進行單獨估值；被估值單位不存在對估值結論有重大影響且難以識別和估值的資產和負債，故本次估值採用資產基礎法。

綜上，結合此次估值目的和估值對象特點，本次估值採用了資產基礎法進行估值。

截止2021年5月31日天津市天鍛壓力機有限公司採用資產基礎法進行估值，得出的估值結論如下：

總資產賬面價值為人民幣132,100.83萬元，估值為人民幣145,479.79萬元，增值人民幣13,378.96萬元，增值率為10.13%；總負債賬面價值為人民幣80,863.00萬元，估值為人民幣80,160.63萬元，減值人民幣702.37萬元；減值率0.87%；淨資產賬面價值為人民幣51,237.83萬元，估值為人民幣65,319.16萬元，增值人民幣14,081.33萬元，增值率為27.48%。

估值結果見以下估值結果匯總表：

| 項目 | | 賬面價值 | 評估價值 | 增減值 | 增值率 |
|----|-------------------|------------|------------|-----------|--------------|
| | | (人民幣萬元) | (人民幣萬元) | (人民幣萬元) | (%) |
| | | A | B | C=B-A | D=C/A × 100% |
| 1 | 流動資產 | 104,846.08 | 107,178.19 | 2,332.11 | 2.22 |
| 2 | 非流動資產 | 27,254.75 | 38,301.61 | 11,046.85 | 40.53 |
| 3 | 其中：可供出售金融資產 | — | — | — | |
| 4 | 持有至到期投資 | — | — | — | |
| 5 | 長期應收款 | — | — | — | |
| 6 | 長期股權投資 | 169.93 | 16.31 | -153.62 | -90.40 |
| 7 | 投資性房地產 | — | — | — | |
| 8 | 固定資產 | 17,726.09 | 22,415.60 | 4,689.51 | 26.46 |
| 9 | 在建工程 | — | — | — | |
| 10 | 工程物資 | — | — | — | |
| 11 | 固定資產清理 | — | — | — | |
| 12 | 生產性生物資產 | — | — | — | |
| 13 | 油氣資產 | — | — | — | |
| 14 | 無形資產 | 8,859.21 | 15,374.62 | 6,515.41 | 73.54 |
| 15 | 開發支出 | 495.08 | 495.08 | — | — |
| 16 | 商譽 | — | — | — | |
| 17 | 長期待攤費用 | 4.43 | — | -4.43 | -100.00 |
| 18 | 遞延所得稅資產 | — | — | — | |
| 19 | 其他非流動資產 | — | — | — | |
| 20 | 資產總計 | 132,100.83 | 145,479.79 | 13,378.96 | 10.13 |
| 21 | 流動負債 | 80,036.69 | 80,036.69 | — | — |
| 22 | 非流動負債 | 826.32 | 123.95 | -702.37 | -85.00 |
| 23 | 負債合計 | 80,863.00 | 80,160.63 | -702.37 | -0.87 |
| 24 | 淨資產(所有者權益) | 51,237.83 | 65,319.16 | 14,081.33 | 27.48 |

採用資產基礎法對納入估值範圍的資產和負債進行估值後，天津市天鍛壓力機有限公司的股東全部權益價值估值結果為人民幣65,319.16萬元。部份資產及負債的估值結果與賬面價值相比發生了變動，變動情況及原因主要為：

(a) 流動資產

本次估值的流動資產包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨和其他流動資產。

| 流動資產 | 賬面值 (人民幣元) | 評估值 (人民幣元) | 增減值 (人民幣元) | 增減率 (%) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 貨幣資金 | 286,130,463.38 | 286,130,463.38 | 0 | 0 |
| 應收票據 | 91,779,262.08 | 91,779,262.08 | 0 | 0 |
| 應收賬款 | 185,501,913.23 | 185,501,913.23 | 0 | 0 |
| 預付款項 | 26,929,698.17 | 26,929,698.17 | 0 | 0 |
| 其他應收款 | 23,395,767.34 | 23,395,767.34 | 0 | 0 |
| 存貨 | 433,319,480.86 | 456,640,556.57 | 23,321,075.70 | 5.38 |
| 其他流動資產 | 1,404,211.82 | 1,404,211.82 | 0 | 0 |
| 流動資產合計 | 1,048,460,796.88 | 1,071,781,872.59 | 23,321,075.70 | 2.22 |

存貨估值見下表：

| 項目 | 賬面值 (人民幣元) | 評估值 (人民幣元) | 增減值 (人民幣元) | 增減率 (%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 原材料 | 30,891,473.07 | 37,599,620.19 | 6,708,147.12 | 21.72 |
| 產成品 | 54,639,825.51 | 57,897,565.52 | 3,257,740.01 | 5.96 |
| 在產品 | 347,788,182.28 | 361,143,370.86 | 13,355,188.58 | 3.84 |
| 存貨合計 | 433,319,480.86 | 456,640,556.57 | 23,321,075.70 | 5.38 |

存貨估值增減值原因如下：

(1) 為原材料增值主要由於該類資產中多數為鋼材類原料，由於市場價格的上漲造成該類資產增值。

(2) 產成品及在產品增值主要因為企業的產品多數為訂單式產品，該類產品享有較高的利潤，因此該類產品的售價扣減相關費用後高於賬面成本。

(b) 長期股權投資

估值基準日長期股權投資共2項，賬面價值人民幣1,699,320.00元。該等投資情況如下：

| 序號 | 被投資單位名稱 | 投資日期 | 投資比例 | 投資成本 (人民幣元) | 賬面價值 (人民幣元) | 評估值 (人民幣元) | 增減值 (人民幣元) | 增值率 (%) |
|----|-----------------|------------|------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| 1 | 天津天鍛航空科技有限公司 | 2013/12/09 | 51% | 1,699,320.00 | 1,699,320.00 | 0 | -1,699,320.00 | -100 |
| 2 | 天津市天鍛海洋工程技術有限公司 | 2015/07/02 | 35% | 0 | 0 | 163,082.32 | 163,082.32 | 100 |
| | 合計 | | | 1,699,320.00 | 1,699,320.00 | 163,082.32 | -1,536,237.68 | -90.4 |
| | 減：長期股權投資減值準備 | | | 0 | 0 | | | |
| | 長期股權投資賬面淨值 | | | 1,699,320.00 | 1,699,320.00 | | | |

本次對被投資單位進行了延伸估值，然後將被投資單位估值基準日淨資產估值結果乘以被估值單位的佔股比例計算確定估值。對於被估值單位淨資產小於零的企業，考慮被估值單位的公司性質為有限責任公司，故按照零確定估值。

長期股權投資減值主要是由於對被投資單位進行整體估值，以其估值後的股東全部權益價值乘以持股比例計算估值，而賬面採用成本法核算，形成的差異所致。

(c) 固定資產

房屋建築物、構築物及設備類固定資產（包括機器設備、電子設備和車輛）賬面原值、淨值及估值結果見下匯總表：

| 科目名稱 | 賬面價值 | | 評估值 | | 增值額 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | 原值 (人民幣元) | 淨值 (人民幣元) | 原值 (人民幣元) | 淨值 (人民幣元) | 原值 (人民幣元) | 淨值 (人民幣元) |
| 房屋建築物 | 218,964,434.83 | 132,382,125.94 | 233,481,632.00 | 147,262,821.00 | 14,517,197.17 | 14,880,695.06 |
| 構築物及其他輔助設施 | 12,662,173.70 | 1,345,270.69 | 11,286,020.00 | 5,043,965.00 | -1,376,153.70 | 3,698,694.31 |
| 合計 | 231,626,608.53 | 133,727,396.63 | 244,767,652.00 | 152,306,786.00 | 13,141,043.47 | 18,579,389.37 |
| 固定資產—機械設備 | 167,685,665.09 | 43,032,494.02 | 209,002,034.57 | 70,114,700.00 | 41,316,369.48 | 27,082,205.98 |
| 固定資產—車輛 | 3,687,601.38 | 184,380.06 | 506,991.00 | 988,250.00 | -3,180,610.38 | 803,869.94 |
| 固定資產—電子設備 | 4,611,936.24 | 316,657.78 | 1,764,799.50 | 746,251.51 | -2,847,136.74 | 429,593.73 |
| 合計 | 175,985,202.71 | 43,533,531.86 | 211,273,825.07 | 71,849,201.51 | 35,288,622.36 | 28,315,669.65 |

房屋建築物原值增值的主要原因為近年來材料費、人工費上漲造成房屋建築物重置全價上升；房屋建築物淨值增值的主要原因為房屋建築物估值採用的經濟壽命年限大於企業折舊年限，實體性貶值額低於企業計提的折舊，導致部份房屋建築物估值的淨值增值。

設備類固定資產（包括機器設備、電子設備和車輛）估值結果增減值原因主要如下：

1. 被估值單位申報設備中存在二手設備、老舊設備等，賬面價值並非首次購入價格。估值人員實施估值過程中，重置成本大於賬面成本，造成重置成本增值；
2. 市場價格及物價指數波動造成重置成本變化，進而對重置成本造成價值影響；
3. 企業計提折舊年限較設備經濟壽命年限及使用情況之間的差異，形成成新率的影響，造成估值淨值大於賬面淨值。

(d) 無形資產

本次估值的無形資產包括土地使用權和其他無形資產（包括專利、軟體著作權及商標）。

| 序號 | 科目名稱 | 賬面價值 (人民幣元) | 評估價值 (人民幣元) | 增減值 (人民幣元) | 增值率 (%) |
|----|--------|----------------|----------------|---------------|------------|
| 1 | 土地使用權 | 86,772,695.47 | 137,036,162.00 | 50,263,466.53 | 57.93 |
| 2 | 其他無形資產 | 1,819,397.32 | 16,710,000.00 | 14,890,602.68 | 818.44 |
| | 合計 | 88,592,092.79 | 153,746,162.00 | 65,154,069.21 | 73.54 |

土地使用權

經過對估價對象採用市場比較法和基準地價修正法進行估值，兩種方法所得出的結果誤差較大，主要是由於北辰區目前工業用地成交受市場需求影響，價格多有上漲，基準地價的基準日為2016年1月1日，與估價基準日相距時間較長，在此期間，部份地區土地有變化，考慮到市場比較法更能體現市場的正常地價水準，因此本次選擇市場比較法的結果作為最終結果。

無形資產 — 土地使用權的賬面值為人民幣86,772,695.47元，估值為人民幣137,036,162.00元，增值人民幣50,263,466.53元，增值原因為受市場需求影響，土地價格呈上漲趨勢。

其他無形資產

其他無形資產包括專利及軟體著作權及商標，本次估值的註冊商標共有29項、專利及軟體著作權共計185項，其中：發明專利90項，實用新型84項，外觀設計專利1項，軟體著作權10項，均未設置質押權，專利的法律狀態均為授權狀態。其他無形資產估值為人民幣16,710,000.00元，增值人民幣14,890,602.68元，增長率818.44%。其他無形資產增值主要由於尚未在財務報表中反映賬面值的委估資產納入評估範圍，故造成增值。

(e) 長期待攤費用

納入本次估值範圍內的長期待攤費用主要為固定資產改良支出。長期待攤費用賬面值人民幣44,347.28元，估值0.00元，減值人民幣44,347.28元，減值原因為固定資產改良支出併入相關固定資產估算。

(f) 非流動負債

非流動負債為遞延收益。估值基準日遞延收益的賬面價值為人民幣8,263,180.01元，核算內容為項目補貼款、項目專項資金等。遞延收益估值為人民幣1,239,477.00元，減值人民幣7,023,703.01元，減值原因為部份遞延收益未來不需償還，估值僅考慮補貼款在攤銷過程中所需承擔的稅費，故形成減值。

七、 估值假設

本次估值中估值人員遵循了以下估值假設：

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值人員根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行估值。是估值得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場訊息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。該假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營的假設

它是將企業整體資產作為估值對象而作出的估值假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標和經營管理模式持續經營下去。

(二) 具體假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

2. 假設公司的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務。

3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。

4. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

5. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。

6. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。

7. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

8. 本次估值，未考慮被估值單位股東全部權益價值或相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對估值結論的影響。

9. 本次估值假設委託人及被估值單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；估值範圍僅以委託人及被估值單位提供的估值申報表為準，未考慮委託人及被估值單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。

10. 被估值單位主要技術骨幹、研發團隊、營銷團隊和管理團隊相對穩定，不發生重大變化。

11. 被估值單位提供的正在履行或尚未履行的合同、協議、中標書均有效並能在計畫時間內完成。

八、 估值報告日

本估值報告日為2021年8月12日。本估值結論使用期為一年，自估值基準日2021年5月31日至2022年5月30日。

天津華夏金信資產評估有限公司

資產評估師：劉菊

資產評估師：劉長利

二零二一年八月十二日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例之有關條文持有或被視為由彼持有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所述本公司備存登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事亦為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

| 董事姓名 | 公司名稱 | 職位 |
|-------|------------------------------|--------|
| 張秉軍先生 | 天津津聯投資控股有限公司 （「津聯投資控股」） | 董事長 |
| | 津聯 | 董事長 |
| 陳燕華先生 | 津聯投資控股 | 董事及總經理 |
| | 天津渤海國有資產經營管理有限公司 （「渤海國資」） | 董事長 |
| | 津聯 | 董事及總經理 |
| 李曉廣博士 | 津聯投資控股 | 副總經理 |
| | 津聯 | 副總經理 |

| 董事姓名 | 公司名稱 | 職位 |
|-------|--------------|------|
| 莊啟飛先生 | 津聯投資控股 | 副總經理 |
| | 津聯 | 副總經理 |
| 崔小飛先生 | 天津泰達投資控股有限公司 | 副總經理 |
| | (「泰達控股」) | |
| | 津聯投資控股 | 副總經理 |
| | 津聯 | 副總經理 |

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，以下人士或法團（董事或本公司之最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

| 股東名稱 | 附註 | 身份 | 持有股份 之數目 | 佔已發行 股份總數 概約百分比 |
|--------|-----|---------------------|-------------|-----------------------|
| 泰達控股 | 1及2 | 受控制法團權益 | 673,759,143 | 62.81% |
| 津聯投資控股 | 1及2 | 受控制法團權益 | 673,759,143 | 62.81% |
| 渤海國資 | 1及2 | 受控制法團權益 | 673,759,143 | 62.81% |
| 津聯 | 1及3 | 直接實益擁有人及 受控制法團權益 | 673,759,143 | 62.81% |

附註：

- 上述所有權益均屬好倉。
- 津聯為渤海國資的直接全資附屬公司，而渤海國資則為津聯投資控股的直接全資附屬公司及泰達控股的間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，泰達控股、津聯投資控股及渤海國資被視為持有津聯所持同一批本公司股份之權益。
- 於最後實際可行日期，津聯直接持有22,960,000股本公司股份及由其全資附屬公司，名為天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司分別持有568,017,143股、2,022,000股及80,760,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，津聯被視為持有天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司所持本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲通知有任何其他人士或法團（董事或本公司之最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）以來，所收購或出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 董事於競爭業務之利益

張秉軍先生及陳燕華先生為津聯投資控股之董事，透過若干附屬公司部份從事醫藥業務，包括：生產及銷售醫藥原料、食品添加劑及藥用消毒產品。由於此等業務的類型及／或銷售地區有所不同，本集團能獨立於津聯投資控股的業務，按各自利益來經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟董事及其聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而擁有權益之業務除外。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------------|-------|
| 天津華夏金信資產評估有限公司 | 獨立估值師 |

獨立估值師已就本通函的刊發出具書面同意書，同意以所載形式及內容在本通函內載入其函件、報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，獨立估值師概無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）。

於最後實際可行日期，獨立估值師自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期）以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，以下為本公司或其任何附屬公司訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與一組銀團於二零一九年十二月三日就一項港幣2,000,000,000元之有期貸款而訂立之融資協議，自提款之日起為期三十六個月；
- (b) 天津力生製藥股份有限公司與興業銀行股份有限公司於二零二零年四月二十九日就認購金額為人民幣60,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (c) 天津力生製藥股份有限公司與招商銀行股份有限公司於二零二零年四月二十九日就認購金額為人民幣40,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；

- (d) 天津力生製藥股份有限公司與興業銀行股份有限公司於二零二零年五月七日就認購金額為人民幣60,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (e) 天津力生製藥股份有限公司與招商銀行股份有限公司於二零二零年五月十一日就認購金額為人民幣30,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (f) 天津力生製藥股份有限公司與招商銀行股份有限公司於二零二零年五月十八日就認購金額為人民幣50,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (g) 本公司與天津食品集團有限公司於二零二零年六月十八日以代價人民幣331,922,200元出售天津天宮葡萄釀酒有限公司全部股權而訂立之有條件國有股權轉讓協議；
- (h) 天津力生製藥股份有限公司與上海浦東發展銀行股份有限公司於二零二零年七月七日就認購金額為人民幣70,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；
- (i) 天津力生製藥股份有限公司與上海浦東發展銀行股份有限公司於二零二零年八月五日就認購金額為人民幣60,000,000元之理財產品而訂立之理財協議；及
- (j) 利達高投資有限公司於二零二零年九月七日根據相關私募配售備忘錄及附函之條款及條件以認購總金額20,000,000美元認購光大策略精選基金獨立投資組合公司之若干可贖回投資股份而簽訂之申請表。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

- (c) 本公司之公司秘書為李雪夷小姐，彼為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會會員。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件副本可由本通函日期起的十四天內在營業日的正常辦公時間於本公司位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓7-13室的註冊辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之本公司年報；
- (c) 股權轉讓協議；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (g) 本通函。