

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。



# 天津發展控股有限公司

## TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

### 須予披露交易

### 出售忠正有限公司 全部已發行股本

於二零一三年六月二十八日，君裕與香港新光訂立該協議，內容有關出售忠正全部已發行股本，總代價為人民幣 351,953,000 元(相當於約港幣 439,941,000 元)。

由於按上市規則第 14.07 條計算之其中一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，該出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之公告規定。

於二零一三年六月二十八日，君裕(本公司之全資子公司)與香港新光訂立該協議，據此，君裕同意出售而香港新光同意購買待售股份(即忠正全部已發行股本)，惟須受該協議之條款及條件所規限。

#### 該協議

#### 日期

二零一三年六月二十八日

#### 訂約雙方

- (1) 賣方：君裕(本公司之全資子公司)
- (2) 買方：香港新光

## 有關忠正之資料

忠正為一間於英屬處女群島註冊成立並從事投資控股的有限公司，透過其全資子公司利時年，持有第一飯店 75% 權益。第一飯店為一間於中國成立之中外合資有限責任公司，其主要資產為該物業。該物業為一幢位於中國天津市和平區解放北路 219 號的酒店大樓，建築面積約為 35,548.86 平方米，前身以天津凱悅酒店營運，目前為閒置。該物業於二零一二年十二月三十一日之未經審核賬面值約為港幣 329,456,000 元。

根據忠正按香港財務報告準則而編制截至二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表，忠正之未經審核總資產約為港幣 371,485,000 元，而未經審核負債淨額約為港幣 85,481,000 元。忠正於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之稅前及稅後未經審核綜合淨虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣元	二零一一年 港幣元
稅前淨虧損	29,565,000	24,814,000
稅後淨虧損	26,957,000	22,256,000

於該協議簽訂之日，利時年及第一飯店欠本集團之集團內貸款分別為港幣 12,816,658.94 元(相當於約人民幣 10,253,000 元)及人民幣 74,300,000 元(相當於約港幣 92,875,000 元)。

## 代價

該出售事項之代價為人民幣 351,953,000 元(相當於約港幣 439,941,000 元)(其中人民幣 84,553,000 元(相當於約港幣 105,691,000 元)將用於償還上述利時年及第一飯店欠本集團之集團內貸款)，將由香港新光(或其指定公司)按下列方式以現金支付：

- (1) 人民幣 40,000,000 元(相當於約港幣 50,000,000 元)已於簽訂該協議前支付予君裕作為誠意金，並於簽訂該協議之日視為代價之部分付款；
- (2) 人民幣 34,300,000 元(相當於約港幣 42,875,000 元)須於二零一三年六月二十八日或之前存入列明在該協議內君裕於天津指定之兩個銀行賬戶；及
- (3) 代價餘額人民幣 277,653,000 元(相當於約港幣 347,066,000 元)須於二零一三年八月三十日或之前存入列明在該協議內君裕於香港指定之銀行賬戶。

倘香港新光未能按該協議於二零一三年八月三十日前支付餘額人民幣277,653,000元(相當於約港幣347,066,000元)，香港新光將被視為違反該協議，該協議將自動終止，且君裕有權沒收香港新光按上述第(1)及(2)項已支付的款項。

天津成峰基業機械技術有限公司於簽訂該協議之日出具一份以君裕為受益人的連帶責任保證擔保合同，保證香港新光在該協議下所有到期及應繳之付款責任。

該出售事項之代價乃由訂約雙方按公平原則磋商，並參考(i)由天津華夏金信資產評估有限公司編制之估值報告中所載列忠正之全部股權於二零一三年四月三十日之市場價值為人民幣267,398,600元(相當於約港幣334,248,000元)；及(ii)由香港新光償還上述人民幣84,553,000元(相當於約港幣105,691,000元)之集團內貸款。

### **先決條件**

該出售事項之完成須待下列先決條件達成後，以及香港新光已根據該協議按時支付該出售事項之代價，方可作實：

- (1) 該協議項下擬進行之交易已根據中國法律取得國有資產監管部門的批准及／或同意，並已履行一切所需之手續及程序；及
- (2) (如適用)該協議項下擬進行之交易已取得其他政府部門或相關法律、法規及合約可能要求的批准及／或同意。

如上述所有先決條件未能於最後完成日期或之前達成，該協議將自動終止，而該協議之任何一方概不會向另一方承擔任何責任或義務，倘若先決條件並非因該協議之任何一方違約而導致未能達成，君裕須於該協議終止後的第五個工作天內將香港新光經已按該協議支付的所有款項全數退還。

### **完成**

待上述所有先決條件達成後，該出售事項將於所有先決條件完成當日後的第五個工作天或訂約雙方以書面協定之其他日期內完成。於該出售事項完成後，本公司將不再持有忠正、利時年及第一飯店之任何權益，而忠正、利時年及第一飯店將不再為本公司之子公司。

### **其他條款**

香港新光已按照該協議之規定同意承擔第一飯店之全部營運資金，並就此於該出售事項完成之日或二零一三年六月三十日(以較早者為準)向第一飯店之指定銀行賬戶支付足夠資金。

## 進行該出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團一直積極探索重建或出售該物業之可行方案。考慮到香港新光之出價及重建該物業將需要本集團投入大量資金後，董事會認為，該出售事項乃本集團變現其於該物業之投資並將其資源重新調配至其他現有業務之良機。

董事認為，該出售事項按一般商業條款進行，且該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 該出售事項之財務影響及所得款項用途

本集團預期該出售事項可確認收益估計約港幣 160,000,000 元，此金額乃根據(i)該出售事項之代價；(ii)本公司應佔忠正權益之賬面值；(iii)因該出售事項而沖回之匯兌儲備；及(iv)該出售事項所致之開支及相關所得稅負債計算而得出。該出售事項之實際收益金額將取決於該出售事項完成時，本公司應佔忠正權益之賬面值及所沖回之匯兌儲備。

本公司擬將該出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於按上市規則第 14.07 條計算之其中一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，該出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之公告規定。

## 一般資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為(i)公用設施，包括供應電力、自來水及熱能；(ii)酒店；(iii)機電，包括製造及銷售液壓機及水力發電設備；及(iv)策略性及其他投資，包括生產、銷售及分銷釀酒產品、升降機和扶手電梯以及於天津提供港口服務。

就董事所知，香港新光為一間於香港註冊成立並從事投資控股的有限公司。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，香港新光、天津成峰基業機械技術有限公司及彼等各自之最終實益持有人均獨立於本公司及其關連人士。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	君裕(作為賣方)與香港新光(作為買方)就該出售事項而訂立日期為二零一三年六月二十八日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天津發展控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「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
「該出售事項」	指	君裕根據該協議及其項下擬進行之交易向香港新光出售待售股份
「第一飯店」	指	天津第一飯店有限公司，於中國成立之中外合資有限責任公司，並由利時年持有75%股權
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港新光」	指	香港新光國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「君裕」	指	君裕有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資子公司
「利時年」	指	香港利時年有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為忠正之全資子公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一三年九月三十日或君裕與香港新光以書面協定之較後日期

「忠正」	指	忠正有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並在該出售事項完成前，為君裕之全資子公司
「該物業」	指	位於中國天津市和平區解放北路219號之酒店大樓，其建築面積約為35,548.86平方米
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	1股面值1.00美元之忠正股份(即忠正全部已發行股本)
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告內，在中國成立的公司／實體之英文名稱僅為其中文官方名稱之翻譯，如有歧異，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣已按人民幣0.80元兌港幣1.00元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。有關換算並不代表任何以人民幣或港幣為單位之金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率換算或可予換算。

承董事會命  
**天津發展控股有限公司**  
 主席  
**于汝民**

香港，二零一三年六月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括于汝民先生、吳學民先生、戴延先生、白智生先生、張文利先生、王志勇先生、王衛東博士、段剛先生、張永銳先生\*、陳清霞博士\*、鄭漢鈞博士\*\*、麥貴榮先生\*\*、伍綺琴女士\*\*、黃紹開先生\*\*及陸海林博士\*\*。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事