

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

須予披露交易

出售天津生物化學製藥有限公司 所持該等房產及 該等輔助配套設備

資產交易合同

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日的公告，內容有關天津生化（力生製藥之全資附屬公司）擬透過天津產權交易中心公開掛牌出售程序出售該等房產及該等輔助配套設備。

於二零二二年十二月十三日，天津生化與天津瑞欣就出售事項訂立資產交易合同，總代價為人民幣120,000,000元（相當於約港幣133,333,333元）。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但所有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章項下的申報及公告規定。

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日的公告，內容有關天津生化（力生製藥之全資附屬公司）擬透過天津產權交易中心公開掛牌出售程序出售該等房產及該等輔助配套設備。

公開掛牌出售程序的掛牌期已於二零二二年十二月七日結束，而天津瑞欣已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者。

資產交易合同

於二零二二年十二月十三日，天津生化及天津瑞欣訂立資產交易合同，據此，天津生化同意轉讓及天津瑞欣同意收購該等房產及該等輔助配套設備。下文載列資產交易合同的主要條款概要。

日期

二零二二年十二月十三日

訂約方

- (1) 天津生化（作為轉讓方）
- (2) 天津瑞欣（作為受讓方）

將予出售的資產

天津生化同意轉讓及天津瑞欣同意收購該等房產及該等輔助配套設備。於本公告日期及資產交易合同訂立日期，天津生化為該等房產及該等輔助配套設備的登記及實益擁有人。

代價及支付條款

出售事項之掛牌底價為人民幣 168,903,800 元（相當於約港幣 187,670,889 元），乃經參考中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，以及載於評估報告內有關該等房產及該等輔助配套設備的資產評估值而釐定。由於未能在初次掛牌期限內確認到合資格中標者，天津生化根據（其中包括）天津產權交易中心的規則多次下調掛牌底價，最終調整至人民幣 120,000,000 元，並延長掛牌期限。

公開掛牌出售程序的最後掛牌期已於二零二二年十二月七日結束，而天津瑞欣已獲天津產權交易中心確認為合資格中標者，出售事項的總代價為人民幣 120,000,000 元（相當於約港幣 133,333,333 元），即天津瑞欣在公開掛牌出售程序中作出的最終投標價。

在訂立資產交易合同前，天津瑞欣已支付人民幣 30,000,000 元至天津產權交易中心指定的賬戶作為交易保證金，而該交易保證金並會在簽署資產交易合同後直接折抵為出售事項的總代價的一部分。天津瑞欣需將出售事項的剩餘代價在資產交易合同生效日起之 5 個工作天內匯入天津產權交易中心所指定的結算賬戶。天津產權交易中心出具交易憑證後，再將所有代價款項全部劃轉至天津生化的指定收款賬戶。天津生化需在收納全部轉讓款項後 20 個工作天內向天津瑞欣交付該等房產及該等輔助配套設備的證明文件及技術資料，並提供必要協助以供天津瑞欣辦理相關政府部門就該等房產及該等輔助配套設備的變更登記手續。

出售事項的總代價並不包含增值稅。增值稅由天津瑞欣承擔並支付，而出售事項所產生的其他稅項及手續費則由訂約雙方各自承擔。

該等房產及該等輔助配套設備的資料

該等房產包括位於中國天津市天津空港經濟區環河南路 9 號（土地使用權面積為 20,999.9 平方米，使用期限自二零一零年十二月十五日至二零二零年十二月十四日）的工業用地，以及建於其上的疫苗廠區、研發樓及 5 項構築物（總建築面積為 27,750.71 平方米）。疫苗廠區目前已根據一份租賃協議出租予天津瑞欣，租賃期由二零二二年六月一日起至二零二三年五月三十一日止，每月租金為人民幣 272,707.42 元（相當於約港幣 303,008 元）。該等輔助配套設備包括設於該等房產的 220 項疫苗相關機器及 1 項電子設備。

根據天津生化截至二零二二年十一月三十日的財務資料，該等房產及該等輔助配套設備的未經審核賬面價值約為人民幣 153,274,000 元（相當於約港幣 170,304,444 元）。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度，該等房產及該等輔助配套設備的未經審核淨虧損（除稅前及除稅後）分別為約人民幣 74,452,800 元（相當於約港幣 82,725,333 元）及人民幣 10,174,900 元（相當於約港幣 11,305,444 元）。

出售事項之理由及裨益

於二零二零年，23 價肺炎球菌多糖疫苗項目經國家藥品監督管理局國家藥品審評中心審評後，天津生化考慮從成本效益和經濟效益方面終止該項目，該等房產及該等輔助配套設備因而自此利用率較低。經考慮到該等房產及該等輔助配套設備具獨特性質，可進行的其他用途有限，董事會認為，出售事項將可提高本集團資產的運營效率、降低運營成本及優化本集團資產結構。董事會相信，出售事項所得款項可進一步加強本集團的現金流量，從而令本集團可就未來發展重新配置資源。

董事認為資產交易合同之條款及條件乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，而出售事項於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東整體之最佳利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

預期出售事項將會產生未經審核虧損約人民幣 36,028,600 元（相當於約港幣 40,031,778 元）。該未經審核虧損估算乃經參考(i)出售事項的總代價；(ii)該等房產及該等輔助配套設備於截至二零二二年十一月三十日止的預計未經審核賬面價值；及(iii)預計出售事項附帶的所有相關稅項支出後計算得出。本公司擬將出售事項的所得款項用作本集團一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過 5%但所有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 章項下的申報及公告規定。

有關訂約方的資料

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)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、製造及印刷醫藥包裝及其他紙質包裝材料銷售；(iii)酒店；(iv)機電，包括製造及銷售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的聯營公司。

天津生化為力生製藥之全資附屬公司，主要從事生產研發生化和化學藥物製劑。於本公告日期，本公司間接持有力生製藥約 34.41%的已發行股本。

天津瑞欣為一間於中國成立之有限公司，主要從事技術服務、開發、諮詢、轉讓及推廣；寵物服務（不含動物診療）；寵物食品及用品之零售及批發；及第一類醫療器械銷售之業務。一家有限合伙企業間接控制天津瑞欣的 60%權益，而李守軍先生及李睿女士分別持有該有限合伙企業的 84%和 16%權益。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天津瑞欣及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

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：

「該等輔助配套設備」	指	設於該等房產的 220 項疫苗相關機器及 1 項電子設備
「資產交易合同」	指	天津生化與天津瑞欣於二零二二年十二月十三日就出售事項訂立的資產交易合同
「董事會」	指	董事會
「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）

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	天津生化在天津產權交易中心透過公開掛牌出售程序出售該等房產及該等輔助配套設備
「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
「力生製藥」	指	天津力生製藥股份有限公司，一間根據中國法律成立之股份有限公司，於深圳證券交易所A股市場上市（股份代號：002393）。於本公告日期，本公司間接持有力生製藥約34.41%的已發行股本
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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）
「該等房產」	指	位於中國天津市天津空港經濟區環河南路9號（土地使用權面積為20,999.9平方米）的工業用地，以及建於其上的疫苗廠區、研發樓及5項構築物（總建築面積為27,750.71平方米）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心有限公司，一間於中國成立之有限公司
「天津生化」	指	天津生物化學製藥有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為力生製藥之全資附屬公司

「天津瑞欣」	指	天津瑞欣生物醫藥有限公司，一間於中國成立之有限公司
「評估報告」	指	由中瑞世聯資產評估集團有限公司以二零二一年十二月三十一日為評估基準日，按資產基礎法及市場法而編制之該等房產及該等輔助配套設備評估報告
「%」	指	百分比

於本公告內，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。

於本公告內，人民幣已按人民幣 0.90 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。

承董事會命
天津發展控股有限公司
 主席及執行董事
王剛

香港，二零二二年十二月十三日

於本公告日期，本公司董事會包括王剛先生、李曉廣博士、莊啟飛先生、崔小飛先生*、張永銳先生*、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