

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

須予披露交易及關連交易  
及  
恢復買賣

財務顧問

英高  
財務顧問有限公司

買賣協議

董事會謹此宣佈，於二零零七年十二月三日，凱勝有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與津聯訂立買賣協議，以總代價825,000,000港元收購津聯置業之全部股權及向津聯置業作出之所有股東貸款。代價將以現金支付560,000,000港元，餘額265,000,000港元將透過按每股代價股份約8.32港元之發行價發行31,850,000股新股份支付。

津聯置業主要從事在香港持有物業及物業管理，其主要資產為香港萬怡酒店(一座位於香港西區興建中之四星級酒店)。

由於收購事項之若干適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。亦由於津聯為本公司之控股股東並持有本公司已發行股本約51.97%，根據上市規則，收購事項及配發代價股份亦構成本公司之關連交易及須遵守申報及公告規定及須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准。

津聯及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。除津聯及其聯繫人士外，概無股東於收購事項中擁有任何權益。

獨立董事委員會將予成立，以就買賣協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問將獲委任，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份已自二零零七年十二月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年十二月四日上午九時三十分起恢復買賣。

## 買賣協議

日期：二零零七年十二月三日

買方：凱勝有限公司，本公司之間接全資附屬公司

賣方：津聯，本公司之控股股東，持有本公司已發行股本約 51.97%

根據買賣協議，買方須於完成日期向津聯收購津聯置業之全部股權(即200,000股每股面值1港元之已發行股份)連同津聯向津聯置業作出之所有股東貸款之利益，總代價為825,000,000港元。根據津聯置業之未經審核帳目，於二零零七年十月三十一日，該等股東貸款約為1,709,000,000港元。

## 有關津聯置業及該酒店之資料

津聯置業為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。其主要業務為於香港從事持有物業及物業管理及其主要資產為一座位於香港西區干諾道西167號興建中之香港萬怡酒店(「該酒店」)。

該酒店為一座興建中之四星級酒店，地盤面積約769.5平方米，總建築樓面面積約11,472平方米，配有245間客房。該酒店的設施包括會議室、商務中心、貴賓休息室、健身中心、酒吧及餐廳。

津聯置業已與Marriott Hotels International B.V. (「Marriott」，獨立第三方)訂立協議，據此Marriott將就該酒店提供酒店管理服務至二零二七年止，並可連續兩度續約各五年。根據該協議，Marriott將根據該酒店之總收入及經營溢利收取費用。Marriott現時在香港管理其他四座酒店。

該酒店原擬興建為一幢31層之寫字樓大廈，津聯置業於一九九七年以847,000,000港元買下該寫字樓大廈。津聯置業隨後著手將該幢寫字樓大廈改建為一座四星級酒店。改建及裝修工程已大致完成，預期該酒店將於二零零八年第一季度起開始招收付費房客。

於改建為酒店之前，該大廈由津聯置業持有作為一項投資物業。根據截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，津聯置業之淨負債額約為1,160,000,000港元(二零零五年：1,034,000,000港元)，包括應付津聯之貸款約1,517,000,000港元(二零零五年：1,415,000,000港元)。截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額及虧損淨額(扣除稅項及特殊項目前後)分別約為900,000,000港元及125,700,000港元(二零零五年：分別為12,900,000港元及71,200,000港元)。

## 代價

根據買賣協議，津聯將於二零零七年十月三十一日後但於收購事項完成前額外注入38,000,000港元，作為對該酒店之建築成本以及收購事項完成前產生之任何開業及經營開支之注資(「餘下資本承擔」)。

代價825,000,000港元乃由訂約雙方參考餘下資本承擔及由本公司之獨立第三方萊坊測計師行有限公司採用直接對比法編製該酒店於二零零七年九月三十日之估值825,000,000港元經公平磋商後釐定。

收購事項完成後，津聯置業將成為本公司之間接全資附屬公司。根據津聯置業於二零零七年十月三十一日之未經審核帳目，津聯置業之淨負債額約為1,206,000,000港元，股東貸款約為1,709,000,000港元(未計及基於於二零零七年九月三十日該酒店估值之重估盈餘約328,000,000港元)。

代價全部金額將於買賣協議完成日期支付。560,000,000 港元之現金代價將由本公司內部資源提供資金及／或部分由銀行融資提供資金。餘額 265,000,000 港元之代價將透過本公司於完成時以每股代價股份約 8.32 港元向津聯或其代名人配發及發行約 31,850,000 股新股份支付。

本公司將予發行之每股代價股份之發行價約 8.32 港元較：

- (i) 股份於緊接買賣協議日期前之最後交易日聯交所所報之收市價每股 9.11 港元折讓約 8.67%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前五個交易日聯交所所報之平均收市價每股 8.94 港元折讓約 6.94%；  
及
- (iii) 股份於緊接買賣協議日期前十個交易日聯交所所報之平均收市價每股 8.85 港元折讓約 5.99%。

代價股份佔本公司現有已發行股本約 3.08% 及佔本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約 2.98%。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份於聯交所上市及准許買賣。代價股份將入賬列作繳足，並在所有方面與發行及配發代價股份日期之已發行股份享有同等地位。

買賣協議之條款乃經公平磋商後釐定。本公司董事認為該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 股權架構

|      | 於本公告日期        |         | 緊隨收購事項完成後     |         |
|------|---------------|---------|---------------|---------|
|      | 股份數目          | 概約股權百分比 | 股份數目          | 概約股權百分比 |
| 津聯   | 538,189,143   | 51.97%  | 570,039,143   | 53.40%  |
| 公眾股東 | 497,430,982   | 48.03%  | 497,430,982   | 46.60%  |
|      | 1,035,620,125 | 100%    | 1,067,470,125 | 100%    |

## 先決條件

買賣協議之完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成或豁免後,方可作實:

- (a) 獨立股東於本公司股東特別大會上以簡單大多數票數通過批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案,包括根據買賣協議向津聯發行及配發代價股份;
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准(不論無條件或有條件)代價股份上市及准許買賣;
- (c) 津聯取得證明該酒店以及津聯置業之租金賬目之法定押記已絕對地獲解除;
- (d) 津聯提供書面憑證,顯示其已向津聯置業注入或促使向津聯置業注入餘下資本承擔,並獲得買方信納;
- (e) 津聯提供已經取得有關該酒店之現有融資協議及經營之所有必要同意、許可、批准、授權及豁免之憑證,並獲得買方信納;
- (f) 津聯提供顯示該酒店之重建經已完成及該酒店已全面投入營運之憑證,並獲得買方信納;及
- (g) 買賣協議訂約雙方已取得訂立買賣協議及完成買賣協議項下進行之交易之任何及所有必要或適當之其他同意、許可、批准、授權及豁免。

訂約雙方須促使先決條件於二零零八年六月三十日或買賣協議訂約雙方可能協定之該等較後日期達成。倘未能於二零零八年六月三十日下午五時正前達成或豁免(視情況而定)所有條件,買賣協議將告失效並不再具效力,買賣協議訂約雙方不得對另一方提出任何申索或對另一方承擔任何責任或義務,惟任何先前違反則除外。

## 收購事項之完成

買賣協議之完成將須於上文所載之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)起計五個營業日內或訂約雙方可能協定之該等其他日期發生。

## 進行收購事項之理由及得益

本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司和聯營公司之主要業務包括(i)基礎設施業務，包括收費道路業務及港口業務；(ii)公用設施業務，包括供水、供電及熱能供應；及(iii)策略性及其他投資，包括生產、銷售及分銷酒類產品、燃氣業務及升降機和扶手電梯業務。津聯之主要業務為一般貿易及投資控股。

誠如最近的年報所述，本集團正積極開拓以酒店行業為中心的房地產業務的商機。除此項交易外，本集團正積極在中國尋找此行業的其他機會。收購事項將可讓本集團於選定的領域多元化發展業務，並在本集團認為擁有理想前景的香港之旅遊及酒店業建立地位。根據香港旅遊發展局之統計數字，二零零七年上半年抵港之遊客總數約為13,000,000人次，較二零零六年同期增長6.8%。二零零六年香港酒店之平均入住率約為87%，而上年則為86%。

## 上市規則之含義

由於收購事項之若干適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。亦由於津聯為本公司之控股股東並持有本公司已發行股本約51.97%，根據上市規則，收購事項及配發代價股份亦構成本公司之關連交易及須遵守申報及公告規定及須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准。

## 獨立董事委員會

由本公司所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，以就買賣協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司之控股股東及於收購事項中擁有權益之津聯及其聯繫人士，將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。除津聯及其聯繫人士外，概無股東於收購事項中擁有任何權益。

## 一般事項

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份已自二零零七年十二月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年十二月四日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

除非文義另有所指，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

|        |   |                                       |
|--------|---|---------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方收購津聯置業之全部股權                         |
| 「董事會」  | 指 | 本公司董事會                                |
| 「中國」   | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣       |
| 「本公司」  | 指 | 天津發展控股有限公司                            |
| 「代價」   | 指 | 根據買賣協議進行之收購事項之代價                      |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司將發行予津聯或其代名人之31,850,000股股份，作為代價之一部分 |
| 「本集團」  | 指 | 本公司及其附屬公司                             |
| 「港元」   | 指 | 香港法定貨幣港元                              |
| 「香港」   | 指 | 中國香港特別行政區                             |

|        |   |                                       |
|--------|---|---------------------------------------|
| 「獨立股東」 | 指 | 除津聯及其聯繫人士以外之股東                        |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則                             |
| 「買方」   | 指 | 凱勝有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「買賣協議」 | 指 | 就收購事項而於二零零七年十二月三日訂立之買賣協議              |
| 「股東」   | 指 | 股份之登記持有人                              |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之股份                   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                           |
| 「津聯置業」 | 指 | 津聯置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司               |
| 「津聯」   | 指 | 津聯集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司               |

承董事會命  
**天津發展控股有限公司**  
 主席  
**任學鋒**

香港，二零零七年十二月三日

於本公告日期，董事會包括執行董事任學鋒博士、于汝民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宗國英博士及鄭道全先生；非執行董事王廣浩先生及張永銳先生，以及獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。