

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

收儲

天津力生製藥股份有限公司所持之該等土地房產

茲提述本公司日期為二零二三年七月二十六日之公告，內容有關天津市南開區人民政府潛在收儲力生製藥（本公司非全資附屬公司）所持之該等土地房產。

於二零二三年八月十日，力生製藥與天津城達房屋就該收儲事項訂立補償協議，補償款額為人民幣247,900,000元（相當於約港幣269,456,522元）。

由於根據上市規則第14.07條計算有關補償款額的最高適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，該收儲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。

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年七月二十六日之公告，內容有關天津市南開區人民政府潛在收儲力生製藥（本公司非全資附屬公司）所持之該等土地房產。

本公司接到力生製藥通知，有關批准該收儲事項的股東決議案已於其在二零二三年八月十日舉行的股東大會上獲正式通過。

補償協議

於二零二三年八月十日，力生製藥與天津城達房屋訂立補償協議，據此，力生製藥同意歸還，而天津城達房屋同意收儲該等土地房產，惟須受補償協議的條款及條件所規限。補償協議主要條款如下。

日期

二零二三年八月十日

訂約方

- (1) 力生製藥（作為轉讓方）
- (2) 天津城達房屋（由天津市南開區人民政府指定作為受讓方）

將予收儲的該等土地房產

該等土地房產由工業用途的土地及房屋組成，並位於中國天津市南開區黃河道491號，根據相關房產權證分為兩部分，前者土地面積為13,317.50平方米及建築面積為8,030.80平方米，而後者土地面積為16,629.10平方米及建築面積為11,180.16平方米。於本公告日期，力生製藥為該等土地房產之註冊及實益擁有人，並擁有該等土地房產的獨家使用權。

補償款額及支付條款

補償款額合共人民幣 247,900,000 元（相當於約港幣 269,456,522 元），並將由天津城達房屋按以下方式以現金支付予力生製藥：—

- (1) 首期款項人民幣 120,000,000 元（相當於約港幣 130,434,783 元）將於簽訂補償協議後 10 個工作天內支付。當收取有關款項，力生製藥須同時向天津城達房屋交付該等土地房產的所有房地產權證原件本及登記文件；
- (2) 於收訖第二期款項人民幣 100,000,000 元（相當於約港幣 108,695,652 元）後，力生製藥須於 10 個工作天內將該等土地房產騰空交予天津城達房屋，並辦理土地權屬轉讓登記；
- (3) 補償款額餘數將於該等土地房產的土地權屬轉讓登記完成後的 5 個工作天內一次性支付。

補償款額乃訂約雙方經公平磋商，並參考評估報告下該等土地房產的評估值後釐定。補償款額已包括所有補償，涵蓋房屋補償（按交付該等土地房產時的現狀基準）、有關土地的補償費用、人員安置、搬遷、設備搬遷、清理租賃戶（如有）、解除租賃、按揭及查封（如有）等成本，以及有關土地及房屋的相關稅項。

當收到補償款額，力生製藥不可就該等土地房產作出進一步要求，且無權就該等土地房產收取任何其他補償。同時，當該等土地房產於有關時間按現狀基準交付及完成土地權屬註銷手續後，訂約雙方就補償款額、土壤修復治理或與土地收儲有關的其他事宜再無任何爭議。

該等土地房產之資料

該等土地房產現時為力生製藥的其中一個辦公處所，約有260名營銷分部的員工。於該收儲事項完成後，相關員工將搬遷至力生製藥現有的其他辦公處所。該搬遷將可讓力生製藥每年實現節約運營成本約人民幣10,000元（相當於約港幣10,870元）。

根據力生製藥於二零二三年三月三十一日之財務資料，該等土地房產之未經審核賬面值約為人民幣9,259,200元（相當於約港幣10,064,348元）。根據評估報告，該等土地房產於二零二三年三月三十一日的評估值（包括資本增值稅）為人民幣243,527,000元（相當於約港幣264,703,261元）。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度，該等土地房產的未經審核營運淨虧損分別約為人民幣2,758,000元（相當於約港幣2,997,826元）及人民幣2,539,800元（相當於約港幣2,760,652元）。

該收儲事項之財務影響及所得款項用途

預期力生製藥就該收儲事項將錄得未經審核收益約人民幣183,260,800元（相當於約港幣199,196,522元）。預期收益乃參考補償款額及該等土地房產於二零二三年三月三十一日之未經審核賬面值計算。力生製藥能夠變現的實際收益將視乎該收儲事項所附帶的相關稅項開支實際付款、相關交易成本及該等土地房產於業權轉讓日期的實際賬面值而定，並待本公司核數師審核。

經扣除交易成本及稅項開支付款後，力生製藥擬將補償款額所得款項用作其一般營運資金。

進行該收儲事項之理由及裨益

該收儲事項為天津市城市建設總體規劃的一部分，並須按照相關法律及法規進行。鑒於補償款額不低於該等土地房產的經評估值，董事會認為該收儲事項將提升本集團資產的營運效率、降低營運成本及優化本集團的資產結構。董事會相信，補償款額所等款項可進一步加強本集團的現金流，並讓本集團重新分配其資源作未來發展之用。

董事認為，補償協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且該收儲事項符合本公司及股東之整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關補償款額的最高適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，該收儲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。

力生製藥及其附屬公司主要從事於中國製造及銷售化學藥品。於本公告日期，本公司持有力生製藥已發行股本約 34.12%之實際權益。

天津城達房屋主要從事房屋拆遷、園林綠化工程、建築材料批發及零售、房屋、場地、機器及設備以及車輛租賃。於本公告日期，天津城達房屋為天津市南開區人民政府國有資產監督管理委員會的間接全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天津城達房屋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：

「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）

「補償款額」	指	力生製藥就該收儲事項將收取的補償款額
「補償協議」	指	主補償協議及補充補償協議
「董事」	指	本公司董事
「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，並為本公司之間接非全資附屬公司，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已發行股本的約34.12%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主補償協議」	指	力生製藥與天津城達房屋就該收儲事項訂立日期為二零二三年八月十日之補償協議
「該收儲事項」	指	天津市南開區人民政府收儲現時由力生製藥持有的該等土地房產之土地使用權
「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）
「該等土地房產」	指	位於中國天津市南開區黃河道491號的工業用土地及房屋，其根據相關房產權證分為兩部分，前者土地面積為13,317.50平方米及建築面積為8,030.80平方米，以及後者土地面積為16,629.10平方米及建築面積為11,180.16平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「補充補償協議」	指	力生製藥與天津城達房屋就該收儲事項而訂立日期為二零二三年八月十日之補充協議，以補充主補償協議及構成其一部分
「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
「天津城達房屋」	指	天津市城達房屋拆遷有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，並為天津市南開區人民政府國有資產監督管理委員會的間接全資附屬公司
「評估報告」	指	北京國融興華資產評估有限責任公司以二零二三年三月三十一日為評估基準日採用市場法對該等土地房產編制的評估報告
「%」	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0.92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，二零二三年八月十日

於本公告日期，本公司董事會包括王剛先生、李曉廣博士、滕飛先生、孫利軍先生*、伍綺琴女士**、黃紹開先生**、樓家強先生**及冼漢迪先生**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事