

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。



**天津濱海泰達物流集團股份有限公司**  
**Tianjin Binhai Teda Logistics (Group) Corporation Limited\***

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8348)

**有關透過公開掛牌進行  
潛在非常重大出售事項之  
建議授權**

**通過公開掛牌進行潛在出售事項**

董事會宣佈，本公司擬透過公開掛牌方式出售其於目標公司的全部60%權益。

潛在出售事項將於天津產權交易中心以公開掛牌方式進行，成功中標者將根據天津產權交易中心的相關規則及規例與本公司訂立產權交易合同。

初步最低代價為最低競標價人民幣93,123,000元。

最終代價應相等於公開掛牌中標價，惟無論如何不得少於初步最低代價。

**GEM上市規則之涵義**

按照初步最低代價金額計算，潛在出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過75%。因此，潛在出售事項預計將構成本公司一項非常重大出售事項，並須遵守GEM上市規則第十九章下之申報、公告及股東批准規定。

董事會有意徵求股東於股東特別大會上預先授予建議授權，以便董事以公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項。

概無董事於潛在出售事項中有重大利益，故概無董事須就批准潛在出售事項及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

### **股東特別大會及股東通函**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准產權交易合同及潛在出售事項。一份通函，其中載有(其中包括)(i)有關產權交易合同的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)本公司於潛在出售事項完成後的未經審核備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告預期將於二零二四年八月二十一日或之前寄發予股東。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於潛在出售事項未必一定進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照GEM上市規則適時或按規定進一步刊發公告。

### **緒言**

董事會宣佈，本公司擬透過天津產權交易中心以公開掛牌方式出售其於目標公司的全部60%權益。根據規管中國企業轉讓國有資產的相關要求，潛在出售事項將於天津產權交易中心以公開掛牌方式進行。

### **潛在出售事項之主要條款**

潛在出售事項之主要條款載列如下。

#### **潛在競標人之資格**

潛在競標人應符合(其中包括)下列資格：

1. 潛在競標人應為有效成立之企業或擁有完全民事行為能力之自然人；
2. 潛在競標人應具備穩健財務狀況及償債能力並具備良好商業信譽，且能夠完成潛在出售事項對應的收購行為；及
3. 中國法律及法規所訂明或相關中國政府機關(包括天津產權交易中心)可能指示之其他資格。

競標人將須承諾其及其最終實益擁有人均為本公司獨立第三方。

提供最高競標價之競標人將為成功中標者。

### 公開掛牌之日期及程序

本公司將須向天津產權交易中心提交載列(其中包括)(i)初步最低代價(預掛牌時暫不披露,將於正式掛牌時披露);(ii)競標之主要條款;及(iii)潛在競標者之描述及資格之掛牌通告。由於本公司為目標公司之控股股東,掛牌程序將包括預掛牌及正式掛牌。本公司將於實際可行情況下盡快向天津產權交易中心提交掛牌通告。

本公司預計將於二零二四年八月前後向股東尋求有關潛在出售事項的批准。本公司將盡快且無論如何分別於刊發本公告後一個月內及股東於股東特別大會上授出建議授權後一個月內向天津產權交易中心遞交有關潛在出售事項的預掛牌通告及正式掛牌通告。發佈期間將為預掛牌通告日期起計20個工作日及正式掛牌通告日期起計20個工作日。於發佈期間,合資格競標者可表明其購買目標公司60%權益之意向及登記為有意競標者。於發佈期間屆滿後,天津產權交易中心將於發佈正式掛牌後兩個月內通知本公司成功中標者之身份。於天津產權交易中心發出成功中標者(即最高投標者)通知後,本公司將與該成功中標者訂立產權交易合同。本公司預期將於發佈掛牌結果後一個月內完成潛在出售事項。

於本公告日期,產權交易合同之主要資料(包括成功中標者、最終代價、支付、交付及轉讓時間)尚未釐定。本公司將於確認成功中標者後訂立產權交易合同,並將於與成功中標者訂立產權交易合同後刊發進一步公告及遵守相關GEM上市規則規定。

### 授權期間

建議授權於授權期間(即於股東特別大會上通過相關普通決議案當日起計12個月期間)生效。

## 潛在出售事項之標的事項

目標公司為一間於中國成立之公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，本公司及正大物流有限公司分別擁有其註冊資本之60%及40%。正大物流有限公司由中國生物製藥有限公司全資擁有，而中國生物製藥有限公司為一間股份於聯交所上市的公司(股份代號：1177)，並為本公司的主要股東。因此，正大物流有限公司為本公司的關連人士。根據目標公司之組織章程細則，正大物流有限公司對出售的60%權益享有優先購買權，且其擬於天津產權交易中心發佈正式通告前以書面通知的方式放棄該權利。

本公司擬出售其於目標公司的全部60%權益。

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益，且目標公司將不再為本集團之合營公司。

## 代價及付款條款

潛在出售事項之初步最低代價為最低競標價人民幣93,123,000元。潛在出售事項之初步最低代價乃經參考以下幾項因素後釐定：(1)目標公司之賬面資產淨值之60%；(2)獨立評估師根據規管中國企業轉讓國有資產的相關要求出具之評估報告所載之目標公司於二零二三年十二月三十一日評估資產淨值之60%；(3)有意投標潛在出售事項之潛在買家的出價意向；(4)與目標公司同區域的一家冷庫公司權益的公開掛牌價格；(5)目前冷鏈行業激烈的市場競爭及不利情況；(6)「進行潛在出售事項之理由及裨益」一段所載因素，如目標公司過往盈利及業務營運狀況，潛在出售事項完成後對本公司財務狀況及業務營運的影響等。

由評估師出具的評估報告中採用資產基礎法計算的目標公司於二零二三年十二月三十一日初步評估資產淨值為人民幣155,205,000元。

潛在出售事項之最終代價將取決於成功中標者將於公開掛牌出售程序中提供的最終競標價，並應由成功中標者按以下方式支付：

- (1) 成功中標者支付的保證金將構成最終代價的一部分；及
- (2) 最終競標價餘額應於簽署產權交易合同後5個工作日內存入天津產權交易中心指定賬戶。

倘於上述正式掛牌發佈期間屆滿後未有潛在出售事項競標者，本公司可根據規管中國企業轉讓國有資產要求延長該期間至一年。本公司將於公開掛牌出售程序完成後與成功中標者訂立正式產權交易合同。

潛在競標人須向指定賬戶支付不超過潛在出售事項最低代價30%的金額作為保證金。成功中標者支付的任何保證金將被視為潛在出售事項最終代價的一部分。天津產權交易中心確認成功中標者身份後將於3個工作日內將保證金全額退還予其他競標人。

### 潛在出售事項之先決條件

潛在出售事項須待下列先決條件達成及／或獲豁免(倘適用)後方可進行：

- (i) 本公司就潛在出售事項完成所有備案手續及取得一切必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)；及
- (ii) 成功中標者就轉讓標的權益取得一切必要內部批准及有關部門監管批准(如規定)。

於本公告日期，並無達成上述條件。

一經確定潛在出售事項之成功中標者，本公司須無條件根據天津產權交易中心之規則與該成功中標者訂立產權交易合同，並須在達成先決條件及成功中標者支付代價之前提下，完成產權交易合同項下擬進行之交易。

本公司已就潛在出售事項適用之規定及掛牌程序諮詢天津產權交易中心，而天津產權交易中心已表示，天津產權交易中心之規則不接受以股東批准為前提之掛牌。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法於天津產權交易中心以公開掛牌出售程序進行潛在出售事項。

## 償還借款責任

本公司與目標公司約定，目標公司應依照產權交易合同條款在相關業務主管部門辦理必要的股東變更登記手續之日起一年內，在成功中標者提供財務資助的情況下，全額償還本公司的借款責任(即於二零二三年十二月三十一日，目標公司欠本公司約人民幣137.3百萬元，包括本金及利息)。

成功中標者將承諾向目標公司提供有效協助，幫助其償還本公司借款責任。該協助可能包括(但不限於)向目標公司提供其自有資金以及與第三方協調以向目標公司提供資金。

目標公司償還所有借款責任後，本公司將註銷目標公司已辦理的用於對借款增信的資產抵押登記。

## 違約責任

倘成功中標者未能根據產權交易合同條款按時支付保證金以外的剩餘交易價款，成功中標者應按未付餘額及貸款市場報價利率的四倍向本公司支付違約金；倘成功中標者逾期超過30日，本公司有權扣除成功中標者已繳納的保證金並終止產權交易合同。

## 估值

評估師於評估時，已考慮三種公認的獲取目標公司全部股東權益的市場價值的方法，即市場法、收益法和資產基礎法。

經考慮該三種方法中的每一種後，評估師認為：(i)由於缺乏足夠合適的直接市場可比公司，市場法並不適合；(ii)收益法並不適合，因為目標公司於過往年度中多年虧損，受疫情防控政策影響，出現短暫盈利，疫情防控政策調整後，毛利率較高的一級查驗庫消殺檢測業務停止，同時區域性市場競爭更加激烈，導致業務量和利潤率水平大幅下降，而收益法對收入及成本的



估計將作出重大判斷，從而進一步增加根據收益法得出的任何預測之固有不確定性及風險；及 (iii) 資產基礎法是最合適的評估方法，因為目標公司擁有的主要資產為非流動資產，包括冷庫及土地等，而冷庫及土地為其業務營運的主要資產，且資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。根據目標公司二零二三年度經審核財務報表，目標公司的固定資產及土地金額分別佔其非流動資產及總資產的90%及70%，即目標公司擁有的主要資產為固定資產及土地。

綜上所述，尤其是：(i) 目標公司於過往年度多年虧損，雖短期出現盈利，但由於政策因素及激烈的市場競爭，收入及成本預測亦不準確，導致評估值存在重大風險及不確定性，不能客觀合理的體現目標公司價值，令其不適合採用收益法；(ii) 缺少充足的可比較交易令其不適合採用市場法；及 (iii) 目標公司的資產密集性質令其適合採用資產基礎法，因此，評估師認為，資產基礎法乃評估目標公司全部股東權益的最合適方法。

根據評估報告，目標公司採用資產基礎法及收益法進行評估，資產基礎法評估結果約為人民幣155,205,000元，收益法評估結果約為人民幣94,800,000元。評估師認為，資產基礎法更客觀的反映了目標公司的公平市場價值，因此採納資產基礎法評估的結果。

鑒於根據適用中國法律法規的要求，評估師須至少使用兩種評估方法對目標公司進行評估。因此，儘管最終採用資產基礎法，但除資產基礎法外，評估師還選擇收益法作為另一種評估方法。此外，評估報告的編製並非基於商業考慮，但為遵守適用的中國法律法規，董事會於釐定潛在出售事項的初步最低代價時，並未考慮評估報告中包含的任何盈利預測或利潤預測。

基於盈利預測的收益法的評估值不能客觀合理的體現目標公司價值，董事會在考慮潛在出售事項時並未考慮盈利預測及收益法的評估結果。

基於評估報告，以下載列使用資產基礎法之資產評估結果匯總表及評估詳情：

項目	賬面值 人民幣千元 A	評估值 人民幣千元 B	增值 人民幣千元 C=B-A	增值百分比 % D = C/A × 100
流動資產	94,975	94,957	-18	-0.02
非流動資產	240,737	256,869	16,132	6.70
包括：				
固定資產	195,368	204,300	8,932	4.57
在建工程	390	390	—	—
無形資產	44,222	52,179	7,957	17.99
長期遞延費用	757	—	-757	-100.00
<b>資產總值</b>	<b>335,712</b>	<b>351,826</b>	<b>16,115</b>	<b>4.80</b>
流動負債	195,596	194,714	-882	-0.45
非流動負債	7,629	1,907	-5,722	-75.00
<b>負債總額</b>	<b>203,225</b>	<b>196,621</b>	<b>-6,604</b>	<b>-3.25</b>
<b>資產淨值</b>	<b>132,486</b>	<b>155,205</b>	<b>22,719</b>	<b>17.15</b>

目標公司資產淨值之賬面值約為人民幣132,486,000元，而評估值約為人民幣155,205,000元，增值率約17.15%。目標公司評估值與賬面值之差異主要由於固定資產及無形資產(尤其是土地)之評估增值。

固定資產賬面價值約為人民幣195,368,000元，固定資產評估值約為人民幣204,300,000元，增值人民幣8,932,000元。固定資產評估值之增值的主要原因為評估報告採用的經濟耐用年限長於目標公司計提的折舊年限，導致評估值高於賬面值。

無形資產的賬面價值約為人民幣44,222,000元，無形資產的評估值約為人民幣52,179,000元，增值為人民幣7,957,000元。無形資產評估值之增值的主要原因為土地使用權價格上升。



評估報告的評估結論乃基於以下適用於根據資產基礎法及收益法進行評估的評估假設得出。倘上述評估假設變更，評估報告的評估結論將不具效力：

### 基本假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設公司使用方式為在用續用。
3. 持續經營假設：即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。
4. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

## 一般假設

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. 假設目標公司的經營者是負責的，並且目標公司管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設目標公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 假設目標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. 假設目標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. 評估對象在未來經營期內的主營業務、產品的結構，收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產規模、構成以及主營業務、產品結構等狀況的變化所帶來的損益。
9. 本次評估，除特殊說明外，未考慮目標公司股東全部權益價值或相關資產可能承擔的抵押、擔保事宜對評估結論的影響。
10. 評估假設委託人及目標公司提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；評估範圍僅以委託人及目標公司提供的評估申報表為準，未考慮委託人及目標公司提供清單以為可能存在的或有資產及或有負債。

11. 目標公司未來年度形成的應收賬款可按照合同約定的期限逐步收回，未來不存在重大的應收賬款壞賬情況。
12. 目標公司主要技術骨幹、研發團隊、營銷團隊和管理團隊相對穩定，不發生重大變化。
13. 目標公司提供的正在履行或尚未履行的合同、協議、中標書未來實現不發生重大變化。
14. 目標公司在預測期均勻地(即在期中)獲得現金流。

#### 特別假設

15. 對於評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在評估報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
16. 對於評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託人及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
17. 對於評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
18. 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。
19. 假設目標公司對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
20. 評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與目標公司之間充分揭示的前提下做出的。

## 評估報告下的盈利預測

根據評估師出具的日期為二零二四年五月三十一日的評估報告，評估師使用收益法作為評估方法之一，並基於估值中的若干假設應用貼現現金流量法來評估目標公司的價值，根據GEM上市規則第19.61條構成盈利預測，因此GEM上市規則第19.60A條的規定適用。

本公司的核數師國衛會計師事務所有限公司已審核估值的相關收益法預測計算的算術準確性（不涉及審核會計政策的採用以及假設的適當性和有效性）。董事會確認，評估報告中使用的目標公司股權的盈利預測是在經過適當和仔細的查詢後做出的。

由國衛會計師事務所有限公司根據GEM上市規則第19.60A(2)條發出的盈利預測函件及由董事會根據GEM上市規則第19.60A(3)條發出的盈利預測函件分別載於本公告附錄一及附錄二。

以下為於本公告提供意見之專業人士的資格：

名稱	資格	意見日期
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師	二零二四年七月三十一日

於本公告日期，上述專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有權益，亦無擁有可以認購或提名其他人士認購本年集團任何成員公司任何證券的權利（不論在法律上是否可強制執行）。

於本公告日期，上述專家已就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱及函件（如適用），且迄今並無撤回其同意書。

## 有關各方之資料

### 目標公司

泰達行(天津)冷鏈物流有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事經營冷庫營運及物流服務。

目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，按照香港公認會計準則所編製的若干經審核財務資料載列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
淨資產	113,586	131,483
	截至下列日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	30,347	17,897
除稅後溢利	30,347	17,897

根據評估報告，目標公司於二零二三年十二月三十一日的評估資產淨值為人民幣155,205,000元。

#### 本公司

本集團主要從事汽車整車及零部件物流供應鏈服務業務、電子零部件物流供應鏈服務業務、物資採購及相關的物流服務業務、冷鏈物流服務及保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度根據其經審核財務報表編製的若干經審核財務資料載列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
淨資產	1,000,005	991,276
	截至下列日期止年度	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	80,795	40,979
除稅後溢利	59,680	36,346

## 進行潛在出售事項之理由及裨益

進行潛在出售事項為本公司用以進一步優化本公司產業結構、提升本公司經營質效及資產資源效能的業務發展戰略之一。董事認為，進行潛在出售事項可使本公司變現其於目標公司之投資並進一步將資源用於維持及發展本集團現有主要業務。

目標公司自二零一一年至二零一九年一直處於持續經營虧損，並繼續承擔重大債務責任。截至二零二三年十二月三十一日，目標公司的負債總額約為人民幣203,230,000元，包括欠付本公司的債務約人民幣137.3百萬元，其中人民幣94,449,000元為借款，按年利率6.5%計息，其餘均為免息。本公司自二零一六年起向目標公司提供借款，截至本公告日期，目標公司尚未悉數償還未償還的借款。潛在出售事項因此為本集團提供了一個收回目標公司所欠未償還債務的良機。董事會認為，潛在出售事項有利於提升本集團業績、盤活存量資產、改善公司資產負債結構及資產運營效率。

此外，本集團透過其合營公司開展冷鏈物流服務業務，其主要業務亦包括汽車整車及零部件供應鏈及物流服務、電子零部件供應鏈及物流服務、物資採購及相關物流服務、保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務以及監管、代理、運輸等其他服務業務。本集團的冷鏈物流服務業務已錄得數年虧損及於過去三年錄得利潤率下降，乃主要由於政策變化對疫情防控的影響、錄得高毛利率的甲類查驗庫的消毒及檢測業務終止以及區域市場競爭愈趨激烈。因此，董事會認為，目前處置其透過合營公司開展的冷鏈物流服務業務屬適當。預計潛在出售事項將使本集團錄得現金不少於人民幣93.1百萬元，從而減少其債務、促進再投資及進行分配。於完成潛在出售事項後，本集團擬利用其競爭優勢以鞏固其他現有業務、提高長期盈利能力並實現長期資本增值。

綜上所述，董事認為產權交易合同及潛在出售事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。



本公司將繼續專注於其他現有業務。於本公告日期，除其冷鏈物流服務業務外，本公司目前無意縮減、終止、出售及／或處置其其他現有業務，但其將定期審查其業務表現及前景以及本集團可用於其業務發展的適當資源部署／分配。

## 潛在出售事項之財務影響及所得款項用途

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司之合營公司。

估計潛在出售事項將產生約人民幣23,392,000元的未經審核收益。該估計未經審核收益乃參考(i)潛在出售事項之初步最低代價約人民幣93,123,000元；(ii)於二零二三年十二月三十一日本集團於目標公司權益之經審核賬面價值約人民幣68,231,000元；及(iii)與潛在出售事項有關的所有相關開支及稅項約人民幣1,500,000元計算得出。股東應注意，上述估計僅供說明之用，實際收益金額將取決於完成潛在出售事項時的最終競標價、對目標公司權益投資賬面價值及其他實際開支，因此有待最終審核。

本公司擬將潛在出售事項所得款項之約75%用於償還債務及其餘部分用作本集團之日常營運資金。

## GEM上市規則之涵義

根據初步最低代價金額計算，有關潛在出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過75%。因此，根據GEM上市規則，潛在出售事項預期構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

## 股東特別大會及股東通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准產權交易合同及潛在出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於產權交易合同及其項下擬進行之潛在出售事項中擁有任何重大權益且概無股東須於股東特別大會上就提呈之決議案放棄投票。

一份通函，其中載有(其中包括)(i)有關產權交易合同的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)本公司的未經審核備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告預期將於二零二四年八月二十一日或之前寄發予股東。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能進一步更改。此外，由於潛在出售事項未必一定進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照GEM上市規則適時或按規定進一步刊發公告。

## 釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用以下詞彙具備下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天津濱海泰達物流集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於GEM上市(股份代號：8348)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准產權交易合同及潛在出售事項
「產權交易合同」	指	本公司將與成功中標者就潛在出售事項訂立之產權交易合同
「最終代價」	指	目標公司的60%權益之成交價
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「初步最低代價」	指	即人民幣93,123,000元的最低競標價和掛牌價
「授權期間」	指	於股東特別大會上通過相關決議案批准建議授權及潛在出售事項之日起計12個月期間
「潛在出售事項」	指	以公開掛牌方式進行目標公司60%權益的潛在出售事項
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先向董事授出之一般授權，以於授權期間透過公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項
「公開掛牌」	指	於天津產權交易中心以公開掛牌方式進行潛在出售事項
「發佈期間」	指	公開掛牌之發佈期間(包括預掛牌期間及正式掛牌期間)，於發佈期間內，合資格競標者可表明其購買目標公司60%權益之意向及登記為有意競標者
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成功中標者」	指	公開掛牌的最終受讓方，其須符合本公告所載的潛在競標者的資格
「目標公司」	指	泰達行(天津)冷鏈物流有限公司，一家於中國註冊成立的公司及本集團的合營公司
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心
「評估報告」	指	評估師編製之目標公司評估報告，採用資產基礎法並將二零二三年十二月三十一日作為評估基準日

「評估師」	指	國眾聯資產評估土地房地產估價股份有限公司，一家中國獨立評估師
「工作日」	指	中國之銀行向公眾開放辦理業務之日(不包括星期六或星期日)
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

本公告中的某些金額和百分比數字已經過四捨五入調整。因此，在某些表格和圖表中顯示為總數的數字可能不是前面數字的算術總和。

承董事會命  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
主席  
楊衛紅

香港，二零二四年七月三十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事楊衛紅先生及馬欣女士；非執行董事李健先生、孟雋女士及孫靜女士；及獨立非執行董事程新生教授、何勇軍先生、羅文鈺教授及彭作文先生。

本公告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告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，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登之日起七天於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將登載於本公司網站 [www.tbtl.cn](http://www.tbtl.cn)。

## 附錄一 — 國衛會計師事務所有限公司關於盈利預測的報告

以下為本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告，以供載入本公告。

中華人民共和國  
天津  
經濟技術開發區  
渤海路 39 號  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
董事會

敬啟者：

天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「貴公司」)

### 有關泰達行(天津)冷鏈物流有限公司股權評估預計未來折現現金流量計算的報告

吾等已經檢查由國眾聯資產評估土地房地產估價股份有限公司於二零二四年五月三十一日編製的關於泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(「目標公司」)股權於二零二三年十二月三十一日的評估(「評估」)所依據的預計未來折現現金流量的計算。關於目標公司的評估載於 貴公司日期為二零二四年七月三十一日的公告(「公告」)。根據香港聯合交易所有限公司 GEM 證券上市規則(「GEM 上市規則」)第 19.60A 條，基於預計未來折現現金流量的評估被視為盈利預測。

### 董事的責任

貴公司董事全權負責根據公告所載的由其確定的基準和假設(「假設」)編製預計未來折現現金流量。此責任包括為評估執行與編製預計未來折現現金流量相關的適當程序，並應用適當的編製基準；以及作出在有關情況下屬合理的估計。

## 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求本所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

## 申報會計師的責任

根據GEM上市規則第19.60A(2)段，吾等的責任是對預計未來折現現金流量的計算是否在所有重要方面都已經根據評估所依據的假設妥善編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，除此之外本報告不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須計劃及進行核證委聘工作，以合理保證就計算而言，預計未來折現現金流量是否已根據假設妥為編製。吾等的工作主要限於向貴公司管理層作出查詢，考慮預計未來折現現金流量所依據的分析及假設，以及檢查編製預計未來折現現金流量之計算方法是否準確。吾等的工作並不構成對目標公司的任何估值。吾等的工作比依據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計的範圍小得多。因此，我們不發表審計意見。

由於評估與預計未來折現現金流量有關，故在其編製時並不涉及採用貴公司的任何會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能按與過往結果相同的方式確認及核實，亦未必一定發生。即使所預期的事件及行動發生，實際結果仍可能會與評估有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並不會就假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。



## 意見

根據以上所述，吾等認為，就計算而言，預計未來折現現金流量在所有重要方面已根據假設妥善編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二四年七月三十一日

## 附錄二 – 董事會有關盈利預測的函件

以下為董事會所編製日期為二零二四年七月三十一日之函件全文，以供載入本公告。

致：

香港聯合交易所有限公司

上市科

香港

中環康樂廣場8號交易廣場2期12樓

敬啟者：

公司：天津濱海泰達物流集團股份有限公司(「本公司」)

有關：盈利預測 – 香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第19.60A條所要求的確認函。

茲提述本公司日期為二零二四年七月三十一日有關透過公開掛牌進行潛在非常重大出售事項之建議授權之公告，涉及國眾聯資產評估土地房地產估價股份有限公司(「評估師」)採取資產基礎法及收益法對泰達行(天津)冷鏈物流有限公司(「目標公司」)所編製的評估基準日為二零二三年十二月三十一日之評估報告(「評估報告」)。本公司獲悉雖然評估師沒有採納評估報告中的收益法的結果，但評估報告中的收益法乃根據折現現金流量法編製，及根據GEM上市規則第19.60A條，構成盈利預測。

本公司董事會已審閱評估報告，並與評估師就估值之基準及假設進行討論。本公司董事會亦曾考慮本公司之核數師國衛會計師事務所有限公司(「核數師」)於二零二四年七月三十一日所發出之報告，內容有關折現現金流量就計算方法而言是否根據評估報告所載的基準及假設妥為編製。本公司留意到折現現金流量並不涉及採納會計政策。

根據GEM上市規則第19.60A條的要求，本公司董事會確認上述評估報告所使用之盈利預測乃經適當及審慎查詢後所制訂。

本函件僅就GEM上市規則第19.60A條所編製，而不作其他用途。本公司概不向任何其他人士承擔有關本函件所涉及、產生或相關的任何責任。

此致

代表董事會  
天津濱海泰達物流集團股份有限公司  
楊衛紅  
主席  
謹啟

二零二四年七月三十一日