

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。



關連交易
收購歐亞國際公司5%股權
之補充公告

茲提述天津港發展控股有限公司（「本公司」）日期為2025年9月25日之公告（「該公告」）。除非另有所指，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。除該公告所披露資料之外，本公司謹此提供資產評估報告相關資料如下：

(I) 評估對象及評估範圍

評估對象為歐亞國際公司（「被評估單位」）截至2024年9月30日的股東全部權益。

根據由天津港股份公司（作為委託人）與天津中聯資產評估有限責任公司（作為評估師）簽訂的《資產評估委托合同》和被評估單位填報的資產、負債評估明細申報表，評估範圍為被評估單位截至2024年9月30日審計報告（「審計報告」）內的資產和負債。

評估範圍的實物資產包括存貨和固定資產。截至評估基準日，具體分布情況如下：

- 1、存貨，全部為原材料，主要包括岸橋大車電機、輪胎、鋼絲繩、軸承、導板馬達和電纜等備件，主要存放於被評估單位倉庫內。
- 2、固定資產，包括建築物類固定資產和設備類固定資產兩大主要類別。

(1) 建築物類固定資產

建築物類固定資產為港口碼頭倉儲設施。

(2) 設備類固定資產

設備類固定資產包括機器設備、車輛和電子設備。

(3) 土地使用權

土地使用權相關面積為745,221.2平方米，《中華人民共和國不動產權證書》編號為「津(2023)濱海新區塘沽不動產權第0702893號」，土地坐落於塘沽區臨海路1698號，地類(用途)為倉儲用地，使用權類型為出讓，終止日期為2037年11月29日。宗地上已經建設碼頭、堆場及辦公樓等。

(II) 資料來源

審計報告、被評估單位申報資料、會計報表、合同、發票、憑證等財務資料、政府或其他公開市場資訊如天津市建築工程預算基價、土地市場交易相關資料，以及評估人員以實地勘察、市場調研等方式收集的其他相關資料等。

(III) 評估工作

根據資產評估的有關原則和規定，評估人員進行現場勘查及評定估算工作，對被評估資產履行了包括但不限於下列勘估程序在內的工作：

- 1、訪談被評估單位有關人員介紹企業總體情況和被評估資產的歷史及現狀，瞭解被評估單位的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況。
- 2、收集資產明細表和各項財務、經營資料，對被評估單位提供的資產評估申報明細表進行審核、查證，並與被評估單位有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同被評估單位做出調整；同時對被評估資產的產權歸屬證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料進行收集。
- 3、被評估單位以評估基準日為審計截止日，並採用審計結果作為資產評估報告的申報帳面值。
- 4、根據資產評估申報明細表到現場對被評估資產狀況進行實地察看、核實，與有關人員進行交談，瞭解資產的運營、管理狀況，評估人員通過查閱有關資料，瞭解涉及評估範圍內具體對象的詳細狀況。對固定資產進行了全面核實，對流動資產中的存貨類實物資產進行了抽查盤點，然後，根據現場實地勘察結果，進一步完善資產評估明細表，以做到表實相符。

5、核實產權證明文件，對納入評估範圍的固定資產等的產權進行調查，以確認做到權屬清晰。

(IV) 評估假設

評估過程作出若干假設包括(i)假定所有被評估資產已經處在交易的過程中；(ii)被評估資產在公開市場買賣；(iii)被評估單位作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去；及(iv)其他所有因素及宏觀經濟環境並無重大變化等。

(V) 資產評估報告有效期

資產評估報告的評估結論使用有效期限為一年，有效期由2024年9月30日至2025年9月29日。經作出所有合理查詢(包括向資產評估報告的評估師作出查詢)後，根據董事所知，概無事項會導致資產評估報告的評估結論於歐亞股權轉讓協議簽訂之日時不再適用或對歐亞國際公司有不利影響，故其結論及歐亞國際公司的評估價值可用作釐定收購事項的代價。

(VI) 資產基礎法估值的主要輸入數據及結論

資產基礎法評估結論的賬面價值、評估價值及增減值的詳細情況見下表：

單位：人民幣千元

項 目	賬面價值	評估價值	增減值
	A	B	C=B-A
1.流動資產	275,892.8	275,892.8	0.0
2.非流動資產	1,896,409.4	1,939,718.8	43,309.4
固定資產	1,607,909.2	1,634,756.6	26,847.4
無形資產	280,010.0	296,472.1	16,462.1
遞延所得稅資產	8,490.2	8,490.2	0.0
資產總計	2,172,302.2	2,215,611.6	43,309.4
1.流動負債	219,950.4	219,950.4	0.0
2.非流動負債	87,596.0	87,596.0	0.0
負債總計	307,546.4	307,546.4	0.0
淨 資 產	1,864,755.8	1,908,065.2	43,309.4

承董事會命
天津港發展控股有限公司
主席
褚斌

香港，2025年10月10日

於本公告日期，董事會包括執行董事褚斌先生、羅勛杰先生、滕飛先生、劉楠先生、姜巍先生及婁占山先生；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、張衛東先生及羅瑩女士。