

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)

## 補充公告 有關 出售百利融資租賃有限公司全部權益

茲提述天津發展控股有限公司（「本公司」）日期為二零二六年一月二十七日的公告（「該公告」），內容有關出售百利融資租賃全部權益。除另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

除該公告所披露的資料外，本公司謹此向股東及潛在投資者提供以下有關該出售事項的資料。

### 評估方法與方式

誠如該公告先前所披露，百利融資租賃主要從事融資租賃業務、租賃業務、購買租賃財產、租賃交易諮詢及擔保（不含融資性擔保），以及與主營業務相關的商業保理業務。

根據天津泰康與百利融資租賃委聘的獨立合資格評估師北京中企華資產評估有限責任公司（「評估師」）出具日期為二零二五年十二月二十五日的評估報告（「評估報告」），評估師在評估過程中已考慮三種公認評估方法（包括資產基礎法、收益法及市場法）的適當性。

資產基礎法，是指以被評估主體評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內各項資產及負債，確定評估對象價值的評估方法。為釐定百利融資租賃的價值，需從資產重置的角度考慮其資產及負債，以反映百利融資租賃現有資產的重置價值。

收益法乃透過將被評估主體的預期收益資本化或折現來對其進行評估，由於百利融資租賃之未來盈利能力存在不確定性，且該方法依賴盈利預測之現值，故未採用此方法。

市場法乃透過將被評估主體與可比公司進行比較並分析其市場價格釐定其價值。由於同行業的上市公司與百利融資租賃在（其中包括）業務結構、經營模式、企業規模以及資產配置及使用等方面存在顯著差異，故未採用此方法。

因此，評估師認為資產基礎法為評估報告最合適的評估方法。

## **評估範圍**

評估報告項下的評估範圍為百利融資租賃截至二零二五年九月三十日的資產及負債，乃基於中國核數師中審華會計師事務所（特殊普通合夥）就百利融資租賃截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月的審計報告（「**審計報告**」）。

評估報告項下評估範圍內的主要資產及負債包括：

1. 流動資產，包括現金、預付款項及其他應收款；及
2. 非流動資產，包括長期應收款（如融資租賃應收款）、固定資產（如電子設備）、使用權資產（如百利融資租賃因經營需求而租賃的辦公場所）及遞延稅項資產。

## **資料來源**

評估師已獲提供審計報告內之資料，以及百利融資租賃之證明文件，如：銀行結單、採購合約及發票。評估師亦向百利融資租賃的相關人員進行查詢，以核實其業務模式、客戶組成及信用度、應收款的歷史回收情況，以及計提壞賬撥備的政策。

## **評估假設及主要輸入數據**

有關評估所採用的主要假設及輸入數據概述如下：

1. 評估對象（即百利融資租賃的全部權益）涉及一項潛在交易，將由交易雙方於公開市場進行買賣。交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，從而對評估對象的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
2. 百利融資租賃將根據其經營目標，於現有外部環境下繼續經營；及

3. 其他因素及宏觀經濟環境將不會發生重大變化。

評估結論可自二零二五年九月三十日起計一年內採用。

### 賬面價值與評估價值之間的差額

誠如該公告所披露，百利融資租賃於二零二五年九月三十日採用資產基礎法評估之評估價值為人民幣 264,929,184.30 元（「**評估價值**」），較百利融資租賃於二零二五年九月三十日之經審核資產淨值人民幣 257,473,789.66 元（「**資產淨值**」）增加人民幣 7,455,394.64 元。增值詳情如下。

單位：人民幣萬元

	賬面價值 (經審核)	評估價值	增值
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C = B - A</i>
1. 流動資產	9,341.15	9,341.1	0
2. 非流動資產	16,616.83	17,362.37	745.54
固定資產	2.11	6.65	4.54
其他非流動資產	16,614.72	17,355.72	741.00
<b>資產總計</b>	<b>25,957.98</b>	<b>26,703.52</b>	<b>745.54</b>
1. 流動負債	94.35	94.35	0.00
2. 非流動負債	116.25	116.25	0.00
<b>負債總計</b>	<b>210.60</b>	<b>210.60</b>	<b>0.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>25,747.38</b>	<b>26,492.92</b>	<b>745.54</b>

其中，資產淨值（即賬面價值）與評估價值之間的差額主要歸因於：

1. 設備資產（計入固定資產）：百利融資租賃採用的電子設備折舊期短於其實際經濟使用年限，因此，部分電子設備的賬面價值為零。
2. 長期應收款（計入其他非流動資產）：長期應收款評估價值為人民幣 81,000,000.00 元，評估增值為人民幣 9,880,000.00 元，評估增值原因為將百利融資租賃先前確認的壞賬撥備在估值中評估為零；及
3. 遞延所得稅資產（計入其他非流動資產）：遞延所得稅資產評估價值為人民幣 262,288.89 元，評估減值為人民幣 2,470,000.00 元，評估減值原因為本次評估將長期應收款的壞賬撥備評估為零，故相應對壞賬撥備形成的遞延所得稅資產評估為零。

董事會已審閱評估報告，並認為評估師在釐定百利融資租賃的評估價值時所採用的方法及假設屬普遍且合理，故認為評估師所進行的評估屬公平、合理及適當。

上述額外資料並不影響該公告所載其他資料，除上文所披露者外，該公告所載的所有其他資料維持不變。

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。

承董事會命  
天津發展控股有限公司  
主席及執行董事  
滕飛

香港，二零二六年二月四日

於本公告日期，本公司董事會包括滕飛先生、翟欣翔博士、夏濱輝先生、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