

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何部份或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有天津港發展控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

---



**天津港發展控股有限公司**  
Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

- (1) 修訂有關2020年非豁免框架協議之年度上限；  
(2) 更新有關2023年非豁免框架協議之持續關連交易  
及  
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



**華升資本**  
CHINA SUNRISE CAPITAL

---

董事會函件載於本通函第6至42頁。獨立董事委員會函件載於本通函第43至44頁。獨立財務顧問華升資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第45至95頁。

本公司謹訂於2023年12月1日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店三樓維多利亞會議I舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨附股東特別大會(或其任何續會)適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，盡快且無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

香港，2023年11月13日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	43
獨立財務顧問函件 .....	45
附錄 — 一般資料 .....	96
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020年綜合服務框架協議」	指	本公司與天津港集團就天津港集團公司向本集團提供公用設施及支援服務而訂立日期為2020年9月28日的框架協議；
「2020年非豁免框架協議」	指	2020年採購框架協議、2020年物業及資產租賃框架協議及2020年綜合服務框架協議；
「2020年採購框架協議」	指	本公司與天津港集團就本集團向天津港集團公司採購商品(包括港口機械、設備及作業工具、材料及其他商品)而訂立日期為2020年9月28日的框架協議；
「2020年物業及資產租賃 框架協議」	指	本公司與天津港集團就天津港集團公司向本集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備而訂立日期為2020年9月28日的框架協議；
「2023年綜合服務框架協議」	指	本公司與天津港集團就天津港集團公司向本集團提供公用設施及支援服務而訂立日期為2023年9月25日的框架協議；
「2023年非豁免框架協議」	指	2023年採購框架協議、2023年物業租賃(使用權資產)框架協議及2023年綜合服務框架協議；
「2023年採購框架協議」	指	本公司與天津港集團就本集團向天津港集團公司採購商品(包括港口機械、設備及作業工具、材料及其他商品)而訂立日期為2023年9月25日的框架協議；

---

## 釋 義

---

「2023年物業租賃(使用權資產)框架協議」	指	本公司與天津港集團就天津港集團公司向本集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃而訂立日期為2023年9月25日的框架協議，而有關租賃乃根據HKFRS 16確定並獲本公司核數師同意下需要以使用權資產入帳的租賃，其中包括但不限於租賃期超過12個月的租賃；
「該公告」	指	本公司日期為2023年9月25日關於(其中包括)修訂年度上限及更新持續關連交易的公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	天津港發展控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，及其股份於聯交所主板上市(股份代號：03382)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月1日(星期五)下午三時正召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准修訂年度上限及更新持續關連交易；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「HKFRS 16」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」(以不時修訂者為準)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就修訂年度上限及更新持續關連交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「華升資本」	指	華升資本有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任就修訂年度上限及更新持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(a)天津港集團及其聯繫人及(b)於修訂年度上限及／或更新持續關連交易(視情況而定)擁有重大權益的任何其他股東(或擁有重大權益的任何人士之聯繫人)以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	2023年11月7日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「中國國家指定價格」	指	由中國政府相關部門設定或參照中國相關政府部門頒發有關法律、規例、決定、命令或政策所設定的價格；
「建議年度上限」	指	截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限；
「建議修訂2023年度上限」	指	截至2023年12月31日止年度的建議修訂年度上限；

---

## 釋 義

---

「更新持續關連交易」	指	訂立2023年非豁免框架協議及其項下擬進行交易以及採納相關建議年度上限之統稱；
「修訂年度上限」	指	就2020年非豁免框架協議將截至2023年12月31日止年度相關現有年度上限修訂為相關建議修訂2023年度上限之統稱；
「使用權資產租賃」	指	租賃期超過12個月，並根據HKFRS 16，在租賃資產可供本集團使用時於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，以及於綜合收益表確認為使用權資產的折舊和租賃負債的利息費用之租賃；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「短期租賃」	指	租賃期為12個月或以下的租賃及低價值資產租賃，而根據HKFRS 16，其付款於綜合收益表確認為租賃費用；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津發改委」	指	天津市發展和改革委員會；
「天津港集團」	指	天津港(集團)有限公司，一家於2004年7月29日在中國重組為全資國有企業的實體，持有天津港的前政府監管機構所擁有及經營的業務，而於最後實際可行日期，為本公司已發行股本53.5%的間接持有者；
「天津港集團公司」	指	天津港集團及其聯繫人；

---

## 釋 義

---

「該等交易」 指 2020年非豁免框架協議及2023年非豁免框架協議項下已進行及／或擬進行的交易；及

「%」 指 百分比。

除非另有指明，否則本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



天津港發展控股有限公司  
Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

執行董事：

褚斌(主席)

羅勛杰(董事總經理)

滕飛

孫彬

婁占山

楊政良

獨立非執行董事：

羅文鈺

鄭志鵬

張衛東

羅瑩

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座

39樓3904-3907室

敬啟者：

- (1) 修訂有關2020年非豁免框架協議之年度上限；  
(2) 更新有關2023年非豁免框架協議之持續關連交易  
及  
(3) 股東特別大會通告

## 緒言

茲提述本公司日期為2023年9月25日的公告，內容有關(其中包括)(1)修訂年度上限及(2)更新持續關連交易，根據上市規則規定，本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：

- (a) 將2020年非豁免框架協議項下截至2023年12月31日止年度相關現有年度上限修訂為相關建議修訂2023年度上限的詳情；
- (b) 2023年非豁免框架協議的條款及相關建議年度上限的詳情；

---

## 董事會函件

---

- (c) 獨立董事委員會就修訂年度上限及更新持續關連交易(包括採納相關建議年度上限)致獨立股東的函件；
- (d) 獨立財務顧問就修訂年度上限及更新持續關連交易(包括採納相關建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；及
- (e) 股東特別大會通告。

### 修訂2020年非豁免框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限

#### 1. 背景

茲提述本公司日期為2020年9月28日的公告，當中公佈(其中包括)本公司與天津港集團訂立2020年非豁免框架協議。

茲亦提述本公司日期為2021年4月28日關於修訂2020年採購框架協議的年度上限的公告及本公司日期為2022年12月15日關於修訂2020年物業及資產租賃框架協議的年度上限的公告。

誠如該公告所披露，董事會一直監察本集團的持續關連交易，並預期2020年非豁免框架協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。

除將截至2023年12月31日止年度相關現有年度上限修訂為建議修訂2023年度上限外，各份2020年非豁免框架協議(即2020年採購框架協議、2020年物業及資產租賃框架協議及2020年綜合服務框架協議)項下所有其他條款及條件維持不變。

## 2. 2020年採購框架協議

有關2020年採購框架協議的主要條款載列如下：

### (a) 主要條款

日期： 2020年9月28日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限： 2021年1月1日至2023年12月31日

交易性質：

本集團向天津港集團公司採購商品，包括港口機械、設備及作業工具、材料、軟件、辦公設備，以及本集團不時需求的該等商品。

定價：

價格經參考(i)商品種類及質量、類似商品可供比較的有關市場價格；及(ii)商品的數量釐定。

本集團向天津港集團公司採購商品的交易條款對本集團而言應不遜於本集團向獨立第三方供應商採購商品的交易條款。

付款條款：

本集團將按一次性或月向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。

## 董事會函件

### (b) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年採購框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的過往交易金額，以及其截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月	截至2023年 12月31日 止年度 現有年度上限	建議修訂 2023年度上限
31,739	146,519	57,308	150,000	300,000

下表載列2020年採購框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
過往交易金額(人民幣千元)	31,739	146,519	57,308
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	140,000	150,000	150,000
使用率	22.7%	97.7%	38.2%

### (c) 建議修訂2023年度上限的基準

2020年採購框架協議下的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 採購商品的過往交易及交易金額；
- (ii) 本集團預期業務增長對商品需求的預期；
- (iii) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；

---

## 董事會函件

---

(iv) 本集團進一步採購新系統軟件及相關硬件以提升港口運營智能化的計劃；及

(v) 本集團對採購商品的預期需求超出本集團初步預期。

雖然截至2023年8月31日止八個月的交易金額尚未達到截至2023年12月31日止年度的現有年度上限，但預計將於2023年年底前進行進一步交易。

### *現有項目下將於2023年年底前訂立的該等交易*

以截至2022年12月31日止年度近98%的使用率計算，預計截至2023年年底現有項目下所有交易總額將為約人民幣1.5億元。除截至2023年8月31日已錄得價值為約人民幣5,700萬元的交易外，預計2023年年底前現有項目下將新增約人民幣7,000萬元的交易，例如採購辦公設備及購買商品。

現有項目包括2020年採購框架協議項下原定擬進行交易，連同2020年採購框架協議訂立時尚未預料但由天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司（「**歐亞國際**」）及天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司（「**聯盟國際**」）與天津港集團公司訂立的交易。

截至2023年12月31日止年度現有年度上限乃於2020年釐定，並隨後於2021年4月28日修訂，均未考慮歐亞國際及聯盟國際的收購，該等收購事項於該等年度上限釐定或修訂後完成（視情況而定）。本集團已於過往兩年分別完成收購歐亞國際及聯盟國際30%及20%的股權。自此，歐亞國際及聯盟國際成為本公司附屬公司，彼等與天津港集團公司的交易現被視為關連交易，並構成該等交易的一部分。

換言之，現有年度上限乃基於歐亞國際或聯盟國際（作為一方）與天津港集團公司（作為另一方）之間的交易不會構成2020年採購框架協議項下擬進行交易而釐定。於2023年，歐亞國際與天津港集團公司以及聯盟國際與天津港集團公司之間屬於2020年採購框架協議範圍內的交易預計將構成建議修訂2023年度上限中的合共約人民幣2,200萬元。

---

## 董事會函件

---

(A)將於2023年年底前開始的新項目及(B)提前完成的項目項下將於2023年年底訂立的該等交易

除現有項目下將於2023年年底前訂立的交易外，若干採購項目計劃於2023年年底開始或預計完成，估計總金額為人民幣1.39億元。該等採購項目包括但不限於：

- (1) 於2023年購買若干智能自動化系統，金額為約人民幣5,000萬元，其中：
  - (a) 自動化集裝箱碼頭操作系統，合同總金額為約人民幣8,000萬元，整個項目將於2023年年底開始，並預計於2025年完成，於2023年涉及金額為約人民幣3,000萬元；
  - (b) 天津港裝卸板塊一體化費收管控平台及其他系統開發，整個項目預計於2023年完成，於2023年金額將為約人民幣800萬元；
  - (c) 數字石化碼頭生產管控平台，預計於2023年年底開發完成，於2023年涉及金額為約人民幣500萬元；及
  - (d) 智慧協同調度平台，合同總金額為約人民幣1,000萬元，整個項目預計於2023年年底完成，於2023年涉及金額為約人民幣400萬元；
- (2) 採購岸基供電系統，推動綠色港口建設，金額為約人民幣500萬元，且項目預計於一年內完成；及
- (3) 為升級現有設施而對現有設備進行改造，金額為約人民幣3,400萬元。

此外，本集團預計於2023年年底前向天津港集團公司額外購買價值為約人民幣5,000萬元的燃料。鑑於天津港集團公司的報價普遍低於中國國家規定價格，本集團的採購已從依賴第三方供應商轉為依賴天津港集團公司。本集團向天津港集團公司購買商品的交易條款對本集團而言應不遜於本集團向獨立第三方供應商購買商品的交易條款。

---

## 董事會函件

---

考慮到上述所有因素，預計2020年採購框架協議項下的交易金額將於2023年年底超過截至2023年12月31日止年度的現有年度上限，設定建議修訂2023年度上限已涵蓋2020年採購框架協議項下實際訂立的所有交易。

此外，根據一貫採納的內部控制措施，本公司一直密切監控2020年採購框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過年度上限，除非及直至年度上限被修訂。事實上，本公司附屬公司與天津港集團公司根據2020年採購框架協議訂立進一步交易具有迫切需要。一旦獨立股東在股東特別大會上批准及採納建議修訂2023年度上限，本公司預計更多2020年採購框架協議項下的交易將於2023年年底前訂立。

換言之，倘2020年採購框架協議項下建議修訂2023年度上限未獲獨立股東於股東特別大會上批准，部分新項目或甚至現有項目將因2020年採購框架協議項下擬進行的交易超過其截至2023年12月31日止財政年度的年度上限而無法進行。

**(d) 修訂2020年採購框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處**

天津港集團公司向本集團銷售的商品一直能夠達到本集團的嚴格要求，是可靠及合作的供應商。本集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款向天津港集團公司採購商品及向可靠及合作的供應商(如天津港集團公司)採購商品符合本集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許本集團能夠繼續利用本集團運營所需的服務。

### 3. 2020年物業及資產租賃框架協議

有關2020年物業及資產租賃框架協議的主要條款載列如下：

**(a) 主要條款**

日期： 2020年9月28日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限： 2021年1月1日至2023年12月31日

交易性質：

天津港集團公司向本集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。

定價：

定價經參考(i)實際租賃內容、租賃面積、租賃數量、租賃期限；及(ii)類似租賃服務的市場價格釐定。

- (1) 貨場及倉庫租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊貨場及倉庫的使用人或出租人詢問近期租賃價格，於政府網站查詢周邊出售類似用途土地的摘牌價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價、將予租賃貨場及倉庫所處位置及使用程度，結合市場供需釐定。
- (2) 辦公樓宇租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊辦公樓宇的租戶或出租人詢問近期租賃價格，通過房屋中介獲悉周邊商用物業的租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價、將予租賃辦公樓宇所處位置及使用程度，結合市場供需釐定。
- (3) 設施及設備租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊設施及設備的使用人或出租人詢問近期租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價、將予租賃設施及設備的新舊及使用程度，結合市場供需釐定。

## 董事會函件

天津港集團公司向本集團提供租賃服務的交易條款應不遜於獨立第三方向本集團提供租賃服務的交易條款。

付款條款：

本集團將以一般商務條款按月、季度、半年或年向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言：

- (1) 貨場及倉庫：按月、季度或半年支付。
- (2) 辦公樓宇：按半年或年支付。
- (3) 設施及設備：按月、季度、半年或年支付，視乎設施及設備種類。

### (b) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年物業及資產租賃框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的過往交易金額，以及其截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

	過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
	截至 2021年 12月31日 止年度	截至 2022年 12月31日 止年度	截至 2023年 8月31日 止八個月	截至 2023年 12月31日 止年度 現有年度 上限	建議修訂 2023年度 上限
使用權資產租賃	70,453	4,885	–	226,000	525,000
短期租賃	38,671	32,430	28,293	42,000	85,000

下表載列2020年物業及資產租賃框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

## 董事會函件

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
使用權資產租賃			
過往交易金額(人民幣千元)	70,453	4,885	–
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	225,000	49,000	226,000
使用率	31.3%	10.0%	0.0%
	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
短期租賃			
過往交易金額(人民幣千元)	38,671	32,430	28,293
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	54,000	58,000	42,000
使用率	71.6%	55.9%	67.4%

### (c) 建議修訂2023年度上限的基準

#### 使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限

使用權資產租賃的年度上限透過使用權資產在或將在有關期間所確認的總值釐定。2020年物業及資產租賃框架協議下使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 有關租賃資產的過往交易及交易金額；
- (ii) 預期租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 本集團業務增長對使用權資產租賃的預期需求；
- (iv) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (v) 預期貸款利率(參考相應租賃期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率)；及

---

## 董事會函件

---

- (vi) 本集團對使用權資產租賃的預期需求超出本集團的初步預期(包括過去2年間增加的使用權資產租賃)。

使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限包括(a)預計於2023年年底訂立的預期新使用權資產租賃及(b)現有使用權資產租賃的租賃協議。

*(a) 預計於2023年年底訂立的預期新使用權資產租賃*

預計本集團將於2023年年底或2024年年初訂立兩份使用權資產租賃。第一份租賃為一辦公樓為期3年的租賃，其先前租賃因每年續新而錄作短期租賃。為釐定未來三年的租金金額以更好地控制成本，本集團正與出租人協商將租賃期由1年改為3年。因此，根據HKFRS 16，該租賃將確認為使用權資產租賃。倘該租賃能夠於2023年年底或2024年年初成功續新3年，則於2023年或2024年確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,500萬元。第二份租賃為本集團當前使用的貨場租賃。根據現有出租人透露，貨場可能被出售予一間天津港集團公司。於轉讓貨場後，該貨場租賃將成為本集團與天津港集團公司之間的持續關連交易。因此，根據上述貨場轉讓的完成日期，於2023年或2024年根據HKFRS 16確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,000萬元。

*(b) 續新現有使用權資產租賃*

2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃的現有年度上限乃於2020年釐定，當時本公司未預料在過往兩年及於2023年新訂或額外的任何由本集團與天津港集團公司訂立的使用權資產租賃。於過往兩年，本集團與天津港集團公司訂立三份新的使用權資產租賃，以租賃貨場、辦公樓宇及設施，攤銷期至2023年12月31日止。因此，倘該等三份租賃於2023年年底續新，則根據HKFRS 16於2023年將予確認的預計使用權資產金額為約人民幣1.26億元。經考慮(i)於2023年年底之前可能續新上述

---

## 董事會函件

---

於過往兩年簽訂的三份租賃；及(ii)續新已於2020年存續的使用權資產租賃(根據HKFRS 16將於2023年確認的預期使用權資產金額為約人民幣3.11億元)，現有使用權資產租賃包括對2023年現有租賃的續新(估計現有租賃金額有所增加)及根據HKFRS 16將於2023年確認的預計使用權資產金額為約人民幣4.37億元。

修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限具有迫切需要，以確保本集團能夠繼續進行必要租賃安排以維持營運。

### 短期租賃的建議修訂2023年度上限

2020年物業及資產租賃框架協議下短期租賃的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 租賃貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的過往交易及交易金額；
- (ii) 預期租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 本集團業務增長對貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備短期租賃的預期需求；
- (iv) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及
- (v) 本集團所需短期租賃的預期需求超出本集團初步預期。

2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃截至2023年12月31日止年度的現有年度上限乃於2020年釐定。即使本公司於2022年12月曾一度修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃的年度上限，但該修訂僅與截至2022年12月31日止年度的年度上限有關。儘管預計需求會隨著本集團業務的正常增長而增加，但當時本公司無法預計2023年與天津港集團公司的短期租賃需求如此高，因此未能於釐定年度上限時計及該等新租賃付款金額。

本集團於2023年與天津港集團公司訂立短期租賃，以租賃設施及鐵路，在「公轉鐵」的政策背景下將貨流運輸由公路轉為鐵路，促進建設綠色港口。為持續支持綠色港口的發展，預計2023年將有大量短期租賃需求，以租賃設施及鐵路。由於部分租賃開支按營業額基準計算，參考截至2023年8月31日止八個月的使用率為約67.4%，高於截至2022年12月31日止年度的55.9%，幾乎達到截至2021年12月31日止年度的71.6%，本公司附屬公司愈發明顯地發現，租金開支總額將超過2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃截至2023年12月31日止年度的現有年度上限。根據一貫採納的內部控制措施，本公司一直密切2020年物業及資產租賃框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過相關年度上限，除非及直至相關年度上限被修訂。修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下的短期租賃年度上限具有迫切需要，以確保本集團能夠繼續進行必要租賃安排以維持營運。

**(d) 修訂2020年物業及資產租賃框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處**

天津港集團公司擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。隨着該港口業務分拆併入本集團，本集團繼續向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。本集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款，向天津港集團公司承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及向可靠及合作的擁有人(如天津港集團公司)承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備符合本集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許本集團能夠繼續利用本集團運營所需的服務。

#### 4. 2020年綜合服務框架協議

有關2020年綜合服務框架協議的主要條款載列如下：

**(a) 主要條款**

日期： 2020年9月28日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限： 2021年1月1日至2023年12月31日

交易性質：

天津港集團公司在天津港區內就本集團的日常營運向本集團提供公用設施及支援服務，包括但不限於供水服務；供電服務；通訊服務(包括但不限於電話服務、互聯網服務及光纖租賃服務)；資訊科技支援服務(包括但不限於有關港口營運的電子數據信息系統、信息網絡的硬件及軟件維修及保養)；港口設施及設備維修及保養(包括但不限於裝卸機械及一般設施設備的維修及保養、挖泥)；項目管理服務(包括但不限於維修及保養項目的招標代理、代建、設計、監理及工程諮詢服務)；勞務服務(包括但不限於裝卸物流作業所需的如倒運、堆存等現場操作人員派遣勞務服務，以及基礎性管理所需的如現場統計人員等派遣勞務服務)；及一般行政服務(包括但不限於辦公室支援服務、一般保養服務、清潔服務及餐飲服務等)。

定價：

各類服務的價格釐定機制如下：

- (1) 供水服務：(i)由天津發改委不時發佈的相關中國國家指定價格(如《市發展改革委市財政局市水務局關於降低非居民自來水價格的通知(津發改價管[2017]646號)》)；及(ii)向本集團提供的水用量。

---

## 董事會函件

---

- (2) 供電服務：(i)由天津發改委不時發佈的相關中國國家指定價格(如《市發展改革委關於進一步降低我市一般工商業用電價格的通知(津發改價綜[2019]354號)》)；及(ii)向本集團提供的電用量。
- (3) 通訊服務：(i)按服務內容(如對電話及互聯網絡的需求)參考有關類似服務的市場價格(其他主要通訊商的服務收費標準)；及(ii)向本集團提供技術支援人員或服務的數量。
- (4) 資訊科技支援服務：(i)按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及(ii)向本集團提供的具體維護項目的數量。
- (5) 港口設施及設備維修及保養：(i)按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及(ii)向本集團提供的維修及保養項目的數量。
- (6) 項目管理服務：(i)按服務內容(如維修及保養工程項目的服務類別(招標代理、管理、設計、監理、工程諮詢)、維修及保養項目範圍及規模)釐定的有關服務費率；及(ii)有關維修及保養項目的施工費用。

附屬公司在需要項目管理服務時進行詢價，並根據報價及其他因素(包括但不限於維修及保養項目的具體要求、服務供應商的服務質量、技術優勢、資質及相關經驗)選擇服務供應商。

- (7) 勞務服務：

貨物裝卸相關的勞務服務：(i)經參考處理貨物的種類釐定的服務費；及(ii)處理貨物的數量。

---

## 董事會函件

---

戶外(包括但不限於泊位及堆場)工作相關的勞務服務(貨物裝卸相關的勞務服務除外)：(i)經參考服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能及經驗)釐定的有關勞務服務費；及(ii)向本集團提供的有關勞工數目或服務數量。

- (8) 一般行政服務：(i)經參考服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能、經驗及數量)的有關類似服務的市場價格；及(ii)向本集團提供勞工的數量或服務的規模。

天津港集團公司向本集團提供服務的交易條款應不遜於獨立第三方服務供應商向本集團提供服務的交易條款。

付款條款：

本集團將以一般商務條款按一次性、月、季度、半年或年(視乎服務種類)向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言：

- (1) 供水服務：按月支付；
- (2) 供電服務：按月支付；
- (3) 通訊服務：按月或季度支付，視乎服務性質；
- (4) 資訊科技支援服務：按季度支付；
- (5) 港口設施及設備維修及保養：
  - (i) 按項目合同：按一次性支付；及
  - (ii) 按年的合同：按季度支付；
- (6) 項目管理服務：按一次性支付；
- (7) 勞務服務：按月支付；及
- (8) 一般行政服務：按月支付。

## 董事會函件

### (b) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年綜合服務框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的過往交易金額，以及其截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月	截至2023年 12月31日 止年度 現有年度上限	建議修訂 2023年度上限
1,296,892	1,363,947	910,874	1,674,000	1,975,000

下表載列2020年綜合服務框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
過往交易金額(人民幣千元)	1,296,892	1,363,947	910,874
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	1,512,000	1,580,000	1,674,000
使用率	85.8%	86.3%	54.4%

### (c) 建議修訂2023年度上限的基準

2020年綜合服務框架協議下的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 所提供公用設施及支援服務的過往交易及交易金額；
- (ii) 本集團根據分別為5.0%及0.2%的2021年及2022年本集團年度總吞吐量歷史增長率，並經參考中國2021年及2022年分別為8.1%及3.0%的國內生產總值增長率，以及2021年及2022年分別為21.2%及7.7%的中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長率後的預期業務增長；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 本集團新的物流項目(本集團的一間於2022年年底新成立的附屬公司天津物澤物流有限公司，主要從事港口營運服務)投入營運後對綜合服務(包括通信服務及勞務服務等)的預期需求增加，截至2023年12月31日止年度的預計金額為約人民幣5,000萬元；
- (iv) 本集團因提升港口運營的自動化和智能化，對資訊科技支援服務、項目管理服務及港口設施及設備維修及保養的預期需求增加；
- (v) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (vi) 預期中國國家指定價格按年增長；
- (vii) 基於根據天津市人力資源和社會保障局於2022年所發出《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通知》平均增長為6.5%的建議工資，預計勞動力市場價格的年增長為6.5%；及
- (viii) 本集團對2020年綜合服務框架協議下之港口設施及設備維修及保養、資訊科技支援服務、項目管理服務及勞務服務的預期需求超出本集團初步預期，例如(1)天津港輪駁有限公司於2023年新增的額外綜合服務(包括客運站候船廳翻新項目以及多個樓宇及設施升級工程採購及建造翻新項目)，合共為約人民幣7,000萬元；(2)天津港遠航國際礦石碼頭有限公司於2023年因兩個新建設項目新增的額外綜合服務，合共為約人民幣2.1億元；及(3)天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司因三個港口設施及設備的改造及維護項目新增的額外綜合服務，合共為約人民幣4,300萬元。

本集團於過往兩年已分別完成收購歐亞國際及聯盟國際30%及20%的股權，自此，歐亞國際及聯盟國際成為本公司附屬公司，且彼等與天津港集團公司的交易現被視為關連交易，並構成該等交易的一部分。

---

## 董事會函件

---

截至2023年12月31日止年度的現有年度上限乃於2020年釐定，當中並未考慮對歐亞國際及聯盟國際的收購。換言之，現有年度上限乃基於歐亞國際或聯盟國際(作為一方)與天津港集團公司(作為另一方)之間的交易不會構成2020年綜合服務框架協議項下擬進行的交易而釐定。然而，歐亞國際與天津港集團公司以及聯盟國際與天津港集團公司之間的持續關連交易預計將合共構成建議修訂2023年度上限中的為約人民幣2.32億元。

交易金額的估計乃本公司各附屬公司於訂立相關框架協議當年，根據業務計劃及發展計劃的執行情況設定。因此，本集團有必要審核相關框架協議於過往年度上限的使用率，以釐定本集團附屬公司的估計交易金額是否接近相關框架協議的實際交易金額。一般而言，2020年綜合服務框架協議項下的大部分費用(例如公用事業及支援服務費用)乃由所使用服務的實際數目或數量釐定。經考慮(a)歐亞國際或聯盟國際(作為一方)與天津港集團公司(作為另一方)之間的交易現已構成2020年綜合服務框架協議項下交易的一部分；(b)本集團對2020年綜合服務框架協議項下綜合服務的預期需求超出本集團的初始預期，其詳情已在「建議修訂2023年度上限的基準」分節項下第(iii)及(viii)項中披露；(c)2020年綜合服務框架協議項下的歷史交易金額於截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度分別達到相關年度上限的85.8%及86.3%及(d)本集團將於年內最後季度與服務供應商確認實際使用率時釐定年內的大部分費用。因此，儘管截至2023年8月31日止八個月交易金額的使用率僅為2023年年度上限的54.4%，預計截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將不足夠。

此外，根據一貫採納的內部控制措施，本公司一直密切監察2020年綜合服務框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過年度上限，除非及直至年度上限被修訂。一旦獨立股東在股東特別大會上批准及採納相關建議修訂2023年度上限，本公司預計更多2020年綜合服務框架協議項下交易將於2023年年底前訂立。

**(d) 修訂2020年綜合服務框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處**

天津港集團公司一直向本集團提供上述公用設施及支援服務。天津港集團公司熟悉本集團的經營模式，可快捷有效地向本集團提供服務。天津港集團公司一直能達到本集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠及合作的服務供應商。由可靠及合作的服務供應商(如天津港集團公司)向本集團提供服務，對本集團的日常業務經營非常重要及有利，而且天津港集團公司以不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款向本集團提供服務，符合本集團及股東的整體利益。修訂相關的年度上限將容許本集團能夠繼續利用本集團運營所需的服務。

**更新2023年非豁免框架協議**

**1. 背景**

誠如該公告所披露，規管本公司持續關連交易的若干框架協議(包括2020年非豁免框架協議)將於2023年12月31日屆滿。因此，本公司於2023年9月25日與天津港集團訂立(其中包括)2023年非豁免框架協議(即2023年採購框架協議、2023年物業租賃(使用權資產)框架協議及2023年綜合服務框架協議)，以於2024年1月1日起至2026年12月31日止期間繼續相關交易。

**2. 2023年採購框架協議－本集團向天津港集團公司採購商品**

2023年採購框架協議的主要條款如下：

**(a) 主要條款**

日期：2023年9月25日

訂約方：(1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限：2024年1月1日至2026年12月31日

---

## 董事會函件

---

交易性質：

本集團向天津港集團公司採購商品，包括港口機械、設備及作業工具、材料、軟件、辦公設備，以及本集團不時需求的該等商品。

定價基準：

價格經參考(i)商品種類、規格及質量、類似商品可供比較的有關市場價格；(ii)商品的數量；及(iii)本集團過往同類商品採購的費用釐定。

本集團向天津港集團公司採購商品的交易條款對本集團而言應不遜於本集團向獨立第三方供應商採購商品的交易條款。

付款條款：

本集團將以一般商務條款按一次性或月向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。

### **(b) 過往交易金額及建議年度上限**

下表載列(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月本集團向天津港集團公司採購商品的過往交易金額，及(ii)建議年度上限。

過往交易金額 (人民幣千元)			建議年度上限 (人民幣千元)		
截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月	截至2024年 12月31日 止年度	截至2025年 12月31日 止年度	截至2026年 12月31日 止年度
31,739	146,519	57,308	319,000	339,100	360,400

## 董事會函件

下表載列2020年採購框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
過往交易金額(人民幣千元)	31,739	146,519	57,308
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	140,000	150,000	150,000
使用率	22.7%	97.7%	38.2%

### (c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 採購商品的過往交易及交易金額；
- (ii) 根據本集團業務增長對商品的預期需求；
- (iii) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及
- (iv) 本集團進一步採購新系統軟件及相關硬件以提升港口運營智能化的計劃。

### (d) 訂立2023年採購框架協議的理由及益處

天津港集團公司向本集團銷售的商品一直能夠達到本集團的嚴格要求，是可靠及合作的供應商。訂立2023年採購框架協議可確保本集團向天津港集團公司採購商品以市場價格、按一般商務條款及不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款進行，以及採購之商品來自可靠及合作的供應商(如天津港集團公司)，及因此2023年採購框架協議項下的交易符合本集團及股東的整體利益。

3. 2023年物業租賃(使用權資產)框架協議－天津港集團公司向本集團出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃

2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的主要條款如下：

(a) 主要條款

日期： 2023年9月25日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限： 2024年1月1日至2026年12月31日

交易性質：

根據天津港集團公司向本集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃。

定價基準：

價格一般經參考(i)實際租賃服務內容、租賃面積、租賃數量、租賃期限；及(ii)類似租賃服務的市場價格，以及更具體地釐定如下。

- (1) 貨場及倉庫租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊貨場及倉庫的使用人或出租人詢問近期租賃價格，於政府網站查詢周邊出售類似用途土地的摘牌價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃貨場及倉庫所處位置及使用程度，結合市場供需狀況釐定。
- (2) 辦公樓宇租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊辦公樓宇的租戶或出租人詢問近期租賃價格，通過房屋中介獲悉周邊商用物業的租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃辦公樓宇所處位置及使用程度，結合市場供需狀況釐定。

## 董事會函件

- (3) 設施及設備租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊設施及設備的使用人或出租人詢問近期租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃設施及設備的新舊及使用程度，結合市場供需狀況釐定。

天津港集團公司向本集團提供租賃服務的交易條款應不遜於獨立第三方向本集團提供租賃服務的交易條款。

付款條款：

本集團將以一般商務條款按月、季度、半年或年向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言：

- (1) 貨場及倉庫：按月、季度或半年支付。
- (2) 辦公樓宇：按季度、半年或年支付。
- (3) 設施及設備：按月、季度、半年或年支付，視乎設施及設備種類。

### **(b) 過往交易金額及建議年度上限**

下表載列(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月天津港集團公司向本集團出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃的過往交易金額，及(ii)建議年度上限。

	過往交易金額 (人民幣千元)			建議年度上限 (人民幣千元)		
	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月	截至2024年 12月31日 止年度	截至2025年 12月31日 止年度	截至2026年 12月31日 止年度
	70,453	4,885	–	85,000	20,000	698,000

## 董事會函件

下表載列2020年物業及資產租賃框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
使用權資產租賃			
過往交易金額(人民幣千元)	70,453	4,885	–
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	225,000	49,000	226,000
使用率	31.3%	10.0%	0.0%

### (c) 建議年度上限的基準

使用權資產租賃的建議年度上限為於有關期間所確認的使用權資產總值。上述使用權資產總值乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 有關租賃資產的過往交易及交易金額；
- (ii) 預計租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 根據本集團業務增長對使用權資產租賃的預期需求；
- (iv) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及
- (v) 預期貸款利率(參考相應租賃期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈貸款市場報價利率)。

使用權資產租賃的建議年度上限由現有使用權資產租賃及預期使用權資產租賃的租賃協議組成。根據初步評估，除兩份預計將於2023年年底或2024年內新簽訂的協議，以及每年預計的租賃加幅將根據HKFRS 16在截至2025年12月31日止年度確認為使用權資產外，剩餘協議預計於2023年年底簽訂及隨後於每年年底續新而根據HKFRS 16將在2023年及2026年確認為使用權資產，

---

## 董事會函件

---

從而導致截至2024年及2025年12月31日止年度的建議年度上限與截至2026年12月31日止年度的建議年度上限之間存在差異。

預計於2023年年底或2024年年初將訂立兩份新使用權資產租賃。第一份租賃為一辦公樓為期3年的租賃，其先前租賃因每年續新而錄作短期租賃。為釐定未來3年的租金金額以更好地控制成本，本集團正與出租人協商將租賃期由1年改為3年。因此，根據HKFRS 16，該租賃將確認為使用權資產租賃。倘該租賃能夠於2023年年底或2024年年初成功續新3年，則於2023年或2024年確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,500萬元。第二份租賃為本集團當前使用的貨場租賃。根據現有出租人透露，貨場可能被出售予一間天津港集團公司。於轉讓貨場後，該貨場租賃將成為本集團與天津港集團公司之間的持續關連交易。因此，根據上述貨場轉讓的完成日期，於2023年或2024年根據HKFRS 16確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,000萬元。

就現有使用權資產租賃而言，預計租金金額可能會進行若干調整，可能導致截至2024年12月31日止年度新增約人民幣2,000萬元的使用權資產。

假設所有現有使用權資產租賃及兩份新使用權資產租賃將繼續於2027年至2029年期間續新(租金金額會有一定增加)，於截至2026年12月31日止年度預計年度上限金額為約人民幣6.98億元。

根據HKFRS 16，本集團須根據2023年物業租賃(使用權資產)框架協議將於2024年至2026年期間貨場及倉庫租賃確認為本集團於2023年的使用權資產，並將就2027年至2029年期間未來續新框架協議確認為本集團於2026年的使用權資產。

**(d) 訂立2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的理由及益處**

天津港集團公司擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。隨着該港口業務分拆併入本集團，本集團繼續向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。訂立2023年物業租賃(使用權資產)框架協議可確保本集團向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備以市場價格、按一般商務條款及不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款進行，及將向可靠及合作的擁有人(如天津港集團公司)承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及因此2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下擬進行的交易符合本集團及股東的整體利益。

**4. 2023年綜合服務框架協議－天津港集團公司向本集團提供公用設施及支援服務**

2023年綜合服務框架協議的主要條款如下：

**(a) 主要條款**

日期： 2023年9月25日

訂約方： (1) 本公司  
(2) 天津港集團

期限： 2024年1月1日至2026年12月31日

交易性質：

天津港集團公司在天津港區內就本集團的日常營運向本集團提供公用設施及支援服務，包括但不限於供水服務；供電服務；通訊服務(包括但不限於電話服務、互聯網服務及光纖租賃服務)；資訊科技支援服務(包括但不限於有關港口營運的電子數據信息系統與信息網絡的硬件及軟件維修及保養)；港口設施及設備的維修及保養(包括但不限於裝卸機械及一般設施設備的維修及保養以及挖泥)；項目管理服務(包括但不限於維修及保養項目的招標代理、代建、設計、監理及工程諮詢服務)；勞務服務(包括但不限於裝卸及物流作業所需的如倒運、堆存等現場操作人員派遣勞務服務，以及基礎性管理所需的

---

## 董事會函件

---

如現場統計人員等派遣勞務服務)；及一般行政服務及後勤服務(包括但不限於辦公室支援服務、一般保養服務、安全生產管理、培訓服務、宣傳文化、醫療健康、清潔服務、餐飲服務及綠化清掃等)。

定價基準：

價格經參考實際服務內容、數量及質素等具體服務，及本集團過往同類服務的支付價格，並根據各類服務的價格釐定機制釐定如下：

- (1) 供水服務：(i)不時發佈的相關中國國家指定價格(如市發展改革委市財政局市水務局關於降低非居民自來水價格的通知)；及(ii)向本集團提供的水用量。
- (2) 供電服務：(i)不時發佈的相關中國國家指定價格(如市發展改革委關於進一步降低我市一般工商業用電價格的通知)；及(ii)向本集團提供的電用量。
- (3) 通訊服務：(i)按服務內容(如對電話及互聯網絡的需求)參考有關類似服務的市場價格(其他主要通訊商的服務收費標準)；及(ii)向本集團提供技術支援人員的數量或服務的數量。
- (4) 資訊科技支援服務：(i)按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及(ii)向本集團提供的具體維護項目的數量。
- (5) 港口設施及設備維修及保養：(i)按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及(ii)向本集團提供的維修及保養項目的數量。

---

## 董事會函件

---

- (6) 項目管理服務：(i)按服務內容(如維修及保養工程項目的服務類別(招標代理、代建、設計、監理、工程諮詢)、維修及保養項目範圍及規模)釐定的有關服務費率；及(ii)有關維修及保養項目的施工費用。
- (7) 勞務服務：
- (a) 貨物裝卸相關的勞務服務：(i)按處理貨物的種類釐定的服務費；及(ii)處理貨物的數量。
- (b) 戶外(包括但不限於泊位及堆場)工作相關的勞務服務(貨物裝卸相關的勞務服務除外)：(i)按服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能及經驗)釐定的有關勞務服務費；及(ii)向本集團提供的有關勞工或服務數量。
- (8) 一般行政服務：(i)按服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能、年資、經驗及數量；或所提供的承包服務範圍及規模)參考有關類似服務的市場價格(如參考天津港區內勞動力市場價格或本集團的類似勞動價格)；及(ii)向本集團提供勞工或服務的數量及其規模。

天津港集團公司向本集團提供服務的交易條款應不遜於獨立第三方服務供應商向本集團提供服務的交易條款。

付款條款：

本集團將以一般商務條款按一次性、月、季度、半年或年(視乎服務種類)向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言：

- (1) 供水服務：按月支付；
- (2) 供電服務：按月支付；
- (3) 通訊服務：按月或季度支付，視乎服務性質；

## 董事會函件

(4) 資訊科技支援服務：按季度支付；

(5) 港口設施及設備維修及保養：

(i) 按項目合同：一次性支付；及

(ii) 按年的合同：按季度支付；

(6) 項目管理服務：按一次性支付；

(7) 勞務服務：按月支付；及

(8) 一般行政服務：按月支付

### (b) 過往交易金額及建議年度上限

下表載列(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月天津港集團公司向本集團提供公用設施及支援服務的過往交易金額，及(ii)建議年度上限。

過往交易金額 (人民幣千元)		建議年度上限 (人民幣千元)			
截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月	截至2024年 12月31日 止年度	截至2025年 12月31日 止年度	截至2026年 12月31日 止年度
1,296,892	1,363,947	910,874	2,450,000	2,700,000	2,975,000

下表載列2020年綜合服務框架協議截至2021年及2022年12月31日止兩個年度及截至2023年8月31日止八個月的使用率。

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 8月31日 止八個月
過往交易金額(人民幣千元)	1,296,892	1,363,947	910,874
現有已批准年度上限 (人民幣千元)	1,512,000	1,580,000	1,674,000
使用率	85.8%	86.3%	54.4%

(c) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 所提供公用設施及支援服務的過往交易及交易金額；
- (ii) 本集團根據分別為5.0%及0.2%的2021年及2022年本集團年度總吞吐量歷史增長率，並經考慮分別為8.1%及3.0%的2021年及2022年中國國內生產總值增長率，及分別為21.2%及7.7%的2021年及2022年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長後，預期的本集團業務增長；
- (iii) 本集團在實施港口運營自動化和智能化後對供電服務的預期需求增加；
- (iv) 本集團新的物流項目投入營運後對綜合服務的預期需求增加；
- (v) 本集團因不斷提升港口運營的自動化和智能化，對資訊科技支援服務、項目管理服務及港口設施及設備維修及保養的預期需求增加；
- (vi) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (vii) 根據2022年中國居民消費物價上漲2.0%，預期中國國家指定價格按年增長2.0%；及
- (viii) 基於根據天津市人力資源和社會保障局於2022年所發出《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通知》平均增長6.5%的建議工資，預計勞動力市場價格的年增長6.5%。

基於上述因素，預計綜合服務的需求每年基本增加約10.0%。初步估計於截至2024年12月31日止年度的交易總額應為約人民幣21.70億元。然而，本公司附屬公司天津港焦炭碼頭有限公司預計於2024年將額外產生約人民幣3.00億元的綜合服務費用，用於升級及改造南疆6#焦炭泊位。因此，預計截至2024年

---

## 董事會函件

---

12月31日止年度的建議年度上限為約人民幣24.50億元，較截至2023年12月31日止年度建議年度上限的人民幣19.75億元增加24.1%。

### **(d) 訂立2023年綜合服務框架協議的理由及益處**

天津港集團公司以往一直向本集團提供以上公用設施及支援服務。天津港集團公司熟悉本集團的經營模式，並可快捷有效地向本集團提供服務。天津港集團公司一直能達到本集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠及合作的服務供應商。由可靠及合作的服務供應商(如天津港集團公司)向本集團提供服務，對本集團的日常業務經營非常重要及有利。訂立2023年綜合服務框架協議可確保天津港集團公司向本集團提供的服務以市場價格、按一般商務條款及不遜於獨立第三方向本集團所提供的條款進行。2023年綜合服務框架協議項下擬進行的交易符合本集團及股東的整體利益。

### **內部控制措施**

本公司已制定一系列內部控制措施，以確保定價機制及該等交易的條款屬公平合理及不遜於向／由獨立第三方提供的條款，其中包括：

- (1) 本集團已採納不同的內部管理辦法(如採購管理辦法、合同管理辦法、關連交易管理辦法)以監管本公司的附屬公司，特別是：

附屬公司的相關主管部門須根據本集團的規定，通常向至少三名供應商獲取所提供產品或服務的報價，及／或在若干情況下透過詢價，以進行比較程序，並參考市場價格及過往價格，結合商品或服務供需狀況，以確定實際商品或服務價格。就單一供應商的服務而言，相關附屬公司須參考最具可比性的市場價格或參考天津港集團公司向其他用戶(並非本集團附屬公司)提供的條款；或與自行開發或建立所需服務的成本進行比較以證明價格的合理性。例如，就通訊服務而言，相關附屬公司須參考天津市(天津港區外)獨立服務供應商提供的網絡服務費作理據；及就資訊科技服務而言，須參考天津港集團公司向其他用戶(並非本集團附屬公司)提供的系統服務費進行比較。該等比較程序由負責相關服務的主管部門進行，可能包括信息管理部(就通訊服務及資訊科技支援服務而言)、總務部(就港口設施

---

## 董事會函件

---

維修及保養及一般行政服務而言)、設備管理部(就港口設備維修及保養而言)、工程管理部(就項目管理服務而言)、人力資源部及業務部(就勞務服務而言),或根據有關附屬公司的公司架構、服務種類及交易金額而定的其他相關部門或人員。於簽訂任何合同前,相關附屬公司須進行審閱程序,由不同的部門(如財務部及/或審計部)審閱合同及獲得適當的審批。就關連交易而言,附屬公司須進一步將向/由關連人士提供的條款與向/由獨立第三方提供的條款進行比較,以確保向/由關連人士提供的條款不遜於向/由獨立第三方提供的條款,並須根據相關內部管理辦法獲得適當的審批後,才可簽訂任何合同。

- (2) 本集團通過每半年進行的財務監控(包括持續關連交易的執行情況)以及每年進行內部控制及審閱以檢查關連交易內部控制措施的有效性、以及每年進行的財務審計及不時對相關事項進行的核查與監督,以確保交易根據相關協議條款進行。
- (3) 本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)須根據上市規則的規定,每年對本集團的持續關連交易進行審閱,以確保交易按一般商務條款進行,並根據有關交易的協議進行,條款亦屬公平合理,並符合股東的整體利益。
- (4) 本公司核數師須根據上市規則的規定,每年向董事會發出函件,載列其對本集團持續關連交易的調查結果及結論。

### 訂約方的資料

本集團主要透過其附屬公司及聯營公司在中國天津港提供集裝箱及散雜貨裝卸服務、銷售及其他港口配套服務。

天津港集團為本公司的控股股東。其主營業務包括透過其集團公司在中國天津港從事港口處理及裝卸服務、倉儲、物流及港區的土地開發。

### 上市規則的涵義

天津港集團為本公司的控股股東，間接持有本公司已發行股本53.5%的權益，因此根據上市規則的定義，天津港集團公司為本公司的關連人士。故此，各2020年非豁免框架協議及2023年非豁免框架協議項下擬進行的交易，為本集團與天津港集團公司之間經常或持續進行的交易，構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

### 修訂年度上限

由於有關各2020年非豁免框架協議項下的建議修訂2023年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，修訂年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關2020年物業及資產租賃框架協議下的使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故2020年物業及資產租賃框架協議下確認為於截至2023年12月31日止年度內所收購之使用權資產，經合併後，構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載之披露規定。作為修訂年度上限的一部分，本公司收購上述使用權資產亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

### 更新持續關連交易

由於有關各2023年非豁免框架協議的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，更新持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關2023年物業租賃(使用權資產)框架協議下截至2026年12月31日止年度的建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故2023年物業租賃(使用權資產)框架協議下確認為於截至2026年12月31日止年度所收購之使用權資產，經合併後，構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載之披露規定。作為更新持續關連交易的一部分，本公司收購上述使用權資產亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會已告成立，以就修訂年度上限及更新持續關連交易向獨立股東提供意見。華升資本亦已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，讓獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)修訂年度上限及更新持續關連交易。由於天津港集團為本公司的控股股東，且於2020年非豁免框架協議及2023年非豁免框架協議項下已進行及／或擬進行交易中佔有重大利益，故天津港集團及其聯繫人(於3,294,530,000股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本53.5%)將就該等決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

概無董事於2020年非豁免框架協議、2023年非豁免框架協議或其項下擬進行的任何交易中佔有重大權益。鑑於良好的企業管治常規，亦為天津港集團董事及／或高級管理層的褚斌、羅勛杰及孫彬已經並將就有關與天津港集團及／或其聯繫人之間的交易的相關董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2023年12月1日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店三樓維多利亞會議I舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以供獨立股東批准修訂年度上限及更新持續關連交易，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以點票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的決議案(如股東特別大會通告所載)將以點票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)及13.39(5A)條所規定的方式就點票表決結果刊發公告。

本公司將於2023年11月28日(星期二)至2023年12月1日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於2023年11月27日(星期一)下午

---

## 董事會函件

---

四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，盡快且無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

### 推薦建議

敬請閣下垂注(i)本通函第43至44頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就修訂年度上限及更新持續關連交易致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第45至95頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其有關修訂年度上限及更新持續關連交易的意見。

本通函「獨立董事委員會函件」一節中，獨立董事委員會表明，經考慮修訂年度上限及更新持續關連交易的詳情及獨立財務顧問意見，獨立董事委員會認為(1)修訂2020年非豁免框架協議項下有關截至2023年12月31日止年度的相關現有年度上限至相關建議修訂2023年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益，及相關建議修訂2023年度上限屬公平合理；及(2)訂立2023年非豁免框架協議及其項下擬進行交易以及採納相關建議年度上限均於本集團日常及一般業務過程中進行，及其條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合本集團及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准修訂年度上限及更新持續關連交易。

董事會認為，考慮到(1)修訂2020年非豁免框架協議項下有關截至2023年12月31日止年度的相關現有年度上限至相關建議修訂2023年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益，及相關建議修訂2023年度上限屬公平合理；及(2)訂立2023年非豁免框架協議及其項下擬進行交易以及採納相關建議年度上限均於本集團日常及一般業務過程

---

## 董事會函件

---

中進行，及其條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合本集團及其股東的整體利益。因此，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立董事委員會成員)建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准修訂年度上限及更新持續關連交易。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
天津港發展控股有限公司  
主席  
褚斌  
謹啟

香港，2023年11月13日



天津港發展控股有限公司  
Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

敬啟者：

**(1)修訂有關2020年非豁免框架協議的年度上限  
及  
(2)更新有關2023年非豁免框架協議的持續關連交易**

吾等茲提述本公司於2023年11月13日致股東的通函(「通函」，本函件為其一部分)。除文義另有所指外，通函內所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮修訂年度上限及更新持續關連交易是否公平合理且符合本集團及股東的整體利益並就此向獨立股東提供意見。

華升資本已獲委任為獨立財務顧問，以就修訂年度上限及更新持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。華升資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文載於通函第45至95頁。

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至42頁的董事會函件。

經考慮修訂年度上限及更新持續關連交易的詳情、理由及益處以及華升資本的意見後，吾等認為，(1)修訂2020年非豁免框架協議項下有關截至2023年12月31日止年度的相關現有年度上限至相關建議修訂2023年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益，及相關建議修訂2023年度上限屬公平合理；及(2)訂立2023年非豁免框架協議及其項下擬進行交易以及採納相關建議年度上限均於本集團日常及一般業務過程中進行，及其條款乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言，屬公平合理及符合本集團及

---

## 獨立董事委員會函件

---

股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准修訂年度上限及更新持續關連交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
羅文鈺

獨立非執行董事  
鄭志鵬

獨立非執行董事  
張衛東

獨立非執行董事  
羅瑩

謹啟

香港，2023年11月13日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東日期為2023年11月13日的意見函件全文，內容有關(1)修訂2020年非豁免框架協議的年度上限為相關建議修訂2023年度上限；及(2)訂立2023年非豁免框架協議連同其項下擬進行的交易及建議年度上限，以供載入本通函。



華升資本有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
45樓4513室

敬啟者：

### 修訂有關2020年非豁免框架協議之年度上限及 更新有關2023年非豁免框架協議之持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就修訂年度上限及更新持續關連交易(統稱「非豁免持續關連交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2023年11月13日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)而本函件(「函件」)為通函其中一部分。除文義另有所指外，函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

#### 修訂年度上限

茲提述董事會函件，董事會一直監察 貴集團的持續關連交易，並預期(其中包括)截至2023年12月31日止年度(「2023年財政年度」)於2020年採購框架協議、2020年物業及資產租賃框架協議及2020年綜合服務框架協議(即2020年非豁免框架協議)項下的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。

### 更新持續關連交易

誠如董事會函件所述，由於2020年非豁免框架協議將於2023年12月31日到期，貴公司於2023年9月25日與天津港集團訂立(其中包括)2023年非豁免框架協議，以於2024年1月1日至2026年12月31日期間繼續相關交易。

### 上市規則的涵義

天津港集團為貴公司的控股股東，間接持有貴公司已發行股本53.5%的權益，因此根據上市規則的定義，天津港集團公司為貴公司的關連人士。故此，各2020年非豁免框架協議及2023年非豁免框架協議項下擬進行的交易，為貴集團與天津港集團公司之間經常或持續進行的交易，構成上市規則第14A章下貴公司的持續關連交易。

### 修訂年度上限

由於有關各2020年非豁免框架協議項下的建議修訂2023年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，修訂年度上限須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關2020年物業及資產租賃框架協議項下的使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故2020年物業及資產租賃框架協議項下確認為於截至2023年12月31日止年度內所收購之使用權資產，經合併後，構成貴公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載之披露規定。作為修訂年度上限的一部分，貴公司收購上述使用權資產亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### 更新持續關連交易

由於有關各2023年非豁免框架協議的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，更新持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下截至2026年12月31日止年度的建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下確認為於截至2026年12月31日止年度所收購之使用權資產，經合併後，構成 貴公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章所載之披露規定。作為更新持續關連交易的一部分， 貴公司收購上述使用權資產亦須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

概無董事於2020年非豁免框架協議、2023年非豁免框架協議或其項下擬進行的任何交易中佔有重大權益。鑑於良好企業管治常規，亦為天津港集團董事及／或高級管理層的褚斌先生、羅勛杰先生及孫彬先生已經並將就有關與天津港集團及／或其聯繫人之間的交易的相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將召開及舉行，讓獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)非豁免持續關連交易。由於天津港集團為 貴公司的控股股東，且於2020年非豁免框架協議及2023年非豁免框架協議項下已進行及／或擬進行的交易中佔有重大利益，故天津港集團及其聯繫人(於3,294,530,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約53.5%)將就該等決議案放棄投票。

除上文所披露者外及據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於股東特別大會上須就批准上述事項的相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即羅文鈺教授、鄭志鵬先生、張衛東先生及羅瑩女士)，以就以下事項向獨立股東提供建議：

- (a) 非豁免持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；
- (b) 非豁免持續關連交易的條款是否按一般商務條款訂立及是否屬公平合理；
- (c) 非豁免持續關連交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

(d) 於股東特別大會上如何就非豁免持續關連交易之相關董事會決議案投票。

吾等(華升資本有限公司,「華升資本」)已獲委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問。

概無獨立董事委員會成員於非豁免持續關連交易中擁有任何權益或參與其中。在獲得及經考慮獨立財務顧問之意見後,獨立董事委員會對非豁免持續關連交易之意見及推薦建議載於通函之獨立董事委員會函件。

### 華升資本的獨立性

除就是次獲委任為獨立財務顧問就非豁免持續關連交易提供獨立意見外,於最後實際可行日期,華升資本與 貴公司、 貴公司董事、其最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無任何其他關係(財務或其他方面)或於 貴公司擁有任何權益,可合理地被視為與吾等之獨立性有關。於過去兩年,除獲委任為有關非豁免持續關連交易之獨立財務顧問外, 貴集團與華升資本之間並無任何委聘關係。

除就是次委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外,概不存在任何安排致使吾等已經或將向 貴集團、 貴公司董事、其最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益,且吾等並不獲悉會影響吾等的獨立性的任何情況的存在或變化。因此,吾等認為,根據上市規則第13.84條,吾等有資格就非豁免持續關連交易提供獨立意見。

### 吾等的意見基礎

在制定吾等之意見時,吾等依賴通函所載或引述 貴公司董事及 貴集團管理層(統稱為「管理層」)、 貴公司以及其顧問向吾等提供之陳述、資料及事實以及作出之聲明及意見之真實性、準確性及完整性。吾等已審閱(其中包括):

- (i) 2020年非豁免框架協議;
- (ii) 2023年非豁免框架協議;

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 貴公司日期為2020年9月28日的公告，內容有關(其中包括)2020年非豁免框架協議(「**2020年公告**」)；
- (iv) 貴公司日期為2020年11月25日的通函，內容有關2020年物業及資產租賃框架協議及2020年綜合服務框架協議；
- (v) 貴公司日期為2021年4月28日的公告，內容有關修訂2020年採購框架協議的年度上限；
- (vi) 貴公司日期為2022年12月15日的公告，內容有關修訂2020年物業及資產租賃框架協議年度上限；
- (vii) 該公告；
- (viii) 貴集團截至2023年6月30日止六個月之中期報告(「**2023年中期報告**」)；
- (ix) 貴集團截至2022年12月31日止財政年度之年報(「**2022年年報**」)；
- (x) 貴集團截至2021年12月31日止財政年度之年報(「**2021年年報**」)；
- (xi) 貴集團截至2020年12月31日止財政年度之年報(「**2020年年報**」)；及
- (xii) 通函所載或引述及管理層、 貴公司及其顧問提供之其他資料、聲明及意見。

通函載有的詳情乃遵照上市規則規定而提供有關 貴公司之資料，董事須共同及個別就此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致令通函所載任何聲明或通函產生誤導。吾等亦已向董事尋求並獲確認彼等所提供予吾等之資料及事實概無遺漏重大事實，以及所作出聲明及所表達意見在任何重大方面並無誤導或欺詐成份。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實有遺漏或隱瞞，或質疑通函所載或吾等獲提供的資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的管理層、 貴公司及其顧問所表達的意見的合理性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為吾等已獲提供足夠的資料以達致知情意見，並為吾等提供合理的基礎，以形成函件所載的建議。吾等假定通函中包含或提及的所有聲明、資料、事實、陳述及意見及／或管理層、貴公司及其顧問向吾等提供的所有聲明、資料、事實、陳述及意見均經過適當的查詢及仔細考慮後合理作出，且在所有重大方面屬真實、準確及完整，在提供或編製時不具有誤導或欺詐成分，並直至股東特別大會日期在所有重大方面將繼續如此。

作為獨立財務顧問，吾等對函件以外通函之任何部分概不負責。

吾等認為，吾等已採取一切所需措施以讓吾等達致知情意見，作為吾等依賴所獲提供資料之憑證，就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等對所獲提供之資料並無進行任何獨立核證，吾等亦無對貴集團之業務、事務、運營、財務狀況或未來前景進行獨立調查。

吾等之意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期獲提供之資料。倘函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，以供彼等考慮有關非豁免持續關連交易之事宜。除載入通函外，在未事先取得吾等的書面同意前，概不得引用或轉述函件全部或部分內容，亦不可將函件作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

在制定吾等就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論經全盤考慮所有分析結果而作出。

#### 1. 訂約方的資料

貴集團主要透過其附屬公司及聯營公司在中國天津港提供集裝箱及散雜貨裝卸服務、銷售及其他港口配套服務。

天津港集團為 貴公司的控股股東。其主營業務包括透過其集團公司在中國天津港從事港口處理及裝卸服務、倉儲、物流及港區的土地開發。

### 2. 中國進出口業務的市場前景

受世界各國央行為打擊通脹實施的緊縮貨幣政策所帶來的衝擊等因素影響，全球經濟依然處於不穩定狀態。國際貨幣基金組織(IMF)在2023年7月發表的《世界經濟展望》報告中預測，2023年全球經濟增長為3.0%，而中國經濟增長為5.2%，主要歸因於供應鏈恢復正常下迎來的快速增長。全球經濟的不確定性加上地緣政治等因素導致的外需減弱，都為中國港口業務帶來挑戰。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，在不久的將來， 貴集團將繼續以高質量發展為目標，以客戶需求為本；積極弘揚京津冀協同發展優勢，並充分發揮京津冀「海上門戶」樞紐作用；不斷提升港口基礎設施等級，並推動港口智能化升級和低碳發展；不斷拓展港口服務功能，保持港口暢通高效運轉；全力打造世界一流高效高質智慧綠色港口。

### 3. 修訂年度上限

茲提述董事會函件，董事會一直監察 貴集團的持續關連交易，並預期(其中包括)2020年非豁免框架協議項下2023年財政年度的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。

#### 3.1 2020年採購框架協議

##### (a) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年採購框架協議截至2021年12月31日(「**2021年財政年度**」)及2022年12月31日(「**2022年財政年度**」)止兩個年度以及截至2023年8月31日止八個月(「**2023年8個月**」)(統稱「**審閱期間**」)的過往交易金額，以及其於2023年財政年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

## 獨立財務顧問函件

過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月	2023年 財政年度 現有年度上限	建議修訂 2023年度上限
31,739	146,519	57,308	150,000	300,000

下表載列2020年採購框架協議於2021年財政年度、2022年財政年度及2023年8個月的使用率。

	2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月
過往交易金額(人民幣千元)	31,739	146,519	57,308
現有已批准年度上限(人民幣千元)	140,000	150,000	150,000
使用率	22.7%	97.7%	38.2%

**(b) 建議修訂2023年度上限的基準**

如董事會函件所載，2020年採購框架協議項下的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 採購商品的過往交易及交易金額；
- (ii) 貴集團預期業務增長對商品需求的預期；
- (iii) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0% (參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (iv) 貴集團進一步採購新系統軟件及相關硬件以提升港口運營智能化的計劃；及
- (v) 貴集團對採購商品的預期需求超出 貴集團初步預期。

雖然2023年8個月的交易金額尚未達到2023年財政年度的現有年度上限，但預計將於2023年年底前進行進一步交易。

現有項目下將於2023年年底訂立的交易

以2022年財政年度近98%的使用率計算，預計截至2023年年底現有項目下所有交易總額將為約人民幣1.5億元。除截至2023年8月31日已錄得價值約人民幣5,700萬元的交易外，預計2023年年底現有項目下將新增約人民幣7,000萬元的交易，例如採購辦公設備及採購商品。

現有項目包括2020年採購框架協議項下擬原定進行的交易，連同2020年採購框架協議訂立時尚未預料但由天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司(「歐亞國際」)及天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司(「聯盟國際」)與天津港集團公司訂立的交易。

2023年財政年度現有年度上限乃於2020年釐定，並隨後於2021年4月28日修訂，均未考慮歐亞國際及聯盟國際的收購，該等收購事項於該等年度上限釐定或修訂後完成(視情況而定)。貴集團已於過往兩年分別完成收購歐亞國際及聯盟國際30%及20%的股權。自此，歐亞國際及聯盟國際成為貴公司附屬公司，彼等與天津港集團公司的交易現被視為關連交易，並構成該等交易的一部分。

換言之，現有年度上限乃基於歐亞國際或聯盟國際(作為一方)與天津港集團公司(作為另一方)之間的交易不會構成2020年採購框架協議項下擬進行交易而釐定。於2023年，歐亞國際與天津港集團公司以及聯盟國際與天津港集團公司之間屬於2020年採購框架協議範圍內的交易合計，預計將構成建議修訂2023年度上限中的約人民幣2,200萬元。

(A) 將於2023年年底開始的新項目及(B) 提前完成的項目下將於2023年年底訂立的交易

除現有項目下將於2023年年底訂立的交易外，若干採購項目計劃於2023年年底開始或預計完成，估計總金額為人民幣1.39億元。該等採購項目包括但不限於：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (1) 於2023年採購若干智能自動化系統，金額為約人民幣5,000萬元，其中：
- (a) 自動化集裝箱碼頭操作系統，合同總金額為約人民幣8,000萬元，整個項目將於2023年年底開工，並預計於2025年完成，2023年涉及金額約人民幣3,000萬元；
  - (b) 天津港裝卸板塊一體化費收管控平台及其他系統開發，整個項目預計於2023年完成，2023年涉及金額將為約人民幣800萬元；
  - (c) 數位石化碼頭生產管控平台，預計於2023年年底開發完成，2023年涉及金額為約人民幣500萬元；及
  - (d) 智能協同調度平台，合同總金額為約人民幣1,000萬元，整個項目預計於2023年年底完成，2023年涉及金額為約人民幣400萬元；
- (2) 採購岸基供電系統，推動綠色港口建設，金額為約人民幣500萬元，項目預計於一年內完成；及
- (3) 為升級現有設施而對現有設備改造，金額為約人民幣3,400萬元。

此外，貴集團預計於2023年年底前向天津港集團公司額外購買價值為人民幣5,000萬元的燃料。鑑於天津港集團公司的報價普遍較中國國家規定價格更優惠，貴集團的採購已從依賴第三方供應商轉為依賴天津港集團公司。貴集團向天津港集團公司購買產品的交易條款應不遜於貴集團向獨立第三方供應商購買產品的交易條款。

考慮到上述所有因素，預計2020年採購框架協議項下的交易金額將於2023年年底超過2023年財政年度的現有年度上限，設定建議修訂2023年度上限已涵蓋根據2020年採購框架協議實際訂立的所有交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，根據一貫採納的內部控制措施，貴公司一直密切監控2020年採購框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過年度上限，除非及直至年度上限被修訂。事實上，貴公司附屬公司與天津港集團公司根據2020年採購框架協議訂立進一步交易具有迫切需要。一旦獨立股東在股東特別大會上批准及採納建議修訂2023年度上限，貴公司預計更多2020年採購框架協議項下交易將於2023年年底前訂立。

換言之，倘2020年採購框架協議項下的建議修訂2023年度上限未獲獨立股東於股東特別大會上批准，部分新項目或甚至現有項目將因2020年採購框架協議項下擬進行的交易超過其2023年財政年度的年度上限而無法進行。

*(c) 修訂2020年採購框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處*

天津港集團公司向貴集團銷售的商品一直能夠達到貴集團的嚴格要求，是可靠及合作的供應商。貴集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向貴集團所提供的條款向天津港集團公司採購商品及向可靠及合作的供應商(如天津港集團公司)採購商品符合貴集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許貴集團能夠繼續利用貴集團運營所需的服務。

*(d) 建議修訂2023年度上限的評估*

吾等獲悉，董事會預期2020年採購框架協議項下2023年財政年度的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。建議將現有年度上限人民幣150百萬元修訂為建議修訂2023年度上限人民幣300百萬元，增加100%。

為評估2020年採購框架協議項下建議修訂2023年度上限的公平性及合理性，吾等與管理層討論並考慮以下各項：

- (i) 於2022年財政年度，有關2020年採購框架協議項下年度上限的使用率為約97.7%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 全球經濟正在從對全球貿易受到新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告，貴集團於截至2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」)錄得貨物總吞吐量輕微增長，由截至2022年6月30日止六個月(「**2022年上半年**」)約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；
- (iii) 分別根據2020年年報、2021年年報及2022年年報，貴集團完成貨物總吞吐量分別由截至2020年12月31日止年度(「**2020年財政年度**」)約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7%(摘錄自國家統計局)；
- (iv) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告(該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；
- (v) 根據吾等對過往賬目及貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，完成收購歐亞國際及聯盟國際後，向天津港集團公司採購商品納入持續關連交易，估計將合共構成建議修訂2023年度上限中的為約人民幣2,200萬元；
- (vi) 基於吾等對貴公司採購計劃的審閱，吾等注意到，於2023年12月31日前，為提升港口營運智能化，符合貴集團維持港口平穩高效運作及致力建設世界一流、高效、優質、智能及綠色港口的目標；
  - (a) 智能自動化若干系統採購計劃，採購金額為約人民幣5,000萬元，包括(a)自動化集裝箱碼頭操作系統、(b)天津港裝卸板塊一體化費收管控平台及其他系統開發、(c)數字石化碼頭生產管控平台及(d)智慧協同調度平台；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 採購岸基供電系統，推動綠色港口建設，金額將為約人民幣500萬元；及
- (c) 為升級現有設施而對現有設備改造，金額為約人民幣3,400萬元；
- (vii) 基於吾等對 貴公司採購計劃的審閱，吾等注意到，於2023年12月31日之前， 貴公司的兩家附屬公司計劃從天津港集團公司額外購買價值為人民幣5,000萬元的燃料；
- (viii) 基於吾等對 貴公司採購計劃的審閱，吾等注意到， 貴集團計劃從天津港集團公司額外購買價值為人民幣3,000萬元的電力或監控系統或設施升級，如變壓器設備；及
- (ix) 除上述披露的2023年相關年度上限的修訂外，2020年公告中披露的2020年採購框架協議的所有其他條款保持不變。

天津港集團公司向 貴集團銷售的商品一直能夠達到 貴集團的嚴格要求，是可靠及合作的供應商。 貴集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款向天津港集團公司採購商品及向可靠及合作的供應商(如天津港集團公司)採購商品符合 貴集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許 貴集團能夠繼續利用 貴集團運營所需的服務。

經考慮以上所述，吾等認為，2020年採購框架協議項下建議修訂2023年度上限屬公平合理。

### **3.2 2020年物業及資產租賃框架協議**

根據HKFRS 16，(i)租賃期超過12個月的租賃(「**使用權資產租賃**」)在租賃資產可供 貴集團使用時於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，以及於綜合收益表確認為使用權資產的折舊和租賃負債的利息費用；(ii)租賃期為12個月或以下的租賃及低價值資產租賃(「**短期租賃**」)的付款於綜合收益表確認為租賃費用。

## 獨立財務顧問函件

根據HKFRS 16及上市規則，貴集團已就2020年物業及資產租賃框架協議項下交易的年度上限按(i)使用權資產租賃；及(ii)短期租賃分類。

### (a) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年物業及資產租賃框架協議於審閱期間的過往交易金額，以及其於2023年財政年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

	過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
	2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月	2023年	
				財政年度 現有年度 上限	建議修訂 2023年度 上限
使用權資產租賃	70,453	4,885	–	226,000	525,000
短期租賃	38,671	32,430	28,293	42,000	85,000

下表載列2020年物業及資產租賃框架協議於2021年財政年度、2022年財政年度及2023年8個月的使用率。

#### 使用權資產租賃：

	2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月
過往交易金額(人民幣千元)	70,453	4,885	–
現有已批准年度上限(人民幣千元)	225,000	49,000	226,000
使用率	31.3%	10.0%	0.0%

#### 短期租賃：

	2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月
過往交易金額(人民幣千元)	38,671	32,430	28,293
現有已批准年度上限(人民幣千元)	54,000	58,000	42,000
使用率	71.6%	55.9%	67.4%

(b) 建議修訂2023年度上限的基準

使用權資產的建議修訂2023年度上限

如董事會函件所載，使用權資產租賃的年度上限透過使用權資產在或將在有關期間所確認的總值釐定。2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 有關租賃資產的過往交易及交易金額；
- (ii) 預期租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 貴集團業務增長對使用權資產租賃的預期需求；
- (iv) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (v) 預期貸款利率(參考相應租賃期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率)；及
- (vi) 貴集團對使用權資產租賃的預期需求超出 貴集團的初步預期(包括過去2年間增加的使用權資產租賃)。

使用權資產租賃建議修訂2023年度上限包括(a)預計於2023年年底訂立的預期新使用權資產租賃及(b)現有使用權資產租賃的租賃協議。

(a) 預計於2023年年底訂立的預期新使用權資產租賃

預計 貴集團將於2023年年底或2024年年初訂立兩份新使用權資產租賃。第一份租賃為一辦公樓為期3年的租賃，其先前租賃因每年續新而錄作短期租賃。為釐定未來三年的租金金額以更好地控制成本， 貴集團正與出租人協商將租期由1年改為3年。因此，根據HKFRS 16，該租賃將確認為使用權資產租賃。倘該租賃能夠於2023年年底或2024年年初成功

續新3年，則於2023年或2024年確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,500萬元。第二份租賃為 貴集團當前使用的貨場租賃。根據現有出租人透露，貨場可能被出售予一間天津港集團公司。於轉讓貨場後，該貨場租賃將成為 貴集團與天津港集團公司之間的持續關連交易。因此，視乎上述貨場轉讓的完成日期，於2023年或2024年根據HKFRS 16確認的預計使用權資產金額為約人民幣4,000萬元。

(b) 續新現有使用權資產租賃

2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃的現有年度上限乃於2020年釐定，當時 貴公司未預料在過往兩年及於2023年新訂或額外加的任何由 貴集團與天津港集團公司訂立的使用權資產租賃。於過往兩年， 貴集團與天津港集團公司訂立三份新的資產使用權租賃協議，租賃貨場、辦公樓宇及設施，攤銷期將於2023年12月31日結束。因此，如果這三項租賃於2023年年底前續新，根據HKFRS 16，將於2023年確認的預計使用權資產金額為約人民幣1.26億元。考慮到(i)於2023年年底之前可能續新上述於過往兩年訂立的三份租賃，及(ii)續新已於2020年存續的使用權資產租賃(根據HKFRS 16將於2023年確認的預期使用權資產金額為約人民幣3.11億元)，現有使用權資產租賃包括對2023年現有租賃協議的續新(預計增加現有租賃金額)，而根據HKFRS 16，將於2023年確認的預計使用權資產金額為約人民幣4.37億元。

修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產的建議修訂2023年度上限具有迫切需要，以確保 貴集團能夠繼續進行必要租賃安排以維持營運。

短期租賃的建議修訂2023年度上限

2020年物業及資產租賃框架協議下短期租賃的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 租賃貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的過往交易及交易金額；
- (ii) 預期租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 貴集團業務增長對貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備短期租賃的預期需求；
- (iv) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及
- (v) 貴集團所需短期租賃的預期需求超出 貴集團初步預期。

2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃2023年財政年度的現有年度上限乃於2020年釐定。即使 貴公司於2022年12月曾一度修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃的年度上限，但該修訂僅與2022年財政年度的年度上限有關。儘管預計需求會隨著 貴集團業務的正常增長而增加，但當時 貴公司無法預計2023年與天津港集團公司的短期租賃需求如此高，因此未能於釐定年度上限時計及新租賃付款金額。

貴集團於2023年與天津港集團公司訂立短期租賃協議，以租賃設施及鐵路，將貨流運輸由公路轉向鐵路，在「公轉鐵」政策背景下推進綠色港口。為繼續支持綠色港口的發展，預計2023年將有大量短期租賃需求，以租賃設施及鐵路。由於部分租金費用以營業額為基礎計算，參考2023年8個月的使用率為約67.4%，高於2022年財政年度的55.9%，幾乎達到2021年財政年度的71.6%， 貴公司附屬公司愈發明顯地發現，租金開支總額將超過2020年物業及資產租賃框架協議項下短期租賃2023年財政年度的現有年度上限。根據一貫採納的內部控制措施， 貴公司一直密切監察2020年物業及資產租賃框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過相關年度上限，除非及

直至相關年度上限被修訂。修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下的短期租賃年度上限具有迫切需要，以確保 貴集團能夠繼續進行必要租賃安排以維持營運。

(c) *修訂2020年物業及資產租賃框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處*

天津港集團公司擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。隨着該港口業務分拆併入 貴集團， 貴集團繼續向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。 貴集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款，向天津港集團公司承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及向可靠及合作的擁有人(如天津港集團公司)承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備符合 貴集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許 貴集團能夠繼續利用 貴集團運營所需的服務。

(d) *建議修訂2023年度上限的評估*

吾等注意到，董事會預期2020年物業及資產租賃框架協議項下2023年財政年度的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。建議(i)將使用權資產的現有年度上限人民幣2.26億元修訂為建議修訂2023年度上限人民幣5.25億元，增長約132.3%；及(ii)將短期租賃的現有年度上限人民幣4,200萬元修訂為建議修訂2023年度上限人民幣8,500萬元，增長約102.4%。

為評估2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃的建議修訂2023年度上限是否屬公平合理，吾等與管理層討論並已考慮下列項目：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告， 貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報，貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；
- (iii) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告 (該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；
- (iv) 基於吾等對現有使用權資產租賃的協議及相關計算及過去賬目的審閱，吾等注意到，根據HKFRS 16確認使用權資產租賃的時間，使用權資產租賃 (租賃期超過12個月) 在租賃資產可供貴集團使用時於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，以及於綜合收益表確認為使用權資產的折舊和租賃負債的利息費用，而根據HKFRS 16及上市規則，貴集團已就2020年物業及資產租賃框架協議項下交易的年度上限按使用權資產租賃分類；
- (v) 基於吾等對現有使用權資產租賃的協議及相關計算及過往會計記錄的審閱，吾等注意到，自2020年財政年度至2022年財政年度新租賃有所增加，因於過往兩年，吾等與天津港集團公司訂立三項新的使用權資產租賃協議，租賃貨場、辦公樓宇及設施，攤銷期將於2023年12月31日結束。因此，如果這三項租賃於2023年年底前續期，根據HKFRS 16，預計將於2023年確認的使用權資產金額為約人民幣1.26億元。考慮到上述過往兩年訂立的租賃，現有使用權資產租賃指2023年現有租賃協議的續期 (預計增加現有租賃金額)，而根據HKFRS 16，預計將於2023年確認的使用權資產金額為約人民幣4.37億元；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vi) 基於吾等對 貴公司提供的業務計劃的審閱，吾等注意到，預計於2023年12月31日之前訂立的新租約中，(1)首份租賃為一辦公樓為期三年的租賃，預計於2023年或2024年確認的使用權資產金額為約人民幣4,500萬元；及(2)第二份租賃為貨場租賃，預計於2023年或2024年確認的使用權資產金額為約人民幣4,000萬元；
- (vii) 基於吾等對 貴公司提供的過往利率及業務預測的審閱，吾等注意到，參考由中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期及五年期貸款最優惠利率(3.45%至4.85%)的預計借貸利率，該利率已由吾等自中國人民銀行的網站所核證；
- (viii) 基於吾等對過往利率的審閱，吾等注意到，儘管由於次級經濟狀況，中國2021年財政年度、2022年財政年度及2023年8個月的貸款優惠利率波動並不大，但當經濟狀況改善時，借款利率可能會大幅波動；及
- (ix) 除上述披露的2023年相關年度上限的修訂外，2020年公告中披露的2020年物業及資產租賃框架協議的所有其他條款保持不變。

為評估2020年物業及資產租賃框架協議下短期租賃的建議修訂2023年度上限是否屬公平合理，吾等與管理層討論並已考慮下列項目：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告， 貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；
- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報， 貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告(該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；
- (iv) 基於吾等對 貴公司提供的業務計劃的審閱，吾等注意到，短期租賃的預期高需求主要乃由2023年與天津港集團公司訂立的租賃設施及鐵路的新租賃協議所驅動，透過將貨流由公路轉移至鐵路來促進綠色港口，以及修訂2020年物業及資產租賃框架協議項下的短期租賃年度上限，以確保 貴集團能夠繼續履行其運營所需的租賃安排；及
- (v) 除上述披露的2023年相關年度上限的修訂外，2020年公告中披露的2020年物業及資產租賃框架協議的所有其他條款保持不變。

天津港集團公司擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。隨着該港口業務分拆併入 貴集團， 貴集團繼續向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。 貴集團以市場價格，按一般商務條款及不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款，向天津港集團公司承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及向可靠及合作的擁有人(如天津港集團公司)承租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備符合 貴集團的整體利益。修訂相關的年度上限將容許 貴集團能夠繼續利用 貴集團運營所需的服務。

經考慮以上所述，吾等認為，2020年物業及資產租賃框架協議項下使用權資產租賃及短期租賃的建議修訂2023年度上限屬公平合理。

### 3.3 2020年綜合服務框架協議

(a) 過往交易金額及建議修訂2023年度上限

下表載列2020年綜合服務框架協議於審閱期間的過往交易金額，以及其於2023年財政年度的現有年度上限及其建議修訂2023年度上限。

過往交易金額 (人民幣千元)			年度上限 (人民幣千元)	
2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月	2023年 財政年度現 有年度上限	建議修訂 2023年度上限
1,296,892	1,363,947	910,874	1,674,000	1,975,000

下表載列2020年綜合服務框架協議於2021年財政年度、2022年財政年度及2023年8個月的使用率：

	2021年 財政年度	2022年 財政年度	2023年 8個月
過往交易金額(人民幣千元)	1,296,892	1,363,947	910,874
現有已批准年度上限(人民幣千元)	1,512,000	1,580,000	1,674,000
使用率	85.8%	86.3%	54.4%

(b) 建議修訂2023年度上限的基準

如董事會函件所載，2020年綜合服務框架協議項下的建議修訂2023年度上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 所提供公用設施及支援服務的過往交易及交易金額；
- (ii) 根據分別為5.0%及0.2%的2021年及2022年 貴集團年度總吞吐量歷史增長率，並經參考中國2021年及2022年國內生產總值(「國內生產總值」)增長率分別為8.1%及3.0%，以及2021年及2022年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長率分別為21.2%及7.7%後的預期業務增長；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 於 貴集團新物流項目(即天津物澤物流有限公司， 貴集團於2022年年底新成立的附屬公司， 主要從事港口營運服務)開始營運後，預計2023年財政年度對綜合服務(包括通信服務及勞務服務等)的需求將增加，預計金額為約人民幣5,000萬元；
- (iv) 貴集團因提升港口運營的自動化和智能化，對資訊科技支援服務、項目管理服務及港口設施及設備維修及保養的預期需求增加；
- (v) 預期2023年年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (vi) 預期中國國家指定價格按年增長；
- (vii) 基於根據天津市人力資源和社會保障局於2022年所發出《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通告》平均增長6.5%的建議工資，預計勞動力市場價格的年增長6.5%；及
- (viii) 貴集團對2020年綜合服務框架協議下之港口設施及設備維修及保養、資訊科技支援服務、項目管理服務及勞務服務的預期需求超出 貴集團初步預期，例如(1)天津港輪駁有限公司於2023年新增額外的綜合服務(包括客運站候船廳及設施升級改造項目及若干建築工程採購建築改造項目)，合共為約人民幣7,000萬元；(2)天津港遠航國際礦石碼頭有限公司於2023年因兩個新建設項目新增額外的綜合服務，合共為約人民幣2.1億元；及(3)天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司因三個港口設施及設備的改造及維護項目於2023年新增額外綜合服務，合共為約人民幣4,300萬元。

貴集團於過往兩年已分別完成收購歐亞國際及聯盟國際30%及20%的股權，自此，歐亞國際及聯盟國際成為 貴公司附屬公司，且彼等與天津港集團公司的交易現被視為關連交易並構成該等交易的一部分。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2023年財政年度的現有年度上限乃於2020年釐定，當中並未考慮對歐亞國際及聯盟國際的收購。換言之，現有年度上限乃由於歐亞國際及聯盟國際(作為一方)與天津港集團公司(作為另一方)之間的交易不會促成2020年綜合服務框架協議項下擬進行的交易而釐定。然而，歐亞國際與天津港集團公司以及聯盟國際與天津港集團公司之間的持續關連交易預計將合共構成建議修訂2023年度上限中的為約人民幣2.32億元。

交易金額的估計乃 貴公司各附屬公司於訂立相關框架協議當年，根據業務計劃及發展計劃的執行情況設定。因此， 貴集團有必要審核相關框架協議以於過往年度上限的使用率，以釐定 貴集團附屬公司的估計交易金額是否接近相關框架協議的實際交易金額。一般而言，2020年綜合服務框架協議項下的大部分費用(例如公用設施及支援服務費用)乃由所使用服務的實際數目或數量釐定。經考慮(a)歐亞國際或聯盟國際(作為一方)與天津港集團公司(作為另一方)之間的交易現已構成2020年綜合服務框架協議項下交易的一部分；(b) 貴集團對2020年綜合服務框架協議項下綜合服務的預期需求超出 貴集團的初始預期，其詳情已在「建議修訂2023年度上限的基準」分節項下第(iii)及(viii)項中披露，(c)2020年綜合服務框架協議項下的歷史交易金額於2021年財政年度及2022年財政年度分別達到相關年度上限的85.8%及86.3%，及(d) 貴公司將於年內最後季度與服務提供商確認實際使用量時釐定大部分費用。因此，儘管2023年8個月的交易金額使用率僅為2023年年度上限的54.4%，預計2023年財政年度的現有年度上限將不足夠。

此外，根據一貫採納的內部控制措施， 貴公司一直密切監察2020年綜合服務框架協議項下的交易金額，以確保該等交易金額不會超過年度上限，除非及直至年度上限被修訂。一旦獨立股東在股東特別大會上批准及採納相關建議修訂2023年度上限， 貴公司預計更多2020年綜合服務框架協議項下交易將於2023年年底前訂立。

(c) 修訂2020年綜合服務框架協議的年度上限為建議修訂2023年度上限的理由及益處

天津港集團公司一直向 貴集團提供上述公用設施及支援服務。天津港集團公司熟悉 貴集團的經營模式，可快捷有效地向 貴集團提供服務。天津港集團公司一直能達到 貴集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠及合作的服務供應商。由可靠及合作的服務供應商(如天津港集團公司)向 貴集團提供服務，對 貴集團的日常業務經營非常重要及有利，而且天津港集團公司以不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款向 貴集團提供服務，符合 貴集團及股東的整體利益。修訂相關的年度上限將容許 貴集團能夠繼續利用 貴集團運營所需的服務。

(d) 對建議修訂2023年度上限的評估

吾等注意到，董事會預期2020年綜合服務框架協議項下2023年財政年度的現有年度上限將不足夠，因此董事會建議修訂相關現有年度上限。建議將現有年度上限人民幣1,674百萬元修訂為建議修訂2023年度上限人民幣1,975百萬元，增長約18.0%。截至2023年8月31日， 貴集團已使用約人民幣910.9百萬元，佔現有年度上限的54.4%。

為評估2020年綜合服務框架協議項下的建議修訂2023年度上限是否屬公平合理，吾等與管理層討論並已考慮下列項目：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告， 貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；
- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報， 貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣

---

## 獨立財務顧問函件

---

39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；

- (iii) 貴集團估計勞動力市場價格按年增長約6.5%，與根據天津市人力資源和社會保障局於2022年度發出的《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通知》的建議工資平均增長約6.5%一致；
- (iv) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告(該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；
- (v) 於2021年財政年度及2022年財政年度，根據2020年採購框架協議的年度上限使用率分別為約85.7%及86.3%；
- (vi) 根據吾等對過去賬目及 貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，在完成收購歐亞國際及聯盟國際後，天津港集團公司在持續關連交易所需的服務預計將合共構成建議修訂2023年度上限中的為約人民幣2.32億元；
- (vii) 根據吾等對 貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，由於 貴集團於2022年財政年度末成立一家新的物流公司天津物澤物流有限公司(該公司主要從事港口營運服務)，因此，綜合服務(包括通信服務及勞務服務等)預計在2023年財政年度增加約人民幣5,000萬元；
- (viii) 根據吾等對 貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，(1) 貴公司的附屬公司天津港輪駁有限公司於2023年新增額外的綜合服務(包括客運站候船廳及設施升級改造項目及若干建築工程採購建築改造項目)，合共為約人民幣7,000萬元；(2) 貴公司的附屬公司天津港遠航國際礦石碼頭有限公司於2023年因兩個新建設項目新增額外的綜合服務，合共為約人民幣2.1億元；及(3) 貴公司的附屬公司天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限

---

## 獨立財務顧問函件

---

公司於2023年因三個港口設施及設備的改造及維護項目新增額外綜合服務，合共為約人民幣4,300萬元；及

- (ix) 除上述披露的2023年相關年度上限的修訂外，2020年公告中披露的2020年綜合服務框架協議的所有其他條款保持不變。

天津港集團公司一直向 貴集團提供上述公用設施及支援服務。天津港集團公司熟悉 貴集團的經營模式，可快捷有效地向 貴集團提供服務。天津港集團公司一直能達到 貴集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠及合作的服務供應商。由可靠及合作的服務供應商(如天津港集團公司)向 貴集團提供服務，對 貴集團的日常業務經營非常重要及有利。天津港集團公司以不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款向 貴集團提供服務，符合 貴集團及股東的整體利益。修訂相關年度上限將容許 貴集團能夠繼續利用 貴集團運營所需的服務。

經考慮以上所述，吾等認為，2020年綜合服務框架協議項下建議修訂2023年度上限屬公平合理。

#### 4. 更新持續關連交易

如該公告所披露，規管 貴公司持續關連交易的若干框架協議(包括2020年非豁免框架協議)將於2023年12月31日到期。因此， 貴公司於2023年9月25日與天津港集團訂立(其中包括)2023年非豁免框架協議(即2023年採購框架協議、2023年物業租賃(使用權資產)框架協議及2023年綜合服務框架協議)，以於2024年1月1日起至2026年12月31日止期間繼續相關交易。

##### 4.1 2023年採購框架協議－貴集團向天津港集團公司採購商品

2023年採購框架協議的主要條款如下：

(a) 主要條款

日期： 2023年9月25日

---

## 獨立財務顧問函件

---

訂約方： (1) 貴公司  
(2) 天津港集團

期限： 2024年1月1日至2026年12月31日

交易性質：

貴集團向天津港集團公司採購商品，包括港口機械、設備及作業工具、材料、軟件、辦公設備，以及 貴集團不時需求的該等商品。

定價基準：

價格經參考(i)商品種類及質量、類似商品可供比較的有關市場價格；(ii)商品的數量；及(iii) 貴集團過往同類商品採購的費用釐定。

貴集團向天津港集團公司採購商品的交易條款應不遜於 貴集團向獨立第三方供應商採購商品的交易條款。

付款條款：

貴集團將以一般商務條款按一次性或月向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。

### (b) 主要條款的評估

由於2020年採購框架協議將於2023年12月31日到期，於2023年9月25日， 貴公司與天津港集團訂立2023年採購框架協議(須待獨立股東批准後方可作實)，以(i)繼續於截至2026年12月31日止三個年度進行2023年採購框架協議項下擬進行的交易；及(ii)採納截至2026年12月31日止三個年度新的年度上限(「採購上限」)。

貴集團向天津港集團公司採購商品的交易條款，應不遜於 貴集團向獨立第三方供應商採購商品的交易條款。

據吾等了解，2023年採購框架協議的定價政策及所有其他重大條款及條件與2020年採購框架協議維持不變。

## 獨立財務顧問函件

吾等已隨機抽樣、取得並審閱12份於審閱期間根據2020年採購框架協議採購商品的協議、中標文件及發票樣本(「過往採購樣本」)，包括智慧物流管理系統、虛擬港口系統、雲端桌面系統、燃料、地面設備及防火設備。吾等注意到，採購商品的定價乃參考以下因素確定：(i)商品種類及質量，透過詢價或招標獲得的類似商品的相關可供比較市場價格；(ii)商品的數量；以及(iii) 貴集團過去採購類似商品的成本。鑑於(i)選定的樣本涵蓋審閱期間2020年採購框架協議項下的多種商品；及(ii)樣本亦涵蓋審閱期間的每一個年度，吾等認為樣本數量充足。

根據吾等審閱的過往採購樣本，採購商品的定價符合上述定價政策。

經考慮以上所述，吾等與董事一致認為，2023年採購框架協議的條款乃按一般商務條款釐定。

### (c) 過往交易金額及採購上限

下表載列於審閱期間 貴集團向天津港集團公司採購商品的過往交易金額及於審閱期間根據2020年採購框架協議的過往年度上限。

	2021年 財政年度 (人民幣千元)	2022年 財政年度 (人民幣千元)	2023年 8個月 (人民幣千元)
過往交易金額	31,739	146,519	57,308
2020年採購框架協議 的過往年度上限	140,000	150,000	將修訂至 300,000
使用率	22.7%	97.7%	38.2% (基於現有 年度上限)

## 獨立財務顧問函件

下表載列截至2024年(「**2024年財政年度**」)、2025年(「**2025年財政年度**」)及2026年(「**2026年財政年度**」)12月31日止各年度的2023年採購框架協議的建議年度上限：

	2024年 財政年度 (人民幣千元)	2025年 財政年度 (人民幣千元)	2026年 財政年度 (人民幣千元)
採購上限	319,000	339,100	360,400

### (d) 採購上限的基準

如董事會函件所載，採購上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 採購商品的過往交易及交易金額；
- (ii) 根據 貴集團業務增長對商品的預期需求；
- (iii) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及
- (iv) 貴集團進一步採購新系統軟件及相關硬件以提升港口運營智能化的計劃。

### (e) 建議年度上限的評估

過往交易金額分別佔2021年財政年度及2022年財政年度的年度上限使用率的為約22.6%及97.7%。於2023年8個月，年度上限的使用率為約38.2%。

吾等注意到2024年財政年度的採購上限為人民幣319百萬元，較2023年財政年度的2020年採購框架協議項下的建議修訂2023年度上限人民幣319百萬元增加約6.3%。2025年財政年度的採購上限進一步增加約6.3%至人民幣339.1百萬元，2026年財政年度進一步增加約6.3%至人民幣360.4百萬元。

為評估採購上限的公平性及合理性，吾等與管理層討論並考慮了以下內容：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根

---

## 獨立財務顧問函件

---

據2023年中期報告，貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；

- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報，貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；
- (iii) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告 (該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；及
- (iv) 基於吾等對貴公司提供的採購計劃及估計，吾等注意到，於2024年財政年度至2026年財政年度，貴集團計劃採購新的系統軟件及新的硬件，以取代若干現有硬件，從而提高港口作業的自動化及智能化水平，估計金額超過每年人民幣1億元。

吾等與管理層一致認為，採購上限屬公平合理，理由如下(i) 貴集團的預期業務增長；(ii) 預期年通貨膨脹率為約3.0%；及(iii) 貴集團於2024年財政年度至2026年財政年度的業務發展計劃。

*(f) 訂立2023年採購框架協議的理由及益處*

天津港集團公司向貴集團銷售的商品一直能夠達到貴集團的嚴格要求，是可靠及合作的供應商。訂立2023年採購框架協議可確保貴集團向天津港集團公司採購商品以市場價格、按一般商務條款及不遜於獨立第三方向貴集團所提供的條款進行，以及採購之商品來自可靠及合作的供應商 (如天津港集團公司)，及因此2023年採購框架協議項下的交易符合貴集團及股東的整體利益。

4.2 2023年物業租賃(使用權資產)框架協議－天津港集團公司向 貴集團出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃

2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的主要條款如下：

(a) 主要條款

日期： 2023年9月25日

訂約方： (1) 貴公司  
(2) 天津港集團

期限： 2024年1月1日至2026年12月31日

交易性質：

天津港集團公司據此向 貴集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃。

定價基準：

價格一般經參考(i)實際租賃服務內容、租賃面積、租賃數量、租賃期限；及(ii)類似租賃服務的市場價格，以及更具體地釐定如下。

- (1) 貨場及倉庫租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊貨場及倉庫的使用人或出租人詢問近期租賃價格，於政府網站查詢周邊出售類似用途土地的摘牌價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃貨場及倉庫所處位置及使用程度，結合市場供需狀況釐定。
- (2) 辦公樓宇租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊辦公樓宇的租戶或出租人詢問近期租賃價格，通過房屋中介獲悉周邊商用物業的租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃辦公樓宇所處位置及使用程度，結合市場供需狀況釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (3) 設施及設備租賃價格：透過多個途徑獲取市場價格資訊(包括向周邊設施及設備的使用人或出租人詢問近期租賃價格)，租賃價格經參考市場價格、租賃期限、過往定價及過往類似交易定價、將予租賃設施及設備的新舊及使用程度，結合市場供需狀況釐定。

天津港集團公司向 貴集團提供租賃服務的交易條款應不遜於獨立第三方向 貴集團提供租賃服務的交易條款。

付款條款：

貴集團將以一般商務條款按月、季度、半年或年向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言：

- (1) 貨場及倉庫：按月、季度或半年支付。
- (2) 辦公樓宇：按季度、半年或年支付。
- (3) 設施及設備：按月、季度、半年或年支付，視乎設施及設備種類。

*(b) 主要條款的評估*

由於2020年物業及資產租賃框架協議將於2023年12月31日到期，於2023年9月25日， 貴公司與天津港集團訂立2023年物業租賃(使用權資產)框架協議(須待獨立股東批准後方可作實)，以(i)繼續於截至2026年12月31日止三個年度進行2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下擬進行的交易；及(ii)採納截至2026年12月31日止三個年度新的年度上限(「**使用權資產租賃上限**」)。

2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的定價政策及所有其他重大條款及條件與2020年物業及資產租賃框架協議項下的使用權資產租賃維持不變。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如董事會函件所載，貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備的租賃定價基準經參考：(i)實際租賃內容、租賃面積及租賃數量、租賃期限；及(ii)類似租賃服務的市場價格釐定。吾等已隨機抽樣、取得並審閱於審閱期間的樣本如下：

- (i) 貴集團與天津港集團公司訂立的2020年物業及資產租賃框架協議項下的9份租賃貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備的樣本租賃協議(「**過往租賃協議**」)；及
- (ii) 貴集團與獨立第三方訂立的3份租賃貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備的樣本租賃協議(「**獨立第三方租賃協議**」)，有關租賃資產的性質與2020年物業及資產租賃框架協議項下的租賃資產類似。

鑑於：(i)過往租賃協議合同數量佔使用權資產租賃總數約三分之一，且涵蓋審閱期間2020年物業及資產租賃框架協議項下確定為使用權資產租賃的每種租賃類型；及(ii)獨立第三方租賃協議涵蓋2020年物業及資產租賃框架協議項下的各類租賃，吾等認為樣本數量充足。吾等注意到，過往租賃協議所載的單價(即租賃貨場及倉庫、辦公樓宇的每平方米日租金，租賃設施及設備每單位月租金)不遜於獨立第三方租賃協議所載類似資產的單價。

經考慮以上所述，吾等與董事一致認為，2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的條款乃按一般商務條款釐定。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 過往交易金額及使用權資產租賃上限

下表載列於審閱期間，天津港集團公司向 貴集團出租貨場及倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃的過往交易金額，以及於審閱期間根據2020年物業租賃(使用權資產)框架協議的過往年度上限：

	2021年 財政年度 (人民幣千元)	2022年 財政年度 (人民幣千元)	2023年 8個月 (人民幣千元)
使用權資產租賃的過往交易金額	70,453	4,885	–
使用權資產租賃的過往年度上限	225,000	49,000	226,000
			將修訂至
			525,000
使用率	31.3%	10.0%	0.0%

下表載列使用權資產租賃上限：

	2024年 財政年度 (人民幣千元)	2025年 財政年度 (人民幣千元)	2026年 財政年度 (人民幣千元)
使用權資產租賃上限	85,000	20,000	698,000

### (d) 使用權資產租賃上限的基準

如董事會函件所載，使用權資產租賃上限為於有關期間所確認的使用權資產總值。上述使用權資產總值乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 有關租賃資產的過往交易及交易金額；
- (ii) 預計租賃安排(參考現有租賃安排，包括租賃期及付款條款)；
- (iii) 根據 貴集團業務增長對使用權資產租賃的預期需求；
- (iv) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；及

(v) 預期貸款利率(參考相應租賃期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈貸款市場報價利率)。

使用權資產租賃的建議年度上限由現有的使用權資產租賃及預期的使用權資產租賃的租賃協議組成。根據初步評估，除兩份預計將於2023年年底或2024年內新簽訂的協議，以及每年預計的租賃加幅將根據HKFRS 16將在2025年財政年度確認為使用權資產外，剩餘協議預計於2023年年底前簽訂及隨後於每年年底續簽而根據HKFRS 16將在2023年及2026年確認為使用權資產，從而導致截至2024年財政年度及2025年財政年度的使用權資產租賃上限與截至2026年財政年度的使用權資產租賃上限之間存在差異。

根據吾等與管理層的討論及對 貴公司業務計劃的審閱，吾等了解到，預計於2023年年底或2024年年初將訂立兩份新使用權資產租賃。雖然該等新租賃的條款仍在磋商中，但吾等注意到，第一份租賃為一辦公樓為期3年的租賃，其先前租賃因每年續新而錄作短期租賃。為釐定未來3年的租金金額以更好的控制成本， 貴集團正與出租人協商將租期由1年改為3年。因此，根據HKFRS 16，該租賃將確認為使用權資產租賃。倘該租賃能夠於2023年年底或2024年年初成功續新3年，則預計於2023年或2024年確認的使用權資產金額為約人民幣4,500萬元。此外，吾等注意到，第二份租賃為 貴集團當前使用的貨場租賃。根據現有出租人透露，貨場可能被出售予一間天津港集團公司。於轉讓貨場後，該貨場租賃將成為 貴集團與天津港集團公司之間的持續關連交易。因此，視乎上述貨場轉讓的完成日期，預計於2023年或2024年根據HKFRS 16確認的使用權資產金額為約人民幣4,000萬元。

吾等已審閱所有現有使用權資產租賃協議及基於吾等與管理層的討論，吾等了解到，就續新現有使用權資產租賃而言，預計租金金額可能會進行若干調整，可能導致2025年財政年度新增約人民幣2,000萬元的使用權資產。

於2026年財政年度預計年度上限金額為約人民幣6.98億元，假設所有現有使用權資產租賃及兩份新使用權資產租賃將繼續於2027年至2029年期間續新(租金金額會有一定增加)。

根據HKFRS 16，貴集團須根據2023年物業租賃(使用權資產)框架協議將2024年至2026年期間貨場及倉庫租賃確認為貴集團於2023年的使用權資產，並將未來續新2027年至2029年期間框架協議確認為貴集團於2026年的使用權資產。

(e) 使用權資產租賃上限的評估

根據HKFRS 16，貴集團(作為承租人)須根據2023年物業租賃(使用權資產)框架協議於整個租賃期確認租賃付款的現值為使用權資產。使用權資產是指貴集團於租賃期內使用相關租賃資產的權利，而相應的租賃負債是指貴集團於整個租賃期作出租賃付款的責任。因此，使用權資產租賃上限反映根據2023年物業租賃(使用權資產)框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度各年，貴集團與天津港集團公司預期將訂立的最終協議的使用權資產估計總值。

為評估使用權資產租賃上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論，取得並審閱以下各項：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告，貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；
- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報，貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約4.21億噸增加至2021年財政年度約4.42億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約4.43億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；
- (iii) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告(該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；

---

## 獨立財務顧問函件

---

(iv) 基於吾等對 貴公司提供的過往利率及業務預測，吾等獲悉，參考由中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期及五年期貸款的貸款最優惠利率(3.45%至4.85%)的預計借貸利率，該利率已由吾等自中國人民銀行的網站所核證；及

(v) 基於吾等對過往利率的審閱，吾等注意到，儘管由於次級經濟狀況，中國2021年財政年度、2022年財政年度及2023年8個月的貸款優惠利率波動並不大，但當經濟狀況改善時，借款利率可能會大幅波動。

經考慮以上所述，吾等與管理層一致認為，使用權資產租賃上限屬公平合理，理由是(i) 貴集團的預期業務增長；(ii)年通貨膨脹率為3.0%；及(iii)預期貸款利率。

*(f) 訂立2023年物業租賃(使用權資產)框架協議的理由及益處*

天津港集團公司擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。隨着該港口業務分拆併入 貴集團， 貴集團繼續向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇及設施。訂立2023年物業租賃(使用權資產)框架協議可確保 貴集團向天津港集團公司承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備以市場價格、按一般商務條款及不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款進行，將向可靠及合作的擁有人(如天津港集團公司)承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及因此2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下擬進行的交易符合 貴集團及股東的整體利益。

**4.3 2023年綜合服務框架協議－天津港集團公司向 貴集團提供公用設施及支援服務**

2023年綜合服務框架協議的主要條款如下：

(a) 主要條款

日期： 2023年9月25日

訂約方： (1) 貴公司  
(2) 天津港集團

期限： 2024年1月1日至2026年12月31日

交易性質：

天津港集團公司在天津港區內就 貴集團的日常營運向 貴集團提供公用設施及支援服務，包括但不限於：

- (1) 供水服務；
- (2) 供電服務；
- (3) 通訊服務(包括但不限於電話服務、互聯網服務及光纖租賃服務)；
- (4) 資訊科技支援服務(包括但不限於有關港口營運的電子數據信息系統與信息網絡的硬件及軟件維修及保養)；
- (5) 港口設施及設備的維修及保養(包括但不限於裝卸機械及一般設施設備的維修及保養以及挖泥)；
- (6) 項目管理服務(包括但不限於維修及保養項目的招標代理、代建、設計、監理及工程諮詢服務)；
- (7) 勞務服務(包括但不限於裝卸及物流作業所需的如倒運、堆存等現場操作人員派遣勞務服務，以及基礎性管理所需的如現場統計人員等派遣勞務服務)；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (8) 一般行政服務及後勤服務(包括但不限於辦公室支援服務、一般保養服務、安全生產管理、培訓服務、宣傳文化、醫療健康、清潔服務、餐飲服務及綠化清掃等)。

定價基準：

價格經參考實際服務內容、數量及質素等具體服務，及 貴集團過往同類服務的支付價格，並根據各類服務的價格釐定機制釐定如下：

(1) 供水服務：

- (i) 不時發佈的相關中國國家指定價格(如市發展改革委市財政局市水務局關於降低非居民自來水價格的通知)；及
- (ii) 向 貴集團提供的水用量。

(2) 供電服務：

- (i) 不時發佈的相關中國國家指定價格(如市發展改革委關於進一步降低我市一般工商業用電價格的通知)；及
- (ii) 向 貴集團提供的電用量。

(3) 通訊服務：

- (i) 按服務內容(如對電話及互聯網絡的需求)參考有關類似服務的市場價格(其他主要通訊商的服務收費標準)；及
- (ii) 向 貴集團提供技術支援人員的數量或服務的數量。

(4) 資訊科技支援服務：

- (i) 按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 向 貴集團提供的具體維護項目的數量。
- (5) 港口設施及設備維修及保養：
- (i) 按服務內容(如種類、質量及數量)參考有關類似服務的市場價格；及
  - (ii) 向 貴集團提供的維修及保養項目的數量。
- (6) 項目管理服務：
- (i) 按服務內容(如維修及保養工程項目的服務類別(招標代理、代建、設計、監理、工程諮詢)、維修及保養項目範圍及規模)釐定的有關服務費率；及
  - (ii) 有關維修及保養項目的施工費用。
- (7) 勞務服務：
- (a) 貨物裝卸相關的勞務服務：
    - (i) 按處理貨物的種類釐定的服務費；及
    - (ii) 處理貨物的數量。
  - (b) 戶外(包括但不限於泊位及堆場)工作相關的勞務服務(貨物裝卸相關的勞務服務除外)：
    - (i) 按服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能及經驗)釐定的有關勞務服務費；及
    - (ii) 向 貴集團提供的有關勞工或服務數量。

(8) 一般行政服務：

- (i) 按服務內容(如所需勞工的職位、種類、技術、專業技能、年資、經驗及數量；或所提供的承包服務範圍及規模)參考有關類似服務的市場價格(如參考天津港區內勞動力市場價格或 貴集團的類似勞動價格)；及
- (ii) 向 貴集團提供勞工或服務的數量及其規模。

天津港集團公司向 貴集團提供服務的交易條款應不遜於獨立第三方服務供應商向 貴集團提供服務的交易條款。

付款條款：

貴集團將以一般商務條款按一次性、月、季度、半年或年(視乎服務種類)向天津港集團公司支付，或根據日後有關方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。一般而言，

- (1) 供水服務：按月支付；
- (2) 供電服務：按月支付；
- (3) 通訊服務：按月或季度支付，視乎服務性質；
- (4) 資訊科技支援服務：按季度支付；
- (5) 港口設施及設備維修及保養：
  - (i) 按項目的合同：按一次性支付；及
  - (ii) 按年的合同：按季度支付；
- (6) 項目管理服務：按一次性支付；
- (7) 勞務服務：按月支付；及
- (8) 一般行政服務：按月支付。

(b) 主要條款的評估

由於2020年綜合服務框架協議將於2023年12月31日到期，於2023年9月25日，貴公司與天津港集團訂立2023年綜合服務框架協議(須待獨立股東批准後方可作實)，以(i)繼續於截至2026年12月31日止三個年度進行2023年綜合服務框架協議項下擬進行交易；及(ii)採納截至2026年12月31日止三個年度新的年度上限(「綜合服務上限」)。

吾等了解到，2023年綜合服務框架協議的定價政策及所有其他重大條款及條件與2020年綜合服務框架協議維持不變。

就2020年綜合服務框架協議項下的服務，吾等已隨機抽樣、取得並審閱審閱期間超過20份協議及中標文件(涵蓋所有服務類型)(「過往服務樣本」)，吾等注意到：

- (i) 供水及供電的定價乃嚴格參考由天津發改委不時發佈的相關中國國家指定價格釐定；
- (ii) 港口設施及設備維修及保養、項目管理服務以及一般行政服務的定價乃主要透過取得報價或招標方式從而參考相關市場價格釐定；及
- (iii) 勞務服務的定價乃主要參考：(a)貨物裝卸所處理的貨物種類；及(b)戶外工作的服務內容釐定。

經與管理層討論後，吾等了解到：

- (i) 天津港集團是天津港通訊服務的唯一服務供應商，就天津港集團公司向貴集團及貴集團以外的公司提供的通訊服務，吾等在過往服務樣本中已取得並審閱3套樣本，並注意到天津港集團公司向貴集團及貴集團以外的公司提供的通訊服務定價乃參考頻寬等服務內容釐定；及
- (ii) 天津港集團公司為貴集團開發資訊科技系統，因此，管理層認為繼續由天津港集團公司向貴集團提供資訊科技支援服務對貴集團有利。就天津港集團公司向貴集團及貴集團以外的公司提供的資訊科技支

## 獨立財務顧問函件

援服務，吾等在過往服務樣本中已取得並審閱3套樣本，並注意到天津港集團公司向 貴集團及 貴集團以外的公司提供的資訊科技支援服務定價乃參考用戶的賬戶數目等服務內容釐定。

鑑於：(i)有關水、電供應的過往服務樣本顯示水、電供應的定價嚴格參考天津發改委不時公佈的相關中國國家規定價格釐定；(ii)選取的過往服務樣本涵蓋2020年綜合服務框架協議項下的所有服務類別，並涵蓋審閱期間的每一一年；(iii)就審閱期間每年的交易金額而言，勞務服務分別佔綜合服務總額約45%、55%及61%，而有關勞務服務的過往服務樣本的交易金額分別佔審閱期間每年勞務服務交易金額約8%、13%及14%；及(iv)誠如管理層所告知，由於服務性質不同，綜合服務涉及大量服務協議，吾等認為樣本數量充足。根據吾等已審閱的過往服務樣本，服務的定價符合上述定價政策。

經考慮以上所述，吾等與董事一致認為，2023年綜合服務框架協議的條款乃按一般商務條款釐定。

### (c) 過往交易金額及綜合服務上限

下表載列於審閱期間天津港集團公司向 貴集團提供公用設施及支援服務的過往交易金額，及根據2020年綜合服務框架協議於審閱期間的過往年度上限：

	2021年 財政年度 (人民幣千元)	2022年 財政年度 (人民幣千元)	2023年 8個月 (人民幣千元)
過往交易金額	1,296,892	1,363,947	910,874
2020年綜合服務框架協議的過往 年度上限	1,512,000	1,580,000	1,674,000 將修訂至 1,975,000
使用率	85.8%	86.3%	54.4% (基於現有 年度上限)

---

## 獨立財務顧問函件

---

下表載列綜合服務上限：

	2024年 財政年度 (人民幣千元)	2025年 財政年度 (人民幣千元)	2026年 財政年度 (人民幣千元)
綜合服務上限	2,450,000	2,700,000	2,975,000

勞務服務及供電服務過去並預期將繼續為以交易金額計算貢獻綜合服務總額的首兩大服務類別。有關服務以交易金額計算於過去並預期佔審閱期間所提供的綜合服務總額及綜合服務上限約60%至78%。

(d) 綜合服務上限的基準

如董事會函件所載，綜合服務上限乃經參考(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 所提供公用設施及支援服務的過往交易及交易金額；
- (ii) 根據分別為5.0%及0.2%的2021年及2022年 貴集團年度總吞吐量歷史增長率，並經考慮分別為8.1%及3.0%的2021年及2022年中國國內生產總值增長率，及分別為21.2%及7.7%的2021年及2022年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長後，預期的 貴集團業務增長；
- (iii) 貴集團在實施港口運營自動化和智能化後對供電服務的預期需求增加；
- (iv) 貴集團新的物流項目投入營運後對綜合服務的預期需求增加；
- (v) 貴集團因不斷提升港口運營的自動化和智能化，對資訊科技支援服務、項目管理服務及港口設施及設備維修及保養的預期需求增加；
- (vi) 預期年通貨膨脹率為3.0%(參考2023年國務院政府工作報告，預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)；
- (vii) 根據2022年中國居民消費物價上漲2.0%，預期中國國家指定價格按年增長2.0%；及

(viii) 根據天津市人力資源和社會保障局於2022年所發出《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通知》平均增長6.5%的建議工資，預期勞動力市場價格的年增長6.5%。

基於上述因素，預計綜合服務的需求每年基本增加約10.0%。初步估計於2024年財政年度的交易總額應為約人民幣21.7億元。然而，貴公司附屬公司天津港焦炭碼頭有限公司預計於2024年將額外產生約人民幣3億元的綜合服務費，用於升級及改造南疆6#焦炭泊位。因此，預計2024年財政年度的建議年度上限為約人民幣24.5億元，較2023年財政年度經修訂2023年建議年度上限人民幣19.75億元增加24.1%。

*(e) 綜合服務上限的評估*

吾等注意到，過往交易金額分別佔2021年財政年度及2022年財政年度的年度上限使用率為約85.7%及86.3%。2023年8個月佔2023年財政年度上限的使用率已達到約54.4%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，2024年財政年度的綜合服務上限為人民幣2,450百萬元，較2020年綜合服務框架協議項下於2023年財政年度的建議修訂2023年度上限的人民幣1,975百萬元增長約24.1%。2025年財政年度的綜合服務上限進一步增長約10.2%至人民幣2,700百萬元，2026年財政年度的綜合服務上限進一步增長約10.2%至人民幣2,975百萬元。

為評估綜合服務上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論並審閱以下各項：

- (i) 全球經濟正在從對全球貿易受到COVID-19疫情的不利影響中復甦，根據2023年中期報告，貴集團於2023年上半年錄得貨物總吞吐量輕微增長，由2022年上半年約2.22億噸增加至2023年上半年約2.24億噸；
- (ii) 根據2020年年報、2021年年報及2022年年報，貴集團完成貨物總吞吐量分別由2020年財政年度約42.1億噸增加至2021年財政年度約44.2億噸，同比增長約5.0%，隨後增加至2022年財政年度約44.3億噸，同比增長約0.2%，增幅與中國進出口總值一致，即由2021年財政年度約人民幣39.1萬億元增至2022年財政年度約人民幣42.1萬億元，增長約7.7% (摘錄自國家統計局)；
- (iii) 貴集團估計勞動力市場價格按年增長約6.5%，與根據天津市人力資源和社會保障局於2022年度發出的《市人社局關於發佈2022年全市企業工資指導線的通知》的建議工資平均增長約6.5%一致；
- (iv) 鑒於以交易金額計算，勞務服務歷來約佔所提供綜合服務總額的50%，估計勞務市場價格每年上漲6.5%將對綜合服務上限的增長率產生較大影響；
- (v) 根據2022年中國居民消費價格漲幅2.0%，預期中國國家指定價格按年增長2.0%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vi) 管理層採用的預期年通貨膨脹率為3.0%乃基於2023年國務院政府工作報告(該報告預期2023年中國居民消費物價將上漲3.0%)，而吾等已從國家統計局的資料核證；
- (vii) 基於吾等對 貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，於2024年財政年度有關天津港焦炭碼頭有限公司( 貴公司的附屬公司)綜合服務的估計增加，預計於2024年將額外產生約人民幣3億元的綜合服務費，用於升級及改造南疆6#焦炭泊位；及
- (viii) 基於吾等對 貴公司提供的估計的審閱，吾等注意到，2025年財政年度及2026年財政年度，為實施 貴集團提高港口作業自動化及智慧化的計劃，綜合服務的估計增長額每年超過人民幣5億元。

吾等與管理層一致認為，綜合服務上限屬公平合理，理由是(i) 貴集團預期業務有所增長；(ii) 勞務市場價格預計年增長6.5%；(iii) 預期年通脹率為約3.0%；(iv) 預期中國國家指定價格按年增長約2.0%；及(v) 貴集團2024年財政年度至2026年財政年度的業務發展計劃。

綜合以上，由於釐定綜合服務上限的上述假設獲得 貴集團處理總吞吐量的歷史增長趨勢及／或政府機關公佈的預期通脹率及／或政府機關公佈的建議工資增長指引支持，吾等與董事一致認為，綜合服務上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

*(f) 訂立2023年綜合服務框架協議的理由及益處*

天津港集團公司以往一直向 貴集團提供以上公用設施及支援服務。天津港集團公司熟悉 貴集團的經營模式，並可快捷有效地向 貴集團提供服務。天津港集團公司一直能達到 貴集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠及合作的服務供應商。由可靠及合作的服務供應商(如天津港集團公司)向 貴集團提供服務，對 貴集團的日常業務經營非常重要及有利。訂立2023年綜合服務框架協議可確保天津港集團公司向 貴集團提供的服務以市場價格、

---

## 獨立財務顧問函件

---

按一般商務條款及不遜於獨立第三方向 貴集團所提供的條款進行。2023年綜合服務框架項下擬進行的交易符合 貴集團及股東的整體利益。

### 5. 內部控制措施

如董事會報告所載， 貴公司已制定一系列內部控制措施，以確保定價政策及交易的條款屬公平合理及不遜於向／由獨立第三方提供的條款，其中包括：

- (1) 貴集團已採納不同的內部管理辦法(如採購管理辦法、合同管理辦法、關連交易管理辦法)以監管 貴公司的附屬公司，特別是：

附屬公司的相關主管部門須根據 貴集團的規定，通常向至少三名供應商獲取所提供商品或服務的報價，及／或在若干情況下透過詢價，以進行比較程序，並參考市場價格及過往價格，結合商品或服務供需狀況，以確定實際商品或服務價格。就單一供應商的服務而言，相關附屬公司須參考最具可比性的市場價格或參考天津港集團公司向其他用戶(並非 貴集團附屬公司)提供的條款；或與自行開發或建立所需服務的成本進行比較以證明價格的合理性。例如，就通訊服務而言，相關附屬公司須參考天津市(天津港區除外)獨立服務供應商提供的網絡服務費作理據；及就資訊科技服務而言，須參考天津港集團公司向其他用戶(並非 貴集團附屬公司)提供的系統服務費進行比較。該等比較程序由負責相關服務的主管部門進行，可能包括信息管理部(就通訊服務及資訊科技支援服務而言)、總務部(就港口設施維修及保養及一般行政服務而言)、設備管理部(就港口設備維修及保養而言)、工程管理部(就項目管理服務而言)、人力資源部及業務部(就勞務服務而言)，或根據有關附屬公司的公司架構、服務種類及交易金額而定的其他相關部門或人員。於簽訂任何合同前，相關附屬公司須進行審閱程序，由不同的部門(如財務部及／或審計部)審閱合同及獲得適當的審批。就關連交易而言，附屬公司須進一步將向／由關連人士提供的條款與向／由獨立第三方提供的條款進行比較，以

---

## 獨立財務顧問函件

---

確保向／由關連人士提供的條款不遜於向／由獨立第三方提供的條款，並須根據相關內部管理辦法獲得適當的審批後，才可簽訂任何合同。

- (2) 貴集團通過每半年進行的財務監控(包括持續關連交易的執行情況)以及每年進行內部控制及審閱以檢查關連交易內部控制措施的有效性、以及每年進行的財務審計及不時對相關事項進行的核查與監督，以確保交易根據相關協議條款進行。
- (3) 貴公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)須根據上市規則規定，每年對 貴集團的持續關連交易進行審閱，以確保交易按一般商務條款進行，並根據有關交易的協議進行，條款亦屬公平合理，並符合股東的整體利益。
- (4) 貴公司核數師須根據上市規則的規定，每年向董事會發出函件，載列其對 貴集團持續關連交易的調查結果及結論。

就維護 貴集團持續關連交易的內部控制程序的有效性而言，吾等已取得並審閱 貴集團監管 貴集團關連交易的內部控制政策，以確保該等交易按一般商務條款進行，且屬公平合理。吾等注意到，內部控制政策所載的內部控制程序與上述程序相符。管理層亦確認，上文所述 貴集團的內部政策形成適當的控制系統，以監察非豁免持續關連交易。

此外，吾等從2020年年報、2021年年報及2022年年報中注意到，根據上市規則的規定， 貴公司獨立核數師已獲委聘就 貴集團的持續關連交易作出報告，並就2020年財政年度、2021年財政年度及2022年財政年度各年度的持續關連交易出具無保留意見函件。

因此，吾等與管理層一致認為，上文所述 貴集團的內部政策形成適當的內部控制系統，以監察非豁免持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

對於非豁免持續關連交易，於達致吾等的意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其經計及下列各項：

- (a) 與天津港集團訂立非豁免持續關連交易乃於 貴集團日常業務中進行，符合 貴公司及股東的整體利益；
- (b) 非豁免持續關連交易的條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (c) 貴集團已建立適當的內部控制系統，以監察非豁免持續關連交易。

經考慮上述各項後，吾等認為非豁免持續關連交易乃於 貴集團日常業務中按一般商務條款訂立，屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准非豁免持續關連交易的相關董事會決議案。

此 致

天津港發展控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
華升資本有限公司  
董事總經理 執行董事  
陳學良 李瀾  
謹啟

2023年11月13日

陳學良先生及李瀾先生為於證監會註冊的持牌人士，並為華升資本有限公司根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的負責人，彼等分別於企業融資行業擁有逾30年及逾17年經驗。

\* 僅供識別

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
羅文鈺	實益擁有人	與另一人士共同持有的權益	2,700,000	0.04%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事及本公司最高行政人員或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市規則附

錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下董事亦為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	公司名稱	職位
褚斌	天津港集團	董事及董事長
羅勛杰	天津港集團	董事及副總裁，以及戰投委員會主任
滕飛	天津發展控股有限公司	董事及副總經理
	天津泰達實業集團有限公司	副總經理
	津聯集團有限公司	副總經理
	天津渤海國有資產經營管理有限公司	總經理
孫彬	天津港集團	投發管理部總經理

### 3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不會於一年內屆滿或本集團相關成員公司不可在一年內不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合同。

#### 4. 競爭權益

褚斌(執行董事及董事會主席)及羅勛杰(執行董事及董事總經理)為天津港集團的董事。由於董事會獨立於天津港集團的董事會(除褚斌及羅勳杰為該兩間公司的共同董事外)，而褚斌及羅勳杰對董事會並無控制權，因此本集團在經營業務上可獨立於天津港集團的業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事或其各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與或很可能與本集團業務直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

#### 5. 於資產及／或合同的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何與本集團業務關係重大的合同或安排中擁有重大權益。

#### 6. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，據董事所知，自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

#### 7. 專家

以下為提供本通函內所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
華升資本	一家可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，華升資本概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，華升資本概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

華升資本已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所示形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意書。

華升資本於本通函日期發出函件，以供刊載於本通函中。

## 8. 展示文件

以下文件的副本將於由本通函日期起計14日期間在聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tianjinportdev.com](http://www.tianjinportdev.com))登載：

- (a) 2020年採購框架協議；
- (b) 2020年物業及資產租賃框架協議；
- (c) 2020年綜合服務框架協議；
- (d) 2023年採購框架協議；
- (e) 2023年物業租賃(使用權資產)框架協議；及
- (f) 2023年綜合服務框架協議。

## 9. 其他資料

本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

茲通告天津港發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月1日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店三樓維多利亞會議I舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)作為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

謹此將2020年採購框架協議項下截至2023年12月31日止財政年度的現有年度上限修訂為相應的建議修訂2023年度上限(定義及詳情均載於本公司日期為2023年11月13日的通函(「通函」))，以及謹此批准、確認及追認與之相關的所有交易及任何其他附屬文件；及**動議**謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實將2020年採購框架協議的年度上限修訂為建議修訂2023年度上限及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

#### 2. 「動議

謹此將2020年物業及資產租賃框架協議項下截至2023年12月31日止財政年度的現有年度上限修訂為相應的建議修訂2023年度上限(定義及詳情均載於通函)，以及謹此批准、確認及追認與之相關的所有交易及任何其他附屬文件；及**動議**謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實將2020年物業及資產租賃框架協議的年度上限修訂為建議修訂2023年度上限及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 3. 「動議

謹此將2020年綜合服務框架協議項下截至2023年12月31日止財政年度的現有年度上限修訂為相應的建議修訂2023年度上限(定義及詳情均載於通函)，以及謹此批准、確認及追認與之相關的所有交易及任何其他附屬文件；及**動議**謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實將2020年綜合服務框架協議的年度上限修訂為建議修訂2023年度上限及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

### 4. 「動議

謹此批准、確認及追認2023年採購框架協議、其項下擬進行的交易以及截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止財政年度各年的相關建議年度上限(定義及詳情均載於通函)，以及與之相關的所有其他交易及任何其他附屬文件；及**動議**謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實2023年採購框架協議及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

### 5. 「動議

謹此批准、確認及追認2023年物業租賃(使用權資產)框架協議、其項下擬進行的交易以及截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止財政年度各年的相關建議年度上限(定義及詳情均載於通函)，以及與之相關的所有其他交易及任何其他附屬文件；及**動議**謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實2023年物業租賃(使用權資產)框架協議及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 6. 「動議

謹此批准、確認及追認2023年綜合服務框架協議、其項下擬進行的交易以及截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止財政年度各年的相關建議年度上限(定義及詳情均載於通函)，以及與之相關的所有其他交易及任何其他附屬文件；及動議謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、蓋章、執行、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼等酌情認為必要、合適或合宜的一切行動、事宜及事情，並採取一切步驟，以落實2023年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易及／或使其生效，惟以彼等酌情認為適宜及符合本公司利益為前提。」

承董事會命  
天津港發展控股有限公司  
主席  
褚斌

香港，2023年11月13日

附註：

1. 合資格的本公司股東有權委派一名或以上代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 就本公司任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或委任代表於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟排名較先的持有人作出投票(不論親身或委任代表)時，其投票將會被接納而其他聯名持有人的投票則不獲計算；就此而言，排名先後乃以有關聯名股權的持有人在本公司股東名冊上的排名次序為準。
3. 代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格則被視為撤回。
5. 本公司將於2023年11月28日(星期二)至2023年12月1日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2023年11月27日(星期一)下午四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
6. 本通告所載決議案將於股東特別大會上以點票方式表決。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事褚斌先生、羅勛杰先生、滕飛先生、孫彬先生、婁占山先生及楊政良先生；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、鄭志鵬先生、張衛東先生及羅瑩女士。