

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03382)

## 關連交易 佔用補償合同及維修改造合同

為配合當地政府機構要求以實施相關環保項目，設施公司作為整體項目之負責建設單位，擬佔用東方石油儲罐及庫區（現時由本公司的附屬公司東方石油公司所持有）以建設事故液儲存設施，並通過對東方石油儲罐及庫區及其中的附屬設施設備等進行維修及改造，以滿足相關政府部門對整體項目之要求。

於 2024 年 7 月 22 日，設施公司與東方石油公司就佔用東方石油儲罐及庫區訂立佔用補償合同，補償款總額為人民幣 40,000,000 元；並訂立維修改造合同，據此，雙方同意合作推進維修改造項目，及就維修改造項目細項將透過招標或比價並另行簽訂三方協議以聘請供應商執行項目細項工程，以使經改造後的東方石油儲罐及庫區符合佔用補償合同之交付要求，預計維修改造項目總支出約為人民幣 60,025,700 元，全數將由設施公司支付。

### 上市規則的涵義

設施公司為天津港集團公司（本公司的控股股東）的附屬公司，因此為本公司的關連人士。故此，該等交易構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於該等交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）合共超過 0.1%但低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

## 背景

為配合當地政府部門要求以實施相關環保項目，設施公司(一間天津港集團公司的附屬公司)作為整體項目之負責建設單位，擬佔用東方石油儲罐及庫區(現時由本公司的附屬公司東方石油公司所持有)以建設事故液儲存設施，並通過對東方石油儲罐及庫區及其中的附屬設施設備等進行維修及改造，以滿足相關政府部門對整體項目之要求。

於 2024 年 7 月 22 日，設施公司與東方石油公司就佔用東方石油儲罐及庫區訂立佔用補償合同，補償款總額為人民幣 40,000,000 元；並訂立維修改造合同，據此，雙方同意合作推進維修改造項目，及就維修改造項目細項將透過招標或比價並另行簽訂三方協議以聘請供應商執行項目細項工程，以使經改造後的東方石油儲罐及庫區符合佔用補償合同之交付要求，預計維修改造項目總支出約為人民幣 60,025,700 元，全數將由設施公司支付。

### 佔用補償合同的主要條款

日期               ： 2024 年 7 月 22 日

訂約方            ： (1) 設施公司(作為佔用方及補償方)  
(2) 東方石油公司(作為產權擁有人及受償方)

佔用目標         ： 東方石油儲罐及庫區，其中庫區合共佔地面積 50,135 平方米，而 16 座油罐容量共計 14.1 萬立方米，在東方石油公司停止實際營運前，用作提供原油、汽油、柴油、基礎油、燃料油等貨物的倉儲服務。東方石油儲罐及庫區目前處於停用狀態。

佔用期限         ： 由佔用補償合同生效起計十年。

雙方責任：東方石油公司須(1)根據整體項目功能需求交付東方石油儲罐及庫區；以及(2)提供設施公司要求的資料。

設施公司需按佔用補償合同約定時間及支付方式向東方石油公司支付補償款。

補償款：補償款總額為人民幣 40,000,000 元，乃訂約雙方參考根據由獨立評估師出具的評估報告評估佔用東方石油儲罐及庫區於評估基準日（即 2023 年 10 月 31 日）的佔用費約為每年人民幣 3,810,000 元至 4,080,000 元，並經公平協商釐定。

評估報告根據諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，就東方石油儲罐及庫區的機器設備部份採用收益倒算法評估佔用費，對東方石油儲罐及庫區的房屋建築物及土地部份（有可搜集市場交易信息）採用市場法評估佔用費。

評估報告就被評估的設備類資產而言，先採用重置成本法確定於評估基準日的評估對象的評估價值，並根據設備類資產的特點確定其綜合成新率，進而求取該類資產的剩餘經濟壽命，最後通過測算評估對象的佔用費價值。佔用費價值是假設評估對象於評估基準日若為投資狀態下要求的最低回報額，也就是評估對象在其經濟壽命年限下正常使用的最低投資回收額，評估報告基於此採用年金的概念來測算被評估的設備類資產的佔用費。

評估報告就被評估的房屋建築物及土地採用市場法。市場法是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據之間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法，適用於有大量同類型可比實例及交易較頻繁的房地產估價。具體過程包括搜集交易案例，選取可比實例；將可比實例的成交價格進行換算處理以建立價格可比基礎；將評估對象與可比實例進行各種因素的比較，以編製因素條件說明表；進行交易情況、日期、土地狀況等各種因素的修正；然後求取比準價格來確定被評估的房屋建築物及土地的使用費市場評估值。

惟評估受限於若干假設包括(i)評估對象在公開市場買賣；(ii)評估對象已經處於交易過程中；(iii)評估對象按目前的用途和使用方式等將持續使用下去；及(iv)其他所有因素及環境並無重大變化等。

支付條款：在佔用補償合同簽訂後 60 日內，設施公司須支付東方石油公司人民幣 10,000,000 元；在維修改造項目開工後 60 日內，設施公司須再支付東方石油公司人民幣 10,000,000 元；在維修改造項目完成工程審計後 60 日內須支付剩餘補償款。設施公司支付東方石油公司任何補償款前，東方石油公司應依適用法規向設施公司開具增值稅發票。

### 維修改造合同的主要條款

日期：2024 年 7 月 22 日

訂約方：(1) 設施公司  
(2) 東方石油公司

合同標的：雙方同意合作推進維修改造項目，及就維修改造項目細項將透過招標或比價並另行簽訂三方協議以聘請供應商執行項目細項工程。

設施公司同意支付全數維修改造項目所涉費用，並根據東方石油公司指示及三方協議條款支付供應商。

東方石油公司同意，以東方石油儲罐及庫區的產權擁有者作為維修改造項目的主體建設單位，負責組織實施建設（包括但不限於指示各供應商進行維修改造項目的細項工程、於細項工程竣工後驗收及作工程結算），並於整個維修改造項目完成後將之交付予設施公司驗收，期間按進度向設施公司匯報於各供應商的用款情況。

根據由獨立工程諮詢單位天津市政工程設計研究總院有限公司於 2023 年 8 月出具的「整體項目可行性研究報告」，預計維修改造項目總支出約為人民幣 60,025,700 元。

維修改造項目 範圍： 主要維修改造範圍包括：

(i) 儲罐部分：

根據儲罐檢測鑒定情況，對 16 座罐體結構損傷、罐底罐壁焊縫等進行維修，重做防腐防水等；同時結合事故廢水存儲需求將內浮頂儲罐改為拱頂罐，進行外保溫層、內浮盤、加熱盤管等拆除改造；及

(ii) 附屬設備設施部分：

土建工程包括對儲罐基礎、防火堤、防滲地坪及庫區消防道路進行修復；工藝管道工程包括新建事故液收集與轉輸管道；消防、給排水、電氣工程包括考慮對現狀設施設備進行維修改造等內容；及對建築物進行維修改造等。

維修改造項目需於 2025 年年底前竣工。

### 該等交易的理由及益處

透過訂立佔用補償合同，東方石油公司可利用其閑置停用資產（即東方石油儲罐及庫區）創造收益，為本集團創造更大效益，並配合當地政府的環保措施；而訂立維修改造合同為整體項目的必要部份，有見於設施公司將支付維修改造項目的所有費用，維修改造項目不會為本集團造成任何額外財務支出或負擔，且同時提升東方石油儲罐及庫區的用途及價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易在本集團的日常業務中按一般商務條款進行，佔用補償合同及維修改造合同的條款均屬公平合理，符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

設施公司為天津港集團公司（本公司的控股股東）的附屬公司，因此為本公司的關連人士。故此，該等交易構成上市規則第 14A 章下本公司的關連交易。

由於該等交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）合共超過 0.1%但低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

概無董事於該等交易中佔有重大利益。鑒於良好的企業管治常規，身兼天津港集團公司董事及 / 或高級管理層的董事褚斌、羅勛杰及孫彬就有關與天津港集團公司及 / 或其聯繫人的交易的董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

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。

天津港集團公司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。

設施公司主要從事工程管理服務、技術服務、污水處理及勞務服務。

東方石油公司主要從事港口配套服務。

## 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：

- 「評估報告」 指 由獨立估值師天津華夏金信資產評估有限公司出具的日期為2024年4月11日的評估報告，內容有關根據相關中國法律、法規及估值準則得出的東方石油儲罐及庫區於評估基準日（即2023年10月31日）的估值；
- 「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
- 「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03382）；
- 「補償款」 指 設施公司根據佔用補償合同向東方石油公司支付或即將支付的補償款；
- 「關連人士」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
- 「控股股東」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
- 「董事」 指 本公司董事；
- 「東方石油公司」 指 天津東方石油有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司；
- 「東方石油儲罐及庫區」 指 屬於東方石油公司之 16 座停用儲罐及相應庫區；
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司；
- 「香港」 指 中國香港特別行政區；

「設施公司」	指	天津津港基礎設施養護運營工程管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為天津港集團公司的附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「整體項目」	指	按相關政府部門要求於天津港南疆區域建設事故廢水收集系統的項目；
「佔用補償合同」	指	設施公司與東方石油公司就佔用東方石油儲罐及庫區訂立日期為2024年7月22日的佔用補償合同，有關詳情載於本公告「 <i>佔用補償合同的主要條款</i> 」一節；
「中國」	指	中華人民共和國；
「維修改造合同」	指	設施公司與東方石油公司訂立日期為2024年7月22日的維修改造項目協議書，有關詳情載於本公告「 <i>維修改造合同的主要條款</i> 」一節；
「維修改造項目」	指	通過對東方石油儲罐及庫區及其中的附屬設施設備等進行維修及改造，建設事故液儲存設施之維修改造項目；
「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；
「供應商」	指	三方協議之供應商，依交易性質以招標或比價選擇供應商；



- 「天津港集團公司」 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，持有天津港前政府監管機構所擁有及經營的業務。於本公告日期，為本公司已發行股本 53.5% 的間接持有者；
- 「該等交易」 指 佔用補償合同及維修改造合同項下擬進行的交易；
- 「三方協議」 指 設施公司、東方石油公司與不同的供應商就進行維修改造項目細項所分別訂立或即將訂立的三方協議，包括但不限於工程諮詢、工程測繪、建設服務、監理及儲罐檢測等合同；及
- 「%」 指 百分比。

承董事會命  
天津港發展控股有限公司  
主席  
褚斌

香港，2024 年 7 月 22 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、孫彬先生及婁占山先生；以及獨立非執行董事羅文鈺教授、張衛東先生及羅瑩女士。