

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)

更新現有持續關連交易

更新現有持續關連交易

茲提述本公司日期為 2023 年 9 月 25 日的公告以及日期為 2023 年 11 月 13 日的通函，當中公佈（其中包括）本公司與天津港集團公司訂立 2023 年框架協議。另提述：

- (i) 本公司日期為 2024 年 8 月 28 日關於修訂 2023 年貨場倉儲及資產租賃框架協議及 2023 年短期租賃框架協議的年度上限的公告；及
- (ii) 本公司日期為 2025 年 8 月 27 日關於修訂 2023 年勞務服務框架協議的年度上限的公告。

由於 2023 年框架協議將於 2026 年 12 月 31 日到期，本公司與天津港集團公司於 2026 年 8 月 27 日訂立 2026 年框架協議，以繼續進行該等交易。

上市規則的涵義

天津港集團公司為本公司的控股股東，間接持有本公司已發行股本 53.5% 權益，因此根據上市規則的定義，天津港集團公司聯繫人為本公司的關連人士。故此，該等交易為本集團與天津港集團公司聯繫人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。

由於各 2026 年獲豁免框架協議的建議年度上限的其中一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，訂立 2026 年獲豁免框架協議及其項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公告及年度審核的規定，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。

由於各 2026 年非豁免框架協議的建議年度上限的其中一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%，訂立 2026 年非豁免框架協議及其項下擬進行的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 2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議下載至 2028 年 12 月 31 日及截至 2029 年 12 月 31 日止年度每年的建議年度上限所對應的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，故 2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議下確認為於截至 2028 年 12 月 31 日及截至 2029 年 12 月 31 日止年度每年所收購之使用權資產總額各自構成上市規則第 14 章下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章有關申報及公告之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就 2026 年非豁免框架協議及其項下擬進行的交易以及相關建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，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）訂立 2026 年非豁免框架協議及其項下擬進行的交易，以及採納相關建議年度上限。由於天津港集團公司為本公司的控股股東，且於該等交易中佔有重大利益，故天津港集團公司聯繫人將就該等決議案放棄投票。

一般資料

由於需要額外時間準備及/或完成將納入致股東通函的若干資料，本公司預期載有（其中包括）2026 年非豁免框架協議的條款及其項下擬進行的交易以及相關建議年度上限的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函以及股東特別大會通告，將於 2026 年 10 月 8 日或之前寄發予股東。

1. 背景

茲提述本公司日期為 2023 年 9 月 25 日的公告以及日期為 2023 年 11 月 13 日的通函，當中公佈（其中包括）本公司與天津港集團公司訂立 2023 年框架協議。另提述：

- (i) 本公司日期為 2024 年 8 月 28 日關於修訂 2023 年貨場倉儲及資產租賃框架協議及 2023 年短期租賃框架協議的年度上限的公告；及
- (ii) 本公司日期為 2025 年 8 月 27 日關於修訂 2023 年勞務服務框架協議的年度上限的公告。

2. 更新現有持續關連交易

由於 2023 年框架協議將於 2026 年 12 月 31 日到期，於 2026 年 8 月 27 日，本公司與天津港集團公司訂立 2026 年框架協議，以繼續進行該等交易。

2026 年獲豁免框架協議

2.1 2026 年銷售框架協議—本集團向天津港集團公司聯繫人銷售商品

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：本集團向天津港集團公司聯繫人銷售商品，包括備品配件、燃油、材料、建材、勞保用品、日用雜品，以及天津港集團公司聯繫人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相關市場價格；及(ii)商品的數量釐定。

尤其，以下商品的價格乃根據下述因素釐定：

- (1) 燃油價格：由本公司相關附屬公司的市場部門人員及高級管理層組成的定價小組，經參考可供比較的相關市場價格及相關交易當日的市場銷售價格釐定。
- (2) 商品（燃油除外）價格：基於商品的採購價格及經參考包括行業內一般收費標準、市場調研、商品供求、運輸儲存成本、融資成本及其他相關成本等因素釐定。

本集團對關連人士所採用的定價機制與對獨立第三方所採用的相同。

付款條款：天津港集團公司聯繫人將以一般商務條款按一次性或月度基準向本集團支付，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 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月本集團向天津港集團公司聯繫人銷售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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
17,980	17,115	1,712	20,000	20,000	20,000

(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) 類似商品的過往交易量及交易金額；
- (ii) 天津港集團公司聯繫人對商品的預期需求；
- (iii) 燃油及其他商品的預期價格；及
- (iv) 由於主要從事銷售業務的多數附屬公司均已出售，預期銷售業務量較 2023 年銷售框架協議所涵蓋期間有所減少。

(d) 訂立 2026 年銷售框架協議的理由及益處

訂立 2026 年銷售框架協議確保本集團向天津港集團公司聯繫人銷售商品時，以市場價格、按一般商務條款及不遜於本集團售予獨立第三方的條款進行。2026 年銷售框架協議項下擬進行的交易將擴闊本集團的收入基礎，符合本集團及股東的整體利益。

2.2 2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議－本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備租賃，以及系統及相關應用程式使用許可

(a) 主要條款

日期 ： 2026 年 8 月 27 日

訂約方 ： (1) 本公司
 (2) 天津港集團公司

期限 ： 2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質 ： 本集團向天津港集團公司聯繫人出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，以及提供系統及相關應用程式使用許可。

定價基準 ： 租賃價格一般經參考(i)實際租賃服務內容、租賃物業面積、租賃資產或物業數量、租賃期限；及(ii)類似租賃的市場價格、供求及成本，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），經參考市場價格、租賃期限、將予租賃貨場及倉庫所處位置及使用程度，結合市場供需狀況及成本釐定租賃價格。

- (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，向房屋仲介詢問周邊商用物業的租賃價格），經參考市場價格、租賃期限、租賃辦公樓宇所處位置及使用程度，結合市場供需狀況及成本釐定租賃價格。
- (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了解近期租賃價格），經參考市場價格、租賃期限、將予租賃設施及設備新舊及使用程度，結合市場供需狀況及成本釐定租賃價格。

本集團對關連人士所採用的定價機制與對獨立第三方所採用的相同。

系統及相關應用程式使用許可授權費用，應考慮系統功能範圍、模塊數量、部署方式（本地部署或雲端部署）、授權用戶數、處理能力或使用量（例如交易筆數、數據存儲容量等）、系統冗餘及安全性要求、及預期為被授權人帶來的效率提升或成本節省等因素。在可取得可比數據的情況下，許可授權費用原則上應參考本集團向獨立第三方客戶就相同或類似系統所收取的價格以及其他獨立系統服務供應商就同類產品的公開報價或行業慣常收費水平。

付款條款：天津港集團公司聯繫人將以一般商務條款按月、季度或半年向本集團支付，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 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月本集團向天津港集團公司聯繫人出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的過往交易金額，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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
40,093	43,042	16,268	56,000	56,000	56,000

(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) 出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的過往交易及租賃金額；及
- (ii) 本集團根據天津港集團公司聯繫人業務需求預期天津港集團公司聯繫人對貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備租賃，以及系統及相關應用程式使用許可的需求。

(d) 訂立 2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議的理由及益處

訂立 2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議可確保本集團向天津港集團公司聯繫人出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，以及提供系統及相關應用程式使用許可以市場價格、按一般商務條款及不遜於本集團向獨立第三方所提供的條款進行。2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議項下擬進行的交易可擴闊本集團的收入基礎，並符合本集團及股東的整體利益。

2.3 2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議—本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧、倉儲、物流、理貨及其他相關服務

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧服務(使用車輛及其他運輸方式所提供的運輸)、倉儲服務(貨物的託管及儲存)、物流服務(包括但不限於拖輪相關服務)、理貨服務，以及天津港集團公司聯繫人不時需求的服務。

定價基準：價格經參考(i)實際服務內容、轉棧貨物的數量、儲存貨物的數量及儲存時間、服務數量；及(ii)類似服務的市場價格、供求及成本釐定，並具體根據下述因素釐定：-

(1) 貨物轉棧服務價格：經參考向同類／類似服務轉棧車隊獲取的報價、提供有關服務的成本、行業內一般收費及轉棧的距離以及運輸的複雜程度釐定。

(2) 倉儲服務價格：經參考向天津港區內其他客戶或倉儲服務提供者查詢所獲得的倉儲價格、提供該等服務的成本、行業內一般收費、及天津港區內商業、物流的價格比較等釐定。

(3) 物流服務價格：經參考(其中包括)物流服務種類、內容、複雜程度，及提供服務人員的成本，並按成本加合理利潤率釐定。

本集團對關連人士所採用的定價機制與對獨立第三方所採用的相同。

付款條款：天津港集團公司聯繫人將以一般商務條款按一次性、月、季或年度向本集團支付，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 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧、倉儲、物流及其他相關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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
68,394	88,586	40,477	114,700	117,000	119,400

(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) 提供貨物轉棧、倉儲、物流及其他相關服務的過往交易及交易金額；
- (ii) 天津港集團公司聯繫人因業務增長對有關服務的預期需求；及
- (iii) 預期年通貨膨脹率為 2.0%（參考 2026 年國務院政府工作報告，預期 2026 年中國居民消費物價將上漲 2.0%）。

(d) 訂立 2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議的理由及益處

訂立 2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議可確保本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧、倉儲、物流及其他相關服務以市場價格、按一般商務條款及不遜於本集團向獨立第三方所提供的條款進行。2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議項下擬進行的交易可擴闊本集團的收入基礎，並符合本集團及股東的整體利益。

2.4 2026 年勞務服務框架協議—本集團向天津港集團公司聯繫人提供勞務服務

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027年1月1日至2029年12月31日

交易性質：本集團向天津港集團公司聯繫人提供各工種的勞工以執行各項服務。勞工工種主要包括日常管理人員及中層管理人員，提供設備、安全管理及綜合管理等管理技術服務；技術作業人員，提供維護及配送服務；以及天津港集團公司聯繫人不時需求的其他勞務服務。

定價基準：價格經參考(i)提供的具體服務種類、內容、複雜程度；(ii)根據（其中包括）勞工的工種、所需技術水準、年資、經驗的勞務成本；及(iii)天津港區內勞動力市場價格，或本集團類似勞動力價格的定價原則釐定。

本集團對關連人士所採用的定價機制與對獨立第三方所採用的相同。

付款條款：天津港集團公司聯繫人將以一般商務條款按月、季、半年或年度向本集團支付，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2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月本集團向天津港集團公司聯繫人提供勞務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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
7,606	25,283	9,667	40,000	41,000	42,000

(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) 提供勞務服務的過往交易及交易金額；

- (ii) 天津港集團公司聯繫人預期根據其業務增長對勞工的預期需求；及
- (iii) 基於根據天津市人力資源和社會保障局於 2025 年所發出《關於發布 2025 年全市企業工資指導線的通知》基準線為 6.5%，預期勞動力市場價格的年增長為 6.5%。

(d) 訂立 2026 年勞務服務框架協議的理由及益處

本集團為天津港區最大及聲譽最好的裝卸及港口配套服務業務營運商之一。憑藉本集團在裝卸及港口配套服務業務方面所積累的廣泛經驗，本集團能向天津港集團公司聯繫人提供各類技巧純熟及高質量的技術型及操作型勞動力。訂立 2026 年勞務服務框架協議可確保本集團向天津港集團公司聯繫人提供勞務服務以市場價格、按一般商務條款及不遜於本集團向獨立第三方所提供的條款所進行。2026 年勞務服務框架協議項下擬進行的交易可擴闊本集團的收入基礎，並符合本集團及股東的整體利益。

2.5 2026 年短期租賃框架協議—天津港集團公司聯繫人向本集團提供貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的短期租賃

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：天津港集團公司聯繫人向本集團提供的短期租賃，據此，天津港集團公司聯繫人向本集團提供位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的短期租賃。

定價基準：短期租賃價格一般經參考(i)實際租賃服務內容、租賃物業面積、租賃資產或物業數量及租賃期限；及(ii)類似租賃的市場價格，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、過往定價及過往同類似交易定價、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，結合市場供需釐定。

天津港集團公司聯繫人向本集團提供短期租賃的條款應不遜於獨立第三方向本集團提供短期租賃的條款。

付款條款： 本集團將以一般商務條款按月、按季、半年或年度向天津港集團公司聯繫人支付，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 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月天津港集團公司聯繫人向本集團出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的短期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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
94,754	93,001	50,050	129,800	136,300	143,200

(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) 有關租賃的過往交易及租賃金額；
- (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短期租賃的預期需求；及
- (iv) 預期年通貨膨脹率為 2.0%（參考 2026 年國務院政府工作報告，預期 2026 年中國居民消費物價將上漲 2.0%）。

(d) 訂立 2026 年短期租賃框架協議的理由及益處

天津港集團公司聯繫人擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。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聯繫人承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。訂立 2026 年短期租賃框架協議可確保本集團向天津港集團公司聯繫人以市場價格、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承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及將從可靠及合作的擁有人（如天津港集團公司聯繫人）承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及因此 2026 年短期租賃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。

2026 年非豁免框架協議

2.6 2026 年採購框架協議—本集團向天津港集團公司聯繫人採購商品

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：本集團向天津港集團公司聯繫人採購商品，包括燃油、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聯繫人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度向天津港集團公司聯繫人支付，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。

生效條件：2026 年採購框架協議須待獨立股東批准訂立該框架協議及其項下擬進行的交易，以及採納相關建議年度上限後，方可生效。

(b) 過往交易金額以及建議年度上限

下表載列(i)截至 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月本集團向天津港集團公司聯繫人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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
211,825	264,569	81,810	451,000	564,000	705,000

(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，2024 年及 2025 年的同比年增長率分別為 30.5%及 24.9%；
- (ii) 根據分別為 1.9%及 0.9%的 2024 年及 2025 年本集團年度總吞吐量歷史增長率，並經考慮分別為 5.0%及 5.0%的 2024 年及 2025 年中國國內生產總值增長率，及分別為 5.0%及 3.8%的 2024 年及 2025 年中國進出口總值（以人民幣計值）同比增長預期本集團的業務增長，而預期的商品需求量；
- (iii) 預期年通貨膨脹率為 2.0%（參考 2026 年國務院政府工作報告，預期 2026 年中國居民消費物價將上漲 2.0%）；
- (iv) 參考 2024 年及 2025 年採購商品的過往交易金額，燃油採購佔比分別為 31.5%及 40.7%。鑑於全球地緣政治及其他不確定因素可能引致燃油價格波動，預期採購成本將面臨上升壓力；及
- (v) 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自動化及智能化的計劃。

基於上述因素，預計2026年採購框架協議的建議年度上限按年增加約25.0%。

(d) 訂立 2026 年採購框架協議的理由及益處

天津港集團公司聯繫人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 2026 年採購框架協議可確保本集團向天津港集團公司聯繫人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（如天津港集團公司聯繫人），及因此 2026 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。

2.7 2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議—天津港集團公司聯繫人向本集團提供貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：天津港集團公司聯繫人向本集團提供的使用權資產租賃，據此，天津港集團公司聯繫人向本集團提供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：使用權資產租賃價格一般經參考(i)實際租賃服務內容、租賃物業面積、租賃物業數量、租賃期限；及(ii)類似租賃的市場價格，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，結合市場供需釐定。

天津港集團公司聯繫人向本集團提供使用權資產租賃的條款應不遜於獨立第三方向本集團提供使用權資產租賃的條款。

付款條款：本集團將以一般商務條款按月、季、半年或年度向天津港集團公司聯繫人支付，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。

生效條件：2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議須待獨立股東批准訂立該框架協議及其項下擬進行的交易，以及採納相關建議年度上限後，方可生效。

(b) 過往交易金額以及建議年度上限

下表載列(i)截至 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
45,056	-	-	33,000	209,000	792,000

(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) 有關租賃物業的過往交易及使用權資產金額；
- (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) 根據分別為 1.9% 及 0.9% 的 2024 年及 2025 年本集團年度總吞吐量歷史增長率，並經考慮分別為 5.0% 及 5.0% 的 2024 年及 2025 年中國國內生產總值增長率，及分別為 5.0% 及 3.8% 的 2024 年及 2025 年中國進出口總值（以人民幣計值）同比增長預期本集團的業務增長，而預期的對使用權資產租賃的需求；
- (iv) 預期租金年增長率約為 2.0%（參考 2026 年國務院政府工作報告，預期 2026 年中國居民消費價格漲幅為 2.0%）；及
- (v) 預期貸款利率為 3.0%（參考 2026 年 6 月由全國銀行間同業拆借中心發布的 1 年期貸款市場報價利率（LPR）為 3.0%）。

使用權資產租賃的建議年度上限主要由(1)9 份將於 2029 年前續簽的現有使用權資產租賃、(2)7 份將於 2028 年 3 月到期的土地租賃協議，及(3)每年預留的 1 份使用權資產租賃（作為緩衝）組成如下：

- (1) 9 份將於 2029 年前續簽的現有使用權資產租賃 — 需根據 HKFRS 16 於 2029 年確認為新增使用權資產；
- (2) 7 份將於 2028 年 3 月到期的土地租賃協議 — 預計將於 2028 年內續簽至 2029 年 12 月，其後再於 2029 年前續簽，以便統一管理所有使用權資產租賃的續約期。因此，該等協議需根據 HKFRS 16 分別在 2028 年及 2029 年確認為新增使用權資產。

就預計該 7 份土地租賃協議的預期租金而言，由於現有租金乃於 2008 年及 2009 年間約定，距今已近 20 年，而 2008 年至 2025 年間中國國內生產總值累計增幅超過 300%，預計 2028 年續簽時的租金水平與 2008 年原訂租金將存在較大差距。因此，在預計該 7 份土地租賃協議於 2028 年續簽時需根據 HKFRS 16 確認為新增使用權資產的金額時，所使用的預期每平方米單價乃參考上述第一項現有使用權資產租賃中的土地堆場的平均每平方米單價而釐定。

- (3) 每年預留的 1 份使用權資產租賃（作為緩衝）— 此乃為避免於 2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議期內，因任何額外新增使用權資產租賃而需要重新履行股東大會審批程序所預留的合理緩衝。該預留使用權資產租賃所使用的預期租金，乃參考按上述基準釐定的現有使用權資產租賃及土地租賃協議於對應年間的平均租金而釐定。

基於上述因素，2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議的建議年度上限在相關年度間存在較大波動，主要受到 2028 年及 2029 年續簽租賃時根據 HKFRS 16 確認新增使用權資產的時間所影響。

(d) 訂立 2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議的理由及益處

天津港集團公司聯繫人擁有用於經營港口業務的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。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聯繫人承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。訂立 2026 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聯繫人承租貨場、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（如天津港集團公司聯繫人）承租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備，及因此 2026 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。

2.8 2026 年綜合服務框架協議—天津港集團公司聯繫人向本集團提供公用設施及支援服務

(a) 主要條款

日期：2026 年 8 月 27 日

訂約方：(1) 本公司
(2) 天津港集團公司

期限：2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日

交易性質：天津港集團公司聯繫人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)由天津發改委不時發布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)根據或參照中國國家指定價格，如國家電網電力公司發布天津市市場化交易電價標準；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、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) 一般行政服務及後勤服務：(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相類勞動價格）；及(ii)向本集團提供勞工或服務的數量及其規模。

天津港集團公司聯繫人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、半年或年度（視乎服務種類）向天津港集團公司聯繫人支付，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。

生效條件：2026 年綜合服務框架協議須待獨立股東批准訂立該框架協議及其項下擬進行的交易，以及採納相關建議年度上限後，方可生效。

(b) 過往交易金額以及建議年度上限

下表載列(i)截至 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2026 年 6 月 30 日止六個月天津港集團公司聯繫人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2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 6月30日止六個月	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度	截至2029年 12月31日止年度
1,652,304	2,253,189	974,492	3,273,000	3,601,000	3,962,000

(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) 天津港集團公司聯繫人向本集團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 1.9%及 0.9%的 2024 年及 2025 年本集團年度總吞吐量歷史增長率，並經考慮分別為 5.0%及 5.0%的 2024 年及 2025 年中國國內生產總值增長率，及分別為 5.0%及 3.8%的 2024 年及 2025 年中國進出口總值（以人民幣計值）同比增長後預期本集團的業務增長，而預期對公用設施及支援服務的需求；
- (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) 預期年通貨膨脹率為 2.0%（參考 2026 年國務院政府工作報告，預期 2026 年中國居民消費物價將上漲 2.0%）；
- (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) 根據天津市人力資源和社會保障局於 2025 年所發出《市人社局關於發布 2025 年全市企業工資指導線的通知》建議工資增長為 6.5%，預期勞動力市場價格的年增長為 6.5%。

基於上述因素，預計 2026 年綜合服務框架協議的建議年度上限按年增加約 10.0%。

(d) 訂立 2026 年綜合服務框架協議的理由及益處

天津港集團公司聯繫人以往一直向本集團提供公用設施及支援服務。天津港集團公司聯繫人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。天津港集團公司聯繫人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（如天津港集團公司聯繫人）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 2026 年綜合服務框架協議可確保天津港集團公司聯繫人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。2026 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。

4. 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）以監管本公司附屬公司訂立該等交易，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(如有)獲取所提供/或須予提供的產品或服務的報價，及／或在若干情況下透過向至少三名供應商(如有)作出詢價，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聯繫人向其他用戶（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聯繫人向其他用戶（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或科工部（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）、設備管理部或技術部（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）、業務部或採購部（就燃料採購而言）、行政部（就辦公設備採購而言），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。

- (2) 本集團通過每半年進行的財務監控（包括監控持續關連交易的執行情況）以及每年進行的內部控制及審閱，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，以確保該等交易根據相關協議條款進行。

- (3) 本公司的審核委員會（由全體獨立非執行董事組成）根據上市規則規定，須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。

5. 董事意見

(a) 關於2026年獲豁免框架協議項下持續關連交易的更新

董事（包括獨立非執行董事）認為，2026年獲豁免框架協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易按一般商務條款於本集團日常及一般業務中進行。而建議年度上限屬公平合理。因此，訂立2026年獲豁免框架協議符合本集團及股東的整體利益。

(b) 關於2026年非豁免框架協議項下持續關連交易的更新

董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後就此發表意見）認為，2026年非豁免框架協議條款屬公平合理，其項下擬進行的交易按一般商務條款於本集團日常及一般業務中進行，而建議年度上限均屬公平合理。因此，訂立2026年非豁免框架協議符合本集團及股東的整體利益。

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、楊杰敏、劉楠及姜巍均就有關天津港集團公司及／或其聯繫人的交易的相關董事會決議案放棄投票。

6. 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。

7. 上市規則的涵義

天津港集團公司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，天津港集團公司聯繫人為本公司的關連人士。故此，該等交易為本集團與天津港集團公司聯繫人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。

由於各獲2026年豁免框架協議的建議年度上限的有關適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，訂立2026年獲豁免框架協議及其項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審核的規定，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。

由於各2026年非豁免框架協議的建議年度上限的其中一項或以上有關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，訂立2026年非豁免框架協議及其項下擬進行的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2026年物業租賃（使用權資產）框架協議下載至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度每年的建議年度上限所對應的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故2026年物業租賃（使用權資產）框架協議下確認為於截至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度每年所收購之使用權資產總額各自構成上市規則第14章下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就2026年非豁免框架協議及其項下擬進行的交易以及相關建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，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）訂立2026年非豁免框架協議及其項下擬進行的交易，以及採納相關建議年度上限。由於天津港集團公司為本公司的控股股東，且於該等交易中佔有重大利益，故天津港集團公司聯繫人將就相關決議案放棄投票。

8. 一般資料

由於需要額外時間準備及 / 或完成將納入致股東通函的若干資料，本公司預期載有（其中包括）2026年非豁免框架協議的條款及其項下擬進行的交易以及相關建議年度上限的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函以及股東特別大會通告，將於2026年10月8日或之前寄發予股東。

9. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧倉儲物流及其他相關服務而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；
「2023 年框架協議」	指	2023 年銷售框架協議、2023 年貨場倉儲及資產租賃框架協議、2023 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議、2023 年勞務服務框架協議、2023 年採購框架協議、2023 年短期租賃框架協議、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的統稱；
「2023 年貨場倉儲及資產租賃框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人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 2023 年 9 月 25 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公司就天津港集團公司聯繫人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 年勞務服務框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人提供各工種的勞工以執行各項服務而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；

「2023 年採購框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人採購商品（包括燃油、港口機械、設備及作業工具、材料、軟件、辦公設備及其他商品）而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；
「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公司就天津港集團公司聯繫人向本集團提供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，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服務，其中包括但不限於租賃期超過 12 個月的租賃而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；
「2023 年銷售框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人銷售商品（包括備品配件、油料、建材及其他商品）而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；
「2023 年短期租賃框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就天津港集團公司聯繫人向本集團出租位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的短期租賃，有關租賃乃根據 HKFRS 16 確定並獲本公司核數師同意不屬於需以使用權資產入帳的租賃服務，其中包括但不限於租賃期為 12 個月或以下的租賃服務而訂立日期為 2023 年 9 月 25 日的框架協議；
「2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人提供貨物轉棧、倉儲、物流、理貨及其他相關服務而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年獲豁免框架協議」	指	2026 年銷售框架協議、2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議、2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議、2026 年勞務服務框架協議及 2026 年短期租賃框架協議；

「2026 年框架協議」	指	2026 年銷售框架協議、2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議、2026 年貨物轉棧倉儲物流等服務框架協議、2026 年勞務服務框架協議、2026 年採購框架協議、2026 年短期租賃框架協議、2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議及 2026 年綜合服務框架協議的統稱；
「2026 年貨場倉儲及資產租賃框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人提供位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備租賃以及系統及相關應用程式使用許可而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年綜合服務框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就天津港集團公司聯繫人向本集團提供公用設施及支援服務而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年勞務服務框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人提供各工種的勞工以執行各項服務而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年非豁免框架協議」	指	2026 年採購框架協議、2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議及 2026 年綜合服務框架協議；
「2026 年採購框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人採購商品（包括燃油、港口機械、設備及作業工具、材料、軟件、辦公設備及其他商品）而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年物業租賃（使用權資產）框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就天津港集團公司聯繫人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，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服務，其中包括但不限於租賃期超過 12 個月的租賃而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；

「2026 年銷售框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就本集團向天津港集團公司聯繫人銷售商品包括備品配件、燃油、材料、建材、勞保用品、日用雜品及其他商品而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「2026 年短期租賃框架協議」	指	本公司與天津港集團公司就天津港集團公司聯繫人向本集團提供位於天津濱海新區的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的短期租賃，有關租賃乃根據 HKFRS 16 確定並獲本公司核數師同意不屬於需以使用權資產入賬的租賃服務，其中包括但不限於租賃期為 12 個月或以下的租賃服務而訂立日期為 2026 年 8 月 27 日的框架協議；
「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	將予召開及舉行的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）訂立 2026 年非豁免框架協議及其項下擬進行的交易以及採納相關的建議年度上限；
「現有持續關連交易」	指	2023 年框架協議項下擬進行的交易；
「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；

「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；
「獨立股東」	指	股東，天津港集團公司除外；
「土地租賃協議」	指	本公司若干附屬公司與天津港集團公司聯繫人於2004年4月至2008年7月期間訂立的多份土地租賃協議，租賃期介乎19年至50年的，相關詳情已於本公司日期為2009年6月15日的公告及本公司日期為2009年6月19日的通函中披露；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「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	就任何一份2026年框架協議而言，截至2029年12月31日止三個年度中任何一個年度的建議年度上限；
「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；
「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，持有天津港的前政府監管機構所擁有及經營的業務，而於本公告日期，為本公司已發行股本 53.5%的間接持有者；
「天津港集團公司聯繫人」	指	天津港集團公司及／或其聯繫人；
「該等交易」	指	2026 年框架協議項下擬進行的交易；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，2026 年 8 月 27 日

於本公告日期，董事會包括執行董事褚斌先生、楊杰敏先生、孫利軍先生、劉楠先生、姜巍先生、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。