此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何部分或應採取的行動**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分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) 更新持續關連交易有關2026年非豁免框架協議及(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

Ignite Capital

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。獨立財務顧問燃亮資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第32至71頁。

本公司謹訂於2026年12月16日(星期三)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附股東特別大會(或其任何續會)適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianjinportdev.com)。

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，2026年11月25日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 30

獨立財務顧問函件 32

附錄　—　一般資料 72

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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而訂立日期為2023年9月25日的框架協議。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賬的租賃服務，其中包括但不限於租賃期超過12個月的租賃；
「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而訂立日期為2026年8月27日的框架協議。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賬的租賃服務，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2026年8月27日之公告，內容有關(其中包括)更新持續關連交易；
「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，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	將於2026年12月16日(星期三)下午三時正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)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；
「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，旨在就更新持續關連交易向獨立股東提供意見；

「獨立財務顧問」或「燃亮資本」	指	燃亮資本(亞太)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，已獲委任為就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)天津港集團公司聯繫人及(b)於更新持續關連交易中擁有重大權益之任何其他股東(或作為擁有該等權益之任何人士之聯繫人)(視情況而定)外之股東；
「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，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；
「最後實際可行日期」	指	2026年11月18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政府相關部門頒發有關法律、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年非豁免框架協議而言，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；
「更新持續關連交易」	指	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的統稱；

「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；
「天津港集團公司聯繫人」	指	天津港集團公司及其聯繫人；
「該等交易」	指	2026年非豁免框架協議項下擬進行的交易；及
「%」	指	百分比。

除另有說明外，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)*
楊杰敏*(董事總經理)*
孫利軍
劉楠
姜巍
婁占山

獨立非執行董事：
羅文鈺
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)更新持續關連交易有關2026年非豁免框架協議及(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2026年8月27日有關(其中包括)更新持續關連交易之公告。根據上市規則的規定，本公司應於股東特別大會上尋求獨立股東批准更新持續關連交易。

本通函旨在為　閣下提供(其中包括)：－

(a) 2026年非豁免框架協議條款及相關建議年度上限的詳情；

(b) 獨立董事委員會就更新持續關連交易(包括採納相關建議年度上限)致獨立股東的函件；

(c) 獨立財務顧問就更新持續關連交易(包括採納相關建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件;及

(d) 股東特別大會通告。

更新2026年非豁免框架協議

1. 背景

茲提述本公司日期為2023年9月25日之公告及本公司日期為2023年11月13日之通函,當中公佈(其中包括)本公司與天津港集團公司訂立2023年非豁免框架協議。

誠如該公告所披露,規管本公司與天津港集團公司持續關連交易之多項框架協議(包括2023年非豁免框架協議)將於2026年12月31日屆滿。因此,於2026年8月27日,本公司與天津港集團公司訂立(其中包括)2026年非豁免框架協議(即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),以於2027年1月1日至2029年12月31日期間繼續進行相關交易。

2. 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

2026年採購框架協議之主要條款如下:

(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,以及本集團不時需要的該等商品。

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，並參考同類商品的最新採購記錄釐定。

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。

本集團根據2026年採購框架協議向天津港集團公司聯繫人採購商品所適用的定價政策詳情，載於本董事會函件「內部控制措施」一節。具體而言，本集團相關成員公司負責採購商品的部門，一般須透過向至少三名供應商(如有)取得報價及／或向至少三名供應商(如有)進行詢價，以比較價格。就供應商數目有限或僅以天津港集團公司聯繫人為唯一供應商的商品而言，相關附屬公司須(i)參考僅在其他地區供應的同類商品的次佳可比市場價格；或(ii)參考天津港集團公司聯繫人向並非本集團附屬公司的其他買家所提供的條款；或(iii)將價格與其自行生產該商品的成本作比較。商品的價格將參考該等市場價格、商品的供求狀況，以及本節所載的其他定價基準而釐定。

經考慮(i)上文所載的定價基準(已計及市場價格、過往成本、商品的類型、規格、品質及數量等相關及適當因素)及(ii)本集團的定價政策及內部控制程序(當中包括提供適當機制以維持定價基準的可比性)，董事會認為，定價基準屬公平合理、按一般商務條款訂立，且不遜於本集團向獨立第三方採購商品的條款。

付款條款：

本集團將按一般商務條款，以一次性或按月向天津港集團公司聯繫人支付，或根據日後有關訂約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、建議年度上限及使用率

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

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，2023年採購框架協議之使用率載列如下：

	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**
過往交易金額*(人民幣千元)*	211,825	264,569	81,810*
獲批准年度上限*(人民幣千元)*	319,000	339,100	360,400
使用率	66.4%	78.0%	22.7%**

* 截至2026年6月30日止六個月的過往交易金額乃根據本公司未經審核管理賬目計算，相應的使用率亦按該金額計算。

** 該百分比僅反映截至2026年6月30日止六個月期間的使用率，不應視為截至2026年12月31日止整個年度使用率的指標。

(c) 2026財年採購預測

上述22.7%的使用率，僅反映截至2026年12月31日止年度獲批准的年度上限於該年度首六個月的使用情況。本集團的採購活動通常集中於每個財政年度的下半年，而此乃主要參考本集團進行內部審批程序的時間點及相關採購項目的時間表(包括審批、招標、交付、安裝、驗收及結算時間表)。因此，預期相當部分的採購交易將於截至2026年12月31日止財政年度的下半年進行或確認，而本集團估計全年交易金額可能達人民幣312.8百萬元(「**2026財年採購預測**」)。2026財年採購預測乃經參考下列各項釐定：(i)非燃油產品(包括港口機械)採購的預期增加，此乃由於擬於2026年下半年進行的港口設施升級自動化及改

造項目；(ii)基於本集團業務量的預期增長及地緣政治衝突所產生的採購需求而導致燃油採購的預期增加；及(iii)燃油價格的潛在波動。由於該等採購交易可能會或可能不會與關連人士訂立，故上述預測僅為本集團的估計。

(d) 建議年度上限的基準

建議年度上限乃經參考採購商品的過往及預測交易金額而釐定，其中2024年及2025年的同比增長率分別為30.5%及24.9%，而根據2026財年採購預測計算的2026年預測同比增長率為18.2%。因此，於釐定2026年採購框架協議項下的建議年度上限時，採用了約25%的年增長率(即上述同比增長率的平均值)，詳情載列如下：

	截至2026年12月31日止年度	**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**
獲批准／建議年度上限				
(人民幣千元)	360,400	451,000	564,000	705,000
增長率*(%)*	—	25%	25%	25%

採購商品交易金額的預期增長率約為25%，乃由於本集團就其兩項主要採購組成部分(即用於其日常港口營運的燃油及其他商品(即燃油以外的商品，包括港口機械、設備、系統軟件及相關硬件))的預期採購情況，連同其就港口營運進一步自動化及智能化而計劃採購的港口機械、設備、系統軟件及相關硬件，詳情載列如下：

(i) 預期本集團的業務增長而帶來的商品預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年本集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；

(ii) 預期年通脹率為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%)；

(iii) 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%，而燃油採購預期仍為2026年採購框架協議項下交易的重要組成部分。此外，國際燃油價格於2026年出現大幅波動(國際原油價格於2026年出現大幅波動，佈倫特原油價格由每桶約72美元上升至每桶約117美元，其後於2026年首七個月回落至每桶約72美元)，可能影響本集團所參考的國家發展和改革委員會頒佈的指導價格。鑒於全球地緣政治及其他不確定因素可能導致燃油價格波動，預期採購成本將面臨上行壓力，且本集團可能因持續地緣政治衝突及貿易摩擦所引致的國際燃油價格及供應鏈狀況波動，而採購及儲存額外燃油存貨，因此於釐定建議年度上限時，須預留適當彈性。燃油採購的過往交易金額於2024年及2025年分別錄得-10.3%及61.3%的同比增長率，而根據2026財年採購預測，2026年預測同比增長率為42.6%。鑒於燃油採購的價格及數量波動顯著，2027年採用了增長約29.2%的保守假設，而2028年及2029年則維持相同金額。此反映一貫審慎作法，即不假設2027年之後燃油價格進一步上漲，同時提供足夠靈活性以應對燃油價格的潛在波動；

(iv) 本集團根據其碼頭升級項目計劃，計劃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，包括但不限於以下主要已識別項目：

(1) 天津港第一港埠有限公司12#、13#泊位碼頭提升改造，總投資額人民幣640百萬元；

(2) 天津港第四港埠有限公司22-24#泊位提升改造，總投資額人民幣880百萬元；

(3) 天津港石油化工碼頭有限公司南2－南3泊位提升改造，總投資額人民幣540百萬元；

(4) 天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司泊位提升改造(東4－東6)，總投資額人民幣450百萬元；

(5) 天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司碼頭提升改造N7-N8，總投資額人民幣400百萬元；及

(6) 天津港第四港埠有限公司19-20泊位碼頭提升改造，總投資額人民幣650百萬元；及

(v) 2027年至2029年其他商品(燃油除外)採購的預測同比增長率分別為35.7%、37.0%及52.1%，乃按初步預測的項目時間表將已識別的碼頭升級項目(目前預期於2026年底至2029年期間逐步實施)的總投資額分攤至各年度而估算。本集團於設定建議年度上限時已將該等潛在項目納入考慮，從而採取保守作法；而與天津港集團公司聯繫人的實際交易將取決於項目時間表，並可能隨項目進展、天津港集團公司聯繫人的競爭力，以及本集團的採購政策(該政策要求天津港集團公司聯繫人提供的條款不遜於獨立第三方提供的條款)而變動。

經考慮(i)截至2026年12月31日止三個年度採購商品的過往及預測交易金額，以及同比增長率；(ii)本集團日常港口營運所產生的經常性採購需求；(iii)燃油採購的重大貢獻及燃油價格的潛在波動；(iv)本集團為提升港口營運自動化及智能化而計劃採購的港口機械、設備、系統軟件及相關硬件；及(v)上述所有其他因素，董事會認為建議年度上限的釐定基準屬公平合理、乃按一般商務條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

(e) 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，是可靠的合作供應商。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的合作供應商(如天津港集團公司聯繫人)，及因此2026年採購框架協議項下擬進行的交易符合本集團及股東的整體利益。

3. 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

2026年物業租賃(使用權資產)框架協議之主要條款如下：

(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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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類似租賃的條款。

經考慮(i)上文所載的定價基準(已計及市場租金、租賃期、過往租金及類似交易之過往租金、擬租賃貨場及倉庫之位置及使用程度，以及市場供求等相關及適當因素)；及(ii)需要建立租金比較之租金基準，董事會認為定價基準屬公平合理、按一般商務條款訂立，且不遜於獨立第三方授予本集團之類似租賃。

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，或根據日後有關訂約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、建議年度上限及使用率

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

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年6月30日止六個月，2023年物業租賃(使用權資產)框架協議之使用率載列如下：

	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**
過往交易金額*(人民幣千元)*	45,056	—	—*
獲批准年度上限*(人民幣千元)*	85,000	20,000	698,000
使用率	53.0%	0.0%	0.0%**

* 截至2026年6月30日止六個月的過往交易金額乃根據本公司未經審核管理賬目計算，相應的使用率亦按該金額計算。

** 該百分比僅反映截至2026年6月30日止六個月期間的使用率，不應視為截至2026年12月31日止整個年度使用率的指標。

(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(參考現有租賃安排釐定，包括租賃期及付款條款)(詳情請參閱下文「使用權資產租賃之指示性條款概要」分節)；

(iii) 預期本集團的業務增長而帶來的使用權資產租賃預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年本集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；

(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，預期中國居民消費價格漲幅為2.0%)；及

(v) 採納貼現率3.0%(即參考2026年6月由全國銀行間同業拆借中心發佈的1年期貸款市場報價利率(LPR)3.0%的預期借款利率)。

使用權資產租賃之指示性條款概要

建議年度上限乃參考使用權資產租賃按逐項租賃基準釐定，使用權資產租賃包括(1) 9份將於2029年前續簽的現有使用權資產租賃(「**現有租賃**」)、(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)。其預期開始日期、建議租賃期及本集團將予確認之相應使用權資產估計價值(經考慮「**建議年度上限基準**」後釐定)載列如下：

使用權資產租賃	**預期開始日期（年月日）**	**建議租賃期**	**使用權資產估計價值（人民幣百萬元）** **2027年**	**2028年**	**2029年**
第一份現有租賃	20270101*	3年	—	—	68.40
	20300101	3年			
第二份現有租賃	20270101*	3年	—	—	17.69
	20300101	3年			

使用權資產租賃	預期開始日期（年月日）	建議租賃期	使用權資產估計價值（人民幣百萬元） 2027年	 2028年	 2029年
第三份現有租賃	(20270101, 20280101, 20290101)	每年	—	—	13.84
	(20300101, 20310101, 20320101) #	每年			
第四份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	6.02
第五份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	114.30
第六份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	173.52
第七份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	11.01
第八份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	45.38
第九份現有租賃	20270101* 20300101	3年 3年	—	—	6.16
第一份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	26.28	45.11
第二份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	38.26	65.67
第三份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	29.59	50.79
第四份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	21.70	37.26
第五份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	18.82	32.31
第六份土地租賃協議	20280401 20300101	21個月 3年	—	36.91	63.37

使用權資產租賃	預期開始日期（年月日）	建議租賃期	使用權資產估計價值（人民幣百萬元） 2027年	2028年	2029年
第七份土地租賃協議	20280401	21個月	—	4.09	7.01
	20300101	3年			
預留使用權資產租賃	20270101	3年	32.20	33.01	33.80
	20280101	3年			
	20290101	3年			
總計			**32.20**	**208.66**	**791.64**

* 就自2027年1月1日起開始之現有協議而言，使用權資產將於2026年使用2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下之2026年年度上限確認。

\# 第三份現有協議預計按年續期，租賃標的為土地。因此，該租賃不屬於符合HKFRS 16項下確認豁免資格之短期租賃，並確認為使用權資產。租賃期為2027年至2029年之使用權資產將於2026年確認，並相應使用2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下之2026年年度上限。租賃期為2030年至2032年之使用權資產將於2029年確認。

具體而言：

(1) 9份現有租賃將根據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21個月至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(1)項現有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，主要受到相關使用權資產租賃開始、續期或修訂時根據HKFRS 16確認新增使用權資產的時間，以及於2026年物業租賃(使用權資產)框架協議期限內該等使用權資產租賃之數量、租期、租金金額及規模所影響。

經考慮(i)建議年度上限乃按逐項租賃基準釐定；(ii)相關現有使用權資產租賃之預期續期或替代時間及相應使用權資產之確認時間；(iii)使用權資產租賃之指示性條款；(iv)就潛在新增使用權資產租賃作出之撥備；及(v)構成建議年度上限基準之所有其他因素，董事會認為建議年度上限之釐定基準屬公平合理，按一般商務條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

(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樂於合作的擁有人(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。

4. 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

2026年綜合服務框架協議的主要條款如下：

(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(包括但不限於招標代理、代建、設計、監理，以及針對維修與保養項目的工程諮詢服務)；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、宣傳與文化、醫療健康、清潔服務、餐飲服務及綠化與清潔等)。

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而釐定，詳情如下：

(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)根據或參照中國相關政府部門不時頒佈的相關法律或政策而制定的相關中國國家指定價格，如國家電網電力公司發佈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、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，或根據日後有關訂約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、建議年度上限及使用率

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

下表載列2023年綜合服務框架協議項下截至2024年及2025年12月31日止兩個年度及截至2026年6月30日止六個月的使用率。

	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**
過往交易金額*(人民幣千元)*	1,652,304	2,253,189	974,492*
獲批准年度上限*(人民幣千元)*	2,450,000	2,700,000	2,975,000
使用率	67.4%	83.5%	32.8%**

* 截至2026年6月30日止六個月的過往交易金額乃根據本公司未經審核管理賬目計算，相應的使用率亦按該金額計算。

** 該百分比僅反映截至2026年6月30日止六個月期間的使用率，不應視為截至2026年12月31日止整個年度使用率的指標。

(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) 預期本集團的業務增長而帶來的對公用設施及支援服務預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年本集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；

(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；

(v) 預期年通脹率為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%)；

(vi) 根據天津市人力資源和社會保障局於2025年所發出《市人社局關於發佈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，是可靠的合作服務供應商。由可靠的合作服務供應商(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。

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，以及該等交易將根據2026年非豁免框架協議之條款進行，且符合建議年度上限。該等措施包括：

(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：

(a) 擬訂立該等交易的附屬公司的相關主管部門一般須根據本集團的規定，向至少三名供應商(如有)獲取所提供／或將提供予本集團的商品或服務的報價，及／或透過向至少三名供應商(如有)作出詢價，以進行比較程序，並參考該等市場價格及先前交易的過往價格，結合商品或服務供需狀況，以確定實際商品或服務價格。

(b) 就供應商數目有限或僅以天津港集團公司聯繫人為唯一供應商的商品或服務而言，相關附屬公司須(i)參考次佳可比市場價格，例如無法獲得同一地區的可比價格時，透過比較其他地區供應的同類商品或服務，或(ii)參考天津港集團公司聯繫人向並非本集團附屬公司的其他買家或用戶提供的條款；或(iii)將價格與其自行生產該商品或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。

(c) 該等比較程序將由負責相關商品或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。

(d) 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) 本公司公司秘書部每半年進行財務監控(包括監控持續關連交易的執行情況)且每年進行內部控制審查，以檢查關連交易內部控制措施的有效性，本公司審計部每年進行財務審計且不時對相關事項進行核查與監督，以確保該等交易根據相關協議條款進行，並應向審核委員會及董事會報告核查結果。

(3) 特別是，為監察2026年非豁免框架協議項下各自建議年度上限之使用情況：

(a) 於半年度財務報告期間，各相關附屬公司須提供2026年非豁免框架協議項下該年度交易金額之估計值；

(b) 作為半年度財務監察程序之一部分，附屬公司各相關部門須向本公司公司秘書部提交於相關年度／半年度內訂立之該等交易的金額明細。倘任何金額超過先前提交的相關年度估計金額，須說明具體原因，且附屬公司相關部門須承諾確保附屬公司的全年該等交易總額不超過彼等提交之估計金額。本公司公司秘書部須整合、審查及評估從所有附屬公司收集之資料，並將合併後的金額與相關框架協議項下之相關建議年度上限作比較；及

(c) 附屬公司之相關部門亦須採取主動控制措施，確保符合所提交之估計金額。倘(i)任何該等交易之金額達到所提交估計金額之80%；或(ii)因業務需要須上調所提交之估計金額，須向本公司公司秘書部報告相關情況。公司秘書部須提出補救方案，並實施必要之董事會批准及／或披露程序。

(4) 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，並根據有關協議進行，條款亦屬公平合理，並符合股東的整體利益。

(5) 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。

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章項下本公司的持續關連交易。

由於有關各2026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)及獨立股東批准之規定。

由於有關2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下截至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度各年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2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下截至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度各年所收購之使用權資產總額各自構成上市規則第14章項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。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、年度審核、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就更新持續關連交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委任燃亮資本為獨立財務顧問，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，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)更新持續關連交易。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(於最後實際可行日期，天津港集團公司透過天津港海外控股有限公司間接持有3,294,530,000股股份，相當於本公司已發行股本53.5%)將就相關決議案放棄投票。

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。

股東特別大會

本公司謹訂於2026年12月16日(星期三)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以供獨立股東批准更新持續關連交易，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除大會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投票方式進行。因此，將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)以投票方式進行表決。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)條所規定的方式就投票表決結果刊發公告。

本公司將於2026年12月11日(星期五)至2026年12月16日(星期三)(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。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的記錄日期為2026年12月16日(星期三)。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最遲須於2026年12月10日(星期四)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會(或其任何續會)適用的代表委任表格隨附於本通函。該代表委任表格亦刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianjinportdev.com)。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)載於本通函第30至31頁的獨立董事委員會函件，其中載有其就更新持續關連交易向獨立股東作出之推薦建議；及(ii)載於本通函第32至71頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就更新持續關連交易的意見。

獨立董事委員會在本通函「獨立董事委員會函件」一節中表示，經考慮更新持續關連交易的詳情、理由及益處以及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，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，均於本集團日常及一般業務過程中進行，其條款按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益(就獨立股東而言)。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，以批准更新持續關連交易。

董事認為，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，均於本集團日常及一般業務過程中進行，其條款按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

因此，董事(包括獨立董事委員會成員，經考慮獨立財務顧問之意見後)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，以批准更新持續關連交易。

其他資料

敬請　閣下垂注載於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

2026年11月25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：

更新持續關連交易
有關2026年非豁免框架協議

吾等謹提述本公司日期為2026年11月25日致股東的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮更新持續關連交易是否公平合理，以及是否符合本集團及股東的整體利益，並向獨立股東提供意見。

燃亮資本獲委任為獨立財務顧問，就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。燃亮資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文載列於通函第32至71頁。

吾等敬請　閣下垂注載於通函第5至29頁的董事會函件。

經考慮更新持續關連交易的詳情、理由及益處以及燃亮資本的意見後，吾等認為，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，均於本集團日常及一般業務過程中進行，其條款按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益(就獨立股東而言)。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，以批准更新持續關連交易。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
羅文鈺	**張衛東**	**羅瑩**

代表獨立董事委員會

2026年11月25日

以下為獨立財務顧問就更新持續關連交易於2026年11月25日致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中64-66號
廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

更新持續關連交易
有關2026年非豁免框架協議

緒言

茲提述吾等(燃亮資本)獲　貴公司委任為獨立財務顧問，以就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，有關詳情載於　貴公司日期為2026年11月25日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述　貴公司日期為2023年9月25日之公告及　貴公司日期為2023年11月13日之通函，當中公佈(其中包括)　貴公司與天津港集團公司訂立2023年非豁免框架協議。

誠如董事會函件所述，規管　貴公司與天津港集團公司之持續關連交易之多份框架協議(包括2023年非豁免框架協議)將於2026年12月31日屆滿。因此，於2026年8月27日，　貴公司與天津港集團公司訂立(其中包括)2026年非豁免框架協議(即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)，以於2027年1月1日至2029年12月31日期間繼續進行相關交易。

上市規則涵義

誠如董事會函件所載，天津港集團公司為　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，天津港集團公司聯繫人為　貴公司的關連人士。故此，該等交易為　貴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章項下　貴公司的持續關連交易。

由於有關各2026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)及獨立股東批准之規定。

由於有關2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下截至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度各年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2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下截至2028年12月31日及截至2029年12月31日止年度各年所收購之使用權資產總額各自構成上市規則第14章項下　貴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。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)及獨立股東批准之規定。

由於天津港集團公司為　貴公司的控股股東，且於該等交易中佔有重大利益，故天津港集團公司聯繫人(於最後實際可行日期，天津港集團公司透過天津港海外控股有限公司間接持有3,294,530,000股股份，相當於　貴公司已發行股本53.5%)將就相關決議案放棄投票。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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即羅文鈺教授、張衛東先生及羅瑩女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮更新持續關連交易並就此向獨立股東提供意見。吾等(燃亮資本)已獲　貴公司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。

吾等的獨立性

除吾等獲委任為獨立財務顧問以就日期為2026年10月22日的公告所載關連交易提供獨立意見外，於最後實際可行日期，燃亮資本與 貴集團、天津港集團公司、 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或可合理被視為與吾等的獨立性相關的任何彼等各自聯繫人並無任何關係或財務或其他形式的關聯，亦無於彼等擁有任何權益。

於過往兩年，除就日期為2026年10月22日的公告所載關連交易獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與燃亮資本概無其他委聘。除就是次委任而已付或應付(視情況而定)吾等之一般獨立財務顧問費用及上述就日期為2026年10月22日的公告所載關連交易獲委任為獨立財務顧問外，概不存在任何安排致使吾等已經或將向 貴集團、天津港集團公司、 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉會影響吾等的獨立性的任何情況存在或發生變更。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等乃屬獨立。

吾等的意見基礎

在制定吾等對獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

(i) 貴公司日期為2023年11月13日的通函，內容有關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；

(ii) 2026年採購框架協議；

(iii) 2026年物業租賃(使用權資產)框架協議；

(iv) 2026年綜合服務框架協議；

(v) 該公告；

(vi) 貴公司截至2023年12月31日止年度(「**財年**」)之年報(「**2023年年報**」)；

(vii) 貴公司2024財年之年報(「**2024年年報**」)；

(viii) 貴公司2025財年之年報(「**2025年年報**」)；

(ix) 貴公司截至2026年6月30日止六個月(「**上半年**」)之中期報告(「**2026年中期報告**」);及

(x) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或引述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司及 貴集團董事及管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等作出之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等假設通函所載或引述及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(管理層對其負有單獨及全部的責任)在所有方面屬真實、準確及完整,在提供或作出時不具有誤導或欺詐成分,並直至最後實際可行日期將繼續如此。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(含當日)發生的重大變動(如有),須盡快知會股東。

吾等亦假設管理層於通函中作出的有關信念、意見、預期及意圖的所有聲明均經適當查詢及審慎考慮後合理作出,且通函中並無遺漏其他事實,致令通函所載任何該等陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料有隱瞞,或質疑通函所載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所表達的意見的合理性。

吾等認為,吾等已獲提供足夠的資料以達致知情意見,並為吾等意見提供合理基礎。然而,吾等對管理層提供的資料並無進行任何獨立核證,吾等亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就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,通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成分,且並無遺漏任何其他事項致令通函或其所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出,以供彼等考慮更新持續關連交易,且除載入通函外,在未事先取得吾等的書面同意前,概不得引用或轉述本函件全部或部分內容,亦不可將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等有關該等交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂約方的資料

貴集團

如董事會函件所載， 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。

天津港集團公司

如董事會函件所載，天津港集團公司為 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. 2026年採購框架協議

2.1. 理由及益處

如董事會函件所載，天津港集團公司聯繫人向 貴集團銷售的商品一直能夠達到 貴集團的嚴格要求，是可靠的合作供應商。訂立2026年採購框架協議可確保 貴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 貴集團所提供的條款進行，以及採購之商品來自可靠的合作供應商(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 貴集團及股東的整體利益。

如本函件上文「1.訂約方的資料」一節所載， 貴集團主要在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。吾等注意到，根據2026年採購框架協議採購的商品(包括燃油、港口機械、設備及作業工具、材料、軟件及辦公設備)須支持 貴集團之港口營運及其日常業務活動。尤其是，如董事會函件所述， 貴集團計劃進一步採購新系統軟件及相關硬件以提升港口運營的自動化及智能化。因此，吾等認為訂立框架協議可使 貴集團於需要時採購商品，為 貴集團提供營運連續性及靈活性。

吾等從管理層進一步獲悉　貴集團一直根據2023年採購框架協議向天津港集團公司聯繫人採購商品以及天津港集團公司聯繫人熟悉　貴集團的經營要求及採購需求。天津港集團公司聯繫人與　貴集團有悠久的合作歷史且向　貴集團銷售的商品一直能夠達到　貴集團的嚴格要求，是可靠的合作供應商。天津港集團公司聯繫人根據現有的2023年採購框架協議一直參與過往投標且獲授若干項目，體現出其具有符合　貴集團評估條件以及達到經營及採購要求的能力。

儘管如此，2026年採購框架協議並無規定　貴集團專門向天津港集團公司聯繫人採購商品。經考慮本函件下文「5.內部控制」一節所述的定價政策及內部控制措施後，吾等認為2026年採購框架協議將在保護　貴集團商業利益的同時為　貴集團日常營運所需商品的供應提供額外供應渠道。

經考慮(i)　貴集團主營業務的性質；(ii)根據2026年採購框架協議擬採購商品的種類及其與　貴集團港口營運的相關性；(iii)　貴集團與天津港集團公司聯繫人過往的採購安排；(iv)框架安排提供的營運靈活性；及(v)下文所述個別交易須遵守定價政策及內部控制措施，吾等認為訂立2026年採購框架協議具商業合理性及乃於　貴集團日常及一般業務過程中進行。

2.2. 主要條款

2026年採購框架協議的主要條款如下：

日期：	2026年8月27日
訂約方：	(1) 貴公司 (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：	貴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　貴集團不時需要的該等商品。

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) 貴集團過往同類商品採購的費用，並參考同類商品的最新採購記錄釐定。

貴集團向天津港集團公司聯繫人採購商品的交易條款對 貴集團而言應不遜於 貴集團向獨立第三方供應商採購商品的交易條款。

貴集團根據2026年採購框架協議向天津港集團公司聯繫人採購商品所適用的定價政策詳情，載於本董事會函件「內部控制措施」一節。具體而言， 貴集團相關成員公司負責採購商品的部門，一般須透過向至少三名供應商(如有)取得報價及／或向至少三名供應商(如有)進行詢價，以比較價格。就供應商數目有限或僅以天津港集團公司聯繫人為唯一供應商的商品而言，相關附屬公司須(i)參考僅在其他地區供應的同類商品的次佳可比市場價格；或(ii)參考天津港集團公司聯繫人向並非 貴集團附屬公司的其他買家所提供的條款；或(iii)將價格與其自行生產該商品的成本作比較。商品的價格將參考該等市場價格、商品的供求狀況，以及本節所載的其他定價基礎而釐定。

經考慮(i)上文所載的定價基準(已計及市場價格、過往成本、商品的類型、規格、品質及數量等相關及適當因素)及(ii) 貴集團的定價政策及內部控制程序(當中包括提供適當機制以維持定價基準的可比性)，董事會認為，定價基準屬公平合理、按一般商務條款訂立，且不遜於 貴集團向獨立第三方採購商品的條款。

付款條款： 貴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，或根據日後有關訂約方按此框架協議而簽訂的合同內所約定的付款條款支付。

有關2026年採購框架協議條款之進一步詳情載於董事會函件中「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」分節。

吾等之分析

根據吾等對聯交所其他上市公司所進行、涉及向關連人士採購燃油／材料的持續關連交易的獨立研究，吾等注意到，就相同／類似材料／商品比較獨立第三方所提供或向其取得的價格，乃普遍採用的定價政策之一。因此，吾等認為2026年採購框架協議的定價政策屬公平合理。

2.3. 現有獲批准年度上限及過往交易金額

如董事會函件所載，下表載列(i) 貴集團向天津港集團公司聯繫人採購商品的過往交易金額(「**採購交易金額**」)；(ii)現有獲批准年度上限；及(iii)現有獲批准年度上限的對應使用率：

表1：2024財年、2025財年及2026年上半年現有獲批准年度上限及採購交易金額

	2024財年	**2025財年**	**2026年上半年**[附註]
		(人民幣百萬元)	
採購交易金額	211.8	264.6	81.8
現有獲批准年度上限	319.0	339.1	360.4
使用率	66.4%	78.0%	22.7%

附註：2026年上半年採購交易金額乃基於 貴公司未經審核管理賬目，且對應之使用率乃基於該金額計算。

如上表所示，2024財年、2025財年及2026年上半年採購交易金額分別為約人民幣211.8百萬元、人民幣264.6百萬元及人民幣81.8百萬元，使用率分別為約66.4%、78.0%及22.7%。採購交易金額自2024財年至2025財年增加約24.9%，對應之使用率則由約66.4%增加至78.0%。

吾等從管理層獲悉採購包含兩個種類，分別為燃料及非燃料，後者包括港口機械、設備及作業工具、材料、軟件及辦公設備。2024財年至2025財年採購交易金額的增加主要由於港口機械及燃料(即採購框架項下的兩個主要商品種類)的採購量增加。就港口機械而言，增加主要由於　貴集團為打造綠色及智能港口而進行的港口運營升級改造，例如採購船舶岸基供電設備，以及堆場起重機電控系統的升級改造。

根據　貴公司未經審核的管理賬目，2026年上半年採購交易金額為約人民幣81.8百萬元。按簡單年化基準計，2026財年採購交易金額將為約人民幣163.6百萬元，(i)較2025財年採購交易金額約人民幣264.6百萬元減少約38.2%；及(ii)相當於2026財年獲批准年度上限約人民幣360.4百萬元的使用率約45.4%。

吾等從管理層獲悉2026年上半年錄得的相對較低採購交易金額及使用率主要由於　貴集團進行採購活動的時間點通常集中於每個財政年度的下半年，而此乃主要參考　貴集團進行內部審批程序的時間點及相關採購項目的時間表(包括審批、招標、交付、安裝、驗收及結算時間表)。因此，一個財政年度上半年錄得的採購交易金額未必代表全年採購交易金額。該模式與　貴集團過往經驗一致，2024財年及2025財年上半年使用率分別僅為約10.6%及25.8%，而2024財年及2025財年全年使用率分別為約66.4%及78.0%。

根據管理層提供的2026財年預測，2026財年採購交易金額預測(即2026財年採購預測)約為人民幣312.8百萬元，(i)較2025財年採購交易金額增加約18.2%；及(ii)佔2026財年獲批准年度上限之使用率約86.8%。參閱董事會函件，2026財年採購預測乃經參考下列各項釐定：(i)非燃油商品(包括港口機械)採購的預期增加，此乃由於擬於2026年下半年進行的港口設施升級自動化及改造項目；(ii)基於　貴集團業務量的預期增長及地緣政治衝突所產生的採購需求而導致燃油採購的預期增加；及(iii)燃油價格的潛在波動。

吾等注意到2026財年採購預測大幅高於上述簡單年化的採購交易金額約人民幣163.6百萬元。根據2026財年採購預測，預期於2026財年下半年錄得採購交易約人民幣231.0百萬元，相當於2026財年採購預測約73.8%且相當於2026年上半年錄得的採購交易金額約2.8倍。

誠如管理層告知，2026財年下半年採購交易的預期集中乃由於早前所述的　貴集團內部審批程序所致。根據預測數據，非燃料商品(包括港口機械及其他商品)及燃料的預期採購金額分別為約人民幣159.2百萬元及人民幣153.6百萬元。就港口機械而言，港口設施升級的若干自動化及改造項目(包括堆場起重機電池組升級改造的採購、電動集裝箱卡車充電樁的採購及系統支持平台的採購)預期於2026年進行。就燃料而言，預測乃根據業務量的預期增長及因地緣政治衝突引起的潛在燃料價格波動或採購需求而作出。由於可能會或可能不會與關連人士訂立該等採購交易，預測僅為相關附屬公司的估計。

根據吾等對過往交易金額、2026財年採購預測及管理層提供的證明資料之審閱，吾等注意到　貴集團已繼續根據2023年採購框架協議向天津港集團公司聯繫人採購商品。吾等知悉2026年上半年錄得相對較低的採購交易金額主要由於相關採購項目的時間所致，預期大部分採購交易將於2026財年下半年進行或確認。就此吾等已審閱相關採購計劃及管理層提供的證明資料。

2.4. 建議採購年度上限

下表載列2026年採購框架協議項下2027財年、2028財年及2029財年之建議年度上限(「**建議採購年度上限**」)：

表2：建議採購年度上限

	2027財年	**2028財年**	**2029財年**
	(人民幣百萬元)		
建議採購年度上限	451.0	564.0	705.0

如董事會函件所載，建議採購年度上限乃經參考(i)採購商品的過往及預測交易金額，2024年及2025年的同比年增長率分別為30.5%及24.9%；(ii)預期　貴集團的業務增長而帶來的商品預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年　貴集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；(iii)預期年通脹率為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)根據2024年及2025年的過往採購交易數據，燃油採購佔比分別為31.5%及40.7%，預期燃油採購仍為2026年採購框架協議項下交易的重要組成部分；及(v)　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自動化及智能化的計劃後釐定。

吾等之分析

在評估建議採購年度上限的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論釐定建議採購年度上限採用之基準及相關假設。吾等亦向管理層取得並審閱建議採購年度上限計算工作表，包括其相關計算及明細(「**採購上限計算**」)。

建議採購年度上限釐定基準

吾等對採購上限計算的審閱顯示管理層於釐定建議採購年度上限時採用的年增長率為約25%(「**採購增長率**」)。參閱董事會函件，採購商品交易金額的預期增長率約為25%，乃由於　貴集團就其兩項主要採購組成部分(即用於其日常港口營運的燃油及其他商品(即燃油以外的商品，包括港口機械、設備、系統軟件及相關硬件))的預期採購情況，連同其就港口營運進一步自動化及智能化而計劃採購的港口機械、設備、系統軟件及相關硬件。吾等注意到，採購交易金額於2024財年及2025財年的同比增長率分別約為30.5%及約24.9%。就此而言，吾等認為採購增長率屬合理，因其與採購交易金額的歷史增長趨勢大致相符，且以該增長趨勢為參照亦屬審慎。

因此，2027財年建議採購年度上限約人民幣451.0百萬元乃按2026財年獲批准年度上限約人民幣360.4百萬元的採購增長率釐定。2028財年及2029財年建議採購年度上限分別約人民幣564.0百萬元及人民幣705.0百萬元乃按緊接的去年建議採購年度上限的相同採購增長率釐定。

根據管理層的資料，採購交易金額的過往及預期增長主要由於　貴集團對其港口日常運營所用的燃料及其他商品的持續採購需求以及就其港口運營進一步自動化及智能化而計劃採購港口機械、設備、系統軟件及相關硬件。就此，吾等已審閱管理層提供的相關碼頭升級項目計劃及相關資金開支要求。根據管理層的資料，該等項目的實施預期包括採購港口機械、設備、軟件、硬件及其他相關商品。

經吾等審閱採購計劃，吾等注意到　貴集團已識別出六個主要項目，總投資額約為人民幣3,560百萬元。詳情載於標題為「2. 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－(d)建議年度上限的基準」分節。2026財年採購預測約佔總投資額的8.8%，屬合理。

燃料採購及價格波動

燃料採購分別佔2024財年及2025財年採購交易金額的約31.5%及40.7%。根據管理層提供的資料，燃料採購根據2026年採購框架協議預期繼續為交易的主要組成部分。燃料採購金額受　貴集團的運營需求及現時燃料價格波動影響。2026年期間國際原油價格經歷大幅波動。尤其是布倫特原油價格於2026年前七個月由每桶約72美元上升至每桶約117美元並隨後回落至每桶約72美元，體現出現時燃料價格波動的潛在強度及速度。經計及(i)燃料採購對過往採購交易金額的主要貢獻；及(ii) 2026年期間國際燃料價格的波動，吾等認為管理層於釐定建議採購年度上限時將燃料價格潛在波動納入考慮及保持適當程度的靈活性實屬合理。就此，吾等從管理層獲悉　貴集團附屬公司經參考國家發展和改革委員會頒佈的指導價格(「**國家發改委指導價格**」)後採購燃料。為進行盡職審查，吾等已審閱國家發改委頒佈的成品油定價機制，包括《石油價格管理辦法》及其實施細則。吾等注意到，根據國家發改委制定的定價機制，國家發改委指導價參照國際原油價格的波動作出調整。

參閱董事會函件，燃油採購的過往交易金額於2024年及2025年分別錄得-10.3%及61.3%的同比增長率，而根據2026財年採購預測，2026年預測同比增長率為42.6%。鑒於燃油採購的價格及數量波動顯著，2027年採用了增長約29.2%的保守假設，而2028年及2029年則維持相同金額。此反映一貫審慎作法，即不假設2027年之後燃油價格進一步上漲，同時提供足夠靈活性以應對燃油價格的潛在波動。

吾等亦從採購上限計算中注意到，2027財年的估計燃油需求金額及數量較2023財年分別錄得約27.8%及約23.8%的複合年增長率(「**複合年增長率**」)，與採購增長率大致相符。2027財年的預測單價較2023財年至2025財年的歷史平均水平上升約18.1%。參閱董事會函件， 貴集團可能因持續地緣政治衝突及貿易摩擦所引致的國際燃油價格及供應鏈狀況波動，而採購及儲存額外燃油存貨。吾等亦注意到，燃油屬商品，其消耗量及市場價格本質上會因營運需求、國際能源市場及宏觀經濟狀況而波動。尤其是，鑒於預測燃油需求量及單價預期較2023財年及歷史平均水平分別增加約23.8%及18.1%，吾等認為建議採購年度上限已就該等主要假設的變動納入合理程度的敏感度，並為燃油採購需求的正常商業波動提供充足緩衝。

2027財年餘量

除上述年度增長率外，2027財年的建議採購年度上限約為人民幣451.0百萬元，較2026財年採購預測約人民幣312.8百萬元高出約44.2%，原因為其乃透過將採購增長率應用於2026財年的獲批准年度上限而釐定。因此，2027財年的建議採購年度上限保留了2026財年獲批准年度上限中內含的餘量。

據管理層表示，保留該餘量旨在為 貴集團提供靈活性，以應對(其中包括)燃油價格及採購金額的潛在波動、 貴集團計劃的碼頭升級項目的時間及規模，以及2027財年 貴集團採購需求的其他合理預期變化。經考慮(i) 2026年國際原油價格的大幅波動；(ii)燃油採購對歷史採購交易金額的重大貢獻；(iii) 貴集團計劃的碼頭升級項目；及(iv)採購增長率後，吾等認為保留合理水平的餘量具商業合理性。

整體評估

經考慮(i)採購交易金額的歷史增長；(ii) 2026財年採購預測；(iii) 貴集團日常港口營運產生的經常性採購需求；(iv)燃油採購的重大貢獻及燃油價格的潛在波動；(v) 貴集團計劃採購港口機械、設備、系統軟件及相關硬件以提升其港口營運的自動化及智能化水平；及(vi)管理層提供的採購上限計算及支持性資料後，吾等認為釐定建議採購年度上限所採納的基準及假設屬合理，且就獨立股東而言，建議採購年度上限屬公平合理。

然而，獨立股東應注意，建議採購年度上限涉及未來事件，乃由管理層根據假設釐定，包括 貴集團的預期採購需求、計劃的碼頭升級及自動化項目的預計實施情況以及燃油及其他商品價格的潛在變化。建議採購年度上限並不代表 貴集團根據2026年採購框架協議將產生的實際成本的預測。因此，吾等對實際採購交易金額與建議採購年度上限的吻合程度不發表任何意見。

3. 2026年物業租賃(使用權資產)框架協議

3.1. 理由及益處

誠如董事會函件所載，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 貴集團， 貴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 貴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 貴集團所提供的條款進行及將向可靠及樂於合作的擁有人(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 貴集團及股東的整體利益。

如本函件上文「1.訂約方的資料」一節所載， 貴集團主要在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。鑒於 貴集團業務的性質，吾等認為2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下擬涉及的貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備與 貴集團的港口營運及一般業務活動相關，並為其提供支持。

誠如董事會函件所述，於相關港口業務轉讓予　貴集團後，　貴集團繼續向天津港集團公司聯繫人租賃貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備。該等歷史租賃安排使　貴集團能夠繼續使用相關資產用於其港口營運。

鑒於相關物業、設施及設備的營運用途及地點，維持現有租賃安排將使　貴集團能夠繼續使用相關資產，而不會對其港口營運造成不必要的干擾。該框架安排亦將使　貴集團能夠在2026年物業租賃(使用權資產)框架協議期限內按需與天津港集團公司聯繫人訂立個別租賃。

經考慮(i)物業、設施及設備與　貴集團港口營運的關聯性；(ii)　貴集團與天津港集團公司聯繫人的歷史租賃安排；及(iii)框架安排所帶來的營運連續性後，吾等認為訂立2026年物業租賃(使用權資產)框架協議具商業合理性，且屬於　貴集團日常及一般業務過程中進行。

3.2. 主要條款

有關2026年物業租賃(使用權資產)框架協議的主要條款載列如下：

日期：	2026年8月27日
訂約方：	(1) 貴公司 (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　貴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　貴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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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：於訂立任何相關使用權資產租賃前，透過多個途徑(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)獲取市場價格資訊，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　貴集團提供使用權資產租賃的條款應不遜於獨立第三方向　貴集團提供類似租賃的條款。

經考慮(i)上文所載的定價基準(已計及市場租金、租賃期、過往租金及類似交易之過往租金、擬租賃貨場及倉庫之位置及使用程度，以及市場供求等相關及適當因素)；及(ii)需要建立租金比較之租金基準，董事會認為定價基準屬公平合理、按一般商務條款訂立，且不遜於獨立第三方授予　貴集團之類似租賃。

付款條款：

貴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，或根據日後有關訂約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。

有關2026年物業租賃(使用權資產)框架協議條款的詳情載於董事會函件「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　貴集團提供貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備的使用權資產租賃」一節。

吾等之分析

根據吾等對聯交所其他上市公司所進行、涉及向關連人士租賃物業的持續關連交易的獨立研究，吾等注意到，就獨立第三方所提供或向其取得的價格進行比較，乃普遍採用的定價政策之一。因此，吾等認為2026年物業租賃(使用權資產)框架協議的定價政策屬公平合理。

3.3. 現有獲批准年度上限及過往交易金額

誠如董事會函件所載，下表載列(i) 貴集團就天津港集團公司聯繫人向 貴集團出租貨場、倉庫、辦公樓宇、設施及設備而確認的使用權資產之過往交易金額(「**物業租賃交易金額**」)；(ii)現有獲批准年度上限；及(iii)現有獲批准年度上限之相應使用率：

表3： 於2024財年、2025財年及2026年上半年的現有獲批准年度上限及物業租賃交易金額

	2024財年	**2025財年**	**2026年上半年**[附註]
		(人民幣百萬元)	
物業租賃交易金額	45.1	—	—
現有獲批准年度上限	85.0	20.0	698.0
使用率	53.0%	0.0%	0.0%

附註： 2026年上半年的物業租賃交易金額乃根據 貴公司2026年上半年未經審核管理賬目計算。

如上表所示，2024財年、2025財年及2026年上半年的物業租賃交易金額分別約為人民幣45.1百萬元、零及零，使用率分別約為53.0%、零及零。

管理層表示，2024財年約人民幣45.1百萬元的物業租賃交易金額為 貴集團於2024財年僅有的兩份現有租賃(「**兩份現有租賃**」)開始時確認的使用權資產價值。

管理層進一步告知，由於 貴集團於有關期間內並無訂立或重續任何須確認新使用權資產的使用權資產租賃，故2025財年或2026年上半年並無錄得任何物業租賃交易金額。兩份現有租賃及另外七份租賃協議均計劃於2026財年下半年重續，而目前並無計劃重續或訂立任何新的2027財年使用權資產租賃。

與經常性租金付款不同，物業租賃交易金額乃於相關使用權資產租賃開始或重續，且 貴集團確認相應使用權資產時予以確認。因此，物業租賃交易金額可能因相關租賃的時間、數量、期限及規模而逐年大幅波動。

經考慮物業租賃交易金額的確認基準後，2025財年及2026年上半年的交易金額為零本身並不代表　貴集團不再需要相關租賃物業、設施及設備以作其港口營運之用。釐定2027財年至2029財年建議物業租賃年度上限的基準於本函件下文「建議物業租賃年度上限」分節中進一步討論。

3.4. 建議物業租賃年度上限

下表載列於2027財年、2028財年及2029財年，2026年物業租賃(使用權資產)框架協議項下建議年度上限(「**建議物業租賃年度上限**」)：

表4：建議物業租賃年度上限

	2027財年	**2028財年**	**2029財年**
		(人民幣百萬元)	
建議物業租賃年度上限	33.0	209.0	792.0

誠如董事會函件所述，建議物業租賃年度上限乃經參考以下因素釐定：(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)預期　貴集團的業務增長而帶來的使用權資產租賃預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年　貴集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；(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，預期中國居民消費價格漲幅為2.0%)；及(v)採納貼現率3.0%(即參考2026年6月由全國銀行間同業拆借中心發佈的1年期貸款市場報價利率(「**LPR**」)3.0%的預期借款利率)。

吾等之分析

在評估建議物業租賃年度上限的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論釐定建議物業租賃年度上限採用之基準及相關假設。吾等亦向管理層取得並審閱建議物業租賃年度上限計算工作表，包括其相關計算及明細(「**物業租賃上限計算**」)。

釐定建議物業租賃年度上限之基準

吾等對物業租賃上限計算的審閱顯示，建議物業租賃年度上限乃按逐項租賃基準釐定，主要參考(i)重續或替代租賃的預計開始日期及期限；(ii)相關租賃項下的估計租金及付款時間表；(iii)適用於各租賃的租金假設；(iv)確認相應使用權資產的時間；(v)約3.0%的貼現率；及(vi)潛在新使用權資產租賃的撥備。

吾等從管理層了解到，約2.0%的年租金增長率乃經參考2026年國務院政府工作報告中所述中國消費者物價指數預計增長約2.0%而釐定。為進行盡職審查，吾等已審閱中國國務院發佈的2026年國務院政府工作報告，並注意到上述2.0%的消費物價指數增長目標與管理層作出的估計一致。吾等認為，該數據為中國政府發佈的官方統計數據，反映中國境內物價水平的整體變動，故適宜用作參考。因此，該數據為評估預測租金增長率的合理性提供客觀依據。吾等進一步從管理層了解到，各租賃所採納的約2.0%、4.0%及6.0%的租金增長假設，乃按相關基準年至預期重續年期間，每年約2.0%之年租金增長率計算得出。具體而言，就於2023財年訂立並預期於2026財年重續之相關租賃，吾等採用約6.0%(即2.0% × 3)之租金增長率；至於其他相關租賃，則按其各自之預期重續時間，分別採用約4.0%及2.0%之租金增長率。吾等已審閱物業租賃上限計算，並注意到上述年度租金增長率應用於各相關租賃的情況，與管理層所解釋的基準一致。因此，吾等認為按逐項租賃基準，並參考相關租賃的具體條款、租金假設及付款時間表釐定建議物業租賃年度上限屬適當。

為評估物業租賃上限計算所採納的主要輸入數據，吾等已選取並審閱九份租賃協議(佔2027財年建議物業租賃年度上限50%以上)。吾等已將上述九份租賃協議的主要條款(包括租賃資產、租賃期限、租金金額及付款時間表)與物業租賃上限計算所載的相應資料進行比較，並注意到該等資料在所有重大方面屬一致。

吾等從管理層了解到，物業租賃上限計算所採納的約3.0%貼現率乃參考中國現行的一年期LPR而釐定。為進行盡職審查，吾等已審閱全國銀行間同業拆借中心公佈的相關公開LPR數據，並注意到2026年8月20日的一年期LPR為3.0%，與管理層所採納的貼現率一致。由於(i)一年期LPR為中國廣泛認可的基準貸款利率，並反映市場現行的借貸成本；及(ii)該數據為2026年物業租賃(使用權資產)框架協議日期前的最新數據，吾等認為採用約3.0%的貼現率估計相關租賃付款的現值屬適當。

建議物業租賃年度上限之組成

由於物業租賃交易金額代表於相關租賃開始、重續或修改時預計將予確認的使用權資產價值，而非於特定年度內支付的經常性租金，建議物業租賃年度上限逐年有所不同，主要取決於相關租賃的時間、數量、期限、租金金額及規模。

根據物業租賃上限計算，2027財年至2029財年的建議物業租賃年度上限主要包括潛在新使用權資產租賃的撥備人民幣32.2百萬元至約人民幣33.8百萬元。相比之下，2028財年及2029財年的建議物業租賃年度上限主要反映因預計重續或替換若干現有長期土地租賃及其他使用權資產租賃而產生的估計使用權資產價值，連同潛在新租賃的撥備。

潛在新使用權資產租賃撥備

潛在新使用權資產租賃撥備乃參考　貴集團現有租賃的貼現平均租金，並考慮相關資產類別、假設租賃期限及付款時間表、適用的租金增長假設及約3.0%的貼現率及2.0%的年度增長率而估計。物業租賃上限計算乃根據　貴集團所有現有已知租賃協議而制訂。為就業務擴展提供合理靈活性，　貴集團已納入相當於額外一份租賃協議的緩衝，其假設租金金額乃參考現有已知租賃協議的平均租金水平而釐定，以應付因　貴集團業務的預期增長而可能訂立的任何潛在新使用權資產安排。鑒於(1)　貴集團港口營運可能不時產生額外的租賃需求；(2)該撥備乃參考　貴集團現有的租賃安排而估計；及(3)撥備僅旨在迎合自　貴集團預期業務發展產生的可預見額外租賃需求，吾等認為管理層在釐定建議物業租賃年度上限時計入潛在新使用權資產租賃撥備具商業合理性。

整體評估

經考慮(i)建議物業租賃年度上限乃按逐項租賃基準釐定；(ii)相關現有租賃預計重續或替換的時間；(iii)物業租賃上限計算中所採納的估計租金、租賃期限及付款時間表；(iv)確認相應使用權資產的時間；(v)管理層所採納的租金增長率及貼現率；及(vi)潛在新使用權資產租賃撥備後，吾等認為釐定建議物業租賃年度上限所採納的基準及假設屬合理，且就獨立股東而言，建議物業租賃年度上限屬公平合理。

然而，獨立股東應注意，建議物業租賃年度上限涉及未來事件，乃由管理層根據假設釐定，包括相關使用權資產租賃開始、重續或替換的預計時間及條款、估計租金、適用的貼現率及額外租賃的潛在需求。建議物業租賃年度上限並不代表　貴集團根據2026年物業租賃(使用權資產)框架協議將予確認的使用權資產實際價值的預測。因此，吾等對實際物業租賃交易金額與建議物業租賃年度上限的吻合程度不發表任何意見。

4. 2026年綜合服務框架協議

4.1. 理由及益處

誠如董事會函件所載，天津港集團公司聯繫人以往一直向　貴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　貴集團的經營模式，並可快捷有效地向　貴集團提供服務。天津港集團公司聯繫人一直能達到　貴集團的嚴格要求並按時交付服務，是可靠的合作服務供應商。由可靠的合作服務供應商(如天津港集團公司聯繫人)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2026年綜合服務框架協議可確保天津港集團公司聯繫人向　貴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　貴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　貴集團及股東的整體利益。

如本函件上文「訂約方的資料」一節所載，　貴集團主要在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。2026年綜合服務框架協議項下擬進行的公用設施及支援服務，包括水電供應、通訊服務、資訊科技支援服務、維修及保養服務、項目管理服務、勞務服務及一般行政及物流服務，支持　貴集團日常港口營運及一般業務活動。

具體而言，水電供應、通訊及資訊科技支援服務提供　貴集團日常營運所需的公用設施及技術支援，而維修及保養、項目管理及勞務服務則支持　貴集團港口設施及設備的營運及維修保養，以及其貨物裝卸及物流活動。因此，吾等認為該等服務的持續供應與　貴集團業務的高效有序營運密切相關。

誠如董事會函件所述，天津港集團公司聯繫人歷來一直向　貴集團提供相關公用設施及支援服務，並熟悉　貴集團的營運模式。與天津港集團公司聯繫人維持框架安排將使　貴集團能夠在需要時繼續採購相關服務，並降低對其日常港口營運受到不必要干擾的風險。

該框架安排亦使　貴集團能夠於2026年綜合服務框架協議期間，根據其實際營運需求採購不同類別及數量的服務。經考慮本函件下文「5.內部控制」分節所討論的定價政策及內部控制措施後，吾等認為該安排為　貴集團提供營運靈活性，同時保障　貴集團的商業利益。

經考慮(i)　貴集團主營業務的性質；(ii)公用設施及支援服務與　貴集團日常港口營運的關聯性；(iii)　貴集團與天津港集團公司聯繫人的歷史服務安排；(iv)天津港集團公司聯繫人對　貴集團營運模式的熟悉程度；及(v)框架安排所帶來的營運連續性及靈活性後，吾等認為訂立2026年綜合服務框架協議具商業合理性，並於　貴集團日常及一般業務過程中進行。

4.2. 主要條款

2026年綜合服務框架協議的主要條款如下：

日期：	2026年8月27日
訂約方：	(1) 貴公司
	(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　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　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)根據或參照中國相關政府部門不時頒佈的相關法律或政策而制定的相關中國國家指定價格，如國家電網電力公司發佈天津市市場化交易電價標準；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　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 貴集團相類勞動價格);及(ii)向 貴集團提供勞工或服務的數量及其規模。

天津港集團公司聯繫人向 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、半年或年度(視乎服務種類)向天津港集團公司聯繫人支付,或根據日後有關訂約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。

有關2026年綜合服務框架協議的詳情載於董事會函件「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」分節。

吾等之分析

根據吾等對聯交所其他上市公司所進行、涉及向關連人士採購綜合服務的持續關連交易的獨立研究，吾等注意到，就相同／類似服務比較獨立第三方所提供或向其取得的價格，乃普遍採用的定價政策之一。因此，吾等認為2026年綜合服務框架協議的定價政策屬公平合理。

4.3. 現有獲批准年度上限及過往交易金額

如董事會函件所載，下表載列(i)天津港集團公司聯繫人向　貴集團提供公用設施及支援服務(「**綜合服務交易金額**」)的過往交易金額；(ii)現有獲批准年度上限；及(iii)現有獲批准年度上限之相應使用率：

表5： 2024財年、2025財年及2026年上半年現有獲批准年度上限及綜合服務交易金額

	2024財年	**2025財年**	**2026年上半年**[附註]
		(人民幣百萬元)	
綜合服務交易金額	1,652.3	2,253.2	974.5
現有獲批准年度上限	2,450.0	2,700.0	2,975.0
使用率	67.4%	83.5%	32.8%

附註： 2026年上半年的綜合服務交易金額乃基於　貴公司未經審核管理賬目得出，而相應之使用率乃基於該金額計算。

如上表所示，2024財年、2025財年及2026年上半年的綜合服務交易金額分別為約人民幣1,652.3百萬元、人民幣2,253.2百萬元及人民幣974.5百萬元，使用率分別為約67.4%、83.5%及32.8%。綜合服務交易金額自2024財年至2025財年增長約36.4%，而相應之使用率則由約67.4%增至83.5%。

管理層表示，2024財年至2025財年綜合服務交易金額的增加乃主要由於2025財年綜合服務框架協議項下按交易金額計的兩大服務類別(即(i)港口設施及設備的維修及保養；及(ii)勞務服務)的增加。

根據　貴公司未經審核管理賬目，2026年上半年綜合服務交易金額為約人民幣974.5百萬元。按簡單年化基準計，2026財年綜合服務交易金額將為約人民幣1,949.0百萬元，(i)較2025財年綜合服務交易金額約人民幣2,253.2百萬元減少約13.5%；及(ii)相當於2026財年獲批准年度上限約人民幣2,975.0百萬元的約65.5%的使用率。

管理層表示，2026年上半年錄得的相對較低的綜合服務交易金額及使用率乃主要由於　貴集團港口設施及設備的維修及保養以及勞務服務(即2025財年綜合服務框架協議項下按交易金額計的兩大類別)的時間通常集中於每個財政年度的下半年。此乃主要由於　貴集團的內部審批程序(包括預算審批過程)一般於年度上半年完成，而相關活動於下半年隨之增加。此外，該等交易一般受相關項目的審批、交付、安裝、驗收及結算安排所影響，而相應服務費的結算及確認通常與相關服務的完成及驗收同時發生。因此，某財政年度上半年錄得的綜合服務交易金額未必代表全年綜合服務交易金額。該模式與　貴集團過往經驗一致，其中2024財年及2025財年上半年使用率分別僅為約27.0%及31.1%，而2024財年及2025財年全年使用率分別為約67.4%及83.5%。

根據管理層提供的2026財年預測，2026財年綜合服務交易金額預計為約人民幣2,864.5百萬元(「**2026財年綜合服務預測**」)，(i)較2025財年綜合服務交易金額增加約27.1%；及(ii)相當於2026財年獲批准年度上限的約96.3%的使用率。

2026財年綜合服務預測遠高於上述約人民幣1,949.0百萬元的簡單年化金額。根據2026財年綜合服務預測，2026財年下半年預期錄得綜合服務交易金額約人民幣1,890.0百萬元，相當於2026財年綜合服務預測的約66.0%及2026年上半年錄得的金額的約1.9倍。

誠如管理層所告知，該等預期增長的主要運營因素及相關預測基準載列如下：

- 勞務服務方面，由2026年上半年約人民幣499.1百萬元增加至2026財年預測金額約人民幣1,538.1百萬元乃主要由於2026財年下半年建造及翻新活動增加，包括由碼頭公司，即天津港焦炭碼頭有限公司、天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司、天津港遠航國際礦石碼頭有限公司、天津港第四港埠有限公司及天津港第一港埠有限公司承建的多個翻新建造項目。該等項目預期於2026財年貢獻約人民幣756.6百萬元，而2026年上半年已貢獻約人民幣232.5百萬元。此乃主要由於項目交付及付款計劃的時間顯示該等翻新建造活動將集中於2026財年下半年。

- 港口設施及設備維修及保養方面，由2026年上半年約人民幣195.8百萬元增加至2026財年預測金額約人民幣533.9百萬元乃主要由於基礎設施建造工程，包括由天津港第一港埠有限公司承建的筒倉及碼頭翻新工程，以及由天津港太平洋國際集裝箱碼頭有限公司承建的工程、採購及建築工程，該等工程於2026財年估計錄得約人民幣279.2百萬元，而2026年上半年錄得約人民幣107.9百萬元。

- 就數量及時間假設，2026財年綜合服務預測假設：(i)相關建造及翻新項目將根據計劃時間表進行，大部分活動及相應服務費結算將於2026財年下半年發生；及(ii)項目審批、招標、交付、安裝、驗收或結算概不會發生重大延遲，致使2027財年相關服務費遞延確認。

根據吾等對過往交易金額及2026財年綜合服務預測的審閱，2026財年綜合服務交易金額預測增加乃主要由於勞務服務以及港口設施及設備維修及保養的預期增加。

誠如管理層所告知，該等服務類別預期增加之主要運營因素及相關預測基準載列如下：

- 業務量增長－2026財年綜合服務預測得益於　貴集團港口吞吐量的預期增長。吞吐量的預期增加預期將推動2026財年下半年勞務服務、港口服務及項目管理服務的相應需求。

- 資本開支及與項目相關的考量－如2026年上半年中期報告所披露，港口設施及設備維修及保養以及項目管理服務之預計增加，乃受　貴集團致力提升生產及運營效率與質素，以及升級其「三型港口」(即智慧、綠色及樞紐港口)所支持，預期其將對勞務服務以及港口設施及設備維修及保養產生需求。

- 項目及時間假設－預測假設相關建造及翻新項目將根據其計劃時間表進行。根據　貴集團之過往經驗及項目計劃，大部分活動及相應服務費結算預期於2026財年下半年發生。該時間模式與上述　貴集團的過往經驗一致，　貴集團的內部審批程序(包括預算審批流程)一般於年度上半年完成，而項目執行及服務交付隨後集中於下半年。預測進一步假設項目審批、招標、交付、安裝、驗收或結算概不會發生重大延遲，致使2027財年相關服務費遞延確認。

4.4. 建議綜合服務年度上限

下表載列截至2027財年、2028財年及2029財年的2026年綜合服務框架協議的建議年度上限(「**建議綜合服務年度上限**」)：

表6：建議綜合服務年度上限

	2027財年	**2028財年**	**2029財年**
		(人民幣百萬元)	
建議綜合服務年度上限	3,273.0	3,601.0	3,962.0

如董事會函件所載，建議綜合服務年度上限乃經參考以下因素釐定：(i)天津港集團公司聯繫人向　貴集團提供的公用設施及支援服務的過往交易及交易金額；(ii)預期　貴集團的業務增長而帶來的對公用設施及支援服務預期增長(參考2024年及2025年中國國內生產總值增長率分別為5.0%及5.0%以及2024年及2025年中國進出口總值(以人民幣計值)同比增長5.0%及3.8%後，基於2024年及2025年　貴集團年度總吞吐量歷史增長率分別為1.9%及0.9%得出)；(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；(v)預期年通脹率為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%)；及(vi)根據天津市人力資源和社會保障局於2025年所發出《市人社局關於發佈2025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%。

吾等之分析

在評估建議綜合服務年度上限的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論釐定建議綜合服務年度上限採用之基準及相關假設。吾等亦向管理層取得並審閱建議綜合服務年度上限計算工作表，包括其相關計算及明細(「**綜合服務上限計算**」)。

吾等對綜合服務上限計算之審閱顯示，管理層於釐定建議綜合服務年度上限時採納約10.0%的年度增長率(「**綜合服務增長率**」)。因此，2027財年建議綜合服務年度上限約人民幣3,273.0百萬元乃按綜合服務增長率適用於2026財年之獲批准年度上限約人民幣2,975.0百萬元而釐定。2028財年及2029財年之建議綜合服務年度上限分別約人民幣3,601.0百萬元及人民幣3,962.0百萬元，乃按綜合服務增長率適用於緊接上一個年度之建議綜合服務年度上限而釐定。

年度增長率之基準

根據管理層表示，綜合服務增長率乃經考慮(其中包括)以下因素後釐定：(i)綜合服務交易金額之歷史及預測增長；(ii)勞動力成本預期增加約6.5%，尤其是勞務服務佔歷史及預測綜合服務交易金額之最大組成部分；(iii)預期通脹率約2.0%及其對提供相

關服務成本之潛在影響；及(iv)預期　貴集團業務增長及持續提升港口營運自動化及智能化所帶來的公用設施及支援服務預期需求增加。

管理層進一步認為，綜合服務增長率將提供合理彈性，以適應2027財年至2029財年期間相關服務價格及數量潛在增加的綜合影響。

綜合服務交易金額之歷史增長

誠如本函件上文「4. 2026年綜合服務框架協議－現有獲批准年度上限及過往交易金額」分節所討論，綜合服務交易金額由2024財年至2025財年增長約36.4%。吾等自管理層取得進一步過往明細數據並留意到，綜合服務交易金額自2021財年至2025財年錄得約14.8%的複合年增長率，高於約10.0%的綜合服務增長率。根據2026財年綜合服務預測，綜合服務交易金額預計由2025財年至2026財年增長約27.1%。鑒於綜合服務增長率低於2025財年之歷史增長率及2026財年之預測增長率，吾等認為綜合服務交易金額之近期增長為管理層所採納的年度增長率提供相關定量支持。

此外，吾等注意到，現有綜合服務框架協議項下年度上限的過往使用率於2024財年、2025財年及2026財年(按年化計算)各年均維持在65%以上，顯示過往年度上限已於日常業務過程中大致獲充分使用。管理層進一步告知，2026年綜合服務框架協議項下擬進行的交易主要屬經常性或持續性質，因此參照過往使用水平、已識別項目及經批准的營運計劃，預計交易金額一般可預測。鑒於(i)過往年度上限的使用率持續高企；及(ii)因已識別的建設及改造項目而預期對勞務服務以及維修及保養服務的需求增加，吾等認為建議綜合服務年度上限在商業上屬合理，並有可識別的營運因素支持，且並非過高。

勞務服務及勞動力成本

勞務服務分別佔2024財年及2025財年綜合服務交易金額約56.6%及58.6%，並預計佔2026財年綜合服務預測約53.7%，與2024財年及2025財年勞務服務的過往百分比相比，屬審慎假設。吾等另向管理層取得2021財年至2025財年的過往數據，並注意到勞務服務於2021財年至2023財年亦佔超過50%。因此，吾等認為勞務服務一直構成綜合服務交易金額的最大組成部分，並預計將繼續如此。

誠如董事會函件所述，於釐定建議綜合服務年度上限時，管理層參考了天津市人力資源和社會保障局發佈的相關工資指導線所建議之平均工資增長約6.5%。為進行盡職審查，吾等已審閱天津市人力資源和社會保障局於2025年9月19日發佈的《市人社局關於發佈2025年全市企業工資指導線的通知》，並注意到天津市2025年企業工資指導線的基準線為6.5%，與管理層採納的員工成本增長率一致。鑒於(i)該6.5%的基準線由天津市人力資源和社會保障局發佈，為天津市企業調整工資時的官方參考依據，(ii)該指導線為2026年綜合服務框架協議日期前可取得的最新適用工資指導線，及(iii)管理層採納的員工成本增長率與該基準線一致，吾等認為採納約6.5%的員工成本增長率屬合理及適當。吾等自管理層取得進一步過往明細數據並留意到，綜合服務交易金額項下的勞務服務過往金額自2021財年至2025財年錄得約22.4%的複合年增長率。鑒於(i)勞務服務對歷史及預測綜合服務交易金額之重大貢獻；及(ii)勞務服務的強勁過往增長率，吾等認為管理層於釐定建議綜合服務年度上限時考慮勞動力成本之預期變動屬合理。

通脹及額外服務需求

管理層亦考慮約2.0%之預期通脹率，並參考2026年國務院政府工作報告所述中國消費價格之預期漲幅。 貴集團年度總吞吐量於2024財年及2025財年分別增長約1.9%及0.9%，而中國國內生產總值於2024財年及2025財年各增長約5.0%，中國以人民幣計值之進出口總值於2024財年及2025財年分別增長約5.0%及3.8%。吾等認為該等指標為公用設施及支援服務之持續需求提供相關營運及經濟背景，儘管實際交易金額亦將取決於服務價格、勞動力成本、服務組合及項目相關需求。

此外， 貴集團持續提升港口營運的自動化及智能化水平，預計此將帶來電力供應、資訊科技支援服務、項目管理服務以及維修及保養服務的額外需求。經考慮 貴集團年度總吞吐量的持續增長及其自動化與智能化計劃所帶來的額外服務需求，吾等認為管理層於釐定建議綜合服務年度上限時考慮相關公用設施及支援服務的預期需求增加屬合理。

年度增長率之評估

經考慮(i)綜合服務交易金額之近期歷史及預測增長；(ii)勞務服務之重大貢獻及勞動力成本之潛在變動；(iii)整體通脹之潛在影響；及(iv) 貴集團港口營運及自動化與智能化計劃所帶來的公用設施及支援服務的持續及額外需求，吾等認為管理層所採納綜合服務增長率具商業合理性且不為過高。

2027財年餘量

2027財年之建議綜合服務年度上限約人民幣3,273.0百萬元較2026財年綜合服務預測約人民幣2,864.5百萬元高出約14.3%，因其乃按綜合服務增長率適用於2026財年之獲批准年度上限(而非2026財年綜合服務預測)而釐定。因此，2027財年之建議綜合服務年度上限保留2026財年獲批准年度上限中所包含的餘量。

根據管理層表示，保留該餘量旨在為 貴集團提供彈性，以應對服務需求及成本之潛在變動，包括勞動力及其他服務成本之增加，以及 貴集團預期業務增長及持續提升港口營運自動化與智能化所帶來的公用設施及支援服務的額外需求。

經考慮(i)勞務服務對綜合服務交易金額之重大貢獻；(ii)勞動力及其他服務成本之潛在變動；(iii) 貴集團港口營運相關之公用設施及支援服務的持續需求；(iv) 貴集團自動化與智能化計劃所帶來的若干服務之潛在額外需求；及(v)綜合服務增長率，吾等認為保留合理水平之餘量具商業合理性。

整體評估

經考慮(i)綜合服務交易金額之歷史增長；(ii) 2026財年綜合服務預測；(iii) 貴集團日常港口營運所產生的公用設施及支援服務的經常性需求，並考慮 貴集團年度總吞吐量之增長；(iv)勞務服務之重大貢獻及勞動力成本之潛在變動；(v) 貴集團持續提升港口營運自動化及智能化水平相關之電力供應、資訊科技支援服務、項目管理服務以及維修及保養服務的預期需求增加；(vi)管理層所採納綜合服務增長率；及(vii)管理層提供之綜合服務上限計算及補充資料，吾等認為，釐定建議綜合服務年度上限所採納之基準及假設屬合理，且就獨立股東而言，建議綜合服務年度上限屬公平合理。

然而，獨立股東應注意，建議綜合服務年度上限涉及未來事件，並由管理層基於多項假設釐定，包括 貴集團預期服務需求、勞動力及其他服務成本之潛在變動，以及其計劃中的自動化及智能化項目的預期實施情況。建議綜合服務年度上限並非 貴集團根據2026年綜合服務框架協議將產生之實際成本的預測。因此，吾等不就實際綜合服務交易金額與建議綜合服務年度上限之接近程度發表任何意見。

5. 內部控制

如董事會函件所載， 貴公司已制定一系列內部控制措施，以確保該等交易的定價機制及條款屬公平合理且不遜於向／由獨立第三方提供的條款，且該等交易將根據2026年非豁免框架協議條款及遵照建議年度上限進行。有關舉措包括：

(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 貴公司的附屬公司訂立該等交易，特別是：

(a) 擬進行該等交易的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(如有)獲取 貴集團獲提供／將獲提供商品或服務的報價，及／或透過向至少三名供應商(如有)詢價，以進行比較程序，並參考該等市場價格及過往交易的歷史價格，結合商品或服務供需狀況，以確定實際商品或服務價格。

(b) 就供應商有限的商品或服務，或由天津港集團公司聯繫人作為唯一供應商的商品或服務而言，相關附屬公司透過以下方式證明價格的合理性：(i)參考次佳可比市場價格，例如在相同地區並無可比價格時，比較另一地區可得的同類商品或服務(「**次佳可比方法**」)；或(ii)參考天津港集團公司聯繫人向其他買方或用戶(並非 貴集團附屬公司)提供的條款(「**其他用戶方法**」)；或(iii)將價格與自行生產有關商品或開發或建立所需服務的成本進行比較(「**自行成本方法**」)。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聯繫人向其他用戶(並非 貴集團附屬公司)提供的系統服務費進行比較。

(c) 該等比較程序由負責相關商品或服務的主管部門進行，可能包括信息管理部或科技工程部門(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確定的其他相關部門或人員。

(d) 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) 貴公司的公司秘書部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)以及每年進行內部控制審閱以檢查關連交易內部控制措施的有效性，而 貴公司的審計部門將每年進行財務審計及不時對相關事項進行核查與監督，以確保該等交易根據相關協議條款進行，並就其結果向審核委員會及董事會匯報。

(3) 尤其是為監察各2026年非豁免框架協議項下建議年度上限的使用情況：

(a) 於半年度財務報告期間，各相關附屬公司須就該年度2026年非豁免框架協議項下的交易金額提供估算。

(b) 附屬公司各相關部門須向 貴公司公司秘書部提交其於相關年度／半年度內所訂立該等交易金額的詳細明細，作為半年度財務監控程序的一部分。任何超出先前就相關年度提交的估算金額者，須提供具體原因，而附屬公司相關部門須承諾確保該附屬公司全年的該等交易總額不會超出相關附屬公司所提交的估算。 貴公司的公司秘書部須匯總、審閱及評估自所有附屬公司收集所得的資料，並將匯總金額與相關框架協議項下的相關建議年度上限進行比較。

(c) 附屬公司相關部門亦須採取主動控制措施，以確保符合所提交的估算。倘(i)任何該等交易的金額達到所提交估算的80%；或(ii)因業務需要而須上調所提交的估算，則須向　貴公司的公司秘書部報告有關情況。公司秘書部須提出補救方案，並進行必要的董事會批准及／或披露程序。

(4) 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，以確保該等交易按一般商務條款進行，並根據有關協議進行，條款亦屬公平合理，並符合股東的整體利益。

(5) 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。

吾等之分析

於評估適用於該等交易之內部控制措施時，吾等已取得並審閱　貴集團管治關連交易之內部政策(「**關連交易政策**」)。吾等注意到，關連交易政策載列與(其中包括)關連交易之識別及審批、交易條款之釐定、年度上限之監控及持續遵守適用規定相關之程序。

根據吾等對聯交所其他上市公司所進行、涉及僅有有限數目報價、供應商及／或市場參考，或僅有單一供應商的情況的持續關連交易的獨立研究，吾等注意到，次佳可比方法、其他用戶方法及自行成本方法乃普遍採用的定價政策。

根據吾等之審閱，吾等注意到關連交易政策所載之相關程序與董事會函件所述之內部控制措施大致一致。經考慮上述之價格比較、合同審批、交易監控及年度審閱程序，吾等認為關連交易政策為監控該等交易提供合適的框架。

此外，吾等從2023年年報、2024年年報及2025年年報中注意到，　貴公司之核數師分別獲委聘就　貴集團2023財年、2024財年及2025財年之持續關連交易進行報告，以符合上市規則的適用規定。根據相關年報披露，吾等並未發現任何跡象顯示　貴公司核數師對該等持續關連交易提出任何保留意見。

於評估上述內部控制程序之實施及有效性時，吾等根據相關交易之發生頻率、性質、交易金額及定價機制，揀選於2024財年、2025財年及2026財年(倘適用)根據2023年非豁免框架協議進行具代表性的交易樣本。

2023年採購框架協議

就有關根據2023年採購框架協議進行的交易，吾等隨機揀選並審閱於2024財年、2025財年及2026財年各年進行的合共28項(計及各年超過20%的現有年度上限)採購交易(統稱「**採購樣本**」)，涵蓋(A)燃料；及(B)非燃料。就每項採購樣本，吾等審閱(倘適用)相關招標文件、報價、投標評審及採購合同。

根據吾等之審閱，吾等注意到(i)相關商品屬於2023年採購框架協議之範圍；(ii)相關供應商透過招標程序揀選，招標結果乃經參考其他獨立第三方供應商提供之價格及條款以及對所有供應商的整體評估而釐定；及(iii)相關採購合同須遵守適用之內部審閱及審批程序。

2023年物業租賃(使用權資產)框架協議

就有關根據2023年物業租賃(使用權資產)框架協議進行的交易，吾等審閱(1)兩項現有租賃(涵蓋：(A)貨場及倉庫；及(B)於2024財年進行的辦公樓宇租賃，即2023年物業租賃(使用權資產)框架協議項下之所有樣本)；及(2) 貴集團與獨立第三方就租賃以下各項訂立之兩份租賃合同樣本(「**獨立第三方租賃**」)：(A)貨場及倉庫；(B)辦公樓宇。

根據吾等之審閱，吾等注意到(i)兩項現有租賃所載之單價(即貨場、倉庫及辦公樓宇租賃之每平方米每日租金、設施及設備租賃之每單位月租金)不遜於獨立第三方租賃就有關租賃(A)貨場及倉庫；(B)辦公樓宇所載之單價；及(ii)兩項現有租賃須遵守適用的內部審閱及審批程序。

2023年綜合服務框架協議

就有關根據2023年綜合服務框架協議進行的交易，吾等隨機揀選並審閱於2024財年、2025財年及2026財年各年進行之合共13項(計及各年超過10%的現有年度上限)服務交易(統稱「**綜合服務樣本**」)，涵蓋(A)港口設施及設備維修保養；(B)勞務服務；及(C)電力供應。在可行情況下，綜合服務樣本涵蓋不同服務類別及定價機制。

就每項綜合服務樣本，吾等審閱相關服務合同、定價支持文件、內部審批記錄、發票及付款記錄。根據吾等之審閱，吾等注意到相關服務費乃根據適用定價機制釐定，且相關交易須遵守適用的內部審閱及審批程序。

根據吾等對關連交易政策之審閱以及就抽樣文件所執行之審閱程序，吾等並無發現任何令吾等對該等交易相關內部控制措施實施之有效性產生懷疑之事項。

意見及建議

經考慮上文所討論之主要因素及理由，吾等認為更新持續關連交易屬　貴集團一般及日常業務過程，符合　貴公司及股東之整體利益，且2026年非豁免框架協議之條款及其項下擬進行之交易(包括各自之建議年度上限)乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關更新持續關連交易之各項普通決議案。

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
燃亮資本(亞太)有限公司
董事總經理　　*董事*
李瀾　　**田銘傑**
謹啟

2026年11月25日

李瀾先生為燃亮資本之董事總經理，並根據證券及期貨條例獲發牌為負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。李先生在香港企業融資領域擁有逾20年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

田銘傑先生為燃亮資本之董事，並根據證券及期貨條例獲發牌為持牌人士，可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。田先生在香港投資銀行及企業融資領域擁有逾20年經驗，曾參與及完成多項首次公開發售、企業財務顧問及獨立財務顧問交易。

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，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，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，本公司董事及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C3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，本公司董事及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(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任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3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董事或員工：

董事姓名	公司名稱	職位
褚斌	天津港集團公司	董事及董事長
楊杰敏	天津港集團公司	副總裁
孫利軍	天津發展控股有限公司	非執行董事
	天津泰達實業集團有限公司	副總經理
	天津渤海國有資產經營管理有限公司	副總經理
	津聯集團有限公司	副總經理
	天津津酒集團有限公司	董事長
劉楠	天津港集團公司	投發管理部總經理
	天津港海外控股有限公司	董事
姜巍	天津港集團公司	財務管理部總經理
	天津港海外控股有限公司	董事

3. 董事的服務合同

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)為天津港集團公司的董事，而楊杰敏(執行董事及董事總經理)以及劉楠及姜巍(均為執行董事)為天津港集團公司的高級管理層。由於董事會獨立於天津港集團公司的董事會(除褚斌為該兩間公司的共同董事外)，而褚斌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公司的業務，並按公平基準進行。

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2025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2025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
燃亮資本	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，燃亮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的證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，燃亮資本概無於本集團任何成員公司自2025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。

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

燃亮資本於本通函日期發出函件，以供收錄於本通函中。

8. 展示文件

以下文件的副本將於由本通函日期起14日期間在披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianjinportdev.com)登載：

(a) 2026年採購框架協議；

(b) 2026年物業租賃(使用權資產)框架協議；及

(c) 2026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。

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)

茲通告天津港發展控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於2026年12月16日(星期三)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「**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)作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**

謹此批准、確認及追認2026年採購框架協議、其項下擬進行的交易以及截至2027年12月31日、2028年12月31日及2029年12月31日止各財政年度的相關建議年度上限(定義及詳情均見本公司日期為2026年11月25日的通函(「**通函**」))，以及其項下擬進行並與之相關的所有其他交易及任何其他相關文件；及動議謹此授權本公司董事代表本公司簽署、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2026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。」

2. 「**動議**

謹此批准、確認及追認2026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2027年12月31日、2028年12月31日及2029年12月31日止各財政年度的相關建議年度上限(定義及詳情均見通函)，以及其項下擬進行並與之相關的所有其他交易及任何其他相關文件；及動議謹此授權本公司董事代表本公司簽署、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2026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。」

3. **「動議**

謹此批准、確認及追認2026年綜合服務框架協議、其項下擬進行的交易以及截至2027年12月31日、2028年12月31日及2029年12月31日止各財政年度的相關建議年度上限(定義及詳情均見通函),以及其項下擬進行並與之相關的所有其他交易及任何其他相關文件;及動議謹此授權本公司董事代表本公司簽署、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2026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,2026年11月25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. 代表委任表格連同已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,地址為香港夏慤道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2026年12月11日(星期五)至2026年12月16日(星期三)(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。釐定合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東的記錄日期將為2026年12月16日(星期三)。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最遲須於2026年12月10日(星期四)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,地址為香港夏慤道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投票方式表決。

7. 若股東特別大會當日中午十二時正至下午三時正之任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將押後或延期舉行。本公司將於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianjinportdev.com)上載公告，通知本公司股東續會或延會的日期、時間及地點。

   在懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應考慮自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，本公司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。