

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



天津濱海泰達物流集團股份有限公司
Tianjin Binhai Teda Logistics (Group) Corporation Limited*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8348)

主要交易
融資租賃安排

融資租賃安排

本公司全資子公司保稅倉公司(作為賣方、承租人及抵押人)擬就融資租賃安排與中集融資分別訂立融資租賃合同及抵押合同。據此，保稅倉公司擬按總代價人民幣56,000,000元向中集融資出售租賃資產，而保稅倉公司擬以融資租賃方式向中集融資租回租賃資產，為期五年。同時，保稅倉公司擬將租賃資產及非租賃抵押資產抵押給中集融資，作為其履行融資租賃合同項下債務的擔保。本公司及本公司控股股東泰達控股擬就融資租賃安排為保稅倉公司提供擔保而分別擬與中集融資簽署擔保函。於租賃期屆滿後且在保稅倉公司履行完畢融資租賃合同規定的全部義務後，保稅倉公司有權通過向中集融資支付人民幣100元而取得租賃資產的所有權。

GEM上市規則之涵義

鑒於有關融資租賃安排的其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，融資租賃安排及其項下擬進行之交易構成主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有關融資租賃安排之進一步詳情、召開臨時股東大會之通告連同代表委任表格以及GEM上市規則規定之任何其他資料之本公司通函將於二零二二年十二月二十日或之前寄發予股東。

緒言

本公司全資子公司保稅倉公司(作為賣方、承租人及抵押人)擬就融資租賃安排與中集融資分別訂立融資租賃合同及抵押合同。據此，保稅倉公司擬按總代價人民幣56,000,000元向中集融資出售租賃資產，而保稅倉公司擬以融資租賃方式向中集融資租回租賃資產，為期五年。同時，保稅倉公司擬將租賃資產及非租賃抵押資產抵押給中集融資，作為其履行融資租賃合同項下債務的擔保。本公司及本公司控股股東泰達控股擬就融資租賃安排為保稅倉公司提供擔保而分別擬與中集融資簽署擔保函。於租賃期屆滿後且在保稅倉公司履行完畢融資租賃合同規定的全部義務後，保稅倉公司有權通過向中集融資支付人民幣100元而取得租賃資產的所有權。

融資租賃合同

擬訂立的融資租賃合同之主要條款載列如下：

- 日期： 臨時股東大會批准後
- 訂約方： (1) 中集融資(作為買方及出租人)；及
(2) 保稅倉公司(作為賣方及承租人)
- 租賃資產： 中集融資向保稅倉公司購買租賃資產，並以融資租賃方式租給保稅倉公司使用。保稅倉公司向中集融資承租租賃資產並支付租金及其他應付款項。
- 代價： 就轉讓租賃資產之所有權，中集融資應向保稅倉公司支付人民幣56,000,000元，以作為購買租賃資產之代價價款。該款由中集融資扣除金額為人民幣2,800,000元的保證金後，將餘額人民幣53,200,000元以電匯方式支付給保稅倉公司。

由獨立估值師按收益法評估之租賃資產使用權於二零二二年八月三十日的評估價值為人民幣58,376,300元。租賃資產之代價價款乃由保稅倉公司及中集融資經公平磋商，按照市場公允和審慎原則，並經參考租賃資產使用權之評估價值的約95%釐定。租賃資產於二零二二年八月三十日的資產賬面價值為人民幣6,886,563元。

先決條件

： 中集融資向保稅倉公司支付代價的先決條件如下：

1. 中集融資收到保稅倉公司提供的租賃資產評估報告或中集融資認可的其他能夠說明租賃資產價值的文件；
2. 保稅倉公司已簽署抵押合同（抵押物為租賃資產）；
3. 保稅倉公司已簽署抵押合同（抵押物為非租賃抵押資產），且已辦妥以中集融資為抵押權人的抵押登記；
4. 本公司已簽署擔保函；
5. 泰達控股已簽署擔保函；及
6. 中集融資付款時國家財稅、金融政策或政府對金融、融資租賃行業的資金監管措施與融資租賃合同簽訂時相比未發生明顯變化，市場融資成本未明顯提高。

中集融資可視情況自行決定是否在付款前暫時放棄部份先決條件。儘管有前述約定，無論任何情況，中集融資租賃有權在付款後要求保稅倉公司滿足先決條件，保稅倉公司應予以滿足，否則構成融資租賃合同項下保稅倉公司違約。

融資租賃安排須待獲得股東批准後方可作實。

租賃資產的所有權 : 租賃資產的所有權於中集融資按照融資租賃合同支付代價時起全部由保稅倉公司轉移至中集融資租賃。租賃期內租賃資產之所有權應歸於中集融資。

租賃期滿後，保稅倉公司按照融資租賃合同約定向中集融資支付全部租金和其他相關費用後，如無其他違約情況，保稅倉公司有權通過向中集融資租賃支付人民幣100元的名義價款而取得租賃資產的所有權。因租賃資產所有權轉讓以及辦理變更登記手續所產生的所有費用和稅款悉由保稅倉公司承擔。

租賃期 : 自起租日起計共60個月。

起租日為自中集融資按融資租賃合同支付第一筆租賃資產代價之日。

租金 : 租金由租賃本金及租賃利息構成。租賃本金金額為人民幣56,000,000元。租金採用等額租金計算。租賃利率為浮動利率，隨全國銀行間同業拆借中心公佈的5年期以上報價利率（「LPR」）變化而浮動。參考年租賃利率為4.3%，為於本公告日期的LPR。

租金還款期共為20期，按季支付，每期租金約為人民幣3,393,600元。保稅倉公司以自有資金支付租金。於起租日後每三個月為一個支付周期，租金支付日按以下情形確定：

1. 租賃資產代價一次性支付的，租金最遲支付日為：

租賃資產代價付款日	租金最遲支付日
6日－15日	15日
16日－25日	25日
26日－次月5日	5日

2. 租賃資產代價分批支付的，租金最遲支付日為各還款月份的第15日。

租賃利率的變更生效日期按以下規則確定：

1. 起租日較融資租賃合同簽訂日的LPR發生變動的，依據起租日生效的LPR相應調整年租賃利率；及
2. 起租日之後，年租賃利率按年調整，每年調整一次，調整日為每年的七月一日，即當年的七月一日至次年的六月三十日適用當年七月一日生效的租賃利率。

違約金 : 保稅倉公司如逾期還租，或未足額還租，中集融資有權按還款截止日應到賬而未到賬部份的租金額確認逾期租金，並按如下標準計收逾期付款違約金：逾期租金 × 逾期天數(含節假日) × 萬分之五。

其他費用 : 保稅倉公司需支付融資租賃合同履行保證金人民幣2,800,000元。保證金由中集融資從應付保稅倉公司的租賃資產代價中直接扣減。

保證金不能被保稅倉公司要求折抵租金。在保稅倉公司違約需要向中集融資支付違約金或賠償金的情況下，中集融資有權從保證金中直接扣除。在保證金被部份或全部扣除後，保稅倉公司應在10個工作日內予以補足，如保稅倉公司未在前述期限內補足，則視為保稅倉公司嚴重違約，中集融資有權沒收剩餘的保證金。

保稅倉公司履行完畢融資租賃合同約定的全部義務後，中集融資將不計息的保證金餘額(如有)退還給保稅倉公司。

保險 : 保稅倉公司應向中集融資指定或認可的保險公司購買租賃期間租賃資產財產險，保險第一受益人為中集融資，保險費用由保稅倉公司承擔。

抵押及擔保 : 保稅倉公司將於融資租賃合同及其項下擬進行之交易在臨時股東大會獲得股東批准後與中集融資訂立抵押合同。按照抵押合同，保稅倉公司將租賃資產和非租賃抵押資產抵押給中集融資，作為保稅倉公司履行融資租賃合同項下債務的擔保。

於二零二二年八月三十日，租賃資產的賬面價值及租賃資產使用權的評估值分別為人民幣6,886,563元及人民幣58,376,300元。

於二零二二年八月三十日，非租賃抵押資產的賬面價值為人民幣3,388,562元。由獨立估值師按基準地價系數修正法評估之非租賃抵押資產使用權於二零二二年八月三十日的評估價值為人民幣67,872,000元。基準地價係數修正法是指利用城鎮基準地價與基準地價修正體系等評估成果，按照替代原則就評估對象的區域條件與個別條件與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取評估對象在評估基準日價格的方法。

泰達控股及本公司同意就保稅倉公司履行其於融資租賃合同義務提供連帶責任擔保。泰達控股及本公司擬分別就此提供擔保函。

訂立融資租賃安排之理由及裨益

本公司一直尋求各種融資方式以補貼其營運資金，包括但不限於來自金融機構(如銀行)之借款。董事會認為融資租賃期限通常較長，可讓本公司通過獲得長期資金應付融資需求，降低本公司之短期流動資金風險。租賃資產目前用作日常運營。董事認為，融資租賃安排不會對本公司的實際生產或經營造成重大影響，並有利於盤活本公司的存量資產，為本公司業務提供資金支持，從而滿足本集團的資金需求及優化其融資架構，整體有益於本集團。與中集融資之合作乃經比較及篩選多家融資租賃公司後確定。根據融資租賃合同，應付租金之年利率與市場水平(介乎6%至8%)一致。倘若融資租賃安排獲落實，融資租賃安排乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，而董事會認為融資租賃合同、抵押合同及其下擬進行的交易乃按一般商務條款訂立，其條款屬於公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

鑒於有關融資租賃安排的其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，融資租賃安排及其項下擬進行之交易構成主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據GEM上市規則第20章，本公司控股股東泰達控股為本公司的關連人士，因此泰達控股就融資租賃安排向保稅倉公司(本公司全資子公司)提供的擔保構成財務資助。由於有關擔保以一般商務條款或更佳條款進行，且並非以本集團的資產作抵押，因此泰達控股向保稅倉公司提供的擔保根據GEM上市規則第20.88條獲全面豁免。

一份載有有關融資租賃安排之進一步詳情、召開臨時股東大會之通告連同代表委任表格以及GEM上市規則規定之任何其他資料之本公司通函將於二零二二年十二月二十日或之前寄發予股東。

相關訂約方之資料

保稅倉公司及本集團之資料

保稅倉公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，其註冊資本由本公司全資擁有，其主要從事貨倉經營及物流服務。

本集團之業務主要為汽車整車及零部件供應鏈物流服務業務、電子零部件供應鏈物流服務業務、物資採購及相關的物流服務業務、冷鏈物流服務業務及保稅倉儲服務、集裝箱堆場服務、監管、代理、運輸等其他服務業務。

中集融資之資料

中集融資為一家於中國註冊成立之有限責任公司，其主要業務為融資租賃。深圳資本集團直接及間接持有中集融資合計53.3185%股權。深圳資本集團為一家於中國成立的國有獨資有限責任公司，其主要從事投資興辦各類實業、投資業務、投資管理及資產管理。深圳資本集團由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中集融資及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本公司概不保證融資租賃安排將獲落實。本公司股東及潛在投資者務請注意融資租賃安排須待達成本公告所述的若干條件後，方告作實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「保稅倉公司」	指	天津開發區泰達公共保稅倉有限公司，本公司全資子公司
「中集融資」	指	中集融資租賃有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「本公司」	指	天津濱海泰達物流集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於GEM上市(股份代號：8348)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)融資租賃安排
「融資租賃合同」	指	保稅倉公司擬與中集融資訂立之融資租賃(售後回租)合同
「融資租賃安排」	指	保稅倉公司擬與中集融資透過訂立融資租賃合同及抵押合同所進行的售後回租融資租賃安排
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保函」	指	泰達控股及本公司擬就融資租賃安排為保稅倉公司提供擔保而分別擬與中集融資簽署的兩份擔保函，各自亦稱為「擔保函」

「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之海外上市外資股，於GEM上市
「獨立估值師」	指	北京正聯資產評估有限公司
「租賃資產」	指	座落保稅倉公司院內的兩條1.2公里鐵路專綫
「抵押合同」	指	保稅倉公司擬與中集融資分別就抵押租賃資產及非租賃抵押資產訂立的兩份抵押合同，各自亦稱為「抵押合同」
「非租賃抵押資產」	指	座落天津市天津經濟技術開發區第九大街北，渤海路西的土地
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳資本集團」	指	深圳市資本運營集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰達控股」	指	天津泰達投資控股有限公司，本公司控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命
天津濱海泰達物流集團股份有限公司
主席
楊衛紅

中國，天津
二零二二年十二月五日

於本公告日期，董事會包括執行董事楊衛紅先生；非執行董事李健先生、徐志敏先生、周志遠先生及張炎先生；及獨立非執行董事程新生先生、何勇軍先生、羅文鈺先生及彭作文先生。

本公告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登之日起七天於聯交所網站 www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將登載於本公司網站 www.tbtl.cn。

* 僅供識別