

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，概不對本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 招商局港口控股有限公司

CHINA MERCHANTS PORT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00144)

## 須予披露及關連交易 前海灣股權轉讓協議 及 土地使用權確認合約

### 前海灣股權轉讓協議

於二零一六年十月十四日，招商局港口發展(深圳)、招商局蛇口工業區、招商創業、平方園區開發及前海灣置業訂立前海灣股權轉讓協議，據此，招商局港口發展(深圳)同意自招商創業及平方園區開發分別收購49%及51%前海灣置業股權。

根據前海灣股權轉讓協議，招商局港口發展(深圳)就收購前海灣置業股權應付之總代價為人民幣2,528,472,800元(相當於約2,936,669,918.70港元)。此外，於前海灣第一筆分期付款之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額，而於收取有關資金之日，前海灣置業須以有關資金償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之未償還款項，惟由招商局港口發展(深圳)支付予前海灣置業之款項不得超過人民幣326,550,416.39元(相當於約379,268,776.30港元)。

於前海灣股權轉讓協議項下轉讓完成後，前海灣置業將成為本公司之間接全資附屬公司。前海灣置業主要資產為位於中國深圳市前海區振海路與港城路交界之一幅土地，而已落成物業開發項目(即前海灣花園)位於同一地址。

## 土地使用權確認合約

於二零一六年十月十四日，SCT1與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約，據此，招商局蛇口工業區同意出售而SCT1同意購買根據SCT1租賃協議目前由SCT1租賃之三突堤地塊。招商局蛇口工業區擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分。為從有關更大幅土地中分割三突堤地塊之土地使用權，根據中國法律，SCT1須就三突堤地塊之土地使用權與深圳市國土部門訂立個別土地使用權出讓協議。

根據土地使用權確認合約，收購三突堤地塊之土地使用權之代價為人民幣552,287,800元(相當於約641,449,245.06港元)。此外，按照當前土地底價，預期SCT1根據SCT1將與深圳市國土部門訂立之土地使用權出讓協議可能須支付之額外地價將為人民幣98,804,300元(相當於約114,755,284.55港元)。

## 上市規則之涵義

根據上市規則，根據前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易將合併計算，並視作一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關該等交易之適用百分比率合計超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守(i)上市規則第十四章項下通知及公告之規定以及(ii)上市規則第十四A章項下公告、股東批准、通函及年度報告之規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約。招商局集團及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之普通決議案投票。

獨立董事委員會已成立以向獨立股東提供意見，且已委聘獨立財務顧問以就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製物業估值報告以供載入通函，故載有(其中包括)獨立財務顧問意見、獨立董事委員會就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之推薦建議、由前海灣置業所持有地塊及三突堤地塊之土地物業估值報告以及股東特別大會通告之通函，預期於二零一六年十一月七日寄發予股東。

## 1 前海灣股權轉讓協議

日期： 二零一六年十月十四日

- 訂約方： (1) 招商局港口發展(深圳)；
- (2) 招商局蛇口工業區；
- (3) 招商創業；
- (4) 平方園區開發；及
- (5) 前海灣置業。

### 標的事項

根據前海灣股權轉讓協議，本公司全資附屬公司招商局港口發展(深圳)同意自招商創業及平方園區開發分別收購49%及51%前海灣置業股權。

### 代價

根據前海灣股權轉讓協議，招商局港口發展(深圳)就收購前海灣置業股權應付之總代價為人民幣2,528,472,800元(相當於約2,936,669,918.70港元)，其中，60% (「前海灣第一筆分期付款」)須於前海灣股權轉讓協議所有先決條件達成後五個營業日內支付，餘下40%須於(其中包括)向地方工商管理局辦理轉讓登記完成、股權轉讓交割完成並發出前海灣置業新營業執照後十個營業日內支付。

此外，於前海灣第一筆分期付款之付款日，招商局港口發展(深圳)須向前海灣置業支付金額相等於招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發於前海灣第一筆分期付款之付款日墊付之所有未償還金額，而於收取有關資金之日，前海灣置業須以有關資金償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之所有未償還金額，惟由招商局港口發展(深圳)支付予前海灣置業之金額不得超過人民幣326,550,416.39元(相當於約379,268,776.30港元)，即於二零一五年十二月三十一日招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發墊付之總金額。倘應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之未償還金額超過人民幣326,550,416.39元，則招商局港口發展(深圳)及前海灣置業毋須負責支付該超出金額。

根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)乃經訂約各方公平磋商並參考(其中包括)前海灣置業於二零一五年十二月三十一日

之評估價值及財務狀況以及由前海灣置業所持有物業之初步估值達致。根據前海灣股權轉讓協議應付之代價(包括就償還應付招商局蛇口工業區、招商創業及平方園區開發之款項而將向前海灣置業支付之款項)須由本集團內部資源撥付。

### **先決條件**

前海灣股權轉讓協議項下轉讓須待(其中包括)下列條件達成後,方告完成:(i)獲得一切必要之房屋所有權證;(ii)獲得一切必要之監管機構批准,包括相關商務部及國家發展和改革委員會(如必要)之批准;(iii)招商局集團批准;(iv)按其各自須遵守之組織章程細則、相關法律及規例及證券交易所規則,獲得訂約各方及本公司之一切可能所需批准(包括董事會及股東批准);及(v)獲得就落實土地使用權確認合約所需之一切必要批准。倘上述條件於二零一六年十二月三十一日前未能達成,則招商局港口發展(深圳)將有權終止前海灣股權轉讓協議。此外,倘上述條件自前海灣股權轉讓協議日期起計六個月內未獲達成,則前海灣股權轉讓協議將告自動失效。

於前海灣股權轉讓協議項下轉讓完成後,前海灣置業將成為本公司之間接全資附屬公司。

### **前海灣股權轉讓協議之其他重要條款**

訂約各方進一步同意,招商創業及平方園區開發將有權獲得任何純利,並須就前海灣置業於二零一五年十二月三十一日至完成日期期間招致之任何淨虧損負責(視情況而定)。

### **有關前海灣置業之資料**

前海灣置業為於中國註冊成立之有限公司,註冊資本為人民幣200,000,000元(相當於約232,290,000港元)。於本公告日期,前海灣置業由招商創業及平方園區開發分別擁有49%及51%權益。

前海灣置業之主要資產為位於中國深圳市前海區振海路與港城路交界之一幅土地,合共佔地51,790.43平方米,而已落成物業開發項目(即前海灣花園)位於同一地址。

於二零一五年十二月三十一日，前海灣置業股東應佔資產淨值為人民幣196,688,238.81元(相當於約228,441,624.63港元)。根據前海灣置業之經審核財務報表，前海灣置業截至二零一四及二零一五年十二月三十一日止財政年度之除稅項及非經常性項目前後純利如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅項及非經常性項目前溢利	7,552.41	5,703.79
除稅項及非經常性項目後溢利	<u>6,181.48</u>	<u>3,978.18</u>

## 2 土地使用權確認合約

日期：二零一六年十月十四日

訂約方：(1) 招商局蛇口工業區；及  
(2) SCT1。

### 標的事項

根據土地使用權確認合約，招商局蛇口工業區同意出售而本公司附屬公司SCT1同意購買位於蛇口集裝箱碼頭三突堤一幅土地之土地使用權，該地塊合共佔地204,027.68平方米，根據SCT1租賃協議目前由SCT1租賃作營運港口及港口相關業務。

招商局蛇口工業區擁有更大幅土地之土地使用權，而三突堤地塊構成該土地一部分。為從有關更大幅土地中分割三突堤地塊之土地使用權，根據中國法律，除與招商局蛇口工業區訂立土地使用權確認合約外，SCT1亦須就三突堤地塊之土地使用權與深圳市國土部門訂立個別土地使用權出讓協議。招商局蛇口工業區已承諾協助SCT1並促使該土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前訂立。如土地使用權出讓協議於二零一七年十月三十一日前未有訂立，SCT1將有權要求招商局蛇口工業區連同利息退還SCT1根據土地使用權確認合約支付之一切金額。

## 代價

根據土地使用權確認合約，收購三突堤地塊之土地使用權之代價為人民幣552,287,800元(相當於約641,449,245.06港元)，代價其中之60% (「三突堤第一筆分期付款」)須於土地使用權確認合約生效後十五個營業日內支付，而代價餘下40%須於下列較早者起計十五個營業日內支付：(i) SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議生效及獲得三突堤地塊之新土地使用權證日期，與(ii)三突堤第一筆分期付款支付日期後九個月。

SCT1根據土地使用權確認合約應付之代價乃訂約各方參考(其中包括)三突堤地塊之評估價值並經公平磋商後達致，相當於總初始地價及招商局蛇口工業區就三突堤地塊支付之基礎設施建設成本之應佔比例。此外，按照當前土地底價，預期SCT1根據SCT1與深圳市國土部門將予訂立之土地使用權出讓協議可能須支付之額外地價將為人民幣98,804,300元(相當於約114,755,284.55港元)。如SCT1根據該土地使用權合約實際應付額外地價超過人民幣98,804,300元，招商局蛇口工業區將有責任支付任何該超出金額，惟倘土地底價變動導致實際額外地價超過人民幣98,804,300元，則招商局蛇口工業區毋須負責支付該超出金額。根據土地使用權確認合約SCT1應付之代價須由本集團內部資源撥付。

## 先決條件

土地使用權確認合約須於獲取各自組織章程細則、相關法律及法規以及證券交易所規則可能規定一切有關訂約方(包括本公司)之董事會及股東必要批准後生效。此外，根據土地使用權確認合約擬進行交易亦須待獲得落實前海灣股權轉讓協議所需之一切批准後，方告完成。

## 終止SCT1租賃協議

三突堤地塊之土地使用權須自招商局蛇口工業區轉讓至SCT1，而SCT1租賃協議須於SCT1已向招商局蛇口工業區支付三突堤第一筆分期付款及根據SCT1租賃協議於二零一七年一月一日至三突堤第一筆分期付款支付日期期間應付之所有款項當日後終止。

### 3 有關訂約方之資料

本公司間接全資附屬公司招商局港口發展(深圳)為根據中國法律成立之有限公司。其主要業務為港口投資、控股業務及提供港口信息諮詢服務。

招商局蛇口工業區為於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市。招商局蛇口工業區之主要業務為於蛇口工業區開發及經營以及於中國深圳市蛇口開發及投資物業。其為招商局集團之間接附屬公司，故為本公司之關連人士。

招商創業為於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之全資附屬公司。其主要業務為投資控股以及房地產開發、銷售及租賃。

平方園區開發為於中國註冊成立之公司，其中招商局蛇口工業區擁有91.6%實際權益。其主要業務為停車場開發、房地產開發及管理以及自有物業租賃。

SCT1為本公司間接擁有80%權益之附屬公司，為根據中國法律成立之外商獨資企業。其主要業務為在中國深圳市蛇口集裝箱碼頭提供集裝箱服務。

### 4 進行交易之理由

本集團核心業務主要包括投資及營運港口及港口相關業務，以位於中國沿海三大經濟最活躍之三角洲地區之資產組合為主。在該等資產中，該等位於深圳西部港口區之資產構成本集團港口業務重大部分。本集團於過去十年一直致力於在切實可行情況下整合及／或重新配合其於該等深圳西部資產之權益、股權或營運，旨在協調地提升該等權益、股權或營運之效率，從而進一步鞏固本集團於鄰近地區之據點。

前海灣花園位於前海經濟特區之戰略位置。目前預期前海灣花園部分將會作為本集團員工宿舍，剩餘部分將用於零售及商業目的及其他配套社區支持之功能。由於其位置，收購前海灣花園(通過根據前海灣股權轉讓協議收購前海灣置業全部權益)將支持本集團於深圳西部港口區之港口業務整體發展。

三突堤地塊自一九八九年由SCT1根據SCT1租賃協議租賃，由於SCT1所有港口設施及設備於該地塊上，故此三突堤地塊對SCT1而言為關鍵資產。SCT1租賃協議於將二零一九年五月十九日屆滿。因此收購三突堤地塊將可使本集團直接擁有該關鍵資產，而毋須依賴與招商局蛇口工業區訂立任何進一步租賃安排，招商局蛇口工業區可能會或不會延長該商業優惠條件的安排。

考慮到上述，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後發表其看法)認為前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約乃於本集團一般及日常業務過程中並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。獨立非執行董事考慮獨立財務顧問意見後之看法將載於通函。

## 5 上市規則之涵義

招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區皆為本公司最終控股公司招商局集團之附屬公司。因此，招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區各自為本公司之關連人士，故根據前海灣股轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易構成本公司之關連交易。

根據上市規則，根據前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約擬進行交易將合併計算，並視作一項交易處理。由於上市規則第14.07條所載有關該等交易之適用百分比率合計超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守(i)上市規則第十四章項下通知及公告之規定以及(ii)上市規則第十四A章項下公告、股東批准、通函及年度報告之規定。

除上述披露者外，本集團與招商創業、平方園區開發、前海灣置業及招商局蛇口工業區以及其最終實益擁有人及聯繫人士概無根據上市規則第14.22或14A.81條須與前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行交易合併計算之任何先前交易或關係。

## 6 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約。根據上市規則，招商局集團(於本公司約53%股份中擁有權益)及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之普通決議案投票。

## 7 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已成立以向獨立股東提供意見，且已委聘獨立財務顧問以就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



## 8 寄發通函

由於需要額外時間編製物業估值報告以供載入通函，故載有(其中包括)獨立財務顧問意見、獨立董事委員會就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之推薦建議、由前海灣置業所持有地塊及三突堤地塊之土地物業估值報告以及股東特別大會通告之通函，預期於二零一六年十一月七日寄發予股東。

## 9 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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之最終控股公司
「招商局港口發展(深圳)」	指	招商局港口發展(深圳)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司
「招商局蛇口工業區」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市，為招商局集團之間接全資附屬公司
「招商創業」	指	深圳市招商創業有限公司，於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之附屬公司
「本公司」	指	招商局港口控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司就批准前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約項下擬進行之交易將予召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生組成之獨立董事委員會，就前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約向獨立股東提出意見而成立
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關前海灣股權轉讓協議及土地使用權確認合約之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	招商局集團及其聯繫人士以外之股東
「三突堤地塊」	指	位於蛇口集裝箱碼頭三突堤之地塊，合共佔地204,027.68平方米，根據SCT1租賃協議目前由SCT1租賃
「土地使用權確認合約」	指	SCT1與招商局蛇口工業區所訂立日期為二零一六年十月十四日之土地使用權確認合約，據此，招商局蛇口工業區同意將三突堤地塊出售予SCT1
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「平方園區開發」	指	深圳市前海平方園區開發有限公司，於中國註冊成立之公司，為招商局蛇口工業區之附屬公司
「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

「前海灣股權轉讓協議」	指	由招商局港口發展(深圳)、招商局蛇口工業區、招商創業、平方園區開發及前海灣置業所訂立日期為二零一六年十月十四日之股權轉讓協議，據此，招商局港口發展(深圳)同意收購前海灣置業全部股權
「前海灣置業」	指	深圳市招商前海灣置業有限公司，於中國註冊成立之公司，目前由招商創業擁有49%股權及平方園區開發擁有51%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「SCT1」	指	蛇口集裝箱碼頭有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，為本公司擁有80%權益之附屬公司
「SCT1租賃協議」	指	SCT1(作為承租人)與招商局蛇口工業區(作為出租人)於一九八九年五月二十日訂立之租賃協議，有關詳情於本公司日期為二零零七年五月七日之公告中披露
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本公告內所用人民幣兌港元匯率為1.00港元兌人民幣0.8610元，僅供參考。

承董事會命  
招商局港口控股有限公司  
主席  
李曉鵬

香港，二零一六年十月十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事李曉鵬先生、胡建華先生、付剛峰先生、余利明先生、王宏先生、鄧仁杰先生、白景濤先生、王志賢先生及鄭少平先生；及獨立非執行董事吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生。