

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，概不就因本公告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。



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)

關連交易

CM Djibouti 與吉布提資產公司訂立的 土地租賃協議

摘要

二零一九年三月二十八日，吉布提資產公司與CM Djibouti訂立土地租賃協議，據此吉布提資產公司(作為出租人)會將吉布提國際自由貿易區的租賃土地分租予CM Djibouti(作為承租人)，租期自土地租賃協議日期起至二一六年八月十四日止。租賃土地將被用於在吉布提國際自由貿易區內開展物流、商業及貿易活動。

CM Djibouti須向吉布提資產公司支付(i)有關租賃整個租期的合共款額27,756,004.31美元(相當於約216,497,000港元)；(ii)除租金外的保證金200,000美元(相當於約1,560,000港元)；及(iii)按租賃土地的地表面積每平方米1.00美元(相當於約7.80港元)的年度費率計算的物業管理費。

吉布提資產公司為本公司最終控股公司CMG的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。因此土地租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

由於上市規則第14.07條所載有關土地租賃協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故土地租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

1. 背景

謹此提述本公司日期為二零一七年一月十六日的公告，內容有關資產合營公司、Great Horn及大連港集團公司就投資吉布提國際自由貿易區的商業及基礎設施項目以及為發展該等項目的發展權進行融資的目的而成立吉布提資產公司。

二零一九年三月二十八日，吉布提資產公司與本公司的全資附屬公司CM Djibouti訂立土地租賃協議，據此吉布提資產公司(作為出租人)會將吉布提國際自由貿易區的租賃土地分租予CM Djibouti(作為承租人)，租期自土地租賃協議日期起至二一六年八月十四日止。租賃土地將被用於在吉布提國際自由貿易區內開展物流、商業及貿易活動。

2. 土地租賃協議

土地租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一九年三月二十八日

訂約方： (1) 吉布提資產公司(作為出租人)

 (2) CM Djibouti(作為承租人)

租賃土地： 一幅位於吉布提國際自由貿易區內的面積為137,801.63平方米的土地。租賃土地須於土地租賃協議日期備好及交付CM Djibouti使用。

租期： 土地租賃協議的租期於土地租賃協議日期開始及於二一六年八月十四日屆滿。任何未行使土地使用權將於租賃屆滿後自動終止。

用途： CM Djibouti 應將租賃土地用於在吉布提國際自由貿易區內開展物流、商業及貿易活動。

代價： CM Djibouti 須向吉布提資產公司支付 (i) 租金；(ii) 保證金；及 (iii) 物業管理費。CM Djibouti 應付的所有付款將以現金通過內部資源撥付。代價乃基於租賃土地的地表面積計算並參考毗鄰地區土地的市場價格經公平磋商後釐定。

(i) 租金：

CM Djibouti 須就租賃的整個租期向吉布提資產公司支付合共款額 27,756,004.31 美元 (相當於約 216,497,000 港元)。CM Djibouti 須在租賃土地交付後 10 個營業日內悉數支付租金。

(ii) 保證金：

除租金外，CM Djibouti 須在土地租賃協議日期起計 10 天內向吉布提資產公司支付保證金 200,000 美元 (相當於約 1,560,000 港元)，作為 CM Djibouti 履行其於土地租賃協議項下責任的保證。吉布提資產公司須於土地租賃協議到期後或土地租賃協議提早終止後 30 天內不計利息向 CM Djibouti 退回保證金 (或任何餘下金額)。

(iii) 物業管理費：

作為吉布提資產公司提供物業管理服務(如安保、街道清潔、街燈及若干公用設施服務的維修與維護)的代價，CM Djibouti須按租賃土地的地表面積每平方米1.00美元(相當於約7.80港元)的年度費率向吉布提資產公司支付物業管理費。自土地租賃協議日期(包括該日)起直至二零一九年十二月三十一日期間按比例計算的第一筆物業管理費須在土地租賃協議日期起計10天內支付。此後，CM Djibouti須在每季度首日或之前向吉布提資產公司提前支付季度物業管理費。

終止

若一方嚴重違約，且在違約方自非違約方收到嚴重違約通知之日起不少於三個月的補救期後仍未得到補救，則各訂約方將有權經向另一方發出通知後終止土地租賃協議。

倘CM Djibouti因吉布提資產公司違約而終止土地租賃協議，CM Djibouti的任何尚未行使土地使用權將終止，且CM Djibouti對租賃土地上樓宇及其他不動產的所有權利將轉讓至吉布提資產公司，惟吉布提資產公司須向CM Djibouti全額支付終止金額，計算如下：

$$\text{終止金額} = A + B + C - D，$$

其中：

「A」為訂約方於終止後30個營業日內協定的國際認可核數師行(如未能協定，則為新加坡國際仲裁中心當時主席指定的機構)評估的樓宇及不動產的公平市值；

「B」為期限終止前按比例尚未動用的租金；

「C」為吉布提資產公司欠付CM Djibouti而於土地租賃協議期限終止前應計的任何款項；及

「D」為CM Djibouti欠付吉布提資產公司而於土地租賃協議期限終止前應計的任何款項。

倘吉布提資產公司因CM Djibouti違約而終止土地租賃協議，CM Djibouti對租賃土地的任何尚未行使土地使用權將終止，且CM Djibouti對租賃土地上樓宇及不動產的所有權利將轉讓至吉布提資產公司，而吉布提資產公司須向CM Djibouti支付終止金額，計算如下：

$$\text{終止金額} = A + B + C - D，$$

其中：

「A」為訂約方於終止後30個營業日內協定的國際認可核數師行(如未能協定，則為新加坡國際仲裁中心當時主席指定的機構)評估的樓宇及不動產賬面值；

「B」為土地租賃協議期限終止前按比例尚未動用的租金減為減少損失而作為補償向吉布提資產公司支付的五年租金；

「C」為吉布提資產公司欠付CM Djibouti而於土地租賃協議期限終止前應計的任何款項；及

「D」為CM Djibouti欠付吉布提資產公司而於土地租賃協議期限終止前應計的任何款項。

3. 進行交易的理由

本集團的核心業務包括港口及港口相關業務。如本公司日期為二零一七年一月十六日的公告所披露，本集團多年來一直向吉布提港投資並有意發展吉布提國際自由貿易區。

土地租賃協議將使CM Djibouti長期擁有租賃土地的土地使用權，以從事我們的物流、商業及貿易活動，從而將進一步加強及促進本集團開發吉布提國際自由貿易區，並有利於本集團港口及港口相關業務。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，土地租賃協議乃於本集團一般及日常業務中按一般商業條款訂立且土地租賃協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

4. 有關租賃土地的資料

租賃土地為一幅位於吉布提國際自由貿易區內的面積為137,801.63平方米的
土地，構成由吉布提資產公司根據其與DPFZA於二零一七年八月十五日訂立的為
期99年的租賃協議向DPFZA租賃的面積約2.4平方公里的一幅較大土地的一部
分。吉布提資產公司就租賃土地應付DPFZA租金為每年每平方米2.50美元(相
當於約19.50港元)，租金金額每隔五年上調10%。預計吉布提資產公司就開發
其向DPFZA租賃的整幅土地的總投資成本將為約340,000,000美元(相當於約
2,652,000,000港元)。

根據香港財務報告準則第16號，租賃土地將被本集團確認為土地使用權，其中
約27,756,004.31美元(相當於約216,497,000港元)價值將按直線基準於租期內
進行攤銷。

5. 訂約方的資料

吉布提資產公司的資料

吉布提資產公司為於吉布提註冊成立的自貿區有限公司，就投資吉布提國際自
由貿易區的商業及基礎設施項目以及為發展該等項目的發展權進行融資的目的
而成立。吉布提資產公司由資產合營公司(其中本公司擁有40%權益，餘下60%
由CMG的聯繫人持有)、Great Horn及大連港集團公司分別擁有30%、60%及
10%。

Great Horn為於吉布提註冊成立的公司並為DPFZA的一間附屬公司。大連港集
團公司為於中國成立之有限公司，由遼寧港口集團有限公司全資擁有，而本公
司之最終控股公司CMG則擁有遼寧港口集團有限公司之49.9%間接權益。

據董事經作出一切查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，Great Horn
及大連港集團公司以及彼等各自實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人
士的第三方。

CM Djibouti的資料

CM Djibouti為在吉布提註冊成立的自貿區公司並為本公司的全資附屬公司，其
主要業務為在吉布提國際自由貿易區內經營物流、商業及貿易活動。

6. 上市規則的涵義

吉布提資產公司為本公司最終控股股東CMG的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。因此土地租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

由於根據香港財務報告準則第16號土地租賃協議項下租金費用將列為本公司財務報表的土地使用權，土地租賃協議項下的交易將會被視為對租賃土地的收購而構成本公司的關連交易。

由於上市規則第14.07條所載有關土地租賃協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故土地租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

概無董事於土地租賃協議中擁有重大權益，彼等亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

7. 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」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「資產合營公司」	指	阿薩勒湖投資控股有限公司，於香港註冊成立的公司，為投資吉布提資產公司的目的而成立
「董事會」	指	本公司董事會
「CMG」	指	招商局集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的最終控股公司
「CM Djibouti」	指	China Merchants Holdings (Djibouti) FZE，在吉布提註冊成立的自貿區公司，為本公司的全資附屬公司

「本公司」	指	招商局港口控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A.06 條賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「吉布提」	指	吉布提共和國
「吉布提資產公司」	指	Khor Ambado FZCO，於吉布提註冊成立的自貿區有限公司，就投資吉布提國際自由貿易區的商業及基礎設施項目以及為發展該等項目的發展權進行融資的目的而成立
「DPFZA」	指	吉布提港口與自貿區管理局，負責吉布提所有自貿區及港口管理及監管的唯一政府機構
「Great Horn」	指	Great Horn Investment Holdings SAS，於吉布提註冊成立的公司，為 DPFZA 的附屬公司
「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
「土地租賃協議」	指	吉布提資產公司(作為出租人)與CM Djibouti(作為承租人)就租賃土地訂立的日期為二零一九年三月二十八日的租賃協議
「租賃」	指	土地租賃協議項下擬進行的租賃
「租賃土地」	指	一幅位於吉布提國際自由貿易區內的面積為 137,801.63 平方米的土地，為土地租賃協議的標的
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「大連港集團公司」	指	大連港集團有限公司，於中國成立的有限公司
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公告而言，已採用7.80港元兌1.00美元的匯率(如適用)，惟僅作說明用途，並不表示任何款項已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
付剛峰

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事付剛峰先生、粟健先生、熊賢良先生、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。