

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。



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

於2023年9月15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)將吉布提國際自貿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2116年8月14日止。租賃土地將用於開展第三方倉儲、一般貿易、工業業務及吉布提國際自貿區規例項下所允許之其他活動。

CM Djibouti須向吉布提資產公司：(i)就租賃的整個租期支付租金合共約862萬美元(相當於約6,724萬港元)；(ii)支付土地使用權費用合共約497萬美元(相當於約3,877萬港元)；及(iii)自完成日期起首六年、隨後五年及其後於土地租賃協議之剩餘期限內分別按租賃土地的地表面積每平方米零美元、不超過0.50美元(相當於約3.90港元)及不超過1.00美元(相當於約7.80港元)之年度費率支付物業管理費。

吉布提資產公司為本公司最終控股公司CMG的聯繫人，因而為本公司的關連人士。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 章項下通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

1 背景

茲提述本公司日期為 2017 年 1 月 16 日及 2019 年 3 月 28 日的公告，內容分別有關：(i) 資產合營公司、Great Horn 及大連港集團公司成立吉布提資產公司，目的為開發吉布提國際自貿區內的商業及基礎設施項目的開發權進行投融資；及 (ii) 2019 年土地租賃協議。

自 2017 年以來，本集團持續投資於吉布提港，同步參與吉布提國際自貿區的發展並取得成果。為擴闊本集團於吉布提國際自貿區的發展，於 2023 年 9 月 15 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）將吉布提國際自貿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 2116 年 8 月 14 日止。租賃土地將用於開展第三方倉儲、一般貿易、工業業務及吉布提國際自貿區規例項下所允許之其他活動。

2 土地租賃協議

土地租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2023 年 9 月 15 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貿區內的土地，總面積為 86,247.66 平方米（包括位於地塊 B05-1 號內的 35,628.07 平方米及位於地塊 B05-2 號內的 50,619.59 平方米）。

期限： 土地租賃協議的期限於土地租賃協議日期開始及於2116年8月14日屆滿。

用途： CM Djibouti應將租賃土地用於開展第三方倉儲、一般貿易、工業業務及吉布提國際自貿區規例項下所允許之其他活動。

代價： CM Djibouti須向吉布提資產公司支付(i)租金；(ii)土地使用權費用；及(iii)物業管理費。CM Djibouti的所有應付款項將以美元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2019年土地租賃協議項下應付費用(即每平方米相關租賃土地約201美元的租金，詳情已於本公司日期為2019年3月28日的公告中披露)及毗鄰地區土地的市場價格經公平磋商後釐定。

(i) 租金：

CM Djibouti須於訂約方簽訂土地交付證書後十個營業日內就租賃的整個租期向吉布提資產公司支付租金合共約862萬美元(相當於約6,724萬港元)(即每平方米租賃土地100美元)，須待吉布提資產公司在上述款項到期日前最少五個營業日內提供租金發票後方可作實。

(ii) 土地使用權費用：

CM Djibouti 須向吉布提資產公司支付租期的土地使用權費用合共約 497 萬美元(相當於約 3,877 萬港元)，其中約 297 萬美元(相當於約 2,317 萬港元)須於訂約方簽訂土地交付證書後十個營業日內支付，餘下 200 萬美元(相當於約 1,560 萬港元)須於 DPFZA 完成驗收後十五個營業日內支付。吉布提資產公司須於上述付款到期日前最少五個營業日內向 CM Djibouti 提供土地使用權費用發票。

(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、街燈及吉布提國際自貿區能源供應設施的維修與維護)的代價，CM Djibouti 須於其在租賃土地上的第二期倉庫項目的施工期(將於 CM Djibouti 就該項目的竣工驗收證書發出書面批准後完結)完成後，按下列年度費率向吉布提資產公司支付物業管理費：

- a. 自完成日期起首六年為零美元；
- b. 隨後五年按租賃土地的地表面積每平方米不超過 0.50 美元(相當於約 3.90 港元)；及其後

- c. 於土地租賃協議之剩餘期限內按租賃土地的地表面積每平方米不超過 1.00 美元(相當於約 7.80 港元)。

CM Djibouti 須在每曆季度首日或之前根據吉布提資產公司於上述付款到期日前最少五個營業日向 CM Djibouti 提供的物業管理費發票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，且在違約方收到未違約方發出的嚴重違約通知之日起不少於三個月的補救期後仍未予以補救，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，則 CM Djibouti 任何尚未行使的土地使用權將告終止，而其對租賃土地上的樓宇及其他不動產的一切權利將於吉布提資產公司向 CM Djibouti 悉數支付按以下方式計算之終止款項後(並在此規限下)轉讓予吉布提資產公司：

終止款項 = A + B + C - D，

其中，

「A」指由訂約方於終止後 30 個營業日內協定的國際認可核數公司(或如未能協定，則由新加坡國際仲裁中心當時主席所委任的機構)評估的租賃土地上的樓宇及其他不動產的公平市值；

「B」指直至租期結束時尚未使用的租金及土地使用權費用按比例計算的價值；

「C」指於租期終止前吉布提資產公司結欠CM Djibouti的任何累計款項；及

「D」指於租期終止前CM Djibouti結欠吉布提資產公司的任何累計款項。

倘吉布提資產公司因CM Djibouti違約而終止土地租賃協議，則CM Djibouti授予吉布提資產公司的任何尚未行使土地使用權將告終止，而其對租賃土地上的樓宇及其他不動產的一切權利將轉讓予吉布提資產公司，且吉布提資產公司須向CM Djibouti支付按以下方式計算之終止款項：

終止款項 = A + B + C - D，

其中，

「A」指由訂約方於終止後30個營業日內協定的國際認可核數公司(或如未能協定，則由新加坡國際仲裁中心當時主席所委任的機構)評估的租賃土地上的樓宇及其他不動產的賬面值；

「B」指直至租期結束時尚未使用的租金及土地使用權費用按比例計算的價值；

「C」指於租期終止前吉布提資產公司結欠CM Djibouti的任何累計款項；及

「D」指於租期終止前CM Djibouti結欠吉布提資產公司的任何累計款項。

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2017年1月16日及2019年3月28日的公告所披露，本集團多年來持續投資於吉布提港，並參與吉布提國際自貿區的發展。

土地租賃協議將使CM Djibouti長期擁有租賃土地的土地使用權，以開展我們的物流、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貿區，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。

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。

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貿區的土地，總面積為86,247.66平方米(包括位於地塊B05-1號內的35,628.07平方米及位於地塊B05-2號內的50,619.59平方米)，構成由吉布提資產公司根據其與DPFZA於2017年8月15日訂立的為期99年的租賃協議向DPFZA租賃的一幅位於吉布提國際自貿區內面積約2.4平方公里的較大土地的一部分。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)，每五年上調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約為34,000萬美元(相當於約265,200萬港元)。

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資產，其中約1,360萬美元(相當於約10,608萬港元)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，成立目的為開發吉布提國際自貿區內的商業及基礎設施項目的開發權進行投融資。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51%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貿區內經營物流、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公司CMG的聯繫人，因而為本公司的關連人士。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的租金費用將於本公司財務報表中入賬列為土地使用權，故土地租賃協議項下的交易將被視為租賃土地的收購事項並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項下租金費用及土地使用權費用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 章項下通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

由於上市規則第 14.07 條所載有關土地租賃協議項下物業管理費的所有適用百分比率均低於 0.1%，故吉布提資產公司根據土地租賃協議將予提供的物業管理服務獲豁免遵守上市規則第十四 A 章項下的披露規定。

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：

「2019 年土地租賃協議」	指	吉布提資產公司(作為出租人)與 CM Djibouti (作為承租人)就一幅位於吉布提國際自貿區內面積為 137,801.63 平方米的土地訂立日期為 2019 年 3 月 28 日的租賃協議，有關詳情於本公司日期為 2019 年 3 月 28 日的公告內披露
「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，就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
「營業日」	指	吉布提商業銀行開門營業的任何日子(星期五、星期六或公眾假期除外)
「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，一家於吉布提註冊的自貿區公司，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
「完成日期」	指	CM Djibouti 於租賃土地上的第二期倉庫項目的施工期完成的日期，有關施工期將於 CM Djibouti 就位於租賃土地上的該項目的竣工驗收證書發出書面批准後完結
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A.06 條賦予該詞的涵義
「吉布提國際自貿區」	指	吉布提國際自由貿易區
「吉布提國際自貿區規例」	指	自由貿易區法律及任何其他於吉布提國際自貿區內強制生效及有效的規例(包括吉布提資產公司發佈的規例)
「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貿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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地交付證書」	指	吉布提資產公司與CM Djibouti將於土地租賃協議日期就確認交付租賃土地簽訂的證書
「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)就租賃土地訂立日期為2023年9月15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貿區內面積為86,247.66平方米的土地(包括位於地塊B05-1號內的35,628.07平方米及位於地塊B05-2號內的50,619.59平方米)，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，惟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
馮波鳴

香港，2023年9月15日

於本公告日期，董事會成員包括非執行董事馮波鳴先生(主席)、嚴剛先生及楊国林先生；執行董事徐頌先生、陸永新先生及涂晓平先生；獨立非執行董事陳曉峰先生、陳遠秀女士、李家暉先生、王志榮先生及黃珮華女士。