

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)

持續關連交易
前海灣花園租賃協議
釐定年度上限

前海灣花園租賃協議

於2021年6月30日，本公司間接全資附屬公司前海灣置業分別與(i)友聯、(ii)赤灣集裝箱碼頭、(iii)招商局保稅物流、(iv)招商局國際科技、(v)赤灣港口、(vi)深圳西部港口保安及(vii)招商局港口集團訂立前海灣花園租賃協議，期限自2021年5月1日至2021年9月1日起至2022年4月30日至2022年10月31日止，內容有關租賃位於前海灣花園的多個住宅單位用作承租人僱員的住房。

承租人各自均為本公司最終控股公司CMG的間接附屬公司。因此，承租人各自均為本公司的關連人士，而前海灣花園租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

由於就前海灣花園租賃協議項下各項有關交易(按個別基準計算)而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率低於0.1%，故該等交易(按個別基準計算)根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。然而，由於前海灣花園租賃協議項下的該等交易性質類似或在其他方面關連，故該等交易將需合併計算並當作一項交易處理。

就上市規則第 14A.53 條而言，於 2021 年 6 月 30 日，董事決議將截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止年度本集團根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入之年度合計最高金額的合計年度上限分別設定為人民幣 9 百萬元（相當於約 10.82 百萬港元）及人民幣 13 百萬元（相當於約 15.63 百萬港元）。由於就截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止年度本集團根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入之建議年度上限而言，上市規則第 14.07 條所載的適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故該等交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章下通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

1. 背景

於 2021 年 6 月 30 日，本公司間接全資附屬公司前海灣置業分別與 (i) 友聯、(ii) 赤灣集裝箱碼頭、(iii) 招商局保稅物流、(iv) 招商局國際科技、(v) 赤灣港口、(vi) 深圳西部港口保安及 (vii) 招商局港口集團訂立前海灣花園租賃協議，期限自 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 9 月 1 日起至 2022 年 4 月 30 日至 2022 年 10 月 31 日止，內容有關租賃位於前海灣花園的多個住宅單位用作承租人僱員的住房。

2. 前海灣花園租賃協議

各份前海灣花園租賃協議的主要條款載列如下：

(i) 與友聯訂立的前海灣花園租賃協議

日期：2021 年 6 月 30 日

訂約方：(1) 前海灣置業
(2) 友聯

物業：中國深圳前海灣花園

用途：友聯僱員的住房

期限：2021 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日

租金：友聯應付的每月租金為每平方米人民幣85元(相當於約102.16港元)。友聯應付的每月租金總額為人民幣193,588元(相當於約232,700港元)。

每月租金應於每月5號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

保證金：友聯須向前海灣花園支付人民幣387,176元(相當於約465,400港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予友聯，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

訂約方已就租賃前海灣花園相關單位的相關條款進行磋商，且友聯僱員已自2021年5月1日起入住各自單位。於本公告日期，友聯已就自2021年5月1日起入住有關單位向前海灣置業支付每月租金人民幣193,588元(相當於約232,700港元)。訂約方同意，租賃協議自2021年5月1日起具追溯效力。由於就2021年5月1日至本公告日期前海灣置業因租賃有關單位向友聯收取的租金而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率低於0.1%，故該等交易根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。

(ii) 與赤灣集裝箱碼頭訂立的前海灣花園租賃協議

日期：2021年6月30日

訂約方：(1) 前海灣置業
(2) 赤灣集裝箱碼頭

物業：中國深圳前海灣花園

用途：赤灣集裝箱碼頭僱員的住房

期限： 2021年7月1日至2022年10月31日

租金： 租金分為以下兩類：

(1) 赤灣集裝箱碼頭應付的每月租金為每平方米人民幣48.80元(相當於約58.65港元)，惟前提是於居住該住宅單位的僱員及其配偶和子女在深圳並無擁有任何物業；或

(2) 此外，2021年7月1日至2022年4月30日及2022年5月1日至2022年10月31日，赤灣集裝箱碼頭應付的每月租金分別為每平方米人民幣76.50元(相當於約91.95港元)及每平方米人民幣80元(相當於約96.15港元)。

每月租金應於每月16號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

保證金： 赤灣集裝箱碼頭須向前海灣花園支付人民幣1,172,317.92元(相當於約1,409,100港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予赤灣集裝箱碼頭，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(iii) 與招商局保稅物流訂立的前海灣花園租賃協議

日期： 2021年6月30日

訂約方： (1) 前海灣置業
(2) 招商局保稅物流

物業： 中國深圳前海灣花園

用途： 招商局保稅物流僱員的住房

期限： 2021年7月1日至2022年10月31日

- 租金： 租金分為以下兩類：
- (1) 招商局保稅物流應付的每月租金為每平方米人民幣48.80元(相當於約58.65港元)，惟前提是居住於該住宅單位的僱員及其配偶和子女在深圳並無擁有任何物業；或
 - (2) 此外，2021年7月1日至2022年4月30日及2022年5月1日至2022年10月31日，招商局保稅物流應付的每月租金分別為每平方米人民幣76.50元(相當於約91.95港元)及每平方米人民幣80元(相當於約96.15港元)。

每月租金應於每月16號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

- 保證金： 招商局保稅物流須向前海灣花園支付人民幣796,897.18元(相當於約957,900港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予招商局保稅物流，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(iv) 與招商局國際科技訂立的前海灣花園租賃協議

- 日期： 2021年6月30日
- 訂約方： (1) 前海灣置業
(2) 招商局國際科技
- 物業： 中國深圳前海灣花園
- 用途： 招商局國際科技僱員的住房
- 期限： 2021年7月1日至2022年10月31日

- 租金： 租金分為以下兩類：
- (1) 招商局國際科技應付的每月租金為每平方米人民幣48.80元(相當於約58.65港元)，惟前提是居住於該住宅單位的僱員及其配偶和子女在深圳並無擁有任何物業；或
 - (2) 此外，2021年7月1日至2022年4月30日及2022年5月1日至2022年10月31日，招商局國際科技應付的每月租金分別為每平方米人民幣76.50元(相當於約91.95港元)及每平方米人民幣80元(相當於約96.15港元)。

每月租金應於每月16號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

- 保證金： 招商局國際科技須向前海灣花園支付人民幣8,464.86元(相當於約10,200港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予招商局國際科技，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(v) 與赤灣港口訂立的前海灣花園租賃協議

- 日期： 2021年6月30日
- 訂約方： (1) 前海灣置業
(2) 赤灣港口
- 物業： 中國深圳前海灣花園
- 用途： 赤灣港口僱員的住房
- 期限： 2021年7月1日至2022年10月31日

租金： 租金分為以下兩類：

(1) 赤灣港口應付的每月租金為每平方米人民幣48.80元(相當於約58.65港元)，惟前提是居住於該住宅單位的僱員及其配偶和子女在深圳並無擁有任何物業；或

(2) 此外，2021年7月1日至2022年4月30日及2022年5月1日至2022年10月31日，赤灣港口應付的每月租金分別為每平方米人民幣76.50元(相當於約91.95港元)及每平方米人民幣80元(相當於約96.15港元)。

每月租金應於每月16號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

保證金： 赤灣港口須向前海灣花園支付人民幣90,571.86元(相當於約108,900港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予赤灣港口，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(vi) 與深圳西部港口保安訂立的前海灣花園租賃協議

日期： 2021年6月30日

訂約方： (1) 前海灣置業
(2) 深圳西部港口保安

物業： 中國深圳前海灣花園

用途： 深圳西部港口保安僱員的住房

期限： 2021年9月1日至2022年8月31日

租金： 深圳西部港口保安應付的每月租金介乎每平方米人民幣85元(相當於約102.16港元)至人民幣90元(相當於約108.17港元)，具體視乎單位類型而定。深圳西部港口保安應付的每月租金總額為人民幣30,832元(相當於約37,100港元)。

每月租金應於每月5號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

保證金： 深圳西部港口保安須向前海灣花園支付人民幣61,664元(相當於約74,200港元)作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息地退還予深圳西部港口保安，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(vii) 與招商局港口集團訂立的前海灣花園租賃協議

日期： 2021年6月30日

訂約方： (1) 前海灣置業
(2) 招商局港口集團

物業： 中國深圳前海灣花園

用途： 招商局港口集團僱員的住房

期限： 2021年7月1日至2022年10月31日

租金： 租金分為以下兩類：

(1) 招商局港口集團應付的每月租金為每平方米人民幣48.80元(相當於約58.65港元)，惟前提是居住於該住宅單位的僱員及其配偶和子女在深圳並無擁有任何物業；或

(2) 此外，2021年7月1日至2022年4月30日及2022年5月1日至2022年10月31日，招商局港口集團應付的每月租金分別為每平方米人民幣76.50元(相當於約91.95港元)及每平方米人民幣80元(相當於約96.15港元)。

每月租金應於每月16號前以銀行轉賬方式支付。每延遲一天付款，則須按有關逾期款項的0.5%繳交罰金。

租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

3. 上市規則的涵義及釐定年度上限

承租人各自均為本公司最終控股公司CMG的間接附屬公司。因此，承租人各自均為本公司的關連人士，而前海灣花園租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

就上市規則第14A.53條而言，於2021年6月30日，董事決議將截至2021年及2022年12月31日止兩個年度根據前海灣花園租賃協議應付予本公司的費用的年度上限設定如下：

承租人	將予租賃的 最高／實際單位數目	截至12月31日止年度的 年度上限	
		2021年	2022年
友聯	53個單位	人民幣 1,548,704元 (相當於約 1,861,500港元)	人民幣 774,352元 (相當於約 930,800港元)

承租人	將予租賃的 最高／實際單位數目	截至12月31日止年度的 年度上限	
		2021年	2022年
赤灣集裝箱碼頭	最多248個單位 (按每月每平方米 人民幣48.8元計)；	人民幣 3,860,000元 (相當於約 4,640,000港元)	人民幣 6,450,000元 (相當於約 7,752,500港元)
	最多17個單位 (按每月每平方米 人民幣76.5元或 人民幣80元計)		
招商局保稅物流	最多100個單位 (按每月每平方米 人民幣48.8元計)；	人民幣 1,620,000元 (相當於約 1,950,000港元)	人民幣 2,710,000元 (相當於約 3,257,300港元)
	最多20個單位 (按每月每平方米 人民幣76.5元或 人民幣80元計)		
招商局國際科技	最多18個單位 (按每月每平方米 人民幣48.8元計)；	人民幣 278,000元 (相當於約 340,000港元)	人民幣 466,000元 (相當於約 560,100港元)
	最多2個單位 (按每月每平方米 人民幣76.5元或 人民幣80元計)		
赤灣港口	最多25個單位 (按每月每平方米 人民幣48.8元計)；	人民幣 423,000元 (相當於約 510,000港元)	人民幣 710,000元 (相當於約 853,400港元)
	最多5個單位 (按每月每平方米 人民幣76.5元或 人民幣80元計)		
深圳西部港口保安	8個單位	人民幣 123,328元 (相當於約 148,300港元)	人民幣 246,656元 (相當於約 296,500港元)

承租人	將予租賃的 最高／實際單位數目	截至12月31日止年度的 年度上限	
		2021年	2022年
招商局港口集團	最多49個單位 (按每月每平方米 人民幣48.8元計)； 最多11個單位 (按每月每平方米 人民幣76.5元或 人民幣80元計)	人民幣 902,000元 (相當於約 1,085,000港元)	人民幣 1,514,000元 (相當於約 1,819,800港元)

由於就前海灣花園租賃協議項下各項有關交易(按個別基準計算)而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率低於0.1%，故該等交易(按個別基準計算)根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。然而，由於前海灣花園租賃協議項下的該等交易性質類似或在其他方面關連，故該等交易將需合併計算並當作一項交易處理。

就上市規則第14A.53條而言，於2021年6月30日，董事決議將截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度本集團根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入之年度合計最高金額的合計年度上限分別設定為人民幣9百萬元(相當於約10.82百萬港元)及人民幣13百萬元(相當於約15.63百萬港元)。由於就截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度本集團根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入之建議年度上限而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章下通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

4. 一般資料

CMG (本公司的最終控股公司) 為中國政府 (中國國務院) 全資擁有的企業，並由中國國務院國有資產監督管理委員會監管。其主要於三大界別 (包括運輸及相關基建、金融投資及資產管理以及工業園區及物業開發及管理) 提供服務。

前海灣置業為一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業管理。

友聯為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務為擁有及營運船廠。其為 CMG 的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。

赤灣集裝箱碼頭為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務活動為港口操作、倉儲及堆存業務。其為 CMG 的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。

招商局保稅物流為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務活動為提供保稅物流服務。招商局保稅物流為本公司擁有 60% 權益的附屬公司，並由招商局港口集團 (本公司主要股東) 擁有 40% 權益。因此，招商局保稅物流為本公司的關連附屬公司。

招商局國際科技為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其主要業務活動為提供技術解決方案。招商局國際科技為 CMG 的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

赤灣港口為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務活動為港口提供管理服務，裝卸搬運，國際貨運代理，港口設施、設備和港口機械的租賃、維修服務，倉儲服務，貨物道路運輸。其為 CMG 的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。

深圳西部港口保安為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務活動為提供守護、巡邏等內部安全防範服務、貴重物品及危險物品的押運服務、公眾活動的保安服務、大型娛樂活動以及體育比賽的安全保衛服務、安全技術防範設施服務、安全防範諮詢服務等。其為 CMG 的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。

招商局港口集團為一家於中國註冊成立的公司，其A股及B股分別於深圳證券交易所上市(股份代號：001872/201872)，且為本公司主要股東。其主要業務活動為物流服務、集裝箱碼頭及港口管理。

5. 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。

前海灣置業向CMG集團出租前海灣花園的單位可提高出租率，為本集團帶來穩定的租金收入，並符合本公司及其股東的整體利益。

經計及上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，前海灣花園租賃協議乃按正常商業條款及於本公司日常及一般業務過程中訂立。經考慮附近地區的市場租金及物業市值後，董事(包括獨立非執行董事)認為，前海灣花園租賃協議的條款及截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年本集團根據前海灣花園租賃協議的租金收入的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於前海灣花園租賃協議中擁有重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

6. 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	具有上市規則第14A.06條賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「招商局保稅物流」	指	招商局保稅物流有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司擁有60%權益的附屬公司

「赤灣集裝箱碼頭」	指	赤灣集裝箱碼頭有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接附屬公司
「赤灣港口」	指	深圳赤灣港口發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接附屬公司
「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
「CMG集團」	指	CMG及其附屬公司，不包括本集團
「招商局國際科技」	指	招商局國際科技有限公司(前稱招商局國際信息技術有限公司)，一家根據中國法律註冊成立的公司，為CMG的附屬公司
「招商局港口集團」	指	招商局港口集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其A股及B股分別於深圳證券交易所上市(股份代號：001872/201872)，為本公司主要股東
「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
「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
「承租人」	指	友聯、赤灣集裝箱碼頭、招商局保稅物流、招商局國際科技、赤灣港口、深圳西部港口保安及招商局港口集團
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「前海灣花園」	指	前海灣花園，一幢位於中國深圳的住宅樓宇
「前海灣花園租賃協議」	指	前海灣置業(作為一方)與承租人(作為另一方)訂立日期為2021年6月30日的租賃協議的統稱
「前海灣置業」	指	深圳市招商前海灣置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深圳西部港口保安」	指	深圳西部港口保安服務有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為CMG的附屬公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「友聯」	指	友聯船廠(蛇口)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為CMG的附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.832元的匯率換算為港元，僅供參考。

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
鄧仁杰

香港，2021年6月30日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事鄧仁杰先生、劉威武先生、熊賢良先生、白景濤先生、葛樂夫先生、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、李家暉先生及龐述英先生。