

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。



(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

### 售後租回協議及相關交易

#### 概要

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣(本公司的附屬公司)與天津融資(本公司最終控股公司CMG的附屬公司)就售後租回租賃資產訂立為期72個月的售後租回協議，代價為人民幣150,000,000元(相等於約166,210,000港元)。

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣與天津融資訂立(i)以天津融資為受益人的抵押協議，據此，招商局廈門灣同意將抵押資產質押予天津融資及(ii)保證金協議，據此，招商局廈門灣同意向天津融資支付保證金人民幣4,500,000元(相等於約5,000,000港元)，作為招商局廈門灣履行售後租回協議項下的責任的擔保。

同日，招商局廈門灣與天津融資訂立諮詢服務協議，據此，天津融資將向招商局廈門灣提供多項諮詢服務，代價為人民幣2,700,000元(相等於約3,000,000港元)。

售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下擬進行的交易將根據上市規則第 14.22 條予以合併。由於上市規則第 14.07 條所載有關售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下交易的適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，故售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務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

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣(本公司的附屬公司)與天津融資(本公司最終控股公司 CMG 的附屬公司)就售後租回租賃資產訂立為期 72 個月的售後租回協議，代價為人民幣 150,000,000 元(相等於約 166,210,000 港元)。

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣與天津融資訂立 (i) 以天津融資為受益人的抵押協議，據此，招商局廈門灣同意將抵押資產質押予天津融資及 (ii) 保證金協議，據此，招商局廈門灣同意向天津融資支付保證金人民幣 4,500,000 元(相等於約 5,000,000 港元)，作為招商局廈門灣履行售後租回協議項下的責任的擔保。

同日，招商局廈門灣與天津融資訂立諮詢服務協議，據此，天津融資將向招商局廈門灣提供多項諮詢服務，代價為人民幣 2,700,000 元(相等於約 3,000,000 港元)。

招商局廈門灣於售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下應付的所有款項將以現金支付以及自其內部資源撥付。



代價：天津融資就租賃資產將支付予招商局廈門灣的代價金額為人民幣150,000,000元(相等於約166,210,000港元)。代價須於當中所載的條件獲達成時償付，有關條件包括但不限於(i)招商局廈門灣向天津融資送交付款申請書，而最後截止日期為二零二零年六月三日；(ii)送交經正式簽立的售後租回協議及抵押協議以及根據適用法例完成有關登記；(iii)招商局廈門灣向天津融資送交租賃資產的估值報告及根據適用法例完成登記租賃安排；(iv)招商局廈門灣悉數支付保證金及手續費及(v)招商局廈門灣按天津融資的要求及根據售後租回協議項下的條款投購保險。

天津融資應付的所有款項將以現金支付及由其內部資源撥付。

代價乃本集團及天津融資經公平磋商後達致。就售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議整體而言，代價實際上是將由天津融資墊付予招商局廈門灣的貸款本金額，並以抵押資產作為擔保。

應付租金：招商局廈門灣須於六年期間內每六個月向天津融資悉數支付代價人民幣150,000,000元(相等於約166,210,000港元)，連同該金額按年利率4.75%計息的應計利息作為應付租金(總額為人民幣177,889,723.95元(相等於約200,000,000港元))，其中：

(i) 第1期款項為人民幣6,621,875.00元(相等於約7,340,000港元)(含稅)；

- (ii) 第2期款項為人民幣6,549,437.50元(相等於約7,260,000港元)(含稅)；
- (iii) 第3期款項為人民幣6,458,000.00元(相等於約7,160,000港元)(含稅)；
- (iv) 第4期款項為人民幣6,404,562.50元(相等於約7,100,000港元)(含稅)；
- (v) 第5期款項為人民幣17,563,916.67元(相等於約19,460,000港元)(含稅)；
- (vi) 第6期款項為人民幣17,238,046.87元(相等於約19,100,000港元)(含稅)；
- (vii) 第7期款項為人民幣25,129,520.83元(相等於約27,840,000港元)(含稅)；
- (viii) 第8期款項為人民幣24,600,687.50元(相等於約27,260,000港元)(含稅)；
- (ix) 第9期款項為人民幣28,557,406.25元(相等於約31,640,000港元)(含稅)；
- (x) 第10期款項為人民幣27,905,468.75元(相等於約30,920,000港元)(含稅)；
- (xi) 第11期款項為人民幣6,252,145.83元(相等於約6,930,000港元)(含稅)；及
- (xii) 第12期款項為人民幣4,608,656.25元(相等於約5,110,000港元)。

手續費：

招商局廈門灣須於招商局廈門灣向天津融資送交付款申請書當日或之前向天津融資支付手續費人民幣3,900,000元(相等於約4,320,000港元)，即相等於代價2.6%的金額。手續費在任何情況下均不可退還。

購回費用： 倘招商局廈門灣已根據售後租回協議悉數償還所有結欠天津融資的款項，招商局廈門灣有權以人民幣100元(相等於約111港元)(含稅)購回租賃資產。有關款項將由招商局廈門灣連同租賃付款代價第12期款項及利息支付。

擔保及保證金： 招商局廈門灣同意訂立抵押協議及保證金協議，作為招商局廈門灣履行售後租回協議項下責任的擔保。

### 3. 抵押協議

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣同意訂立以天津融資為受益人的抵押協議，作為招商局廈門灣履行售後租回協議項下責任的擔保。抵押協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一九年十二月十九日

訂約方： (1) 招商局廈門灣(作為質押人)  
(2) 天津融資(作為承押人)

抵押資產： 位於中國龍海市的兩幅土地(面積分別為126,401.13平方米及172,748.81平方米)的土地使用權。抵押資產的估計價值為人民幣177,889,723.95元(相等於約200,000,000港元)，其相等於招商局廈門灣根據售後租回協議應付予天津融資的代價及利息總額。

擔保： 根據抵押協議的條款，招商局廈門灣須以天津融資為受益人質押抵押資產，以擔保招商局廈門灣履行售後租回協議項下的責任。

登記：招商局廈門灣須負責根據相關法律及法規於抵押協議日期起計七日內向相關機構登記抵押協議，並承擔有關成本。

#### 4. 保證金協議

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣同意訂立保證金協議，作為招商局廈門灣履行售後租回協議項下的責任的擔保。保證金協議的主要條款載列如下：

日期：二零一九年十二月十九日

訂約方：(1) 招商局廈門灣(作為承租人)

(2) 天津融資(作為出租人)

保證金：根據保證金協議，招商局廈門灣須於保證金協議日期起計15日內向天津融資支付保證金人民幣4,500,000元(相等於約5,000,000港元)，有關金額相等於代價的3%。

扣除保證金：天津融資將有權從保證金扣除任何招商局廈門灣於售後租回協議項下所結欠的到期但未付金額。招商局廈門灣須在五個營業日內將有關金額存入天津融資的指定銀行賬戶，以補足任何扣除金額。

退還保證金：倘招商局廈門灣已悉數償還其於售後租回協議項下結欠天津融資的所有款項，則天津融資須以將現金存入招商局廈門灣指定銀行賬戶的方式將保證金結餘(如有)退還予招商局廈門灣。或者，待取得天津融資的同意後，招商局廈門灣可從將支付予天津融資的最後一期款項中扣除保證金金額。

## 5. 諮詢服務協議

於二零一九年十二月十九日，招商局廈門灣與天津融資訂立諮詢服務協議。諮詢服務協議的主要條款載列如下：

- 日期： 二零一九年十二月十九日
- 訂約方： (1) 招商局廈門灣  
(2) 天津融資
- 期限： 天津融資須於自諮詢服務協議日期起至二零二零年十二月三十一日止期間向招商局廈門灣提供諮詢服務。
- 服務費： 招商局廈門灣須於諮詢服務協議日期起計15日內向天津融資支付服務費人民幣2,700,000元(相等於約3,000,000港元)。諮詢服務協議的條款及服務費的金額乃由本集團及天津融資(將售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議作為整體考慮)經公平磋商後達致。
- 諮詢服務： 根據諮詢服務協議，天津融資同意按招商局廈門灣的合理要求向招商局廈門灣提供多項諮詢服務，包括但不限於行業宏觀經濟政策及行業發展資訊諮詢服務、企業投資及融資策略諮詢服務以及企業策略規劃及財務管理諮詢服務。



## 6. 財務影響及所得款項用途

根據聯交所發出的常問問題編號052-2018，售後租回協議項下擬進行的交易將根據香港財務報告準則第16號作為本集團進行的融資安排入賬，而轉移有關資產的法定擁有權則根據相關上市規則構成招商局廈門灣出售資產及天津融資收購資產。租賃資產將因售後租回協議而按綜合基準於本集團的財務賬目內確認為融資租賃資產。

就售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議整體而言，代價實際上是將由天津融資墊付予招商局廈門灣的貸款本金額。代價將用作招商局廈門灣的一般營運資金。

## 7. 進行有關交易的理由

本集團的核心業務包括港口及港口相關業務。

由於中國人民銀行有若干監管規限(包括但不限於禁止為購買土地而申請銀行貸款並須於同年內就購買土地結付款項)，招商局廈門灣須尋求替代融資安排，以滿足其資金需要。經比較各融資租賃機構提供的條款後，董事會認為售後租回協議項下的條款及條件(包括但不限於建議利率、貸款期限及所規定的行政程序)對本集團整體而言最為有利。

經計及上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，且售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務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。

## 8. 有關各方的資料

### 有關招商局廈門灣的資料

招商局廈門灣為根據中國法律註冊成立的股份公司，並為本公司的附屬公司。其主要業務活動為散雜貨處理業務。

### 有關天津融資及 CMG 的資料

天津融資為根據中國法律註冊成立的股份公司，並為 CMG (本公司的最終控股公司) 的附屬公司。其主要業務活動為融資租賃、物業租賃、維護及管理租賃物業、諮詢服務以及相關商業保理業務。

本公司的最終控股公司 CMG 為中國政府 (中國國務院) 全資擁有的企業，並受中國國務院國有資產監督管理委員會監督。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區及物業開發及管理) 提供服務。

## 9. 上市規則的涵義

天津融資為 CMG (本公司的最終控股公司) 的附屬公司，因此為本公司的關連人士。故此，售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號，售後租回協議項下擬進行的交易將作為本集團的融資安排入賬。根據聯交所發出的常問問題編號 052-2018，轉移租賃資產的法定擁有權構成本公司的出售事項及天津融資的收購事項，故構成本公司的關連交易。

售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下擬進行的交易將根據上市規則第 14.22 條予以合併。由於上市規則第 14.07 條所載有關售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務協議項下交易的適用百分比率超過 0.1% 但均低於

5%，故售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務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。

概無董事於售後租回協議、抵押協議、保證金協議及諮詢服務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。

## 10. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「手續費」	指	人民幣3,900,000元(相等於約4,320,000港元，即相等於佔代價2.6%的金額)，該款項根據售後租回協議應由招商局廈門灣支付予天津融資
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「招商局廈門灣」	指	漳州招商局廈門灣港務有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份公司，並為本公司的附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則第14A.06條賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣150,000,000元(相等於約166,210,000港元)，為天津融資根據售後租回協議將支付予招商局廈門灣的代價

「諮詢服務」	指	將由天津融資按招商局廈門灣合理要求而向招商局廈門灣提供的多項諮詢服務，包括但不限於行業宏觀經濟政策及行業發展資訊諮詢服務、企業投資及融資策略諮詢服務以及企業策略規劃及財務管理諮詢服務
「諮詢服務協議」	指	招商局廈門灣與天津融資所訂立日期為二零一九年十二月十九日的諮詢服務協議
「保證金」	指	人民幣4,500,000元(相等於約5,000,000港元)，該金額相等於招商局廈門灣將根據保證金協議支付予天津融資的代價的3%
「保證金協議」	指	招商局廈門灣與天津融資所訂立日期為二零一九年十二月十九日的保證金協議
「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
「租賃」	指	土地租賃協議項下擬進行的租賃
「租賃資產」	指	兩項位於中國廈門灣的港口資產，面積分別為17,303.94平方米及16,575.72平方米，為售後租回協議的標的事項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	中國法定貨幣人民幣

「售後租回協議」	指	招商局廈門灣與天津融資所訂立日期為二零一九年十二月十九日的售後租回協議
「抵押資產」	指	位於中國龍海市的兩塊土地(面積分別為126,401.13平方米及172,748.81平方米)的土地使用權
「抵押協議」	指	招商局廈門灣與天津融資所訂立日期為二零一九年十二月十九日的抵押協議，內容有關招商局廈門灣以天津融資為受益人抵押抵押資產
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「天津融資」	指	招商局融資租賃(天津)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份公司，並為CMG的附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，1.00港元兌人民幣0.9025元的匯率僅供參考(如適用)，並不代表任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率換算或根本不予換算。

承董事會命  
招商局港口控股有限公司  
主席  
付剛峰

香港，二零一九年十二月十九日

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、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。