

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)

須予披露及關連交易 出售多項前海地塊的權益

土地整備協議

於二零一八年十二月二十四日，作為由深圳市人民政府主導的城市規劃的一部分，安速捷及安通捷(均為本公司的間接全資附屬公司)與深圳規土委、前海管理局、CMG、前海平方園區、招商蛇口、招商局蛇口資產、招商蛇口附屬公司及A2公司訂立土地整備協議，以進一步統籌及管理CMG集團目前所持位於中國深圳前海的土地的各種權益，目的是通過成立另一合營公司，與前海管理局的聯屬公司開發前海蛇口自貿區。

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意前海管理局收回總體招商局土地並重新規劃，以供A2公司與前海管理局的聯屬公司日後發展。

CMG集團就土地整備協議擬進行的交易享有的總代價將包括(i)將授予A2公司的新土地(價值約人民幣432.1億元(相等於約491.0億港元))，及(ii)將轉讓予本集團位於大鵬灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)。

於土地整備協議生效後，安通捷及安速捷將放棄並不再擁有招商局港口土地的權益。

債權確認函

A2公司於二零一八年十二月二十四日訂立債權確認函，據此，A2公司同意向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地持有相應土地權益部分的金額。

應付各持地公司的金額將須待A2公司與持地公司根據評估諮詢報告釐定之各持地公司所持有相應土地權益部分的估值進一步磋商後，方可作實。

上市規則的涵義

由於招商局蛇口資產、招商蛇口、招商蛇口附屬公司、前海平方園區及A2公司為CMG(本公司的最終控股公司)的附屬公司，因此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士，而土地整備協議構成本公司的關連交易。

於土地整備協議生效後，前海管理局將收回招商局港口土地以換取大鵬灣土地。新土地將授予A2公司，而根據債權確認函，A2公司將結欠安通捷及安速捷一筆尚未落實的金額。由於上市規則第14.07條所載有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，出售事項構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守(1)上市規則第十四章項下有關通知及公告的規定，及(2)上市規則第十四A章項下有關公告、股東批准、通函及年度報告的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，並已委聘獨立財務顧問以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准土地整備協議。根據上市規則，CMG(於本公告日期擁有本公司約62%股份權益)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准土地整備協議的普通決議案放棄投票。

寄發通函

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(1)有關土地整備協議詳情的進一步資料；(2)獨立董事委員會向獨立股東發出的推薦意見函件；(3)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(4)獨立物業估值師的估值報告；及(5)股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料。為預留足夠時間以便本公司編製通函，而獨立物業估值師將出具的估值報告亦尚未落實，有關通函將於本公告刊發後多於15個營業日發出，預期將於二零一九年二月二十八日或之前寄發予股東。

1. 背景

茲提述本公司於二零一六年七月二十八日就成立A1公司刊發的公告。於二零一八年十二月二十四日，作為由深圳市人民政府主導的城市規劃的一部分，安速捷及安通捷(均為本公司的間接全資附屬公司)與深圳規土委、前海管理局、CMG、前海平方園區、招商蛇口、招商局蛇口資產、招商蛇口附屬公司及A2公司(前海平方園區、招商蛇口、招商局蛇口資產、招商蛇口附屬公司及A2公司均為本公司最終控股股東CMG的附屬公司)訂立土地整備協議，以進一步統籌及管理CMG集團目前所持位於中國深圳前海的土地各種權益，目的是通過成立另一合營公司，與前海管理局的聯屬公司開發前海蛇口自貿區。

於本公告日期，持地公司持有中國深圳前海的土地(總土地面積為2,911,141.6平方米，包括安通捷和安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米的招商局港口土地)的各種權益。

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意前海管理局收回總體招商局土地，並於重新規劃後將新土地授予A2公司。土地整備協議進一步規定，倘持地公司與A2公司自土地整備協議項下擬進行交易產生任何債務，則持地公司與

A2公司須作進一步磋商。因此，A2公司於二零一八年十二月二十四日訂立債權確認函，據此，A2公司同意向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地持有相應土地權益部分的金額。

2. 土地整備協議

日期

二零一八年十二月二十四日

訂約方

- (1) 深圳規土委
- (2) 前海管理局
- (3) CMG
- (4) 前海平方園區
- (5) 持地公司(包括安通捷、安速捷、招商蛇口、招商局蛇口資產及招商蛇口附屬公司)
- (6) A2公司

標的事項

根據土地整備協議，(其中包括)持地公司同意前海管理局收回總體招商局土地並重新規劃作商業用途，以供A2公司與前海管理局的聯屬公司日後發展。

由於重新規劃，總體招商局土地(不包括置換土地)的價值將從約人民幣130.0億元(相等於約147.7億港元)增加至人民幣925.3億元(相等於約1,051.5億港元)。

代價

鑒於根據土地整備協議收回總體招商局土地，訂約方已同意向持地公司支付以下補償：

- (i) 就總體招商局土地(交易土地除外)而言，訂約方協定新土地(即重新規劃後

面積約425,300平方米及價值約人民幣432.1億元(相等於約491.0億港元)的新土地)將由前海管理局授予A2公司(A1公司的全資附屬公司)；及

- (ii) 除新土地外，位於大鏟灣港區二期的另一塊土地(面積及相應的海岸線長度與置換土地相同)將轉讓至本集團。大鏟灣土地的確實位置及轉讓安排須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定。

第(i)段所述新土地的價值人民幣432.1億元是以下兩項的總和：(i)總體招商局土地(不包括置換土地)原價值約人民幣130.0億元與(ii)訂約方協定持地公司將享有的土地增值協定部分，該部分按以下公式計算：

$$Z = ((A - B) \times 95\% \times 40\%) - C$$

其中：

「Z」是持地公司將享有的土地增值協定部分；

「A」是重新規劃後總體招商局土地(不包括置換土地)的價值，即約人民幣925.3億元；

「B」是總體招商局土地(不包括置換土地)的原價值約人民幣130.0億元；及

「C」是約人民幣14.91百萬元(相等於約16.94百萬港元)，即前海管理局與前海平方園區先前協定的租金補償金額。

補償由訂約方按公平基準磋商及協定。具體為：(i)總體招商局土地(不包括置換土地)的原價值採用(x)深圳規土委及前海管理局委任的估值師評估的價值與(y)CMG委任的估值師評估的價值的平均數釐定，按二零一五年一月一日的總體招商局土地(不包括置換土地)的價值計算；(ii)總體招商局土地(不包括置換土地)於重新規劃後的價值採用深圳規土委及前海管理局委任的估值師評估的價

值釐定；(iii) 計算訂約方協定持地公司將享有的土地增值協定部分的公式已計入強制性扣減5% 政府開支的增值及(iv) 有權享有餘下增值40% 乃與深圳規土委公平磋商協定。

先決條件

土地整備協議須於自土地整備協議日期起計六個月內達成(其中包括)取得相關法律及上市規則規定的所需權限審批以及股東批准後，方可生效。

3. 債權確認函

根據土地整備協議，前海管理局將收回持地公司持有的總體招商局土地以換取(其中包括)將授予A2公司的新土地。土地整備協議進一步規定，倘持地公司與A2公司自土地整備協議項下擬進行交易產生任何債務，則持地公司與A2公司須作進一步磋商。

因此，A2公司於二零一八年十二月二十四日訂立債權確認函，據此，A2公司同意向各持地公司支付相等於新土地價值乘以各持地公司在總體招商局土地持有相應土地權益部分的金額。

應付各持地公司的金額將須待A2公司與持地公司根據評估諮詢報告釐定之各持地公司所持有相應土地權益部分的估值進一步磋商後，方可作實。該價值一經釐定，本公司將作出有關A2公司結欠安通捷及安速捷的價值的進一步公告。

4. 有關招商局港口土地的資料

本集團因土地整備協議將出售的招商局港口土地為安通捷及安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米位於中國深圳前海的兩塊土地。於重新規劃之前，招商局港口土地乃空置，並未由本集團用作任何商業用途。

5. 有關訂約方的資料

有關安通捷及安速捷的資料

安通捷為一家在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有中國蛇口若干地塊。

安速捷為一家在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有中國蛇口若干地塊。

有關招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司的資料

招商局蛇口資產為一家在中國註冊成立的公司，為本公司最終控股公司CMG的全資附屬公司。根據招商局蛇口資產的營業執照，其經營範圍包括投資於興辦實業、投資管理、商業信息諮詢、擁有物業租賃、電腦軟件以及系統技術開發、整合、技術諮詢服務、電腦軟件銷售、數據處理及數據庫技術服務、合法收購土地的房地產開發及管理。

招商蛇口為一家在中國註冊成立的公司，為本公司最終控股公司CMG的附屬公司。根據招商蛇口的營業執照，其經營範圍包括城區及社區的投資、開發及營運、交通運輸及工業製造。

招商蛇口附屬公司為招商蛇口的附屬公司，而招商蛇口為本公司最終控股公司CMG的附屬公司。招商蛇口附屬公司在中國蛇口持有若干地塊，主要從事發展及管理工業園以及從事汽車相關買賣及租賃業務。

有關A2公司的資料

A2公司為一家於中國註冊成立的公司，主要從事投資控股。A2公司由A1公司全資擁有；A1公司由本公司間接持有14%權益，而其餘下權益則由招商蛇口及招商局蛇口資產間接持有。

有關CMG的資料

CMG為在中國註冊成立的公司，並為本公司的最終控股公司。CMG為一家領先國有企業，擁有非金融行業、金融服務、投資及資本運作三個業務平台。CMG的非金融行業涵蓋港口、收費公路、船舶、物流、房地產、區域發展、離岸工程及貿易。

有關前海平方園區的資料

前海平方園區為本公司最終控股公司CMG的附屬公司，主要從事汽車工業園的開發、管理及支持服務、汽車展覽的營運及管理、汽車貿易、房地產開發及物業租賃。

有關深圳規土委的資料

深圳規土委為中國政府下設委員會，主要從事中國深圳的城市規劃及土地管理。

有關前海管理局的資料

前海管理局為中國政府下設機構，主要從事管理中國深圳前海的發展。

經董事作出一切查詢後所知、所悉及所信，深圳規土委及前海管理局以及其各自的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。

6. 進行出售事項的理由

本集團的主要業務為港口及港口相關業務。如先前在本公司日期為二零一六年七月二十八日的公告所披露，為了把握前海蛇口自貿區成立所帶來的機遇，本集團決定與其他國有企業聯合開發前海蛇口自貿區，這將使得本集團可間接參與前海蛇口自貿區的整體開發。

由於本集團於前海蛇口自貿區擁有若干土地權益，本集團參與此區域的整體開發將有利於本集團的長期發展。目前，招商局港口土地並無為本集團產生收益，且本集團認為，根據土地整備協議擬進行的交易將允許本公司擁有大鏟灣土地的權益，並享有重新規劃帶來的經濟效益，共同貢獻明顯高於招商局港口土地現值的價值。

本集團從CMG得悉，日後，A2公司將與前海管理局的聯屬公司合作進一步開發總體招商局土地，由於本集團於A2公司擁有間接少數權益，故此舉將進而為本集團產生未來投資回報。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問意見後表達意見的獨立非執行董事)認為，土地整備協議及債權確認函以及據此擬進行的交易符合本公司及其股東的整體利益。董事(不包括獨立非執行董事)亦認為，土地整備協議及債權確認函的條款乃由訂約方按照公平原則磋商釐定並按正常商業條款訂立。土地整備協議及債權確認函的條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。獨立非執行董事在考慮獨立財務顧問意見後表達的意見將載於通函內。

概無董事於土地整備協議及債權確認函中擁有重大權益，彼等亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

7. 出售事項的財務影響

於土地整備協議開始生效後，本公司將不再擁有招商局港口土地任何權益。

誠如「3. 債權確認函」一段所述，就總體招商局土地(不包括置換土地)而言，A2公司同意向安通捷及安速捷各自支付等於新土地價值乘以安通捷及安速捷各自根據總體招商局土地持有的土地權益相應部分的金額。鑒於A2公司及本集團應付的金額乃取決於評估諮詢報告所釐定的最終計算結果，故本集團於本公告日期未能識別出售事項的財務影響。然而，僅供說明用途，預期本集團將變現的收益相等於(a)人民幣432.1億元(相等於約491.0億港元)的13.2%(即安通捷及安速捷在總體招商局土地(不包括置換土地)持有的總土地權益相應部分的新估值)；與(b)招商局港口土地(不包括置換土地)資產淨值人民幣814百萬元(相等於約925百萬港元)之間的差額。因此，以綜合基準計，預期本集團將變現來自出售事項的收益(除稅後及股東應佔)約人民幣31.5億元(相等於約35.8億港元)。

根據土地整備協議，就置換土地而言，本集團將接收價值與置換土地相等的大鏟灣土地。因此，本集團將不會因接收大鏟灣土地而錄得任何收益或虧損。本集團來自出售事項的預期收益的最終金額乃取決於大鏟灣土地的最終估值及評估諮詢報告。

8. 出售事項所得款項用途

現擬將出售事項所得款項全數(不包括本集團接收大鏟灣土地的款項，即根據債權確認函A2公司結欠的債務)轉換為A1公司(即A2公司的控股公司)的股權。本集團、A1公司與A2公司進行有關轉換的確實操作方法須待訂約方進一步磋商後，方可作實。倘該安排有任何進展，本公司將作出進一步公告以通知其股東及潛在投資者。預期本集團將開發大鏟灣土地作港口及港口相關投資。

9. 上市規則的涵義

安通捷及安速捷為本公司全資附屬公司。由於招商局蛇口資產、招商蛇口、招商蛇口附屬公司、前海平方園區及A2公司為CMG(本公司的最終控股公司)的附屬公司，因此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士，而土地整備協議構成本公司的關連交易。

於土地整備協議生效後，前海管理局將收回招商局港口土地以換取大鏟灣土地。新土地將授予A2公司，而根據債權確認函，A2公司將結欠安通捷及安速捷一筆尚未落實的金額。由於上市規則第14.07條所載有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，出售事項構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守(1)上市規則第十四章項下有關通知及公告的規定，及(2)上市規則第十四A章項下有關公告、股東批准、通函及年度報告的規定。

10. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，並已委聘獨立財務顧問以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

11. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准土地整備協議。根據上市規則，CMG（於本公告日期擁有本公司約62%股份）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准土地整備協議的普通決議案放棄投票。

12. 寄發通函

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(1)有關土地整備協議詳情的進一步資料；(2)獨立董事委員會向獨立股東發出的推薦意見函件；(3)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(4)獨立物業估值師的估值報告；及(5)股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料。為預留足夠時間以便本公司編製通函，而獨立物業估值師將出具的估值報告亦尚未落實，有關通函將於本公告刊發後多於15個營業日發出，預期將於二零一九年二月二十八日或之前寄發予股東。

13. 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：

「總體招商局土地」	指	位於深圳前海的多塊土地，於本公告日期，總土地面積為2,911,141.6平方米，由持地公司持有
「安速捷」	指	安速捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「安通捷」	指	安通捷碼頭倉儲服務(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「A1公司」	指	深圳市招商前海實業發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「A2公司」	指	深圳市招商前海馳迪實業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「董事會」	指	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，並為本公司的最終控股公司
「招商局港口土地」	指	安通捷及安速捷持有總土地面積為965,958.41平方米的兩塊土地
「招商局蛇口資產」	指	深圳市招商局蛇口資產管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「招商蛇口附屬公司」	指	招商蛇口的多家附屬公司，該等公司為於中國註冊成立的公司，並為CMG的附屬公司
「CMG集團」	指	CMG及其附屬公司
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「大鏟灣土地」	指	位於大鏟灣港區二期的一塊土地，面積及相應的海岸線長度與置換土地相同。大鏟灣土地的確切位置須待深圳規土委、CMG、安通捷及安速捷進一步簽訂協議後，方可確定
「債權確認函」	指	A2公司向持地公司發出日期為二零一八年十二月二十四日的確認書，內容有關A2公司因土地整備協議而結欠持地公司的債務
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	土地整備協議項下擬進行的收回安通捷及安速捷持有的招商局港口土地
「股東特別大會」	指	本公司將就批准土地整備協議而召開的股東特別大會
「置換土地」	指	由招商局港口土地約55%區域組成的指定區域
「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	為向獨立股東就出售事項提供意見而成立並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)組成的獨立董事委員會

「獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「獨立股東」	指	CMG 及其聯繫人以外的股東
「持地公司」	指	安通捷、安速捷、招商局蛇口資產、招商蛇口及招商蛇口附屬公司
「土地整備協議」	指	由安通捷、安速捷、深圳規土委、前海管理局、CMG、前海平方園區、招商局蛇口資產、招商蛇口、招商蛇口附屬公司及A2公司就管理位於中國深圳前海的土地各種權益而訂立日期為二零一八年十二月二十四日的土地整備協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新土地」	指	重新規劃後將被前海管理局授予A2公司的新土地，面積約425,300平方米及價值約人民幣432.1億元(相等於約491.0億港元)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「前海平方園區」	指	深圳市前海平方園區開發有限公司
「前海管理局」	指	深圳市前海深港現代服務業合作區管理局，中國政府設立的一個管理局

「重新規劃」	指	將總體招商局土地的土地用途重新規劃，以供A2公司與前海管理局的聯屬公司日後發展
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深圳規土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會，中國政府設立的一個委員會
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的持有人
「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
「評估諮詢報告」	指	深圳市同致誠土地房地產估價顧問有限公司將予出具的評估諮詢報告，內容有關A2公司因土地整備協議而結欠持地公司的款項
「%」	指	百分比

就本公告而言，已採用1.00港元兌人民幣0.88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，二零一八年十二月二十四日

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。