

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。



COSCO SHIPPING Ports Limited 中遠海運港口有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1199)

關連交易及 持續關連交易 租賃協議

茲提述本公司日期為 2017 年 11 月 28 日的公告，當中所載之有關香港皇后大道中 183 號永樂街 33 號新紀元廣場高座中遠大廈 49 樓 4901、4902A、4902B 及 4903 單位(「**49 樓物業**」)的租賃協議將在 2020 年 11 月 28 日到期。中遠海運港口管理有限公司(「**中遠海運港口管理**」)與 Wing Thy Holdings Limited (「**Wing Thy**」)於 2020 年 11 月 27 日就 49 樓物業訂立一份新的租賃協議(「**49 樓租賃協議**」)，據此，中遠海運港口管理同意向 Wing Thy 租用 49 樓物業，自 2020 年 11 月 29 日起為期 3 年。根據 49 樓租賃協議，(i)49 樓物業每月租金為 1,404,480 港元，不包括地租、差餉、管理費及所有其他雜項支出；及(ii)每月管理費為 95,760 港元(業主立案法團及物業管理公司有權調整)。

除 49 樓租賃協議外，中遠海運港口管理亦與 Malayan Corporations Limited(「**Malayan Corporations**」)於 2020 年 11 月 27 日就香港皇后大道中 183 號永樂街 33 號新紀元廣場高座中遠大廈 42 樓 4206 單位(「**42 樓物業**」)訂立一份租賃協議(「**42 樓租賃協議**」，連同 49 樓租賃協議合稱「**該等租賃協議**」)。根據 42 樓租賃協議，中遠海運港口管理同意向 Malayan Corporations 租用 42 樓物業，自 2021 年 2 月 15 日起為期 2 年 9 個月 12 天。根據 42 樓租賃協議，(i) 42 樓物業每月租金為 325,512 港元，不包括地租、差餉、管理費及所有其他雜項支出；及(ii)每月管理費為 22,194 港元(業主立案法團及物業管理公司有權調整)。

根據《香港財務報告準則》第 16 號「租賃」(「**香港財務報告準則第 16 號**」)，按照該等租賃協議租賃 42 樓物業及 49 樓物業的每月租金將確認為使用權資產，估計總代價約為 58,291,000 港元(有待審核)。使用權資產指本公司於租賃期限內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指其須作出租賃付款(即租金)之責任。租賃所產生之資產及負債初步按現值基準計量，並透過利用遞增借款利率作為折現率折現該等租賃協議項下不可撤銷之租賃付款計算。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團之綜合財務報表，本集團將於(i)使用權資

產年期內確認折舊費用；及(ii)租賃期限內確認租賃負債之利息。

上市規則的涵義

Wing Thye 及 Malayan Corporations 均為中遠海運(香港)之全資附屬公司。中遠海運港口管理為本公司之全資附屬公司。中遠海運為中遠海運(香港)及本公司之控股股東。因此，Wing Thye 及 Malayan Corporations 各自為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，(a)支付租金將被視為本集團收購資產及構成本公司之關連交易；及(b)支付其他費用構成本公司之持續關連交易。

鑒於 42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議訂約各方的關係，且 42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議的業主為本公司關連人士，因此，根據上市規則第 14A.81 條至第 14A.83 條，42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議項下之交易予以合併計算。

由於有關使用權資產(租賃)(即租金的現值)之最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故根據該等租賃協議支付租金須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關其他費用按年度基準計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，故根據上市規則第 14A.76(1)(a)條，按照該等租賃協議支付其他費用構成最低限額交易，並獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

49 樓租賃協議之主要條款

- 日期 : 2020 年 11 月 27 日
- 訂約雙方 : (i) Wing Thye 作為業主；及
(ii) 中遠海運港口管理作為租戶
- 該物業 : 49 樓物業
- 總樓面面積 : 約 21,280 平方呎
- 年期 : 自 2020 年 11 月 29 日起為期 3 年並於 2023 年 11 月 28 日屆滿(固定年期並包括首尾兩日)
- 租金及管理費 : (i) 每月租金為 1,404,480 港元(不包括地租、差餉、管理費及所有其他雜項支出)，須在扣除所有扣減項目後於每個曆月的第一天繳交；及

(ii) 每月管理費為 95,760 港元，須在扣除所有扣減項目後於每個曆月的第一天(業主立案法團及物業管理公司有權調整)繳交

用途 : 辦公室

42 樓租賃協議之主要條款

日期 : 2020 年 11 月 27 日

訂約雙方 : (i) Malayan Corporations 作為業主；及

(ii) 中遠海運港口管理作為租戶

該物業 : 42 樓物業

總樓面面積 : 約 4,932 平方呎

年期 : 自 2021 年 2 月 15 日起為期 2 年 9 個月 12 天並於 2023 年 11 月 28 日屆滿(固定年期並包括首尾兩日)

租金及管理費 : (i) 每月租金為 325,512 港元(不包括地租、差餉、管理費及所有其他雜項支出)，須在扣除所有扣減項目後於每個曆月的第一天繳交；及

(ii) 每月管理費為 22,194 港元，須在扣除所有扣減項目後於每個曆月的第一天(業主立案法團及物業管理公司有權調整)繳交

用途 : 辦公室

上市規則的會計影響及處理

本集團根據該等租賃協議擬作出之付款包含不同組成部分，因此將採用不同的會計處理方法。根據香港財務報告準則第 16 號，按照該等租賃協議租賃 42 樓物業及 49 樓物業的每月租金將確認為使用權資產，估計總代價約為 58,291,000 港元(有待審核)。使用權資產指本公司於租賃期限內使用相關租賃資產之權利，而租賃負債指其須作出租賃付款(即租金)之責任。租賃所產生之資產及負債初步按現值基準計量，並透過利用遞增借款利率作為折現率折現該等租賃協議項下不可撤銷之租賃付款計算。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團之綜合財務報表，本集團將於(i)使用權資產年期內確認折舊費用；及(ii)租賃期限內確認租賃負債之利息。

因此，根據香港財務報告準則第 16 號，本集團會將每月租金確認為收購使用權資產，並計及每月租金的折現總額。根據上市規則第 14A 章，該等收購使用權資產將構成本公司之一次性關連交易。其他費用將於產生期間在本集團之損益賬內確認為開支，而根據上市規則第 14A 章，支付該等開支將被視為本公司之持續關連交易。

進行交易的理由和裨益

本公司長期使用 49 樓物業作為本集團之總辦事處及其於香港之主要營業地點；中遠海運港口管理亦在此前及目前仍然使用 49 樓物業作為其辦公室。本公司之管理層認為繼續租用 49 樓物業可以節省不必要的搬遷和行政費用，既符合本集團的利益，又便於行政管理。本公司之管理層亦認為租用 42 樓物業屬必要和合適，其具有鄰近位於同一座大廈 49 樓的本公司總辦事處的優勢，可配合本集團的經營及發展。

該等租賃協議項下應付之租金及該等租賃協議之條款，均由中遠海運港口管理分別與 Wing Thye 及 Malayan Corporations 透過中遠海運(香港)及本公司經公平洽商後達成，並經考慮中遠海運港口管理委聘之獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)提供的意見。根據戴德梁行日期均為 2020 年 10 月 15 日的兩份報告，49 樓物業現時的市場租值為每月 1,480,000 港元(不包括管理費、地租、差餉及其他雜項支出)，以及 42 樓物業現時的市場租值為每月 349,000 港元(不包括管理費、地租、差餉及其他雜項支出)。該等租賃協議項下應付之租金符合市場水平且屬公平合理。

董事會主席馮波鳴先生及非執行董事陳冬先生亦為中遠海運(香港)的董事，彼等自願放棄就有關批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的本公司相關董事會決議案投票。概無其他董事於該等租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益而需放棄就相關的董事會決議案投票。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括上文所述自願放棄就有關批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案投票的馮波鳴先生及陳冬先生)認為，該等租賃協議於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且該等租賃協議的條款屬公平合理(特別是根據戴德梁行的專業意見)，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

Wing Thye 及 Malayan Corporations 均為中遠海運(香港)之全資附屬公司。中遠海運港口管理為本公司之全資附屬公司。中遠海運為中遠海運(香港)及本

公司之控股股東。因此，Wing Thye 及 Malayan Corporations 各自為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，(a)支付租金將被視為本集團收購資產及構成本公司之關連交易；及(b)支付其他費用構成本公司之持續關連交易。

鑒於上文所述 42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議訂約各方的關係，且 42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議的業主為本公司關連人士，因此，根據上市規則第 14A.81 條至第 14A.83 條，42 樓租賃協議及 49 樓租賃協議項下之交易予以合併計算。

由於有關使用權資產(租賃)(即租金的現值)之最高適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故根據該等租賃協議支付租金須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於有關其他費用按年度基準計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，故根據上市規則第 14A.76(1)(a)條，按照該等租賃協議支付其他費用構成最低限額交易，並獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關本集團及業主的資料

本集團

本集團主要從事碼頭的管理及經營業務，以及相關業務。中遠海運港口管理主要從事投資控股及提供管理服務。

WING THYE

Wing Thye 的主要業務為物業投資。

MALAYAN CORPORATIONS

Malayan Corporations 的主要業務為物業投資。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有下文所賦予之涵義：

「董事會」 指 本公司之董事會；

「本公司」 指 中遠海運港口有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1199)；

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「中遠海運」	指	中國遠洋海運集團有限公司，為本公司之最終控股股東及中國國有企業；
「中遠海運(香港)」	指	中遠海運(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為中遠海運之間接全資附屬公司；
「中遠海運港口管理」	指	中遠海運港口管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》第16號「租賃」；
「業主立案法團」	指	42樓物業及49樓物業所屬樓宇不時之業主立案法團；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業管理公司」	指	42樓物業及49樓物業所屬樓宇不時之管理公司；
「其他費用」	指	中遠海運港口管理根據該等租賃協議分別就42樓物業及49樓物業應付Wing Thye及Malayan Corporations之管理費及其他雜項支出(如本公告所披露)；
「中國」	指	中華人民共和國；
「42樓物業」	指	香港皇后大道中183號永樂街33號新紀元廣場高座中遠大廈42樓4206單位；

「49樓物業」	指	香港皇后大道中 183 號永樂街 33 號新紀元廣場高座中遠大廈 49 樓 4901、4902A、4902B 及 4903 單位；
「租金」	指	中遠海運港口管理根據該等租賃協議分別就 42 樓物業及 49 樓物業應付 Wing Thye 及 Malayan Corporations 之租金(如本公告所披露)；
「使用權資產(租賃)」	指	根據香港財務報告準則第 16 號將於本集團綜合財務報表中認列之資產，代表本集團(作為承租人)根據該等租賃協議使用 42 樓物業及 49 樓物業之權利價值；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「%」	指	百分比；
「42樓租賃協議」	指	中遠海運港口管理與 Malayan Corporations 就 42 樓物業所訂立日期為 2020 年 11 月 27 日之租賃協議；及
「49樓租賃協議」	指	中遠海運港口管理與 Wing Thye 就 49 樓物業所訂立日期為 2020 年 11 月 27 日之租賃協議。

承董事會命
中遠海運港口有限公司
 主席
馮波鳴

香港，2020年11月27日

於本公告日期，董事會成員包括馮波鳴先生¹(主席)、張達宇先生¹(董事總經理)、鄧黃君先生¹、張煒先生²、陳冬先生²、黃天祐博士¹、范徐麗泰博士³、李民橋先生³、林耀堅先生³、陳家樂教授³及楊良宜先生³。

¹ 執行董事

² 非執行董事

³ 獨立非執行董事