

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)

## 公告

### 有關

### 中遠海運(香港)有限公司 認購本公司一間附屬公司股份的 關連交易

#### 認購協議

於 2026 年 6 月 26 日(交易時段後)，本公司、中遠海運(香港)(中遠海運之全資附屬公司)與目標公司(本公司之全資附屬公司)訂立認購協議。據此，中遠海運(香港)有條件同意按認購價 14,108,015 美元認購目標公司將予配發及發行的認購股份(按配發後基準相當於已發行目標股份的 40%)。

目標集團主要於阿布扎比從事經營集裝箱場站服務。於本公告日期，目標公司為本公司之全資附屬公司。於認購事項完成後，本公司及中遠海運(香港)將分別擁有目標公司的 60%及 40%股權，而目標公司將繼續為本公司之附屬公司。本集團於目標集團的權益由持股 100%攤薄至 60%，在技術上構成本集團之視作出售事項。

#### 股東協議及股東貸款協議

於完成後，訂約方將訂立股東協議，以規管彼等各自有關擁有及管理目標集團的權利及義務。

為滿足目標集團的資金需求，於完成後，訂約方亦將訂立股東貸款協議。據此，本公司及中遠海運(香港)(作為貸款人)將向目標公司(作為借款人)墊付本金總額為 133,900,000 美元的股東貸款。本公司及中遠海運(香港)將

按彼等各自的持股比例參與股東貸款(即中遠海運(香港)的貸款出資總額為53,560,000美元及本公司的貸款出資總額為80,340,000美元(目標公司結本公司的現有往來賬戶金額35,990,000美元被視為構成有關貸款的一部分))。

### 上市規則項下之涵義

於本公告日期，中遠海運為最終控股股東，間接持有 2,862,021,844 股股份(佔於本公告日期已發行股份總數約 72.27%)，而中遠海運(香港)為中遠海運之全資附屬公司。因此，中遠海運(香港)為本公司之關連人士，故根據上市規則第 14A 章，認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議以及該等協議項下擬進行之交易)構成本公司之關連交易。

由於有關認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及其項下擬進行之交易)之最高適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 0.1%但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，訂立認購協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

為避免疑問，鑑於(1)本公司將按照正常商業條款及公平磋商基準並按其持股比例參與股東貸款，及(2)中遠海運(香港)將按照正常商業條款及公平磋商基準參與股東貸款，且不會以本集團資產作擔保，故根據上市規則第 14A.89 條及第 14A.90 條，本公司及中遠海運(香港)提供股東貸款將全面獲豁免遵守申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

### 警告

認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議)，須待本公告「認購協議 — 先決條件」一節所載之認購協議項下的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成。因此，有關交易可能會或不會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

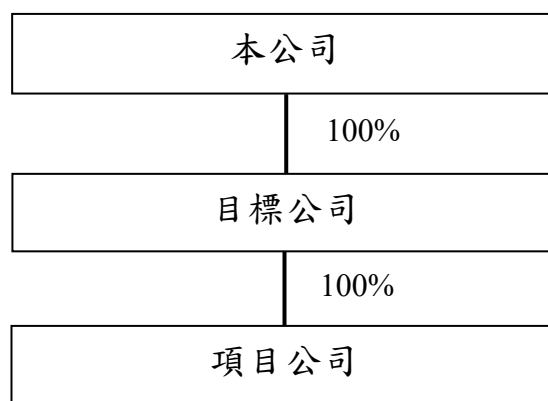
## 認購協議

於2026年6月26日(交易時段後)，本公司、中遠海運(香港)(中遠海運之全資附屬公司)與目標公司(本公司之全資附屬公司)訂立認購協議。據此，中遠海運(香港)有條件同意按認購價14,108,015美元認購目標公司將予配發及發行的認購股份(按配發後基準相當於已發行目標股份的40%)。

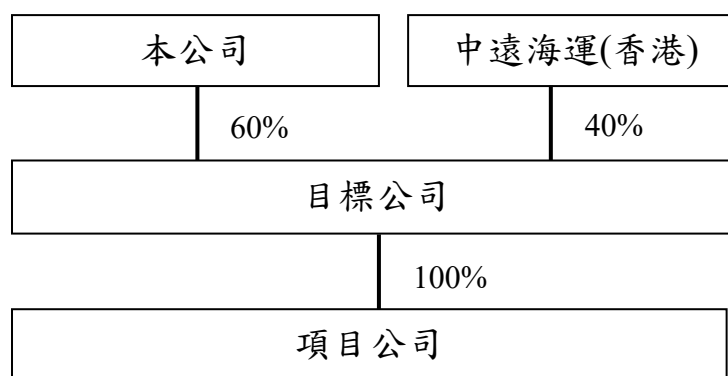
於本公告日期，目標公司為本公司之全資附屬公司。目標公司(透過項目公司)於阿布扎比集裝箱場站設施從事經營集裝箱場站服務，而項目公司為目標公司之全資附屬公司。目前，集裝箱場站設施的服務能力已接近飽和。為擴展集裝箱場站設施以提升其服務能力，中遠海運(香港)被引入作為合資夥伴投資於目標公司及為集裝箱場站設施的第二期發展及建設提供股本及貸款資本。

於認購事項完成後，本公司及中遠海運(香港)將分別擁有目標公司的60%及40%股權，而目標公司將繼續為本公司之附屬公司，日常營運由本集團管理。下圖列示目標集團於本公告日期及於完成後的股權結構：

目標集團於本公告日期的股權結構：



目標集團於完成後的股權結構：



本集團於目標集團的權益由持股 100%攤薄至 60%，在技術上構成本集團之視作出售事項。

認購協議的主要條款載列如下。

#### 日期

2026 年 6 月 26 日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 中遠海運(香港)；及
- (3) 目標公司

#### 主體事項

於完成日，中遠海運(香港)有條件同意認購及目標公司有條件同意配發及發行認購股份(即 11,333,334 股目標股份，按配發後基準相當於已發行目標股份的 40%)，認購價為 14,108,015 美元。

認購價由本公司及中遠海運(香港)按公平磋商基準釐定，當中考慮(其中包括)所有現有目標股份於 2025 年 6 月 30 日的估值金額 21,162,023 美元。

## 分佔利潤及虧損

目標公司於估值日起及截至完成日止期間產生的所有利潤及虧損，應由本公司及中遠海運(香港)按彼等各自持股比例承擔。

## 先決條件

完成須待於最後截止日期或之前先行或同時達成以下條件後，方可作實：

- (1) 目標公司及中遠海運(香港)各自己取得完成認購事項及認購協議項下擬進行之交易所需的一切批准及同意；
- (2) 目標公司及本公司的董事會已通過必要決議案，批准及授權認購事項及與認購協議項下擬進行之交易有關的事項；
- (3) 中遠海運(香港)的任何董事會、總裁辦公會及董事長專題會已通過必要決議案，批准及授權認購事項及與認購協議項下擬進行之交易有關的事項；
- (4) 本公司(作為目標公司的現有股東)已通過必要決議案，批准及授權認購事項及與認購協議項下擬進行之交易有關的事項；
- (5) 本公司已就認購協議項下擬進行之交易，遵守其於上市規則項下的義務；
- (6) 本公司與目標公司的公司間結餘已結清；
- (7) 本公司已就認購事項，遵守其於中國國務院國有資產監督管理委員會有關境外離岸投資管理法律法規項下的義務；及
- (8) 遵照上海證券交易所股票上市規則的適用規定，中遠海運控股股份有限公司董事會及股東通過必要決議案，批准及授權本公司及目標公司簽署股東貸款協議，以及目標公司與項目公司簽署集團內部股東貸款協議。

若任何訂約方未能於最後截止日期全面達成任何先決條件，未違約之訂約方可書面通知終止認購協議。

## **完成**

完成將於完成的所有先決條件獲達成後 5 個營業日 (或訂約方可能書面同意的其他日期)發生。於完成時，中遠海運(香港)將支付認購股份的認購價，訂約方將訂立股東協議及股東貸款協議，中遠海運(香港)及本公司將按彼等各自的持股比例向目標公司(作為借款人)墊付股東貸款(金額為 133,900,000 美元，減去目標公司結欠本公司的現有往來賬戶金額 35,990,000 美元(其被視為構成有關貸款的一部分))。

## **聲明、保證及彌償**

認購協議載有本公司及目標公司所作就此類性質交易而言屬一般及慣常的聲明、保證、承諾及彌償。

## **終止**

於完成前任何時候，若任何訂約方未能或拒絕遵守認購協議的條款，任何其他訂約方可以書面通知的方式終止認購協議。

## **股東協議**

於完成後，訂約方將訂立股東協議，以規管彼等各自有關擁有及管理目標集團的權利及義務。

股東協議的主要條款載列如下。

## **訂約方**

- (1) 本公司；
- (2) 中遠海運(香港)；及
- (3) 目標公司

## **目標集團的主要業務**

目標集團將主要於阿布扎比從事經營集裝箱場站服務。

## 資金

倘目標集團需要進一步融資，應首先動用其內部現金流量。倘內部資金不足，目標集團可向第三方尋求融資。若目標集團向第三方借款需要任何擔保、其他抵押或彌償保證，則應首先由目標集團之成員公司提供，且不得向目標股東追索。有關擔保、其他抵押或彌償保證僅可在目標股東事先一致同意的情況下，由各目標股東按同等條款分別提供(惟彼等就相關借款的責任應與彼等各自在目標公司中的股權成比例)。

僅在無法獲得第三方融資的情況下，並經全體目標股東事先一致同意後，目標集團方可透過以下方式取得資金：(a)來自目標股東的股東貸款；(b)目標股東透過認購新目標股份的方式進行股權投資；及/或(c)其他經協定的融資來源，於各種情況下與目標股東各自於目標公司中的股權成比例。

## 目標集團董事會

目標集團各成員公司的董事會將由不超過五名成員組成。本公司將有權委任三名董事及中遠海運(香港)將有權委任兩名董事加入董事會，並由本公司提名的一名董事擔任主席。每次董事會會議的法定人數將為 2 名董事(由本公司及中遠海運(香港)各提名一名董事)。任何董事均無權投決定票。

## 決策

目標集團各成員公司的董事會及目標股東須一致同意批准股東協議中所載的任何董事會保留事項(例如產生非經常性及不尋常資本開支、處置重大資產、向第三方大額借貸等)或股東保留事項(例如變更目標集團主要業務的範圍及性質、更改股息政策、由目標集團任何成員公司進行任何股權融資，或由目標股東或其聯繫人進行任何債務融資或提供任何財務資助等)(視情況而定)。

除明確須經董事會一致同意的事項，或根據股東協議條款須由目標股東批准的事項，或適用法律或組織章程文件另有規定者外，目標集團各成員公司的所有事項均須由其董事會以簡單多數表決方式決定。

## 目標集團管理層

本公司將有權提名項目公司的總經理，而中遠海運(香港)將有權提名項目公司的財務總監。

## 股息政策

目標集團各成員公司就各財政年度向其股東宣派的股息，將由其董事會決定，當中考慮多項因素，包括但不限於目標集團的留存盈利及可供分派儲備、其預期營運資金需求及流動資金狀況、償還任何貸款或應付貸款人、債權人或股東款項或利息所需的資金等。任何向目標股東作出的分派，將按彼各自在目標公司中的持股比例作出。

## 股份轉讓限制

一般而言，各目標股東不得處置其持有的任何目標股份，不論直接或間接，除非出售(a)予其聯屬公司或任何其他實體，惟該轉讓後目標股東的公司最終實益擁有人維持不變；(b)根據股東協議的條款為向第三方融資而進行；(c)在發生違約事件的情況下根據股東協議的條款進行；或(d)經其他目標股東書面同意以其他方式進行。

## 優先購買權

當目標股東收到第三方對其目標股份及目標公司結欠其的貸款(如有)的要約時，出售目標股東應首先以書面通知方式，向非出售目標股東提呈該等目標股份及貸款。若非出售目標股東選擇不行使其優先購買權，或未收到其回覆，則出售目標股東可按與書面通知所載者大致相同的條款，向第三方進行轉讓。

## 優先認購權

目標公司未來任何股權證券的發行或配發(「未來發行」)須經目標股東一致同意，且目標股東或其聯屬公司擁有優先認購權，最多可認購任何未來發行中與彼等股權成比例的部分。若任何目標股東未如此行使其優先認購權，則其他目標股東將有權亦認購未來發行的該部分。若目標股東拒絕按上述方式認購，目標公司可按其認為適當的方式處置未獲認購的新目標股份。

## 違約事件

倘發生以下任何事件，即構成目標股東的違約事件：

- (1) 目標股東嚴重違反股東協議，且該等違反行為無法補救，或於收到非違約目標股東通知後60日內未予以補救；
- (2) 目標股東未能按股東決議案所協定的條款，就目標集團的任何借貸提供資金或擔保、其他抵押或彌償保證；
- (3) 目標股東的控股股東發生變更；
- (4) 目標股東無力償債；或
- (5) 目標股東未能遵守適用法律。

發生違約事件後，非違約目標股東有權要求違約目標股東：(a)按全體目標股東以公平磋商基準委任的獨立專業估值師釐定的公允價值，將其所有目標股份出售予非違約目標股東；或(b)以書面通知方式按上述公允價值購買非違約目標股東持有的所有目標股份。

## 業務機會轉介

倘目標股東或其附屬公司於有關地區識別或追求任何與目標集團主要業務相同或大致相似的業務機會，彼等將諮詢其他目標股東及目標公司，以探討是否可由或透過目標集團追求潛在機會。

## 終止

股東協議將於下列情況終止：(a)所有目標股份由唯一目標股東持有；或(b)目標公司進行清算或接獲清盤令。

## 股東貸款協議

為滿足目標集團的資金需求，於完成後，訂約方亦將訂立股東貸款協議。據此，本公司及中遠海運(香港)(作為貸款人)將向目標公司(作為借款人)墊付本金總額為 133,900,000 美元的股東貸款。

股東貸款協議的主要條款載列如下。

貸款人： (1) 本公司；及  
(2) 中遠海運(香港)

借款人： 目標公司

本金： 133,900,000 美元

各貸款人的參與 本公司及中遠海運(香港)各自將按彼等各自的持股比例參與股東貸款，詳情如下：

(1) 中遠海運(香港)的貸款出資總額將為53,560,000美元；及

(2) 本公司的貸款出資總額將為80,340,000美元(目標公司結欠本公司的現有股東往來賬戶金額35,990,000美元(「現有往來賬戶」)被視為構成有關貸款的一部分，並將按股東貸款協議的條款及條件予以修訂及重述)

各貸款人於股東貸款協議項下的責任為個別責任。

本公司擬以內部資源為其額外貸款出資提供資金。

利息： 各股東貸款每 3 個月利息期的利息，將以每年 0.2% 的息差與該利息期內每日適用的每日簡單 SOFR 之和的年利率按日累計。貸款的應計利息須於每個利息支付日支付。

動用： 中遠海運(香港)於股東貸款中的出資(即 53,560,000 美元)及本公司於股東貸款中的出資(扣除現有往來賬戶)(即 44,350,000 美元)，須由中遠海運(香港)及本公司於完成日全數提供予目標公司。

償還： 於股東貸款協議日期起 60 個月之日悉數償還

**按比例分配：** 本公司與中遠海運(香港)根據股東貸款協議收到的所有付款及收回款項，均須按彼等各自於股東貸款中的出資比例應用及分配。

**股東貸款的用途：** 股東貸款須用於：

- (1) 轉借予項目公司，用於(a)於完成日同時償還結欠本公司的款項；(b)為集裝箱場站設施的建設及發展以及與此相關的其他支出及開支提供資金；及(c)一般公司及營運資金用途；及
- (2) 目標公司的一般公司及營運資金用途。

### 有關目標集團的資料

目標公司於 2017 年 9 月在英屬維爾京群島註冊成立，為一家投資控股公司，持有項目公司 100%已發行股份。項目公司於 2018 年 1 月在阿布扎比註冊成立，其主要業務是在阿布扎比經營集裝箱場站服務。

目標公司於 2025 年 12 月 31 日的經審核綜合負債淨額(根據國際財務報告準則會計準則編製)約為 15,943,000 美元。

下文載列目標公司截至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日止兩個財政年度的經審核綜合財務資料(根據國際財務報告準則會計準則編製)：—

	截至 12 月 31 日止年度	
	2025 年 (經審核) 千美元	2024 年 (經審核) 千美元
除稅前虧損淨額	4,269	8,212
除稅後虧損淨額	2,895	8,212

於認購事項完成後，本公司及中遠海運(香港)將分別擁有目標公司的 60%及 40%股權，而目標公司將繼續為本公司之附屬公司，日常營運由本集團管理。

## 現有目標股份的估值

### 估值

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已獲本公司委聘，以評估目標公司於 2025 年 6 月 30 日(即估值日)100%現有目標股份的市值。獨立估值師乃根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則，在假設目標集團持續經營的基礎上進行估值，並評估目標公司於估值日 100%現有目標股份的市值為 21,162,023 美元。

獨立估值師已出具估值報告，其概要載列如下。該估值自估值日起至 2026 年 6 月 29 日止有效期一年。

### 主要假設及限制條件

下文載列估值所依據的主要假設：

- (1) 目標集團可透過目標集團管理層的努力，實現其目標經營業績；
- (2) 擬議的集裝箱場站設施擴建足以應付目標集團未來的業務擴張；
- (3) 現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對目標集團業務造成不利影響的重大變化；及
- (4) 目標集團合約及協議所載的營運及合約條款將獲履行。

下文載列估值所依據的主要限制條件：

- (1) 獨立估值師依賴目標公司及相關各方提供予其的財務資料、預測、假設及其他數據的準確性、完整性及合理性；
- (2) 目標集團管理政策的持續性在任何時候均屬必要，以維持被估值資產的性質及完整性；
- (3) 獨立估值師假設資產狀況並無任何重大隱瞞或遺漏事宜，會對估值結果造成不利影響；及

(4) 估值乃基於截至估值日存在的經濟、市場、金融及其他狀況及其可計量性而作出。

### **獨立估值師採用的估值方法**

在得出評估價值時，獨立估值師已考慮三種普遍接受的估值方法：資產基礎法、收益法及市場法。

選擇最合適的方法乃基於估值目的、所涉及主體的性質、相關數據的可獲得性及可靠性，以及各估值方法的優劣。

目標公司除持有項目公司 100%股份外，並無任何業務營運，不會產生獨立現金流量，僅作為控股工具，並不符合採用收益法或市場法的標準。此外，由於目標公司的主要資產(佔總資產超過 99%)為項目公司，故採用資產基礎法。該方法適用於投資公司的估值，因其價值主要取決於所持資產及負債的價值。收益法及市場法均不適用，原因在於收益法需要可靠的長期財務預測，而目標公司層面並無營運業務，無法提供該等預測，且其股份並無可觀察的市場價格。

就項目公司(其為營運實體)而言，已採用收益法，因其最能反映預期未來經濟利益的現值。由於缺乏在地理、營運及財務特點方面具有足夠可比性的上市公司，故未採用市場法。資產基礎法亦被認為不適當，因其未能充分反映持續營運及業務經濟回報所產生的價值。

鑑於上文所述，由於目標公司本身並無營運，僅持有股本權益，故其估值採用資產基礎法。由於目標公司的價值主要源自項目公司，而項目公司為具有活躍業務營運的營運公司，故採用收益法作為項目公司的主要估值方法。

### **採用資產基礎法對目標公司目標股份的估值**

在資產基礎法下，被評估主體每項資產及負債的估值採用適當的估值方法獨立釐定。目標公司的估值指其於估值日所有資產的評估價值減去所有負債的評估價值。

目標公司的每項資產(其於項目公司的投資除外)，包括現金及應收本公司款項，以及目標公司的每項負債，包括應計費用及應付本公司款項，均根據目標公司財務報表所示的賬面值進行估值(見下表)。目標公司於項目公司的投資採用收益法進行估值(見下文「採用收益法對項目公司股份的估值」一節)。

目標公司於估值日每項資產及負債的市值採用資產基礎法釐定如下：

	賬面值 (美元)	市值 (美元)	價值變動 (美元)	百分比變動 (%)
<b>資產</b>				
流動資產				
現金	2,951	2,951	0	0
應收本公司款項	435,947	435,947	0	0
非流動資產				
於全資附屬公司 之投資	52,408,753	56,718,752	4,309,999	8.22
資產總值	52,847,651	57,157,650	4,309,999	8.16
<b>負債</b>				
流動負債				
應計費用	5,627	5,627	0	0
非流動負債				
應付本公司款項	35,990,000	35,990,000	0	0
負債總額	35,995,627	35,995,627	0	0
<b>資產淨值</b>	<b>16,852,024</b>	<b>21,162,023</b>	<b>4,309,999</b>	<b>25.58</b>

## 採用收益法對項目公司股份的估值

由於項目公司正在營運並產生獨立的現金流量，故其在估值中採用收益法。項目公司的估值乃使用貼現現金流量法下的自由現金流量模型進行，詳情如下：

### (1) 預測期及收益期的確定

項目公司已租賃阿布扎比哈利法經濟區的一幅土地，租期為 50 年，直至 2067 年，期間項目公司可在該土地上興建倉庫用於其集裝箱場站營運。估值乃按項目公司將持續營運至 2067 年的基準進行。

### (2) 項目公司自由現金流量的計算公式

預測期內每年自由現金流量 = 除稅後經營利潤淨額 + 折舊及攤銷 - 資本開支 - 營運資金增加 + 除稅後利息開支。

### (3) 未來收益的確定

根據項目公司的業務特點及營運模式，其自由現金流量最終透過基於項目公司的未來發展、資本投資及資金管理計劃，預測未來年度營業收入、成本、折舊及攤銷、所得稅及其他變量，以及預測相應的資本開支、營運資金變動及營運期末可收回資金或資產處置產生的資金來釐定。

#### (a) 營業收入預測

根據歷史吞吐量及計劃吞吐能力擴充，集裝箱場站設施第一期的基本吞吐能力確定為 25,000 個標準箱，預期將按與本地生產總值相若的增長率(約 2%)逐年增長。鑑於集裝箱場站設施地理位置優越且具競爭優勢，預期未來 15 年將保持較高的增長潛力。

集裝箱場站設施第二期目標定於 2027 年投入營運，初始吞吐能力約為 19,000 個標準箱，預期將以每年約 8%的增長率增長。隨著業務成熟及市場增長放緩，該增長率將趨於穩定，並與本地生產總值增長率(約 1%至 3%)保持一致。

收費乃根據目前約 1,732 阿聯酋迪拉姆／標準箱的費用釐定，預期每三年上調 2%(計及通脹)。

(b) 營業開支假設

固定成本主要包括特許經營權費用(即特許經營權協議所訂明的倉庫租金)，約佔總成本的 22%。可變成本假設每年增加約 1.5%，主要包括運輸成本及勞工成本。

(c) 稅率預測

根據當地政府規例，企業所得稅按利潤的 9%徵收。

(4) 貼現率

在釐定項目公司估值的合適貼現率時，獨立估值師使用加權平均資本成本(「WACC」)來估算項目公司的整體資本成本。WACC 包含來自股權及債務等所有來源的不同資本成本。具體公式如下：

$$WACC = \frac{E}{V} * R_e + \frac{D}{V} * R_d * (1 - T_c)$$

其中：

$R_e$  = 股權成本

$R_d$  = 債務成本

E = 公司股權的市值

D = 公司債務的市值

V = E + D

$T_c$  = 稅率

獨立估值師採用資本資產定價模型(「CAPM」)來估算項目公司的股權成本。股權成本考慮的因素包括(a)利率風險、(b)流動性風險、(c)市場風險，及(d)公司特定風險。

釐定 WACC 的關鍵輸入數據及參數載列如下：

參數	數值	備註
無風險利率	4.64%	以源自彭博有限合夥企業的 10 年期美國國債收益率為基準
槓桿化貝塔值	0.883	以可資比較公司的槓桿化 5 年貝塔值為基準(見下文附註 1)
市場風險溢價	4.94%	以源自 Damodaran 的阿聯酋市場風險溢價為基準
國家風險溢價	0.32%	以源自 Damodaran 的美國與阿聯酋國家風險溢價差異為基準
規模風險溢價	2.66%	以源自 Kroll Cost of Capital Navigator 的項目公司規模為基準
其他特定風險溢價	1.92%	以獨立估值師的分析(即流動性風險溢價及有關預測不確定性的風險)為基準
股權成本( $R_e$ )	13.91%	股權成本 = 無風險利率 + 槓桿化貝塔值 × 市場風險溢價 + 國家風險溢價 + 規模風險溢價 + 其他特定風險溢價
債務股權比率	78.10%	以源自彭博有限合夥企業的可資比較公司債務股權比率為基準
債務成本( $R_d$ )	5.08%	以源自彭博有限合夥企業的一般公司借貸成本為基準
稅率( $T_c$ )	9.00%	參考阿聯酋稅率
<b>WACC</b>	<b>10.04%</b>	按上述 WACC 公式計算

附註1：就釐定槓桿化貝塔值而言的可資比較公司包括 (a) Ad-Dulayl Industrial Park & Real Estate Company P.L.C、(b) Azrieli Group Ltd.、(c) Dorsel Holdings Ltd.、(d) Gav-Yam Lands Corp. Ltd.、(e) Hiron-Trade Investments & Industrial Buildings Ltd.、(f) Mega Or Holdings Ltd.、(g) Mivne Real Estate (K.D) Ltd.及 (h) Sonol Real Estate And Investments Ltd。上述可資比較公司乃根據以下標準識別：(a) 該等可資比較上市公司主要在鄰近項目公司營運的地區(即中東)經營集裝箱場站／物流倉庫業務，並在該地區上市；及 (b) 該等可資比較公司的財務及營運數據可從 S&P Capital IQ 及其他公開來源獲得。

## (5) 匯率

估值所採用的匯率為 1 美元兌 3.6726 阿聯酋迪拉姆。

## (6) 其他調整

企業價值乃使用上述自由現金流量公式計算年度自由現金流量，並按適當貼現率貼現而得出。企業價值與股權價值的關係如下：

企業價值 = 市值 + 短期債務 + 長期債務 - 現金及等同現金 + 其他非經營性資產 - 其他非經營性負債

在上述公式中，市值代表股東權益，其餘部分則代表參考項目公司資產負債表的資產負債表項目。使用上述收益法計算企業價值後，再根據上述公式調整為股東權益價值。

## (7) 項目公司股份的估值

根據上述計算過程，項目公司於估值日的 100%股份估值為 208,305,289 阿聯酋迪拉姆(或 56,718,752 美元)。

## 獨立估值師執行的工作

獨立估值師已考慮影響目標集團營運的因素，並與目標公司管理層進行訪談，以充分溝通估值的具體細節，同時亦收集行業資料以供參考。估值過程中實施的具體步驟包括：透過與目標集團訪談了解影響目標集團營運的因素，審閱目標集團的財務資料，就估值模型的選擇及關鍵參數的確定等具體事宜與目標公司相關人員就估值細節進行詳細溝通，收集及分析行業資訊，以及構建詳細的財務模型以預測目標集團的未來現金流量及採用多種方法估值。

## 所依賴資料的性質及來源

獨立估值師在進行估值時參考了估值過程中取得的以下資料：

- (1) 目標集團的背景資料及其未來業務計劃；
- (2) 目標集團的財務報表；
- (3) 項目公司的預測未來現金流量；
- (4) 標集團的營業執照及法律文件；及
- (5) 與目標集團營運相關的其他營運及市場資料。

## 專家的資格

由於目標公司於估值日的 100%現有目標股份的評估價值，乃由獨立估值師根據收益法下的貼現現金流量法釐定，故根據上市規則第 14.61 條，該估值被視為一項盈利預測。

董事會已審閱估值報告，並確認其信納估值所依據的盈利預測乃經適當及審慎查詢後作出。

本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘，就估值報告所依據的貼現未來現金流量的計算作出報告。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的報告及董事會函件分別載於本公告附錄一及附錄二。

獨立估值師及香港立信德豪會計師事務所有限公司的資格如下：

### 專家名稱

### 資格

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

專業估值師，一家受皇家特許測量師學會監管的註冊公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

於本公告日期，獨立估值師及香港立信德豪會計師事務所有限公司均無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

獨立估值師及香港立信德豪會計師事務所有限公司各自己就刊發本公告發出同意書，同意以所載形式及內容於本公告轉載其各自的意見、函件或報告以及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

### **訂立認購協議及其項下擬進行交易的理由及裨益**

項目公司經營阿布扎比哈利法港核心區域唯一的碼頭，賦予其重大的戰略價值。目前，項目公司集裝箱場站設施的服務能力已接近飽和。透過引入中遠海運(香港)作為合資夥伴為集裝箱場站設施的第二期發展及建設向目標集團提供股本及貸款資本，將可加強資金保障及項目管理能力，而訂約方將能善用彼等的綜合資源及專業知識，以實現長期可持續發展。中遠海運(香港)的參與，相信將有助本集團進一步加強於「一帶一路」沿線主要樞紐的佈局，深化與中東的經貿合作，並提升本集團全球港口及物流網絡的協同效應及營運效率。

於完成後，本公司將繼續維持對目標集團的控股權益，並繼續負責其碼頭的日常營運及管理，確保業務連續性及管理穩定性。中遠海運(香港)向目標集團提供資金將有助本公司將相應資金分配至其他重點項目，從而進一步提升資金使用效率，促進本集團各平台間的互利合作及價值創造，並為本集團整體海外戰略佈局提供有力支持。

### **視作出售事項的財務影響**

於認購事項完成後，目標公司將繼續為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績將繼續併入本集團的財務報表。因此，根據香港財務報告準則會計準則，視作出售事項將入賬列作權益交易，且由於本集團將繼續保留對目標公司的控制權，預期不會在本集團的綜合收益表中確認任何收益或虧損。由於認購協議項下擬進行之交易，目標公司將以現金收取總額約112,018,000 美元(包括認購價及股東貸款)。來自目標股東的貸款將增加97,910,000 美元(即中遠海運(香港)及本公司將於完成日向目標公司提供的股東貸款金額)。相應變動約14,108,000 美元(按目標公司於認購事項前後的總權益計算)將於總權益中確認。

上述乃根據目標公司最新財務報表作出的初步評估。因認購協議項下擬進行之交易而產生的實際權益變動金額(其將受完成日的認購價及視作出售事項附帶的開支金額影響)可能與上述有所不同。

認購價及股東貸款的總額在釐定時已參考並擬用於滿足目標集團就集裝箱場站設施第二期建設及開發的資本及資金需求，以及目標集團於集裝箱場站設施第二期建設期間的營運資金需求(估計約 75,000,000 美元)，並償還項目公司結欠本公司的現有貸款及應計利息(金額約為 37,000,000 美元)。

## 有關訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司之主要業務為投資控股。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(香港)

中遠海運(香港)為一家在香港註冊成立之有限公司，主要從事航運服務、高速公路、資訊科技、工業製造、貨運服務、物業投資管理等。中遠海運(香港)為中遠海運之全資附屬公司。中遠海運為一家根據中國法律註冊成立之公司，並為一家由中國國務院國有資產監督管理委員會全資擁有及控制的國有企業。中遠海運及其附屬公司的經營範圍包括國際船舶運輸、國際海運輔助業務、貨物及技術的進出口業務、國際貨運代理業務、自有船舶租賃、船舶、集裝箱及鋼材銷售以及海洋工程等。

### 上市規則項下之涵義

於本公告日期，中遠海運為最終控股股東，間接持有 2,862,021,844 股股份(佔於本公告日期已發行股份總數約 72.27%)，而中遠海運(香港)為中遠海運之全資附屬公司。因此，中遠海運(香港)為本公司之關連人士，故根據上市規則第 14A 章，認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議以及該等協議項下擬進行之交易)構成本公司之關連交易。

由於有關認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及其項下擬進行之交易)之最高適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 0.1%但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，訂立認購協議及其項下擬進

行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

為避免疑問，鑑於(1)本公司將按照正常商業條款及公平磋商基準並按其持股比例參與股東貸款，及(2)中遠海運(香港)將按照正常商業條款及公平磋商基準參與股東貸款，且不會以本集團資產作擔保，故根據上市規則第14A.89條及第14A.90條，本公司及中遠海運(香港)提供股東貸款將全面獲豁免遵守申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 一般資料

概無董事於認購協議及其項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議及該等協議項下擬進行之交易)中擁有重大權益，亦概無董事須就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及其項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議及該等協議項下擬進行之交易)之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 警告

認購協議項下擬進行之交易(包括認購事項、訂立股東協議及股東貸款協議)，須待本公告「認購協議 — 先決條件」一節所載之認購協議項下的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成。因此，有關交易可能會或不會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

## 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：

「阿聯酋迪拉姆」	指	阿拉伯聯合酋長國迪拉姆，阿聯酋之法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國及阿布扎比持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六及星期日)
「集裝箱場站設施」	指	項目公司位於阿聯酋阿布扎比塔維拉 KHIA2-03 號地塊之集裝箱場站設施
「集裝箱場站服務」	指	在集裝箱場站設施內的集裝箱場站服務，包括但不限於集裝箱場站營運、貨物集裝和分裝、倉儲、通關便利及相關物流服務，以及項目公司阿布扎比港口營運許可證授權的所有其他持牌活動
「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)
「完成」	指	根據認購協議之條款完成認購事項
「完成日」	指	認購協議所載完成的所有先決條件獲達成之日後 5 個營業日之日(或訂約方可能書面協定的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A 章所賦予之涵義
「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，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中遠海運之全資附屬公司
「每日簡單 SOFR」	指 就股東貸款利息期內任何日子而言：—  (a) 若該日為RFR銀行營業日，則指RFR銀行營業日(為該日前的適用回溯期(即五個RFR銀行營業日))的SOFR；及  (b) 若該日並非RFR銀行營業日，則指RFR銀行營業日(為緊接該日前一個RFR銀行營業日前的適用回溯期(即五個RFR銀行營業日))的SOFR
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立估值師」	指 本公司與中遠海運(香港)協定的獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為受皇家特許測量師學會監管的註冊公司
「利息支付日」	指 (a) 為期3個月的各利息期最後一日；  (b) 股東貸款協議項下股東貸款的償還日期，或股東貸款獲悉數償還(不論是自願或於股東貸款協議項下的違約事件後)的任何日子；及  (c) 根據股東貸款協議提前還款的任何日子
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 2027年6月30日(或訂約方可能書面同意的其他日子)
「訂約方」	指 本公司、中遠海運(香港)及目標公司，各稱為「訂約方」

「百分比率」	指 具有上市規則第 14.07 條所賦予之涵義
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言及除非文義另有所指，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指 CSP Abu Dhabi CFS Ltd，目標公司於阿布扎比註冊成立之全資附屬公司
「RFR 銀行營業日」	指 除以下各項以外之任何日子：—  (a) 星期六或星期日；及  (b) 證券業及金融市場協會(或任何繼任組織)建議其會員的固定收益部門全天關閉以交易美國政府證券之日
「股份」	指 本公司股本中的股份
「股東」	指 本公司股東
「股東協議」	指 本公司、中遠海運(香港)與目標公司將予訂立之股東協議(以協定形式)，以規管彼等各自有關擁有及管理目標集團的權利及義務
「股東貸款」	指 本公司及中遠海運(香港)將根據股東貸款協議的條款按照彼等各自的持股比例向目標公司墊付本金總額為 133,900,000 美元的股東貸款
「股東貸款協議」	指 本公司、中遠海運(香港)與目標公司就本公司及中遠海運(香港)向目標公司提供股東貸款而訂立之股東貸款協議(以協定形式)
「持股比例」	指 本公司及中遠海運(香港)各自所持目標股份佔於完成後已發行目標股份總數的比例，本公司為 60%，而中遠海運(香港)為 40%

「SOFR」	指 就任何 RFR 銀行營業日而言，年利率相等於紐約聯邦儲備銀行(或有擔保隔夜融資利率的繼任管理人)於該 RFR 銀行營業日的下一個 RFR 銀行營業日，在紐約聯邦儲備銀行或任何繼任來源的網站發佈的有擔保隔夜融資利率
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指 中遠海運(香港)根據認購協議的條款和條件認購目標公司將予配發及發行的認購股份
「認購協議」	指 本公司、中遠海運(香港)與目標公司就認購事項訂立日期為 2026 年 6 月 26 日的認購協議
「認購價」	指 就認購股份而言，14,108,015 美元
「認購股份」	指 中遠海運(香港)根據認購事項將予認購的 11,333,334 股目標股份
「目標公司」	指 中遠海運港口(阿布扎比集裝箱場站)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指 目標公司、項目公司及(就股東協議而言)目標公司不時的任何附屬公司(視情況而定)
「目標股東」	指 目標公司於任何相關時間的股東
「目標股份」	指 目標公司的普通股股份
「阿聯酋」	指 阿拉伯聯合酋長國
「美元」	指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「估值」	指 獨立估值師於估值日對所有現有目標股份的估值

「估值日」	指 2025 年 6 月 30 日，根據估值進行評估所依據的日期
「估值報告」	指 獨立估值師就估值出具日期為 2026 年 6 月 15 日的估值報告
「%」	指 百分比

承董事會命  
中遠海運港口有限公司  
主席  
朱濤

香港，2026 年 6 月 26 日

於本公告日期，董事會成員包括朱濤先生<sup>1</sup>(主席)、吳宇女士<sup>1</sup>(董事總經理)、馬向輝先生<sup>2</sup>、陳帥先生<sup>2</sup>、顧金山先生<sup>2</sup>、林耀堅先生<sup>3</sup>、陳家樂教授<sup>3</sup>、楊良宜先生<sup>3</sup>及譚贛蘭教授<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 執行董事

<sup>2</sup> 非執行董事

<sup>3</sup> 獨立非執行董事

## 附錄一 申報會計師報告

下文為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)提交的報告全文，以供載入本公告。

### 有關中遠海運港口(阿布扎比集裝箱場站)有限公司全部股權估值之貼現未來估計現金流量計算之獨立鑒證報告

致中遠海運港口有限公司董事會

我們已完成鑒證委聘，對仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就中遠海運港口(阿布扎比集裝箱場站)有限公司(「目標公司」)於2025年6月30日全部股權的公允價值估值所編製日期為2026年6月15日的估值(「估值」)所依據的貼現未來現金流量計算作出報告。估值概要載於中遠海運港口有限公司(「貴公司」)日期為2026年6月26日內容有關中遠海運(香港)有限公司認購貴公司一間附屬公司股份的公告(「該公告」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，基於貼現未來估計現金流量的估值被視為盈利預測。

### 董事就貼現未來估計現金流量承擔的責任

貴公司董事(「董事」)全權負責編製貼現未來現金流量，包括該公告所載董事採用的基準及假設。此責任包括設計、實施及維持與編製用於估值的貼現未來估計現金流量相關的內部控制、採用適當的編製基準，以及作出在有關情況下屬合理的估計。

### 我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《職業會計師道德守則》有關獨立性及其他道德要求，該守則建基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量管理準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定的政策或程序。

## 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第 14.60A(2)段的規定，就估值所用的貼現未來估計現金流量的計算作出報告，並僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外別無其他目的。我們概不就我們的工作所涉及、產生或與之相關的任何責任向任何其他人士負責。

我們已根據委聘條款及香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第 3000 號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑑證業務」進行我們的工作。

本次合理鑒證委聘涉及執程序，以取得充分適當的憑證，證明貼現未來估計現金流量就計算而言，是否在所有重大方面已根據該公告所載董事採用的基準及假設妥為編製。所選程序的範圍取決於申報會計師的判斷及我們對委聘風險的評估。在我們的工作範圍內，我們已對(其中包括)貼現未來估計現金流量的算術計算及根據該公告所載董事採用的基準及假設編製貼現未來估計現金流量執行了有關程序。我們的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行的審計。因此，我們不會發表審計意見。

估值所依據的貼現未來估計現金流量並不涉及採納任何會計政策。貼現未來估計現金流量乃採用一套基準及假設編製，當中包括有關未來事件及管理層行動的假設性假設，而該等假設不能如過往業績般予以確認及核實，亦不一定會發生。即使上述假設性假設所預期的事件確實發生，實際結果仍很可能與貼現未來估計現金流量有所不同，原因是其他預期事件往往未必按預期發生，而有關差異可能屬重大。我們並非就貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設之適當性及有效性作出報告，而我們的工作亦不構成對目標公司的任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，基於以上所述，就有關計算而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據該公告所載董事採用的基準及假設妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港，2026年6月26日

**附錄二**  
**董事會有關盈利預測的函件**

以下為董事會所編製日期為 2026 年 6 月 26 日之函件全文，以供載入本公告。

致：香港交易及結算所有限公司  
上市科  
香港  
中環康樂廣場 8 號  
交易廣場 2 期 12 樓

敬啟者：

**有關**  
**中遠海運(香港)有限公司**  
**認購本公司一間附屬公司股份的**  
**關連交易**

茲提述中遠海運港口有限公司(「本公司」)日期為 2026 年 6 月 26 日的公告(「該公告」)，內容有關中遠海運(香港)有限公司建議認購本公司之全資附屬公司中遠海運港口(阿布扎比集裝箱場站)有限公司(「目標公司」)的股份(按配發後基準相當於目標公司已發行股份的 40%)。除另有界定者外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，在釐定認購價時，本公司已參考(其中包括)獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所出具日期為 2026 年 6 月 15 日之估值報告所載目標公司於估值日(即 2025 年 6 月 30 日)全部現有目標股份的估值，該估值乃採用貼現現金流量(「DCF」)法下的自由現金流量模型進行。DCF 估值構成上市規則第 14.61 條下的盈利預測。

董事會已(1)審閱估值的基準及假設；(2)審閱獨立估值師就 DCF 估值的計算向董事會出具的報告；(3)審閱獨立估值師就 DCF 估值及目標集團歷史表現所進行的相關工作；(4)與獨立估值師就上述各方面進行討論；及(5)考慮本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就 DCF 估值的計算出具的報告。

基於以上所述，根據上市規則第 14.60A(3)條，董事會確認上述 DCF 估值中的盈利預測乃經其適當及審慎查詢後方行制訂。

此致

代表董事會  
中遠海運港口有限公司  
主席  
朱濤  
謹啟

2026 年 6 月 26 日