

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)

持續關連交易 租賃協議

茲提述本公司在日期為2014年11月28日的公告所載之有關該物業的租賃協議將在2017年11月28日到期。中遠海運港口管理有限公司(「租戶」)與Wing Thye Holdings Limited(「業主」)同意訂立一份新的租賃協議，其中該物業延伸至包括中遠大廈49樓4902B單位(「延伸單位」)。根據日期為2017年11月28日的租賃協議(「租賃協議」)，租戶同意向業主租用位於香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈49樓4901、4902A、4902B及4903單位(合稱「該延伸物業」)，自2017年11月29日起至2020年11月28日(包括首尾兩日)，為期3年。根據租賃協議，(i)該延伸物業每月租金為1,223,600港元，租金不包括地租、差餉、管理費及其他雜項支出；及(ii)每月管理費為87,248港元(物業管理公司有權調整)。

業主為中遠海運(香港)之全資附屬公司。租戶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，業主為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據租賃協議租戶應付租金(不包括地租、差餉及其他雜項)及管理費的總額(按年計算)之最高百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於0.1%但低於5%，故租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審核的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

2017年11月28日租賃協議的重要條款

A. 訂約雙方

業主：Wing Thye Holdings Limited，為中遠海運(香港)的全資附屬公司。

租戶：中遠海運港口管理有限公司，為本公司的全資附屬公司。

B. 該物業

香港永樂街 33 號皇后大道中 183 號新紀元廣場中遠大廈 49 樓 4901、4902A、4902B 及 4903 單位(即該延伸物業)。

C. 租約年期

由 2017 年 11 月 29 日起至 2020 年 11 月 28 日(包括首尾兩日)，為期 3 年，租賃協議並沒有包括續租條款。

D. 租金、管理費及年度上限

(1) 每月租金 1,223,600 港元(不包括地租、差餉、管理費及其他雜項)，須在扣除所有項目後每月的第一天繳交;及

(2) 每月管理費 87,248 港元(物業管理公司有權調整)，須在扣除所有項目後每月的第一天繳交。

於租賃協議有效期內，租金及管理費的年度最高總額將不會超過下述上限：

2017 年 11 月 29 日至 2017 年 12 月 31 日期間	截至 2018 年 12 月 31 日止 財政年度	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 11 月 28 日期間
1,480,000 港元	15,740,000 港元	15,840,000 港元	14,540,000 港元

以上的交易上限金額按每月租金及每月管理費的總額而擬訂，並假設管理費在 2019 年 1 月 1 日及 2020 年 1 月 1 日起的二個年度每年各增加 10%。

進行交易的理由和裨益

本公司長期使用該物業作為其本身及本集團之總辦事處及其本身於香港之主要營業地點。租戶早前及現正使用該物業作為辦公室。因此，繼續租用該物業可以節省不必要的搬遷和行政費用，為本集團帶來裨益及便於行政管理。本公司之管理層亦認為租用延伸單位是必要和合適，可配合本集團的經營及發展。

租賃協議項下應付之租金，及租賃協議之條款，均由業主及租戶透過中遠海運(香港)及本公司經公平洽商後達成。

在洽商租賃協議所訂之租金時，本公司之管理層已參考由租戶委聘之獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)提供的專業意見。戴德梁行在其 2017 年 11 月 1 日報告中，表示該延伸物業現時的市場租值為每月 1,450,000 港元(不包括地租、差餉及管理費)。因此，租賃協議項下應付的租金屬市場水平，公平合理。

本公司非執行董事馮波鳴先生及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簽訂租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案投票。概無董事於租賃協議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，惟不包括上述自願放棄就有關批准簽訂租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案投票的馮波鳴先生及陳冬先生)認為，租賃協議於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，且租賃協議的條款屬公平合理(根據戴德梁行提供的專業意見)，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

業主為中遠海運(香港)之全資附屬公司。租戶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，業主為本公司的關連人士，根據上市規則第 14A 章，租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據租賃協議租戶應付租金(不包括地租、差餉及其他雜項)及管理費的總額(按年計算)之最高百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)高於 0.1%但低於 5%，故租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第 14A 章項下公告、申報及年度審核的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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及相關業務。

業主

業主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，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中遠海運港口有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，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的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中遠海運」	指	中國遠洋海運集團有限公司，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的有限公司及為中遠海運的全資附屬公司
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理公司」	指	該延伸物業所屬樓宇的管理公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港永樂街 33 號皇后大道中 183 號新紀元廣場中遠大廈 49 樓 4901、4902A 及 4903 單位
「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的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
中遠海運港口有限公司
副主席兼董事總經理
張為

香港，2017年11月28日

於本公告日，董事會成員包括黃小文先生² (主席)、張為先生¹ (副主席兼董事總經理)、方萌先生¹、鄧黃君先生¹、馮波鳴先生²、張煒先生²、陳冬先生²、許遵武先生²、王海民先生²、黃天祐博士¹、范徐麗泰博士³、李民橋先生³、范爾鋼先生³、林耀堅先生³及陳家樂教授³。

¹ 執行董事

² 非執行董事

³ 獨立非執行董事