

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。



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)

持續關連交易

前海灣花園租賃協議

— 修訂 2025 年年度上限及 釐定 2026 年年度上限

前海灣花園租賃協議

茲提述本公司於 2024 年 3 月 22 日及 2024 年 9 月 27 日作出的公告，內容有關前海灣置業分別與 (i) 友聯蛇口、(ii) CMPG、(iii) 赤灣集裝箱碼頭、(iv) 赤灣港口、(v) 招商保稅、(vi) 招商國科、(vii) 招港創融、(viii) 深圳港騰及 (ix) 招商物管訂立的現有前海灣花園租賃協議(內容有關租賃位於前海灣花園的多個住宅單位用作其各自員工宿舍)。

於 2025 年 3 月 25 日，前海灣置業與深圳西部保安訂立 2025 年前海灣花園租賃協議，內容有關租賃位於前海灣花園的新增單位用作轉運／儲存場地及與招商物管訂立 2025 年前海灣花園租賃協議，內容有關租賃位於前海灣花園的新增住宅單位用作招商物管的員工宿舍。

於 2025 年 9 月 4 日，鑒於部份現有前海灣花園租賃協議期限屆滿以及為迎合僱員住房及倉儲的新增需求，前海灣置業分別與 (i) 招商物管、(ii) 赤灣集裝箱碼頭、(iii) 深圳赤灣、(iv) 海星、(v) 深圳媽港及 (vi) 友聯蛇口訂立 2025 年前海灣花園租賃協議，以租賃位於前海灣花園的多個單位。

除以上所述外，為優化資源配置及提升營運效率，前海灣置業與招商物管於2025年9月4日訂立終止協議，分別終止與招商物管訂立的其中一份現有前海灣花園租賃協議及與招商物管訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議。

承租人各自為CMG或CMPG的附屬公司。CMG為本公司的最終控股公司，及CMPG為本公司的主要股東。因此，承租人各自為本公司的關連人士，而前海灣花園租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

有關本集團於截至2025年12月31日止年度根據現有前海灣花園租賃協議應收的租金收入年度上限為人民幣1,274萬元(相當於約1,416萬港元)。當前海灣置業於2025年3月25日與(i)深圳西部保安訂立2025年3月前海灣花園租賃協議及(ii)與招商物管訂立2025年3月前海灣花園租賃協議時，每項此類協議項下交易之年度金額的最高適用百分比率低於0.1%，故此類協議項下的交易根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。此外，根據現有前海灣花園租賃協議，截至2025年12月31日止年度的年度上限並無超出。因此，本公司概無就(i)與深圳西部保安訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議及(ii)與招商物管訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議作出公告。

由於就前海灣花園租賃協議項下各項有關交易(按個別基準計算)而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率低於0.1%，故該等交易(按個別基準計算)根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。然而，由於前海灣花園租賃協議項下的該等交易性質類似或在其他方面關連，故該等交易將需合併計算並當作一項交易處理。

鑒於新的2025年前海灣花園租賃協議，董事預期有關本集團於截至2025年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入年度上限將有所不足。因此，於2025年9月4日，董事決議將有關本集團於截至2025年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議(包括2025年前海灣花園租賃協議)的應收租金收入的年度上限向上修訂為人民幣2,019萬元(相當於約2,243萬港元)。董事亦決議有關本集團於截至2026年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入的合計年度上限設為人民幣2,444萬元(相當於約2,716萬港元)。

由於就本集團於截至2025年12月31日及2026年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入的年度上限而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章下通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

1. 背景

茲提述本公司於2024年3月22日及2024年9月27日作出的公告，內容有關前海灣置業分別與(i)友聯蛇口、(ii)CMPG、(iii)赤灣集裝箱碼頭、(iv)赤灣港口、(v)招商保稅、(vi)招商國科、(vii)招港創融、(viii)深圳港騰及(ix)招商物管訂立的現有前海灣花園租賃協議(內容有關租賃位於前海灣花園的多個住宅單位用作其各自員工宿舍)。

於2025年3月25日，前海灣置業與深圳西部保安訂立2025年前海灣花園租賃協議，內容有關租賃位於前海灣花園的新增單位用作轉運／儲存場地及與招商物管訂立2025年前海灣花園租賃協議，內容有關租賃位於前海灣花園的新增住宅單位用作招商物管的員工宿舍。

於2025年9月4日，鑒於與友聯蛇口訂立的現有前海灣花園租賃協議期限屆滿以及為迎合僱員住房新增需求，前海灣置業分別與(i)招商物管、(ii)赤灣集裝箱碼頭、(iii)深圳赤灣、(iv)海星、(v)深圳媽港及(vi)友聯蛇口訂立2025年前海灣花園租賃協議，以租賃位於前海灣花園的多個住宅單位用作其各自員工宿舍。

2. 2025年前海灣花園租賃協議

2025年前海灣花園租賃協議的主要條款載列如下：

(i) 與深圳西部保安訂立的2025年前海灣花園租賃協議(「與深圳西部保安訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議」)

日期	: 2025年3月25日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 深圳西部保安
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 90.48平方米(1個單位)
用途	: 轉運／儲存場地
期限	: 2025年4月1日至2025年12月31日
租金	: 深圳西部保安應付的每月租金為每平方米人民幣84元。每月總租金為人民幣7,600.32元。 租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。
保證金	: 深圳西部保安須向前海灣置業支付人民幣15,200.64元作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予深圳西部保安，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(ii) 與招商物管訂立的2025年前海灣花園租賃協議(「與招商物管訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議」)

日期	: 2025年3月25日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 招商物管
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 90.5平方米(2個單位)
用途	: 招商物管的員工宿舍
期限	: 2025年6月1日至2025年11月30日
租金	: 招商物管應付的每月租金為每平方米人民幣92.70元。每月總租金為人民幣8,390元。 租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。
保證金	: 招商物管須向前海灣置業支付人民幣16,780元作為保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予招商物管，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

為優化資源配置及提升營運效率，前海灣置業與招商物管於2025年9月4日訂立終止協議，以終止與招商物管訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議。根據該協議，有關90.5平方米(2個單位)的租賃面積，雙方相互同意原定於2025年6月1日至2025年11月30日的租賃期將於2025年9月30日結束。招商物管須結算所有未償還的款項，而前海灣置業須根據終止協議的條款將保證金退還予招商物管。

(iii) 與招商物管訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	: 2025年9月4日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 招商物管
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 自2025年10月1日起計為1,164.14平方米(28個單位) 自2026年3月1日起計新增505平方米(12個單位)
用途	: 招商物管的員工宿舍
期限	: 就初始28個單位而言: 2025年10月1日至2026年12月31日 就新增12個單位而言: 2026年3月1日至2026年12月31日
租金	: 招商物管應付的每月租金為每平方米人民幣90元。 2025年10月1日至2026年2月28日期間(共計28個單位), 每月總租金為人民幣104,783元。2026年3月1日至2026年12月31日期間(共計40個單位), 每月總租金為人民幣150,233元。 租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。
保證金	: 招商物管須向前海灣置業支付一筆根據已出租單位數目計算的保證金。就初始28個單位而言, 保證金為人民幣209,566元。就新增12個單位而言, 將根據開始租賃時該等單位的實際租賃面積計算及支付保證金。該等保證金將於租賃期結束時不計息退還予招商物管, 惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(iv) 與赤灣集裝箱碼頭訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	:	2025年9月4日
訂約方	:	(1) 前海灣置業 (2) 赤灣集裝箱碼頭
物業	:	中國深圳前海灣花園
租賃面積	:	5,488.91平方米(116個單位)(實際總樓面面積及單位數量需由雙方每月確認)
用途	:	赤灣集裝箱碼頭的員工宿舍
期限	:	2025年9月4日至2026年12月31日
租金	:	赤灣集裝箱碼頭應付每月租金為每平方米人民幣51.24元及每月管理服務費為每平方米人民幣36.96元。

租金及管理服務費乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。

根據過往年度租賃需求及現行費用調整標準，本協議之預計最高總金額為人民幣775萬元。實際金額將根據合約期內租賃之單位數量及租期長短確定。

保證金	:	於雙方確認租賃單位及面積後15個工作日內，赤灣集裝箱碼頭應按實際租賃面積，以每平方米人民幣51.24元之適用租金率計算並支付保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予赤灣集裝箱碼頭，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。
-----	---	--

(v) 與深圳赤灣訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	: 2025年9月4日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 深圳赤灣
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 1,645.16平方米(35個單位)(實際總樓面面積及單位數量需由雙方每月確認)
用途	: 深圳赤灣的員工宿舍
期限	: 2025年9月4日至2026年12月31日
租金	: 深圳赤灣應付每月租金為每平方米人民幣51.24元及每月管理服務費為每平方米人民幣36.96元。 租金及管理服務費乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。 根據過往年度租賃需求及現行費用調整標準，本協議之預計最高總金額為人民幣232萬元。實際金額將根據合約期內租賃之單位數量及租期長短確定。
保證金	: 於雙方確認租賃單位及面積後15個工作日內，深圳赤灣應按實際租賃面積，以每平方米人民幣51.24元之適用租金率計算並支付保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予深圳赤灣，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(vi) 與海星訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	: 2025年9月4日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 海星
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 5,610.48平方米(117個單位)(實際總樓面面積及單位數量需由雙方每月確認)
用途	: 海星的員工宿舍
期限	: 2025年9月4日至2026年12月31日
租金	: 海星應付每月租金為每平方米人民幣51.24元及每月管理服務費為每平方米人民幣36.96元。 租金及管理服務費乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。 根據過往年度租賃需求及現行費用調整標準，本協議之預計最高總金額為人民幣792萬元。實際金額將根據合約期內租賃之單位數量及租期長短確定。
保證金	: 於雙方確認租賃單位及面積後15個工作日內，海星應按實際租賃面積，以每平方米人民幣51.24元之適用租金率計算並支付保證金，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予海星，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(vii) 與深圳媽港訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	: 2025年9月4日
訂約方	: (1) 前海灣置業 (2) 深圳媽港
物業	: 中國深圳前海灣花園
租賃面積	: 4,690.22平方米(99個單位)(實際總樓面面積及單位數量需由雙方每月確認)
用途	: 深圳媽港的員工宿舍
期限	: 2025年9月4日至2026年12月31日
租金	: 深圳媽港應付每月租金為每平方米人民幣51.24元及每月管理服務費為每平方米人民幣36.96元。 租金及管理服務費乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。 根據過往年度租賃需求及現行費用調整標準，本協議之預計最高總金額為人民幣662萬元。實際金額將根據合約期內租賃之單位數量及租期長短確定。
保證金	: 於雙方確認租賃單位及面積後15個工作日內，深圳媽港應按實際租賃面積，以每平方米人民幣51.24元之適用租金率計算並支付保證金(最終款項根據實際面積調整)，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予深圳媽港，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

(viii) 與友聯蛇口訂立的2025年前海灣花園租賃協議

日期	:	2025年9月4日
訂約方	:	(1) 前海灣置業 (2) 友聯蛇口
物業	:	中國深圳前海灣花園
租賃面積	:	1,781.85平方米(41個單位)
用途	:	友聯蛇口的員工宿舍
期限	:	2025年11月1日至2026年12月31日
租金	:	友聯蛇口應付的每月租金為每平方米人民幣95.37元。每月總租金為每平方米人民幣169,956元。 租金乃由訂約方經參考附近地區的市場租金及物業市值後按公平原則磋商協定。
保證金	:	友聯蛇口須向前海灣置業支付保證金人民幣339,912元，該筆款項將於租賃期結束時不計息退還予友聯蛇口，惟在未繳付租金或其他適用費用的情況下可作出任何扣除。

3. 終止現有前海灣花園租賃協議

茲提述本公司於2024年9月27日作出的公告，內容有關前海灣置業與招商物管訂立的現有前海灣花園租賃協議(內容有關租賃位於前海灣花園的多個住宅單位)。

為優化資源配置及提升營運效率，前海灣置業與招商物管於2025年9月4日訂立終止協議，終止其中一份與招商物管簽訂之現有前海灣花園租賃協議。根據該協議，雙方就897.73平方米(20個單位)之租賃面積達成協議，原租賃期間(2024年12月1日至2025年11月30日)將於2025年9月30日終止。招商物管須清償所有未償還款項，而前海灣置業應按終止協議條款退還招商物管相關保證金。

上市規則的涵義、修訂2025年年度上限及釐定2026年年度上限

承租人各自為CMG或CMPG的附屬公司。CMG為本公司的最終控股公司，及CMPG為本公司的主要股東。因此，承租人各自為本公司的關連人士，而前海灣花園租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

截至2025年及2026年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議本集團應收的租金收入如下：

	截至12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議本集團應收的租金收入			
承租人	2025 年		2026 年	
招商物管	與招商物管訂立的現有前海灣花園租賃協議*	人民幣 79 萬元	與招商物管訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 171 萬元
	與招商物管訂立的 2025 年 3 月前海灣花園租賃協議*	人民幣 4 萬元		
	與招商物管訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 32 萬元		
赤灣集裝箱碼頭	與赤灣集裝箱碼頭訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 77 萬元	與赤灣集裝箱碼頭訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 581 萬元
	與赤灣集裝箱碼頭訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 194 萬元		
深圳赤灣	與深圳赤灣訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 59 萬元	與深圳赤灣訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 175 萬元
赤灣港口	與赤灣港口訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 138 萬元	—	
CMPG	與 CMPG 訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 176 萬元	—	
招商保稅	與招商保稅訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 285 萬元	—	
招商國科	與招商國科訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 143 萬元	—	
招港創融	與招港創融訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 18 萬元	—	
海星	與海星訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 198 萬元	與海星訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 594 萬元
深圳港騰	與深圳港騰訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 35 萬元	—	
深圳媽港	與深圳媽港訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 166 萬元	與深圳媽港訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 497 萬元
深圳西部保安	與深圳西部保安訂立的 2025 年 3 月前海灣花園租賃協議	人民幣 7 萬元	—	
友聯蛇口	與友聯蛇口訂立的現有前海灣花園租賃協議	人民幣 190 萬元	與友聯蛇口訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 204 萬元
	與友聯蛇口訂立的 2025 年前海灣花園租賃協議	人民幣 34 萬元		
總計	人民幣 1,835 萬元 (相當於約 2,039 萬港元)		人民幣 2,222 萬元 (相當於約 2,469 萬港元)	

* 總金額的計算已計及於2025年9月30日生效的終止事項。

由於就前海灣花園租賃協議項下各項有關交易(按個別基準計算)而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率低於0.1%，故該等交易(按個別基準計算)根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。然而，由於前海灣花園租賃協議項下的該等交易性質類似或在其他方面關連，故該等交易將需合併計算並當作一項交易處理。

如本公司於2024年3月22日及2024年9月27日作出的公告披露，內容有關現有前海灣花園租賃協議，據此，此等現有前海灣花園租賃協議受限於截至2025年12月31日止年度的年度上限人民幣1,274萬元(相當於約1,416萬港元)。此年度上限已參考本集團根據現有前海灣花園租賃協議的應收租金收入及包括約10%上浮而釐定，以滿足現有承租人根據其住房需求及現行市場向現有承租人提供的潛在額外員工宿舍。

當前海灣置業於2025年3月25日與(i)深圳西部保安訂立2025年3月前海灣花園租賃協議及(ii)與招商物管訂立2025年3月前海灣花園租賃協議時，每項此類協議項下交易之年度金額的最高適用百分比率低於0.1%，故此類協議項下的交易根據上市規則第14A.76(1)條構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A章下股東批准、年度審核及所有披露規定。此外，根據現有前海灣花園租賃協議，截至2025年12月31日止年度的年度上限並無超出。因此，本公司概無就(i)與深圳西部保安訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議及(ii)與招商物管訂立的2025年3月前海灣花園租賃協議作出公告。

於本公告日期，根據本公司最新管理賬目，截至2025年12月31日止年度就現有前海灣花園租賃協議之現有年度上限尚未被超逾。本公司預計，根據現有前海灣花園租賃協議，截至2025年12月31日止年度本集團的應收租金收入將不會超過該年度之合計年度上限。然而，鑒於部份現有前海灣花園租賃協議期限屆滿以及為迎合僱員住房的新增需求，本集團與2025年承租人訂立或重續2025年前海灣花園租賃協議。因此，董事預期有關本集團於截至2025年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入年度上限將有所不足。因此，於2025年9月4日，董事決議將有關本集團於截至2025年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議的應收租金收入的年度上限向上修訂為人民幣2,019萬元(相當於約2,243萬港元)。董事亦決議有關本集團於截至2026年12月31日止年度根據前海灣花園租賃協議應收的租金收入的合計年度上限設為人民幣2,444萬元(相當於約2,716萬港元)。有關合計年度上限乃參考本集團根據前海灣花園租賃協議的應收租金收入及約10%上浮而釐定，以滿足承租人根據其住房需求及現行市場向承租人提供的潛在額外員工宿舍。

由於就截至2025年12月31日及2026年12月31日止兩個年度根據前海灣花園租賃協議，本集團應收的租金收入的合計年度上限而言，上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章下通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

4. 內部監控措施

本公司已制定下列內部監控措施監控2025年前海灣花園租賃協議項下擬進行的交易，以確保遵守相關協議條款及其各自的定價基礎：

- (i) 本公司財務部將每半年匯報實際交易金額；

- (ii) 本公司將特別指派有關部門人員監察該等交易的實際交易金額，並於每季度向管理團隊作出匯報，以確保交易金額不會超過相關年度上限；
- (iii) 本公司將持續進行內部監控審閱，包括審閱財務、營運及合規監控；及
- (iv) 本公司的核數師及獨立非執行董事將根據上市規則對該等交易作年度審閱。

5. 一般資料

赤灣集裝箱碼頭為一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為港口操作、倉儲及堆存業務。

赤灣港口為一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為提供管理服務、裝卸搬運服務、國際貨運代理、港口設施、設備和港口機械的租賃及維修服務、倉儲服務及貨物道路運輸。

招商保稅為一家於中國註冊成立的公司，為本公司擁有60%權益及CMPG(本公司主要股東)擁有40%權益的附屬公司。因此，招商保稅為本公司的關連附屬公司。其主要業務活動為提供保稅物流服務。

招港創融為一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為計算機網絡及軟件的技術開發、技術服務、技術轉讓、技術諮詢、土石方工程的設計與施工、普通貨物道路運輸及互聯網信息服務。

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

招商國科為一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為提供技術解決方案。

CMPG為一家於中國註冊成立的公司，其A股及B股分別於深圳證券交易所上市(股份代號：001872/201872)，且為本公司主要股東。其主要業務活動為物流服務、集裝箱碼頭及港口管理。

招商物管為一家於中國註冊成立的公司，為**CMG**的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為物業管理、維修、翻新及工程諮詢服務。

前海灣置業為一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業管理。

海星為一家於中國註冊成立的公司，由本公司持有67%股權，另外33%股權由中國外運長航集團有限公司(本公司最終控股公司**CMG**的附屬公司)持有，因此根據上市規則，海星為本公司的關連附屬公司。其主要業務為於中國深圳媽灣港區提供集裝箱碼頭服務。

深圳赤灣是一家於中國註冊成立的公司，為**CMPG**的附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為有關集裝箱及貨物裝卸、中轉及聯運的國際集裝箱業務。

深圳港騰為一家於中國註冊成立的公司，為**CMPG**的附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為軟件開發、基礎人工智能軟件開發、網絡及資訊安全軟件開發、人工智能應用軟件開發及互聯網數據服務。

深圳媽港為一家於中國成立的中外合資企業及本公司間接擁有70%的附屬公司(本公司主要股東**CMPG**擁有餘下30%股權)，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為於深圳營運港口。

深圳西部保安為一家於中國註冊成立的公司，為**CMG**的間接附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務活動為提供守衛、巡邏等內部安保服務、貴重物品及危險物品的押運服務、公眾活動的安保服務、大型娛樂活動以及體育比賽的安保服務、安全技術防範設施服務、安全諮詢服務等。

友聯蛇口為一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。其主要業務為擁有及營運船廠。

6. 進行該等交易的理由及裨益

前海灣置業向CMG集團及CMPG集團出租前海灣花園的單位可提高出租率，為本集團帶來穩定的租金收入，並符合本公司及其股東的整體利益。

經計及上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，2025年前海灣花園租賃協議及終止協議乃按正常商業條款及於本公司日常及一般業務過程中訂立。

經考慮附近地區的市場租金及物業市值，以及為迎合僱員住房的新增需求後，董事(包括獨立非執行董事)認為，2025年前海灣花園租賃協議的條款及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年本集團根據前海灣花園租賃協議應收取的租金收入的經修訂年度上限及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

7. 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：

「2025年承租人」	指	招商物管、赤灣集裝箱碼頭、深圳赤灣、海星、深圳媽港、深圳西部保安及友聯蛇口
「2025年前海灣花園租賃協議」	指	前海灣置業(作為一方)與2025年承租人(作為另一方)訂立的租賃協議的統稱，為本公告的標的事宜，各自為「2025年前海灣花園租賃協議」
「董事會」	指	本公司董事會

「赤灣集裝箱碼頭」	指	赤灣集裝箱碼頭有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司
「赤灣港口」	指	深圳赤灣港口發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司
「招港創融」	指	招港創融(深圳)科技有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的間接附屬公司
「招商物管」	指	深圳招商物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接附屬公司
「招商保稅」	指	招商局保稅物流有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司擁有60%的附屬公司，其餘40%股權由CMPG擁有
「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
「CMG集團」	指	CMG及其附屬公司，不包括本集團
「招商國科」	指	招商局國際科技有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司
「CMPG」	指	招商局港口集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其A股及B股分別於深圳證券交易所上市(股份代號：001872/201872)，為本公司主要股東
「CMPG集團」	指	CMPG及其附屬公司，不包括本集團

「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00144)
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A.06 條賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有承租人」	指	友聯蛇口、CMPG、赤灣集裝箱碼頭、赤灣港口、招商保稅、招商國科、招港創融、深圳港騰及招商物管
「現有前海灣花園租賃協議」	指	前海灣置業(作為一方)與現有承租人(作為另一方)訂立的租賃協議的統稱，為本公司於 2024 年 3 月 22 日及 2024 年 9 月 27 日刊發的公告的標的事宜，各自為「現有前海灣花園租賃協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海星」	指	深圳海星港口發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的關連附屬公司
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其董事、最高行政人員及主要股東以及上市規則所指的其任何聯繫人並無關連的獨立第三方
「承租人」	指	現有承租人及 2025 年承租人的統稱

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「前海灣花園」	指	前海灣花園，位於中國深圳的多幢住宅物業
「前海灣花園租賃協議」	指	現有前海灣花園租賃協議及2025年前海灣花園租賃協議的統稱
「前海灣置業」	指	深圳市招商前海灣置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「深圳赤灣」	指	深圳赤灣港集裝箱有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司
「深圳港騰」	指	深圳港騰互聯科技有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMPG的附屬公司
「深圳媽港」	指	深圳媽港倉碼有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資企業，為本公司間接擁有70%的附屬公司(CMPG擁有餘下30%股權)
「深圳西部保安」	指	深圳西部港口保安服務有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接附屬公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「終止協議」	指	前海灣置業與招商物管訂立日期為2025年9月4日之兩份終止協議之統稱，各自為一份「終止協議」

「友聯蛇口」 指 友聯船廠(蛇口)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為CMG的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

* 僅供識別用途

於本公告內，人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.90元的匯率換算為港幣，僅供參考。

承董事會命
招商局港口控股有限公司
主席
馮波鳴

香港，2025年9月4日

於本公告日期，董事會成員包括非執行董事馮波鳴先生(主席)及嚴剛先生；執行董事徐頌先生、陸永新先生及涂晓平先生；獨立非執行董事陳曉峰先生、陳遠秀女士、王志榮先生及黃珮華女士。