

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



**Sino Harbour Holdings Group Limited**

**漢港控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

**須予披露交易**  
**收購有關房屋租賃合同的使用權資產**

**房屋租賃合同**

董事會欣然宣佈，於二零二三年十月十一日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司杭州港澤(作為承租人)分別與杭州濱江房屋資產管理有限公司及杭州濱江房產集團股份有限公司(作為出租人)(為獨立第三方)就租賃物業一及物業二訂立房屋租賃合同一及房屋租賃合同二，各自的租期為十九年零六個月，自二零二四年四月十二日起至二零四三年十月十一日止(包括首尾兩日)。物業一及物業二的交付日為二零二三年十月十二日，二零二三年十月十二日起至二零二四年四月十一日止期間為免租期。



租賃物業： 位於中國浙江省杭州市上城區秋濤北路79號物業之107、201室

租賃面積： 6,780.46平方米

交付日： 二零二三年十月十二日

物業用途： 物業一作商業用途。

鑒於物業一所在物業的其他部份有正在經營酒店、棋牌、足浴業務的其他現有租戶(「現有租戶」)，杭州港澤承諾物業一將不會用於經營上述類型的業務(「承諾」)。惟若現有租戶於租期內終止租賃或現有租戶不再經營其業務，則上述承諾可在經出租人一確認後撤銷。

租期： 自二零二四年四月十二日起至二零四三年十月十一日止(包括首尾兩日)，為期十九年零六個月(「物業一租期」)。

自二零二三年十月十二日起至二零二四年四月十一日止期間為免租期(「物業一免租期」)。

租金： 租金包括租賃物業一的應付租金，不包含物業服務費、水費、電費、通訊費、網絡費、空調費及其他因使用物業一而產生的實際費用。杭州港澤經營物業一所產生的物業服務費、水費、電費、通訊費、網絡費、空調費及其他實際費用應由其自行承擔。

按租賃面積計算，應付租金合共為人民幣127,915,526元(含稅)。

各個租賃期間的應付租金(含稅)詳列如下：

租賃期間	租金單價 (人民幣/ 平方米/日)	每年應付租金 (人民幣)
2023.10.12 – 2024.4.11 (物業一免租期)	0.00	0
2024.4.12 – 2025.4.11	2.12	5,246,718
2025.4.12 – 2026.4.11	2.12	5,246,718
2026.4.12 – 2027.4.11	2.23	5,509,052
2027.4.12 – 2028.4.11	2.23	5,509,052
2028.4.12 – 2029.4.11	2.34	5,784,504
2029.4.12 – 2030.4.11	2.34	5,784,504
2030.4.12 – 2031.4.11	2.45	6,073,728
2031.4.12 – 2032.4.11	2.45	6,073,728
2032.4.12 – 2033.4.11	2.58	6,377,414
2033.4.12 – 2034.4.11	2.58	6,377,414
2034.4.12 – 2035.4.11	2.71	6,696,284
2035.4.12 – 2036.4.11	2.71	6,696,284
2036.4.12 – 2037.4.11	2.84	7,031,098
2037.4.12 – 2038.4.11	2.84	7,031,098
2038.4.12 – 2039.4.11	2.98	7,382,652
2039.4.12 – 2040.4.11	2.98	7,382,652
2040.4.12 – 2041.4.11	3.13	7,751,784
2041.4.12 – 2042.4.11	3.13	7,751,784
2042.4.12 – 2043.4.11	3.29	8,139,372
2043.4.12 – 2043.10.11	3.29	4,069,686
<b>合計</b>		<b><u>127,915,526</u></b>

支付條款：

於物業一租期內，按「先付後用」的原則，租金按六個月預付(每六個月為一個付租期)。杭州港澤應按房屋租賃合同一的約定以人民幣銀行轉帳形式支付租金。

履約保證金：

杭州港澤應於二零二三年十月十二日前向出租人一支付履約保證金人民幣874,000元。

履約保證金是為保證杭州港澤履行其於房屋租賃合同一項下之責任，而非作為租金及其他費用的預付款。如杭州港澤未能履行其於房屋租賃合同一項下之責任，則出租人一有權以履約保證金抵扣賠償由此所產生之費用及損失。

續期或終止條款： 杭州港澤應於物業一租期屆滿前三個月向出租人一提出續租房屋租賃合同一的書面請求，然後由雙方考慮協商就是否重續房屋租賃合同一。

房屋租賃合同一可於房屋租賃合同一列明的特定情況下終止。其中，杭州港澤有權在若干情況下終止房屋租賃合同一而不屬違約並且無須支付違約金。

但若杭州港澤因其他未列明的原因終止房屋租賃合同一，杭州港澤則應根據房屋租賃合同一的條款向出租人一支付違約金。

房屋租賃合同二：

日期： 二零二三年十月十一日(交易時段後)

訂約方： (1) 杭州港澤，作為承租人  
(2) 杭州濱江房產集團股份有限公司，作為出租人

租賃物業： 位於中國浙江省杭州市上城區鳳起東路55號物業之101室一部分

租賃面積： 2,179.48平方米

交付日： 二零二三年十月十二日

物業用途： 物業二作商業用途(非餐飲)。

租期：自二零二四年四月十二日起至二零四三年十月十一日止(包括首尾兩日)，為期十九年零六個月(「物業二租期」)。

自二零二三年十月十二日起至二零二四年四月十一日止期間為免租期(「物業二免租期」)。

租金：租金包括租賃物業二的應付租金，不包含物業服務費、水費、電費、通訊費、網絡費、空調費及其他因使用物業二而產生的實際費用。杭州港澤經營物業二所產生的物業服務費、水費、電費、通訊費、網絡費、空調費及其他實際費用應由其自行承擔。

按租賃面積計算，應付租金合共為人民幣43,443,845元(含稅)。

各個租賃期間的應付租金(含稅)詳列如下：

租賃期間	租金單價 (人民幣/ 平方米/日)	每年應付租金 (人民幣)
2023.10.12 – 2024.4.11 (物業二免租期)	0.00	0
2024.4.12 – 2025.4.11	2.24	1,781,942
2025.4.12 – 2026.4.11	2.24	1,781,942
2026.4.12 – 2027.4.11	2.35	1,871,038
2027.4.12 – 2028.4.11	2.35	1,871,038
2028.4.12 – 2029.4.11	2.47	1,964,588
2029.4.12 – 2030.4.11	2.47	1,964,588
2030.4.12 – 2031.4.11	2.59	2,062,816
2031.4.12 – 2032.4.11	2.59	2,062,816
2032.4.12 – 2033.4.11	2.72	2,165,956
2033.4.12 – 2034.4.11	2.72	2,165,956
2034.4.12 – 2035.4.11	2.86	2,274,252
2035.4.12 – 2036.4.11	2.86	2,274,252
2036.4.12 – 2037.4.11	3.00	2,387,964
2037.4.12 – 2038.4.11	3.00	2,387,964
2038.4.12 – 2039.4.11	3.15	2,507,362
2039.4.12 – 2040.4.11	3.15	2,507,362
2040.4.12 – 2041.4.11	3.31	2,632,730
2041.4.12 – 2042.4.11	3.31	2,632,730
2042.4.12 – 2043.4.11	3.47	2,764,366
2043.4.12 – 2043.10.11	3.47	1,382,183
合計		<u><u>43,443,845</u></u>

支付條款： 於物業二租期內，按「先付後用」的原則，租金按六個月預付(每六個月為一個付租期)。杭州港澤應按房屋租賃合同二的約定以人民幣銀行轉帳形式支付租金。

履約保證金： 杭州港澤應於二零二三年十月十二日前向出租人二支付履約保證金人民幣297,000元。

履約保證金是為保證杭州港澤履行其於房屋租賃合同二項下之責任，而非作為租金及其他費用的預付款。如杭州港澤未能履行其於房屋租賃合同二項下之責任，則出租人二有權以履約保證金抵扣賠償由此所產生之費用及損失。

續期或終止條款： 杭州港澤應於物業二租期屆滿前三個月向出租人二提出續租房屋租賃合同二的書面請求，然後由雙方考慮協商就是否重續房屋租賃合同二。

房屋租賃合同二可於房屋租賃合同二列明的特定情況下終止。其中，杭州港澤有權在若干情況下終止房屋租賃合同二而不屬違約並且無須支付違約金。

但若杭州港澤因其他未列明的原因終止房屋租賃合同二，杭州港澤則應根據房屋租賃合同二的條款向出租人二支付違約金。

租金、履約保證金及其他相關費用的支付將由本集團內部資源提供資金。



## 使用權資產

本公司將予確認之使用權資產之未經審核價值分別約為人民幣56.1百萬元及人民幣19.0百萬元，乃參考房屋租賃合同一及房屋租賃合同二項下租賃付款的現值計算。已分別應用每年約8.32%及每年8.32%的貼現率計算房屋租賃合同一及房屋租賃合同二項下租賃付款的現值。

## 據房屋租賃合同擬進行的交易的理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業發展及其他業務。物業發展業務包括開發住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。本集團的其他業務包括投資及經營化學、製造及控制過程以及醫療服務領域。

本公司旗下的全資附屬公司漢港商管目前為本集團自持的商業物業提供物業運營服務。杭州港澤則為漢港商管之全資附屬公司。從二零二零年末成立至今，漢港商管已建立一支在零售及商業空間領域具敏銳商業觸覺及豐富招商運營經驗的業務團隊。

除本集團自持的商業物業外，漢港商管及其附屬公司亦專注於服務外部業主方或出租方之業務。漢港商管及其附屬公司自外部業主方或出租方承租商業物業，並分租與第三方租戶以獲取租金收入。就以上而言，漢港商管之另一附屬公司已於二零二二年十二月與另一家外部出租方訂立租賃安排，以承租一處位於杭州市余杭區一經濟園區，面積約為39,000平方米的商業物業(詳情可參閱本公司日期為二零二二年十二月二十一日之公告)。

杭州港澤與出租人一及出租人二簽訂房屋租賃合同將使漢港商管能進一步豐富其租賃物業組合的多樣性及擴展其業務足跡。

物業一及物業二位於杭州市上城區慶春商圈發展成熟的社區，週邊設有住宅群、寫字樓、學校及醫院等。區內及週邊租戶主要從事餐飲業、娛樂業及零售業，物業一及物業二將以此定位為商業綜合體以吸引週邊居民、工作人群、學生等消費群體以及來自城市其他區域的訪客。

杭州港澤在考慮租賃物業一及物業二的裨益時，曾進行詳細的項目評估，包括物業一及物業二的特徵及品質、週邊區域的未來發展規劃、附近消費群體的需求、週邊商舖的現時租金及該等地點潛在租金漲幅等。漢港商管遵循圍繞打造「小而美」優質商業物業項目的戰略定位，已對物業一及物業二擬定周全的招商及運營計劃，務求獲得長期穩定的租金回報及確立其在浙江省的品牌認知度。

根據上述考慮，董事(包括獨立非執行董事)認為，房屋租賃合同的條款及其項下擬進行的交易在本集團的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 訂約方的資料

### 出租人

出租人一為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業管理業務及自有物業租賃業務。出租人一為出租人二的全資附屬公司。

出租人二為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業發展業務，其已發行股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

### 承租人

杭州港澤為一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。杭州港澤為一間商業物業運營服務供應商，其主營業務包括非居住房地產租賃及提供市場行銷策劃服務。

## 本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，並為一間投資控股公司，透過其附屬公司經營其業務。本集團主要於中國二三線城市從事物業發展及其他業務。物業發展包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。其他業務包括投資及經營化學、製造及控制過程以及醫療服務領域。

## 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表確認分別就房屋租賃合同一及房屋租賃合同二項下租賃物業一及物業二有關使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立房屋租賃合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據房屋租賃合同一及房屋租賃合同二確認的使用權資產的未經審核價值分別約為人民幣56.1百萬元及約為人民幣19.0百萬元。

由於根據上市規則，房屋租賃合同項下擬進行的交易的一個或多個合併計算的相關適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，合併計算房屋租賃合同項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢港控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州港澤」	指	杭州港澤企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「出租人一」	指	杭州濱江房屋資產管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為出租人二之全資附屬公司
「出租人二」	指	杭州濱江房產集團股份有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「物業一」	指	位於中國浙江省杭州市上城區秋濤北路79號物業之107、201室
「物業二」	指	位於中國浙江省杭州市上城區鳳起東路55號物業之101室一部分
「房屋租賃合同一」	指	出租人一與杭州港澤就物業一之租賃安排訂立日期為二零二三年十月十一日之房屋租賃合同

「房屋租賃合同二」	指	出租人二與杭州港澤就物業二之租賃安排訂立日期為二零二三年十月十一日之房屋租賃合同
「房屋租賃合同」	指	房屋租賃合同一及房屋租賃合同二
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「漢港商管」	指	杭州漢港商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「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該詞之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
**漢港控股集團有限公司**  
 主席、首席執行官、  
 執行董事兼總經理  
**汪林冰**

香港，二零二三年十月十一日

於本公告日期，董事會包括八名董事，包括四名執行董事為汪林冰先生(主席、首席執行官及總經理)、石峰先生(副主席)、汪磊先生及高嵐女士；一名非執行董事為陳健生先生；及三名獨立非執行董事為解剛先生、賀丁丁先生及黃炳權先生。