

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份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。



HENGTEN NETWORKS GROUP LIMITED

恒騰網絡集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：136)

- (一) 一次性關連交易—房屋租賃合同；及
- (二) 持續關連交易—物業服務協議

(一) 一次性關連交易

房屋租賃合同

於二零二零年十二月三十一日，本公司全資附屬公司深圳恒騰(作為承租人)與廣州佳穗(作為出租人)訂立房屋租賃合同以租賃房屋作辦公用途。

根據香港財務報告準則，房屋租賃合同項下的租賃付款屬資本性質，故租賃物業將於二零二一年一月一日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣14,693,000元。房屋租賃合同項下的租金乃由深圳恒騰與廣州佳穗經考慮租賃物業附近可比物業的當前市場租金後公平磋商釐定。房屋租賃合同項下的租金預期將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，房屋租賃合同及其項下擬訂立的交易將被視作本集團的資產收購。

廣州佳穗為中國恒大的間接全資附屬公司，故廣州佳穗根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房屋租賃合同項下擬進行的交易構成本公司一項一次性的關連交易。

由於與房屋租賃合同項下使用權資產的價值有關的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，房屋租賃合同項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

(二)持續關連交易

物業服務協議

於二零二零年十二月三十一日，本公司全資附屬公司深圳恒騰與金碧物業訂立物業服務協議，據此，金碧物業同意按物業服務協議之條款向深圳恒騰提供管理服務，為期兩年七個月(即二零二一年一月一日至二零二三年七月三十一日)。金碧物業提供之管理服務(其中包括)對房屋共用部位、共用設施設備、綠化、環境衛生、公共秩序、交通等項目進行維護、修繕、服務與管理。

物業服務協議項下之物業管理服務費用乃經參考(1)由金碧物業對房屋共用部位、共用設施設備、綠化、環境衛生、公共秩序、交通等項目進行維護、修繕、服務與管理等勞工成本；(2)材料成本；(3)管理及行政費用預測；(4)服務之整體素質及市場公允價格，並根據本公司現行採購服務的詢價和定價流程來確定。具體而言，本公司將按照本集團各項目的特定需求和所需的各項服務，參照其他物業管理公司提供的同類報價以及適度考慮市場上同類服務的價格波幅，在保障本公司合理利益且確保物業服務協議項下條款不遜於任何獨立第三方向本集團所提供的條款的基礎上與金碧物業協商確定費用。

建議年度上限

物業服務協議項下交易截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限分別為人民幣3,000,000元。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國恒大為本公司之控股股東。故根據上市規則第14A章，中國恒大為本公司之關連人士。金碧物業為恒大物業的間接全資附屬公司，而中國恒大為恒大物業的控股股東，故金碧物業根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於根據上市規則就物業服務協議項下擬進行之交易計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，物業服務協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

(一) 一次性關連交易—房屋租賃合同

於二零二零年十二月三十一日，本公司全資附屬公司深圳恒騰(作為承租人)與廣州佳穗(作為出租人)訂立房屋租賃合同以租賃房屋作辦公用途。

房屋租賃合同的主要條款如下：

房屋租賃合同

- 日期：二零二零年十二月三十一日。
- 租賃物業：位於廣東省廣州市天河區黃埔大道西路廣州恒大中心樓盤2501單元房地產，建築面積為2,801.47平方米。
- 合同期限：二零二一年一月一日至二零二三年七月三十一日。
- 用途：辦公用途，主要經營辦公室。
- 租金及應付代價的總值：租賃項下應付的月租金(含稅)為人民幣547,842元。
- 租金、物業管理費及水電費、取暖費、空調使用費等自房屋交付深圳恒騰之日開始計算。

物業管理費為人民幣29元／月／平方米(按建築面積計算)，由深圳恒騰向廣州佳穗支付。

根據香港財務報告準則，房屋租賃合同項下的租賃付款屬資本性質，故租賃物業將於二零二一年一月一日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣14,693,000元。房屋租賃合同項下的租金乃由深圳恒騰與廣州佳穗經考慮租賃物業附近可比物業的當前市場租金後公平磋商釐定。房屋租賃合同項下的租金預期將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

- 交付 : 租賃物業應於二零二一年一月一日前由廣州佳穗交付予深圳恒騰使用。
- 付款條款 : 房屋租賃合同簽訂當日，深圳恒騰應向廣州佳穗支付二零二一年一月一日至二零二一年三月三十一日的首期租金共人民幣1,643,526元。其他租金均按三個月為一個交租期交納，深圳恒騰應在每個交租期末月28日前支付下一個交租期的租金。
- 終止 : 房屋租賃合同因任何原因終止時，深圳恒騰須在房屋租賃合同終止之日結清一切應交費用和款項，並在終止之日起2日內(下稱「交還期」)騰空房屋。

因租賃期限屆滿、廣州佳穗違約或不可抗力引起的合同提前終止，廣州佳穗在交還期限內不收取佔用費；因深圳恒騰違約導致合同提前終止，在交還期內，深圳恒騰應按合同終止時的日租金標準與實際佔用天數的乘積向廣州佳穗支付佔用費。

續租 : 深圳恒騰須在初始租賃期限屆滿三個月前以書面方式通知廣州佳穗續租。如果廣州佳穗在前述期限前未收到深圳恒騰書面續租通知，則視為深圳恒騰放棄續租和優先承租權，房屋租賃合同自初始租賃期限屆滿之日終止。如廣州佳穗在前述期限前接到續約通知的，則雙方應就續約條件進行協商，如果雙方未能就續約條件達成一致，則房屋租賃合同自初始租賃期限屆滿之日終止；如果雙方就續約條件達成一致，續約後的租賃期限應從初始租賃期限屆滿的次日開始計算。

訂立房屋租賃合同的理由及裨益

因應本集團的業務規模發展需要，本公司不時需要物色合適的辦公環境。租賃物業位於廣州市天河區黃埔大道西路廣州恒大中心，位置處於市內繁華而且交通便利的地區。訂立房屋租賃合同能確保本集團在合適的優質地段以品牌「恒騰網絡」經營辦公室。經考慮上述因素、房屋租賃合同項下租賃付款的釐定基準，董事(包括獨立非執行董事)相信，租賃交易符合正常商業條款並在本公司的日常及一般業務範圍內，而租賃交易之條款屬公平合理並符合本公司及其股東整體之利益。

黃賢貴先生(執行董事)及周承炎先生(獨立非執行董事)分別同時為本公司控股股東中國恒大之執行董事及獨立非執行董事，而中國恒大可能被視為於租賃交易擁有重大權益，因此彼等已就租賃交易在有關董事會決議案上放棄投票。

有關本公司、深圳恒騰及廣州佳穗的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事互聯網社區服務及相關業務、製造及銷售照相及電子產品配件以及投資及買賣證券。

深圳恒騰

深圳市恒騰網絡有限公司，一家於中國註冊成立的公司，亦為本公司之全資附屬公司，主要從事電腦軟硬件的技術開發、技術諮詢及技術轉讓與技術服務。

廣州佳穗

廣州市佳穗置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，亦為中國恒大的間接全資附屬公司。廣州佳穗主要從事房地產開發業務。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將租賃物業確認為使用權資產，因此，根據上市規則，房屋租賃合同及其項下擬訂立的交易將被視作本集團的資產收購。

廣州佳穗為中國恒大的間接全資附屬公司，故廣州佳穗根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房屋租賃合同項下擬進行的交易構成本公司一項一次性的關連交易。

由於與房屋租賃合同項下使用權資產的價值有關的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，房屋租賃合同項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

(二)持續關連交易—物業服務協議

於二零二零年十二月三十一日，本公司全資附屬公司深圳恒騰與金碧物業訂立物業服務協議，據此，金碧物業同意按物業服務協議之條款向深圳恒騰提供管理服務，為期兩年七個月(即二零二一年一月一日至二零二三年七月三十一日)。

物業服務協議

物業服務協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年十二月三十一日

訂約方：(a) 金碧物業(作為服務提供方)；及

(b) 深圳恒騰(作為服務接受方)

金碧物業為恒大物業的間接全資附屬公司，其控股股東為本公司之控股股東中國恒大，故金碧物業根據上市規則屬本公司的關連人士。

- 協議期限 : 二零二一年一月一日至二零二三年七月三十一日
- 商業物業 : 位於廣東省廣州市天河區黃埔大道西路廣州恒大中心樓盤2501單元房地產，建築面積為2,801.47平方米。
- 用途 : 辦公用途，主要經營辦公室。
- 主要條款 : 根據物業服務協議，金碧物業同意按物業服務協議之條款就房屋向深圳恒騰提供物業管理服務。
- 服務範圍 : 金碧物業提供之管理服務(其中包括)對房屋共用部位、共用設施設備、綠化、環境衛生、公共秩序、交通等項目進行維護、修繕、服務與管理。
- 物業管理服務費用 : 根據物業服務協議，深圳恒騰應付之物業管理服務費用總額為人民幣2,518,521元。在任何情況下，深圳恒騰向金碧物業應付之物業管理服務費用總額(連同相應的水電費、垃圾清理費及維修費等相應雜項開支)將不超過人民幣3,000,000元。

定價基準 : 物業服務協議項下之物業管理服務費用乃經參考(1)由金碧物業對房屋共用部位、共用設施設備、綠化、環境衛生、公共秩序、交通等項目進行維護、修繕、服務與管理等勞工成本；(2)材料成本；(3)管理及行政費用預測；(4)服務之整體素質及市場公允價格，並根據本公司現行採購服務的詢價和定價流程來確定。具體而言，本公司將按照本集團各項目的特定需求和所需的各項服務，參照其他物業管理公司提供的同類報價以及適度考慮市場上同類服務的價格波幅，在保障本公司合理利益且確保物業服務協議項下條款不遜於任何獨立第三方向本集團所提供的條款的基礎上與金碧物業協商確定費用。

建議年度上限

物業服務協議項下交易截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限分別為人民幣3,000,000元。

建議年度上限的釐定基準

上文所載建議年度上限乃基於如下因素釐定：

- (1) 本公告「定價基準」一節所載物業服務協議項下物業管理服務費的定價基準；
- (2) 同等檔次物業管理服務的市場公允價格；及
- (3) 恒大物業於物業管理服務的資格及經驗、其服務範圍及定價程序。

訂立物業服務協議的理由及裨益

深圳恒騰選擇與金碧物業訂立物業服務協議之原因為金碧物業具備物業管理所需專業知識，並為中國首屈一指之物業管理企業。本公司對金碧物業提供長期穩定的優質服務有信心，且金碧物業市場價格亦屬公允，同等條件下便於本公司營造良好的辦公氛圍，為本集團業務發展提供良好的支持。經考慮上述因素、物業服務協議項下物業管理服務費用的釐

定基準，董事(包括獨立非執行董事)相信，該等物業管理交易符合正常商業條款並在本公司的日常及一般業務範圍內訂立，而該等物業管理交易之條款屬公平合理並符合本公司及其股東整體之利益。

黃賢貴先生(執行董事)及周承炎先生(獨立非執行董事)分別同時為本公司控股股東中國恒大(同時為金碧物業之控股股東)之執行董事及獨立非執行董事，而中國恒大可能被視為於該等物業管理交易擁有重大權益，因此彼等已就該等物業管理交易在有關董事會決議案上放棄投票。

有關金碧物業的資料

金碧物業

金碧物業有限公司(前稱廣州市金碧物業有限公司及廣州市金碧物業集團有限公司)，一家在中國註冊成立的公司，並為恒大物業間接全資持有的附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國恒大為本公司之控股股東。故根據上市規則第14A章，中國恒大為本公司之關連人士。金碧物業為恒大物業的間接全資附屬公司，而中國恒大為恒大物業的控股股東，故金碧物業根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於根據上市規則就物業服務協議項下擬進行之交易計算的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故跟據上市規則第14A章，物業服務協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中國恒大」	指	中國恒大集團，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為本公司控股股東，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333）
「本公司」	指	恒騰網絡集團有限公司
「關連人士」、 「關連交易」、 「持續關連交易」及 「控股股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞語涵義
「董事」	指	本公司董事
「恒大物業」	指	恒大物業集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6666）及其控股股東為中國恒大
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州佳穗」	指	廣州市佳穗置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為中國恒大的附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告 準則」	指	香港會計師公會不時頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「金碧物業」	指	金碧物業有限公司(前稱為廣州市金碧物業有限公司及廣州市金碧物業集團有限公司)，於中國註冊成立公司，亦為恒大物業的間接全資附屬公司
「租賃交易」	指	房屋租賃合同項下擬進行之一次性關連交易
「租賃物業」、 「房屋」	指	位於廣東省廣州市天河區黃埔大道西路廣州恒大中心樓盤2501單元房地產
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	與上市規則中該詞的涵義相同
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「房屋租賃合同」	指	日期為二零二零年十二月三十一日深圳恒騰與廣州佳穗訂立之房屋租賃合同，自二零二一年一月一日起生效
「該等物業管理 交易」	指	物業服務協議項下擬進行之持續關連交易
「物業服務協議」	指	日期為二零二零年十二月三十一日深圳恒騰與金碧物業訂立之物業服務協議，自二零二一年一月一日起生效
「交還期」	指	與本公告「房屋租賃合同」一節該詞的涵義相同
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳恒騰」	指	深圳市恒騰網絡服務有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為本公司之全資附屬公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「平方米」 指 平方米

承董事會命
恒騰網絡集團有限公司
董事長
徐文

香港，二零二零年十二月三十一日

於本公告日期，本公司之執行董事為徐文先生、黃賢貴先生及萬超先生；而本公司之獨立非執行董事為周承炎先生、聶志新先生、陳海權先生及施卓敏教授。