

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)

非常重大出售交易
土地收儲

土地收儲

於二零二一年三月二十六日，本公司之間接非全資附屬公司鳳凰金誠與地方當局就土地收儲訂立土地收儲協議。根據土地收儲協議，鳳凰金誠須按現金補償人民幣222,760,000元之代價向地方當局交出被收儲土地。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關土地收儲之一項或多項適用百分比率超過75%，土地收儲構成本公司之非常重大出售交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則，於土地收儲中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地收儲協議項下擬進行之土地收儲中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准土地收儲協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之進一步資料；(ii)有關被收儲土地之獨立估值報告；(iii)擬召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，預期將根據上市規則於二零二一年四月二十一日或之前寄發予股東，因本公司需要多些時間編製將載入該通函之資料。

土地收儲須待先決條件獲達成後方告完成。因此，土地收儲未必一定會進行。因此，股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

土地收儲

董事會公佈，於二零二一年三月二十六日，本公司之間接非全資附屬公司鳳凰金誠與地方當局就土地收儲訂立土地收儲協議。根據土地收儲協議，鳳凰金誠須按現金補償人民幣222,760,000元之代價向地方當局交出被收儲土地。

土地收儲協議

日期

二零二一年三月二十六日(交易時段後)

訂約方

- (1) 鳳凰金誠
- (2) 地方當局

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，地方當局(中國江西省樂平市之政府機關)及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據土地收儲協議，鳳凰金誠須交出而地方當局須收回被收儲土地。

被收儲土地

被收儲土地包括三幅位於中國江西省樂平市總地盤面積約為209,863.95平方米之土地。被收儲土地已獲批准作住宅用途。除地方政府之土地規劃規定外，鳳凰金誠同意根據土地收儲協議向地方當局交回被收儲土地。於本公告日期，被收儲土地仍未開發，為鳳凰金誠持有之間置土地。根據土地收儲協議，於訂立土地收儲協議後，鳳凰金誠須向地方當局交出被收儲土地之土地使用權，並安排註銷以其名義登記之土地業權。

補償及支付條款

根據土地收儲協議，就土地收儲應付鳳凰金誠之補償總額將為人民幣222,760,000元，須由地方當局於簽署土地收儲協議後以現金支付予鳳凰金誠。

土地收儲之補償乃由鳳凰金誠與地方當局經參考適用於徵收中國江西省樂平市國有土地之法律法規及程序後公平磋商釐定，及按由鳳凰金誠委聘之獨立專業測量師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)就被收儲土地於二零二一年一月三十一日所評估之初步指示性估值之人民幣222,200,000元。董事認為，土地收儲協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

土地收儲須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (1) 根據上市規則之規定，股東於股東特別大會上通過決議案批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲；及
- (2) 鳳凰金誠已根據所有適用法律法規向所有政府或監管機關或機構或其他人士申請及取得簽署、交付及履行土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲所需或必要之所有批准、授權及許可。

完成

土地收儲將於所有先決條件獲達成當日後第七個營業日(或地方當局與鳳凰金誠可能書面協定之有關其他日期)完成。於交出被收儲土地後，被收儲土地應保持完好狀況，並無任何債務、質押及／或其他產權負擔。

倘土地收儲之先決條件未獲達成，土地收儲協議應告終止，而鳳凰金誠就土地收儲向地方當局收取的所有款項將不計利息退還予地方當局。

進行土地收儲之理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業發展。本集團之物業項目包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。

被收儲土地於二零零四年由鳳凰金誠收購。於收購時，原計劃被收儲土地將用於住宅用途。由於鳳凰金誠未能就被收儲土地取得施工許可證，因此無法在被收儲土地上展開任何工程及發展。被收儲土地已閒置多年。於本公告日期，被收儲土地仍未開發。因此，董事會認為，土地收儲將不會對本集團之營運及主要業務活動產生任何重大不利影響。此外，經參考仲量聯行對被收儲土地所評估之估值，土地收儲之補償被認為屬公平合理。因此，本公司願意就土地收儲與地方政府合作。另外，土地收儲之所得款項及估計收益可提供額外現金流量及改善本集團之營運資金狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

土地收儲之財務影響

根據於二零二零年三月三十一日之最近期經審核財務報表，被收儲土地之賬面淨值約為人民幣15,000,000元。經計及補償約人民幣222,276,000元，本公司預期將從土地收儲錄得估計除稅前收益淨額約人民幣207,760,000元。有關估計收益並無計及將予或可能收取之任何中國企業所得稅及其他相關稅項開支。本集團將錄得之土地收儲實際收益金額有待審核，並將計及就土地收儲產生之任何成本及開支，因此可能與上述金額有所不同。於土地收儲完成前，現金補償將於本集團綜合財務狀況表入賬為應計款項及其他應付款項項下的預收款項。於土地收儲完成後，現金補償將於本集團的其他收入及其他收益及虧損中確認。

緊接土地收儲協議日期前兩個財政年度內，被收儲土地並無應佔本集團淨溢利。

建議所得款項用途

土地收儲產生之所得款項淨額(經扣除就土地收儲應付之中國企業所得稅及專業費用分別約人民幣51,940,000元及約人民幣400,000元後)將約為人民幣155,420,000元。

所得款項淨額將用於償還位於中國樂平市的地塊的土地使用權代價的未償還結餘，其構成本集團一般營運資金用途的一部分。該等地塊的詳情分別披露於本公司日期為二零二零年九月八日及十一月十日的自願公告。

有關土地收儲協議訂約方之資料

鳳凰金誠為一間於中國註冊成立之物業投資公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有51%權益及由江西東景房地產開發有限公司直接擁有49%權益，而該公司由獨立第三方陳軍先生及陳黎明先生分別擁有65%及35%權益。

地方當局為中國江西省樂平市之政府機關，而就土地收儲而言，地方當局為負責實施土地收儲及進行被收儲土地招拍掛之初步組織工作之地方當局。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關土地收儲之一項或多項適用百分比率超過75%，土地收儲構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則，於土地收儲中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地收儲協議項下擬進行之土地收儲中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關土地收儲協議及其項下土地收儲之進一步資料；(ii)有關被收儲土地之獨立估值報告；(iii)擬召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，預期將根據上市規則於二零二一年四月二十一日或之前寄發予股東，因本公司需要多些時間編製將載入該通函之資料。

土地收儲須待先決條件獲達成後方告完成。因此，土地收儲未必一定會進行。因此，股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務之日子(星期六、日及香港公眾假期除外)
「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
「鳳凰金誠」	指	樂平市鳳凰金誠實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，獨立於本公司及其關連人士且與之並無關連之人士或公司
「土地收儲」	指	地方當局根據土地收儲協議之條款及條件收回被收儲土地
「土地收儲協議」	指	鳳凰金誠與地方當局就土地收儲訂立日期為二零二一年三月二十六日之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地方當局」	指	樂平市自然資源和規劃局，受樂平市地方政府委託負責(其中包括)實施土地收儲之中國政府機關
「地方政府」	指	中國江西省樂平市人民政府
「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

「被收儲土地」	指	位於中國江西省樂平市虎山梅岩墾殖場之土地，總地盤面積約為209,863.95平方米，擬根據土地收儲協議由地方當局收回
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命
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，二零二一年三月二十六日

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。