

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之任何損失承擔任何責任。



**MACROLINK CAPITAL HOLDINGS LIMITED**

**新華聯資本有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：758)

## 有關租賃協議之 須予披露交易

### 租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二一年七月五日，中馳公司(作為出租人)與深圳新華聯工貿發展(本公司之間接全資附屬公司，作為承租人)訂立租賃協議，據此，中馳公司同意於租賃期內向深圳新華聯工貿發展出租該等物業，租賃期為自二零二一年七月五日起至二零三二年十二月三十一日止。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，深圳新華聯工貿發展作為承租人訂立該租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表確認該使用權資產。因此，租賃協議之訂立將被視為本集團根據上市規則第14.04(1)(a)條規定之交易之釋義進行資產收購。本集團根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為人民幣32,249,609元(相當於約38,699,531港元)。

由於根據香港財務報告準則第16號有關租賃協議項下將由本集團確認之使用權資產收購之適用百分比率為超過5%但低於25%，根據上市規則第14章而言，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露的交易，因此本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。



就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中馳酒店、物業產權方及該等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

**該等物業：** 位於北京市豐台區巴莊子139號，房屋使用面積26,058.9平方米，共計395間客房，配套使用部分有3號樓公共廚房4間；4號樓東側庫房2、3層；中馳餐廳2層（「該等物業」）。

**該等物業用途：** 租賃該等物業作為本集團的長租或短租公寓、配套餐飲及便利店等經營場所使用。在租賃期，深圳新華聯工貿發展負責該等物業的物業運營和管理，擁有完全的經營管理權。

**租賃期：** 該等物業的租賃期為自2021年7月5日至2032年12月31日（「租賃期」）。

租賃期屆滿，租賃協議自動終止，中馳公司有權收回該等物業，深圳新華聯工貿發展應如期歸還。租賃期內，協議雙方可通過協商變更或終止租賃期期限，並另行簽訂補充協議。

**租金及支付條款：** 租賃協議項下應付之每年固定租金為人民幣4,000,000元（相當於約4,800,000港元），承租人享有自2021年7月5日至2021年12月31日止期間的免租期。因此，在租賃期內，租賃協議項下應付之合計租金為人民幣44,000,000元（相當於約52,800,000港元）。

租金為每年支付一次。於2021年7月5日到2022年12月31日期間應付的首期租金按人民幣4,000,000元計算，須於2021年12月31日前支付；之後每年的租金須於每年12月31日前由深圳新華聯工貿發展預付下一年租金。租金將以本集團之內部資源撥付。

在租賃期內，深圳新華聯工貿發展須自行負擔使用該等物業的運營費用（包含但不限於物業、水費、電費、燃氣費、電話等費用）。

租金乃由訂約方按公平磋商並經參考該等物業的附近可資比較物業之現行市場租金及租賃情況後釐定。

## 使用權資產及其財務影響

本集團根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為人民幣32,249,609元（乃參考總租金計算及貼現率貼現得出）。6%的增量借款利率乃用於計算本集團確認的上述使用權資產金額，該利率是由本公司委聘的獨立專業測量師根據以下因素的總和而估計和計算的：(i)採用該等物業附近的3項可比較物業的平均市場收益率得出的相關物業性質的市場收益率，為4.24%；(ii)根據剩餘租賃期（多於10年）調整的利率為0.75%；(iii)根據剩餘租賃付款（人民幣25,000,000元 – 人民幣50,000,000元）調整的利率為0.75%；及(iv)根據相關資產的性質和質量由該等物業與其可資比較物業作比較所調整的利率為0.25%。

本集團綜合資產總值將於租賃協議項下租賃期開始後增加約人民幣32,249,609元（相當於約38,699,531港元），而同時將確認的租賃負債的相應金額約人民幣32,249,609元（相當於約38,699,531港元）。使用權資產按直線法於租賃期內計提折舊。租賃負債將按年利率6%確認利息開支。於租賃開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

## 有關訂約方之資料

深圳新華聯工貿發展為一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為精礦貿易及物業銷售代理。深圳新華聯工貿發展的最終實益控制人為本公司的執行董事、主席及控股股東傅軍先生。

中馳公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司，其經營範圍包括但不限於物業管理、專業承包、室內裝飾工程設計、企業管理服務等。於本公告的日期及根據公開查詢記錄，出租人由胡波及李美榮（均為獨立第三方）分別持有50%股權。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團的主要業務為物業投資及發展、精礦貿易、製造及銷售建築材料、煤炭開採及證券投資。

### 1. 符合本集團重點發展輕資產及服務型物業經營之經營戰略

深圳新華聯工貿發展訂立租賃協議的業務計劃及目的為在租賃期內經營及管理該等物業，並擬(i) 通過本集團自身或與獨立第三方的物業服務供應商合作，旨在為最終住客及租客提供短期及長期的住宿服務；(ii) 將該等物業內的部分客房分租給個人或團體住客及租客；及(iii) 將該等物業的部分附屬設施及配套使用部分，例如商舖、附屬餐飲及便利店等，分租予專業商業租戶（「物業轉租及營運服務」）。

該等物業位於北京市豐台區南四環內花鄉地區。近年來在該地區入駐企業逐漸增多，產業集聚效應明顯。根據本集團管理層的市場調查和經驗判斷，該地區作為新興發展地區，預計每年該地區的流動人口將持續遞增，並預計停留該地區的人群的時間將不超過一周的居多，主要以商務、旅遊、病人學生親屬為主。該等人群迫切需要短租服務公寓或公寓式酒店，能提供乾淨、整潔、舒適的食宿，配套餐飲和房間整理服務。截止本公告的日期，目前該等物業的基本設施大致完備，而且餐廳、倉庫等配套設施將可以加以利用，因此深圳新華聯工貿發展整租該等物業後只需略加改造即可投入運營。

深圳新華聯工貿發展於整租該等物業後將會投入經營，擬打造成短租服務公寓或公寓式酒店以滿足該地區人口的需求，並由深圳新華聯工貿發展負責全力推行推廣活動、招租、處理租務、吸引客源等工作。為了提高營運效率，深圳新華聯工貿發展考慮將前臺接待、客房、安全、保潔、餐飲等服務外包給獨立第三方，根據業績分配收入，這樣將大大提高項目運營效率，降低公司管理費用，亦無需額外聘請大量服務人員，在財務和人力資源管理上就更顯靈活輕便。在整個項目的經營當中，深圳新華聯工貿發展將擔當主導的角色經營及監督獨立第三方提供的服務品質以符合該等物業的日常營運，以及定時調整推廣策略以提高知名度及吸引更多顧客。

考慮到若果本公司收購新華聯發展投資有限公司的交易最終能夠順利完成後（有關交易詳情載於本公司日期為2021年3月5日的公告中（「收購公告」），加上本集團現有的物業投資業務，物業管理和運營服務的項目數量和管理建築面積將大大增加並受惠於規模經濟效益，本公司所承擔的邊際費用將減少，本集團亦不必承擔大量物業管理和運營服務項目的額外管理費用。因此，董事會認為，訂立租賃協議後擬將該等物業用作提供物業轉租及營運服務之用，將擴大本集團之收入來源，從而為本集團產生穩定收益及實現更多利益，符合本公司以提供物業運營及管理而非直接收購物業的輕資產經營模式及理念。

截止本公告的日期，本公司現有的物業投資業務為中國北京市西城區宣武門外大街六號莊勝廣場第一座708、728、731、732、734、735、1132、1510及1516室辦公單位及中國北京市西城區宣武門外大街十號莊勝廣場第二座七樓725至729室及九樓917室辦公單位等投資物業（「該等辦公單位」），本公司通過向租戶出租該等辦公單位及提供日常的物業管理及維修服務而賺取租金收入。因此，董事會認為，本公司現有的物業投資業務與本公司擬進行的物業轉租及營運服務無論在業務模式、經營方式及收入模式等方面都非常相似，並且上述業務所需要本集團管理層的物業管理及營運經驗及專業知識均一致。

考慮到中國國內的商業物業租售比相對較低的現實狀況，結合本集團的資金情況、融資成本、物業未來增值可能性等因素，董事會認為，通過直接收購商業物業而提供出租及物業管理及經營等服務不符合本公司的成本效益及最佳商業利益。因此，本集團擬調整經營策略及擴張計劃，將更多資源集中於向上游供應商及出租人整體租賃商業物業，以獲得更多的物業管理及經營權，進而向下游租客、住客及／或專業商業租戶分租及／或提供住宿服務。董事會認為，物業轉租及營運服務及委託物業經營管理業務模式將為未來本集團的主要業務拓展方向，並為本集團現有物業投資及發展業務的自然業務延伸，符合本集團重點發展的輕資產及服務型物業經營之經營戰略。



## 2. 於物業轉租及營運服務方面具備高質素之資深管理層組成之現有團隊

本集團擁有於物業轉租及營運服務方面具備高質素之資深管理層組成之現有團隊之優勢。物業相關業務(包括但不限於物業轉租及營運服務)主要負責的高級管理層團隊將由本公司董事會主席傅軍先生、執行董事張建先生、執行董事劉靜女士及深圳新華聯工貿發展運營副總經理成晨女士組成。

以下為高級管理層團隊成員有關物業相關業務的資歷及經驗之簡介：

傅軍先生(「傅先生」)，自2018年8月擔任本公司執行董事及主席。傅先生於1992年開始涉獵房地產，於企業管理及地產物業開發、營運管理方面擁有近30年的豐富經驗。

張建先生(「張先生」)，自2018年8月擔任本公司的執行董事及總經理。張先生熟悉國內及國際地產行業行情、政策動向、金融知識等，全面參與過多個地產物業業務，擁有近十年相關物業管理與營運之經驗。

劉靜女士(「劉女士」)，自2018年8月擔任本公司的執行董事。劉女士擔任新華聯控股的董事及高級副總裁。劉女士擔任過多個地產物業公司管理，特別是財務管理領導工作，熟悉地產物業行業，擁有多年地產物業開發與運營管理及財務管理經驗。

有關傅先生、張先生及劉女士的其他詳細履歷，請參閱本公司於2021年4月28日披露的二零二零年年報的「董事及高級管理人員履歷」一節中。

成晨女士(「成女士」)，現時擔任深圳新華聯工貿發展的運營副總經理，專注於地產開發及物業管理超過二十年，業態跨度從大型綜合商業體、寫字樓、住宅、高檔精裝公寓、酒店式公寓及高端總部基地，成女士的資產管理運營經驗都非常豐富。成女士於1997年加入新華聯控股，自1997年至2002年期間，先後協助新華聯控股成功銷售了新華聯華興園、新華聯家園、新華聯錦園三大金鋪項目。自2002年至2005年期間，新華聯控股的北京青年城項目榮獲全國人居經典建築方案大賽(住宅組)規劃環境雙金獎項。自2006年至2007年期間，新華聯麗港項目榮獲中國最佳投資型物業獎。於2008年，新華聯科技園(亦莊矽谷)項目，獲得2008-2009年度十大風雲寫字樓的殊榮。自2009年至2012年期間，成女士協助新華聯控股運營新華聯國際廣場項目(面積為約10萬平方米)的大型商業綜合體。自2013年至2018年期間，成女士負責北京民企總部基地的39棟企業獨棟的運營管理。2019年至今，成女士負責運營及管理新華聯發展投資有限公司的受託管理物業(有關受託管理物業的詳情載於收購公告中)。

鑑於(i)本集團擁有於物業相關業務(包括物業轉租及營運服務)方面具備高質素之資深管理層組成之現有團隊之優勢；及(ii)本集團決定重點發展輕資產及服務型物業經營的經營戰略，訂立租賃協議確保本集團繼續利用本集團的高級管理層之物業管理及營運經驗及品牌優勢進行物業轉租及營運服務業務，董事會認為訂立租賃協議及其項下擬進行的交易對本公司及股東有利。

由訂約方按公平磋商並經參考該等物業附近的可資比較物業之現行市場租金及租賃情況後，租賃協議乃於本集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。因此，董事會認為租賃協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，深圳新華聯工貿發展作為承租人訂立該租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表確認該使用權資產。因此，租賃協議之訂立將被視為本集團根據上市規則第14.04(1)(a)條規定之交易之釋義進行資產收購。本集團根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為人民幣32,249,609元（相當於約38,699,531港元）。

由於根據香港財務報告準則第16號有關租賃協議項下將由本集團確認之使用權資產收購之適用百分比率為超過5%但低於25%，根據上市規則第14章而言，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露的交易，因此本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

### 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新華聯資本有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：758）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與上述人士概無關連的第三方
「租賃協議」	指	中馳公司(作為出租人)與深圳新華聯工貿發展(作為承租人)就租賃該等物業訂立日期為二零二一年七月五日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新華聯控股」	指	新華聯控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的關連人士，其最終實益控制人為本公司的執行董事及主席傅軍先生
「物業產權方」	指	北京市華豐養雞廠，一間於中國註冊成立的集體所有制企業，為獨立第三方
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義(適用於一項交易)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「深圳新華聯工貿發展」或「承租人」	指	深圳新華聯工貿發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「中馳公司」或「出租人」	指	中馳酒店物業管理(北京)有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方
「%」	指	百分比

僅供說明用途及除另有註明外，於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌1.20港元之匯率換算為港元。該等換算概不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
**新華聯資本有限公司**  
**傅軍**  
 主席

香港，二零二一年七月五日

於本公告日期，執行董事為傅軍先生(主席)、張建先生、張必書先生、劉靜女士、陳躍先生及周建人先生；獨立非執行董事為林聞深先生、馮川建先生及張嘉偉先生。