

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分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。



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)

補充公告

有關租賃協議之須予披露交易

謹此提述新華聯資本有限公司(「本公司」)於二零二一年七月五日刊發之公告(「該公告」)，內容涉及有關租賃協議之須予披露的交易。除另有界定者外，於本補充公告內所採用之詞彙與該公告內所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就該公告補充以下額外資料。

物業產權方的最終實益擁有人

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，物業產權方的最終實益擁有人為北京市豐台區國有資產監督管理委員會，其為中國北京市豐台區國有資產之監督管理當局，是本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

訂立租賃協議之進一步理由

在本公司訂立租賃協議時，物業產權方已經將該等物業租予中馳公司，租賃期由二零一三年一月一日起為期20年至二零三二年十二月三十一日止，仍然在租賃期內，因此，本公司無法直接從物業產權方租賃該等物業，本公司只能從中馳公司轉租該等物業以進行營運及管理。

於本公告日期及於租賃協議日期，本公司已取得中馳公司及物業產權方有關物業轉租及營運服務的所有所需授權及同意，包括取得物業產權方同意中馳公司轉租該等物業予深圳新華聯工貿發展。

董事認為，該等物業的租賃期由二零二一年七月五日起至二零三二年十二月三十一日止為期超過11年，為一般商業條款，屬公平合理，並且符合本公司及其股東的利益，原因如下：

1. 本公司租賃整個物業以用作經營服務式公寓或公寓式酒店，較長的租賃期可確保長期穩定營運及管理該等物業，並取得穩定收入的產生。與此同時，較長的租賃期將可讓本公司有足夠時間改善及提升服務質量，有利於本公司在營運及管理物業方面建立品牌及聲譽；及
2. 由於該等物業所在的地區為北京市之新興發展地區，遷往該地區之企業以及學校、醫院等公共機構的數目與日俱增，因此，預計每年該地區的流動人口將持續遞增，對服務式公寓及短期住宿的需求亦將會持續增加。因此，董事會認為，該地區的租金價格將會在不久將來上升，因此，取得固定的每年租金付款額，對本公司之經營業務有利。

有關該等物業的資料及現時狀況

該等物業因疫情而幾乎空置，於深圳新華聯工貿發展與中馳公司訂立租賃協議時已完全空置。

於疫情發生前，該等物業的主要用途為酒店公寓，而最終用戶為個別租戶。每位個別租戶的租金及租賃期根據租約的不同情況而有所不同，而租戶亦有不同租賃周期。於二零一九年，該等物業之出租率約為50%。

有關該等物業之財務資料

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，由於該等物業所在土地乃由國家劃撥，因此，該等物業的賬面值並不適用，而由於該等物業之前並無進行任何交易，因此，物業產權方無須對該等物業進行評估，因此，根據物業產權方之財務報表，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，並無就該等物業確認賬面值。此外，由於中馳公司並無採用香港財務報告準則，因此，該等物業乃作為經營租賃入賬，根據中馳公司之財務報表，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，中馳公司並無將該等物業應佔之賬面值確認為使用權資產。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，根據中馳公司之管理賬目，該等物業於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (概約人民幣千元) (未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (概約人民幣千元) (未經審核)
收入	6,364	3,368
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,936	(289)
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,452	(289)

釐定租賃協議項下應付每年固定租金的考慮基準

本公司已經考慮以下位於該等物業附近之可資比較物業的通行市場租金：

可資比較項目	項目／物業名稱	每房每晚租金(概約)	用途類型
酒店	派•酒店(天壇醫院店)	每房每晚人民幣307元	經濟型酒店
	北京海歸緣商務酒店	每房每晚人民幣380元	商務酒店
	項目／物業名稱	每房每月租金(概約)	用途類型
公寓	北京市豐台區怡海花園	每房每月人民幣2,500元	酒店式公寓
	北京市豐台區紅獅家園	每房每月人民幣2,499元	青年公寓
	北京市方于路58號院	每房每月人民幣2,499元	品牌公寓

該等物業位於北京市豐台區南四環內花鄉地區，該地區最近正處於市區擴展之快速發展階段。預期該等物業附近地區之流動人口數目以及對服務式公寓及短期住宿之需求將會有所增加。然而，經本公司作出合理查詢後，要本公司取得有關全部租賃及營運該等物業附近類似性質及大小之可資比較物業的成本及開支之任何可靠資料，以便對租賃協議中該等物業之租金作為本公司提供物業轉租及營運服務所發生之成本進行直接比較並不可能及可行。因此，在評估該等物業之租金是否公平合理時，董事會已經參考得自可資比較物業之租金收入，而非租賃及營運可資比較物業所發生之成本，原因為有關得自可資比較物業之租金收入的資料為公開資料，較為可靠及透明。

本公司選擇上述可資比較物業以評估該等物業之租金是否公平合理，原因為可資比較物業的位置鄰近該等物業，上述可資比較物業的用途性質為酒店及短期公寓，與該等物業的用途性質類似，而本公司會將該等物業發展成類似類型之酒店及公寓（即經濟型酒店、商務酒店及酒店公寓），以及可資比較物業各單位之大小與該等物業各客房之大小相若。

假設租賃協議項下應付之每年固定租金總額人民幣4,000,000元除以目前該等物業中的客房數目395間，以及不考慮其他營運成本，該等物業的每房每晚租金成本約為人民幣27.74元，而該等物業的每房每月租金成本約為人民幣843.88元。有鑑於以上所述，本公司相信，透過考慮深圳新華聯工貿發展整體租賃該等物業之租金成本（即租賃協議項下應付之每年固定租金為人民幣4,000,000元），參考可資比較物業之通行市場租金價格，經考慮（其中包括）誠如該公告內所披露本集團高級管理層之物業管理及營運經驗以及本集團在物業相關業務方面之品牌優勢，本公司就該等物業提供物業轉租及營運服務將有相當空間可以取得利潤。與此同時，經考慮該等物業為整體租賃，租賃期較長，而且租金固定，董事會認為，租賃協議項下之每年固定租金屬公平合理，並且對本公司及其股東有利。

本公司上述觀點之商業分析之基礎及過程如下：

- (i) 有關參考可資比較短期公寓，所選可資比較短期公寓之平均租金價格約為每房每月人民幣2,500元，而平均每房每年租金價格總額約為人民幣30,000元；而根據租賃協議，該等物業之每年固定租金總額為人民幣4,000,000元，因此，該等物業395個房間之每房每年租金成本約為人民幣10,100元。因此，透過參考及比較所選可資比較短期公寓之平均每房每年租金價格總額（即可資比較短期公寓所得之租金收入）與該等物業395個房間之每房每年租金成本所得之差額，以及在就該等物業提供物業轉租及營運服務所涉及之其他營運成本的規限下，本公司認為，深圳新華聯工貿發展就該等物業提供物業轉租及營運服務時將有空間可以取得利潤。

- (ii) 有關參考可資比較酒店，所選可資比較酒店之平均租金價格約為每房每晚人民幣340元，而平均每房每年租金價格總額約為人民幣124,100元；而根據租賃協議，該等物業之每年固定租金總額為人民幣4,000,000元，因此，該等物業395個房間之每房每年租金成本約為人民幣10,100元。因此，透過參考及比較所選可資比較酒店之平均每房每年租金價格總額（即可資比較酒店所得之租金收入）與該等物業395個房間之每房每年租金成本所得之差額，以及在就該等物業提供物業轉租及營運服務所涉及之其他營運成本的規限下，本公司認為，深圳新華聯工貿發展就該等物業提供物業轉租及營運服務時將有空間可以取得利潤。
- (iii) 除該等物業之租金成本外，本公司認為，提供物業轉租及營運服務時將發生之其他營運成本主要包括廣告及推廣費用、員工成本、行政成本以及打理用品成本，其可予控制及不時調整，因此，經參考所選可資比較酒店及短期公寓之租金價格後，經考慮每年固定租金及其他營運成本，本公司認為，該等物業仍然有相當空間可以取得利潤。因此，董事會認為租賃協議之條款（包括（但不限於）每年固定租金）屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

倘若本公司就該等物業採納所選可資比較短期公寓之平均租金價格，即每房每月約人民幣2,500元，並假設該等物業之全部395個房間均租出一年，則該等物業之估計每年租金收入將約為人民幣11,850,000元。儘管根據中馳公司之管理賬目，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等物業之未經審核收入約為人民幣6,364,000元，然而董事會認為，該等物業之估計每年租金收入與該等物業於二零一九年之未經審核收入兩者之間之差異仍屬合理，原因為以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，該等物業於二零一九年之出租率約為50%，而該等物業之估計每年租金收入乃根據該等物業之全部395個房間均租出之假設計算。因此，該等物業於二零一九年之未經審核收入接近該等物業之估計每年租金收入的一半乃屬合理。

本公司相信，該等物業於二零一九年之出租率相對較低乃由於中馳公司之傳統管理及營運模式非常集中於營運長期租賃公寓，而租戶來源並不穩定。本公司充滿信心，憑著本集團高級管理層之物業管理及營運經驗以及本集團之品牌優勢，透過將該等物業發展為以短期租賃為主之服務式公寓或公寓式酒店，以及透過推廣及調整配套服務以滿足該地區人口之需求，從而擴大目標租戶基礎，深圳新華聯工貿發展將可改善該等物業之營運效率。

本公告乃該公告之補充，並應與該公告一併閱讀。除上文所補充及披露者外，本公司謹此確認，於該公告內之所有其他資料維持不變。

承董事會命
新華聯資本有限公司
傅軍
主席

香港，二零二一年七月三十日

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。