

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的任何損失承擔任何責任。



**LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**枋濬國際集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 1355)

**非常重大收購事項**  
**有關建議租賃中國物業**

**租賃協議**

董事會欣然宣佈，深圳枋濬（本公司的間接全資附屬公司）建議在中國廣東省深圳市寶安區建立一個新住宿項目，並打算在股東特別大會（目前預計將在排他期限內即二零二二年第二季度召開）上獲得股東批准後，作為租戶與深圳招華（作為業主）訂立租賃協議，以租賃該等物業，初始年期為十五年，由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日（包括首尾兩日）。

**上市規則涵義**

根據香港財務報告準則第 16 號，以租戶身份訂立租賃協議時本集團需要確認使用權資產。因此，租賃協議（倘訂立）將被視為本公司在上市規則下的資產收購。由於租賃協議項下總可出租面積在該等物業竣工後測量，可能會對應付總租金產生影響，本集團根據租賃協議預期確認的使用權資產最大價值約為人民幣 99.4 百萬元（不考慮任何可變租金如根據租賃協議的營業額租金）。

由於租賃協議的一個適用百分比率（定義見上市規則）超過 100%，租賃協議（倘訂立）將構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告、通函及股東批准規定。

**一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准租賃協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東或其聯繫人需要在股東特別大會上就批准該等事項的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製將載入通函內的下列資料，其中包括(i)租賃協議及其項下擬進行的交易的更多資料及(ii)股東特別大會通告，本公司預期通函將根據上市規則於二零二二年五月二十五日或之前寄發予股東。

**租賃協議須滿足多項先決條件方可作實，因此租賃協議及其項下擬進行的交易未必一定會進行。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。**

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十四日及二零二二年四月七日的公告，內容有關（其中包括）就租賃該等物業及延長排他期至二零二二年六月三十日分別訂立第一份意向書及第二份意向書。董事會欣然宣佈，深圳枋濬（本公司的間接全資附屬公司）建議在中國廣東省深圳市寶安區建立一個新住宿項目，並打算在股東特別大會（目前預計將在排他期限內即二零二二年第二季度召開）上獲得股東批准後，作為租戶與深圳招華（作為業主）訂立租賃協議，以租賃該等物業，初始年期為十五年，由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日（包括首尾兩日）。租賃協議的主要條款列載如下：

## 租賃協議

訂約方 : (i) 深圳枋濬（作為租戶）；及  
(ii) 深圳招華（作為業主）

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，深圳招華及其最終實益擁有人為獨立第三方。

該等物業 : 中國廣東省深圳市寶安區空港新城會展灣里岸廣場項目正在開發的 5 號樓 D1 座第 1 層至第 13 層的若干部份

用途 : 商業用途

可出租總面積 : 約 9,583 平方米，待該等物業建築完成後測量

免租區 : 第 13 層及地庫層的特定區域

初始年期 : 由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日（包括首尾兩日），除非訂約雙方在年期的最後六個

月內提出不再續約，否則將再延長五年（即由二零三七年十二月一日至二零四二年十一月三十日）

倘本公司決定延長年期，其將遵守上市規則的相關要求。

租金及支付條款：深圳枋濬應根據固定租金及營業額租金（以較高者為準）按三個月支付租金，其中包括物業管理費、與租賃有關的稅款，但不包括營業稅及深圳枋濬的業務活動產生的其他業務相關費用（如水、電、煤氣、電話費等）。

#### (i) 固定租金

深圳枋濬就租賃該等物業應付的固定單位租金（含稅）將為每月每平方米人民幣 80 元，並將在租賃協議年期內每三年增加 6%。租金應提前支付，且不遲於下一個三個月期間開始前十日。

#### (ii) 營業額租金

每三個月的營業額租金相當於深圳枋濬在該期間營業額的 35%。深圳枋濬應在每下一個三個月期間的前十日內向深圳招華提供其最近三個月期間的經營業績。為免生疑問，根據租賃協議計算營業額租金時計入的深圳枋濬的營業額指其在該等物業，即擬租賃區域內，經營酒店所產生的任何收入，包括但不限於房費、餐飲收入、宴會收入、租金收入及合營收入，但不對稅款及相關成本進行任何調整。

深圳枋濬應首先支付每三個月的固定租金，如果營業額租金超過某三個月的固定租金，深圳枋濬應在下一個三個月的前三十日內支付差額。

目前估計，租賃協議項下初始年期十五年應付固定租金總額約為人民幣 147.8 百萬元，取決於(i)該等物業竣工後測量的最終可出租面積；及(ii)根據租賃協議的條款及條件應付額外租金（即營業額租金與固定租金間差額），如有。

租賃協議項下租金乃由訂約方經公平磋商後釐定。為了評估租賃協議項下固定租金及營業額租金是否公平合理，本公司已聘請泓亮諮詢及評估有限公司獨立評估師對該等物業進行估值。在確定該等物業市場租金時，評估師分析了深圳類似租期（即十年至十五年）之可比商業房產最近租賃之租金及主要條款。本公司從估值中注意到：(i) (a) 根據租賃協議，前三年預計最高固定月租金約為人民幣 77.4 萬元（即每月每平方米人民幣 80 元乘以 9,583 平方米，在該等物業竣工後測量實際可出租面積時，可能存在 1% 偏差正值）與評估師估算之每月市場租金約為人民幣 77 萬元相近；及 (b) 每月人民幣 80 元的單位固定租金亦在該等可比租賃之租金範圍內（人民幣 65 元起至人民幣 90 元）；(ii) 整個租賃期內市場租金及預期租金上漲（每三年上漲 6%）與租賃協議項下一致；及(iii) 租賃協議項下營業額租金比例在可比租賃之 30% 至 40% 範圍內，因此本公司認為租賃協議條款公平合理，符合正常商業條款，符合本公司和全體股東利益。

代價將透過本集團的內部資源及可得融資支付。

免租期 : 自租賃協議生效之日（即二零二二年十二月一日）起計為期 12 個月，直至二零二三年十一月三十日（包括首尾兩天）

然而，倘於租賃協議的年期內，深圳枋濬終止租賃協議，深圳招華有權就其提供的免租期提出賠償要求，基於以下基準：

(i) 倘於免租期內終止

賠償金額 = 深圳枋濬使用的免租期月數 × 租賃協議年期內首三年的固定月租

(ii) 倘於免租期之後終止

賠償金額 = 租賃協議剩餘期 ÷ 整個租賃協議年期 × 免租期（即 12 個月） × 租賃協議年期首三年的固定月租

按金 : 深圳枋濬在訂立租賃協議前應向深圳招華支付人民幣 1,600,000 元的按金，作為深圳枋濬在整個租賃協議期間適當履行及遵守其義務的保證

根據租賃協議，倘訂立，深圳枋濬根據該等意向書如支付的不可退還之誠意金總額人民幣 1,600,000 元將成為保證金的一部分

先決條件 : 租賃協議的生效日期取決於向深圳枋濬交付該等物業後，條件為：

(i) 深圳招華將按照租賃協議規定的交付標準向深圳枋濬交付該等物業，雙方就最終交付標準、功能及實際面積達成一致；

(ii) 深圳枋濬可獨立使用該等物業而不受任何干擾，且不會受到任何相鄰物業的影響；

(iii) 深圳招華向深圳枋濬交付時的該等物業狀況不涉及任何違法建築，應符合政府規定的規劃、消防安全、建設要求或標準，應通過消防安全及竣工驗收並取得必要的行政許可、批准或備案，並符合酒店經營的相關標準、要求及技術規範；及

(iv) 該等物業未被法院或其他政府機構查封、扣押或限制使用，且未受到任何抵押、質押等權利限制。

根據租賃協議的規定，該等物業的交付日期暫定為二零二二年十二月一日。倘深圳招華未能在上述暫定交付日期前將該等物業交付予深圳枋濬，則生效日期、免租期及租金支付日期將被推遲。

由於租賃協議項下的總可出租面積在該等物業竣工後測量，可能會對應付總租金產生影響，根據香港財務報告準則第 16 號，本集團根據租賃協議預期確認的使用權資產最大價值約為人民幣 99.4 百萬元，即固定租賃怕付款總額的現值，加上任何初始直接成本及與租賃有關的估計復原成本（如有）。年折現率為 5.30% 用於計算租賃協議項下租賃付款總額的現值。

## 建議租賃物業的理由及裨益

深圳招華為一間在中國成立的有限公司，由招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商蛇口」）及深圳華僑城股份有限公司（「深圳華僑城」）分別持有約 50%。

招商蛇口為一間在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：001979.SZ），於本公告日期，由招商局集團有限公司持有約 58.14%及由招商局輪船有限公司持有約 5.17%，該公司為招商局集團有限公司所控制。

深圳華僑城為一間在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000069.SZ），於本公告日期，由華僑城集團有限公司持有約 47.01%及由前海人壽保險股份有限公司持有約 7.29%。

招商蛇口及深圳華僑城均為國有企業。據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，深圳招華及其最終實益擁有人為獨立第三方。

本集團主要從事住宿營運、提供住宿諮詢及住宿設施管理服務等相關業務。於本公告日期，本公司於中國深圳、惠州、成都及武漢擁有五個營運中的租賃經營住宿項目。

深圳枋瀟為本公司的間接全資附屬公司，於本公告日期，其經營範圍是為酒店提供管理服務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得收益約為人民幣 70.6 百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣 50.7 百萬元增長約 39.3%。根據本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績公告（「二零二一年度業績公告」），收益的增長主要由於住宿設施管理及住宿諮詢服務帶來的收益。本集團的客房入住率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約 71.0% 上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度約 74.0%，而每間客房的平均收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣 194.2 元上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣 208.7 元。根據二零二一年度業績公告，二零二一年，本集團總可出租客房晚數增加約 39.6%，主要由於成都店及武漢店開始運營所致。

根據二零二一年度業績公告，本集團擴大了服務範圍，專注於住宿諮詢及管理服務，包括多元化的優質產品及服務，如旅舍、老年公寓及老年度假村，以擴大其市場份額。該等物業正興建於寶安空港新城的一塊土地上，緊鄰寶安國際機場、深圳國際會展中心及大灣區海岸線。預計該等物業的住宿項目將提供約 144 間客房、會議室、餐廳及健身房。由於該等物業的戰略位置及大灣區的前景，本公司認為租賃全新的該等物業為擴大其住宿業務的一個良機。本公司目前預計，該等

物業的開發將於 2022 年第四季度前後完成。

考慮到(i)本集團在中國拓展住宿業務的機會，這將提升本集團住宿業務的規模及形象；(ii)該等物業的戰略位置；及(iii)本集團的收益來源預期將因該等物業的新住宿項目的營運而擴大，董事認為，訂立租賃協議乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益，其條款及條件屬公平合理及按正常商業條款訂立。

## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，以租戶身份訂立租賃協議時本集團需要確認使用權資產。由於租賃協議項下總可出租面積在該等物業竣工後測量，可能會對應付總租金產生影響，因此，租賃協議（倘訂立）將被視為本公司在上市規則下的資產收購。本集團根據租賃協議預期確認的使用權資產最大價值約為人民幣 99.4 百萬元（不考慮任何可變租金如根據租賃協議的營業額租金）。

由於租賃協議的一個適用百分比率（定義見上市規則）超過 100%，租賃協議（倘訂立）將構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准租賃協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東或其聯繫人需要在股東特別大會上就批准該等事項的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編制將載入通函內的下列資料，其中包括（i）租賃協議及其項下擬進行的交易的更多資料；及（ii）股東特別大會通告，本公司預期通函將根據上市規則於二零二二年五月二十五日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 枋濬國際集團控股有限公司，一間於開曼群島註

冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1355）

「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將舉行及召開的股東特別大會，以考慮及批准租賃協議及其項下擬進行的交易
「排他性」	指 深圳招華根據該等意向書同意，於 2021 年 12 月 24 日簽訂第一份意向書當日起至 2022 年 6 月 30 日期間，其將不會與深圳枋濬以外的任何一方就該等物業的銷售、租賃及合作事宜進行聯繫或訂立任何法律文件。
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及本公司關連人士的第三方人士
「租賃協議」	指 待股東特別大會上獲股東批准後，深圳枋濬（作為租戶）與深圳招華（作為業主）就建議租賃該等物業將訂立的租賃協議，初始年期為十五年，由二零二二年十二月一日至二零三七年十一月三十日
「第一份意向書」	指 深圳枋濬與深圳招華訂立日期為二零二一年十二月二十四日之意向書，內容有關可能租賃該等物業
「該等意向書」	指 第一份意向書及第二份意向書
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則



「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指 深圳枋瀆擬根據租賃協議租賃一座位於中國廣東省深圳市寶安區正在開發的物業若干部分
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「第二份意向書」	指 深圳枋瀆與深圳招華訂立日期為二零二二年四月七日之意向書，內容有關可能租賃該等物業
「股東」	指 股份的持有人
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.01 港元的股份
「深圳枋瀆」	指 深圳枋瀆酒店管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳招華」	指 深圳市招華會展實業有限公司
「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

承董事會命  
枋瀆國際集團控股有限公司  
主席  
袁富兒

香港，二零二二年四月十四日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

執行董事： 陳武先生（行政總裁）  
鍾天昕先生

非執行董事： 袁富兒先生（主席）  
胡性龍先生

獨立非執行董事： 吳吉林先生  
杜宏偉先生  
李舟女士

\* 僅供識別用途