

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)

主要交易

視作出售一間附屬公司之股權

增資協議

於二零二二年十一月二十三日，鳳凰金誠及樂平潤澤(均為本公司之間接非全資附屬公司)與投資者訂立增資協議，據此，投資者同意向樂平潤澤的註冊資本增資，金額為人民幣162百萬元。於視作出售事項完成後，樂平潤澤的股權將由鳳凰金誠及投資者分別持有約3.57%及96.43%。因此，樂平潤澤屆時將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不會綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，根據上市規則第14章，增資將構成視作出售本集團於樂平潤澤的股權。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關視作出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但不超過75%，故視作出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於增資協議項下擬進行的視作出售事項中擁有任何重大權益，倘本公司將就批准視作出售事項召開股東大會，概無股東及其聯繫人須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，視作出售事項可獲得股東書面批准。本公司已取得由Extra Good Enterprises Limited、汪先生及陳女士組成的一組緊密聯繫股東(彼等實益擁有合共1,255,181,153股股份，約佔本公司於本公告日期已發行股本的50.94%)的書面批准，以批准視作出售事項。因此，本公司將不會就批准視作出售事項而召開股東大會。

一般事項

根據上市規則，預期一份載有(其中包括)視作出售事項進一步詳情的通函將於二零二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

增資協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十三日，鳳凰金誠及樂平潤澤(均為本公司之間接非全資附屬公司)與投資者訂立增資協議，據此，投資者同意向樂平潤澤的註冊資本增資，金額為人民幣162百萬元。於視作出售事項完成後，樂平潤澤的股權將由鳳凰金誠及投資者分別持有約3.57%及96.43%。因此，樂平潤澤屆時將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不會綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，根據上市規則第14章，增資將構成視作出售本集團於樂平潤澤的股權。

增資協議之主要條款

日期

二零二二年十一月二十三日(交易時段後)

訂約方

- (1) 鳳凰金誠；
- (2) 投資者；
- (3) 樂平潤澤。

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各投資者及其於本公告日期之最終實益擁有人均為獨立第三方。

增資

根據增資協議，投資者應向樂平潤澤出資人民幣162百萬元，全部計入樂平潤澤的註冊資本。

根據增資協議完成視作出售事項後，樂平潤澤的註冊資本將由人民幣6百萬元增加至人民幣168百萬元，且鳳凰金誠及投資者將分別持有樂平潤澤3.57%及96.43%股權。由於增資，樂平潤澤將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

先決條件

視作出售事項須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

鳳凰金誠及本公司已遵守所有必要內部程序(包括法律、法規及上市規則規定的股東及／或董事批准)，並自聯交所及其他第三方(包括相關監管及政府機關(如適用))取得所有必要批准及同意。

倘上述先決條件並於最後截止日期前獲達成，則增資協議將自動終止及不再生效。鳳凰金誠及增資協議投資者的所有權利、義務及責任將會解除，而鳳凰金誠及投資者均不得對另一方提出任何索償，惟事前違約及增資協議另有規定者除外。

付款期限

投資者應於二零二六年十二月三十一日前以現金支付及／或償還樂平潤澤欠付的債務之方式支付出資額合共人民幣162百萬元以完成增資。

出資額之基準

增資額乃由增資協議訂約各方經參考(i)於訂約各方訂立增資協議時，樂平潤澤截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核財務報表所載負債淨額情況；(ii)樂平潤澤的公平值以及鳳凰金誠及投資者按悉數繳足及經擴大基準持有的各自股權百分比；及(iii)下文「進行視作出售事項之理由及裨益」一段所載的其他因素後經公平磋商釐定。

進行視作出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業開發。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。

增資將使樂平潤澤擁有充足營運資金為其擁有的現有及未來土地開發項目提供資金，從而改善樂平潤澤的財務狀況及未來前景。於本公告日期，樂平潤澤於中國江西省樂平市持有在建住宅及商業物業項目，將開發為住宅及配套商業物業，可售建築面積為157,505平方米(「該項目」)。受銀行「三道紅線」等中國物業市場政策舉措影響，物業開發市場的整體融資環境逐漸收緊，融資難度及成本大幅增加。鑒於中國物業市場環境充滿挑戰，中國二三線城市(包括該項目所在地)的物業單位售價下跌，以及預計難以就開發該項目取得充足融資，如本集團繼續投資樂平潤澤，預計本集團可能蒙受損失。因此，董事會認為本集團進一步向樂平潤澤注資以開發該項目將不符合本集團的最佳利益。反之，視作出售事項將使本集團更好地優化本集團資源配置，將其資源集中於其他項目，同時亦允許解除當前結欠樂平潤澤的擔保義務，免除其進一步向樂平潤澤注資的義務，降低本集團的財務風險及將損失降至最低。

董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議及其項下擬進行的交易的條款(包括視作出售事項)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的整體利益。

視作出售事項之財務影響

本集團於樂平潤澤的實際百分比股權將由約51.00%減至約1.82%，構成本公司視作出售於樂平潤澤的約49.18%股權。由於樂平潤澤將不再為本公司的附屬公司，故其業績、資產及負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。根據本公司可得的現有資料及鑒於樂平潤澤存在負債淨額，視作出售事項的預期收益將約為人民幣6百萬元，此乃根據樂平潤澤的負債淨額撇銷及餘下股權的公平值計算。

增資所得款項用途

投資者提供的增資金額將由樂平潤澤主要用於償還股東貸款約人民幣142百萬元，為其所擁有的現有及未來土地開發項目提供資金。

增資協議訂約各方之資料

鳳凰金誠及樂平潤澤均為本公司的間接非全資附屬公司。鳳凰金誠為一家於中國成立的有限公司，以及由本公司間接擁有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，而江西東景房地產開發有限公司分別由獨立第三方陳軍先生及陳黎明先生擁有65%及35%權益。鳳凰金誠主要從事物業開發。樂平潤澤為一家於中國成立的有限公司，及由鳳凰金誠全資擁有。樂平潤澤主要從事物業開發。

投資者為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。投資者由南昌市鯨九置業有限責任公司全資擁有，而南昌市鯨九置業有限責任公司由陳旭先生及唐永忠先生分別擁有60%及40%權益。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，陳旭先生及唐永忠先生均為獨立第三方。

下文載列樂平潤澤根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的於所示期間的綜合財務資料，反映樂平潤澤對本集團的財務影響：

	於三月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
總資產	324,868	209,851
(負債)／資產淨額	(8,153)	-
	截至三月三十一日	
	止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前淨虧損	(8,153)	-
除稅後淨虧損	(8,153)	-

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關視作出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但不超過75%，故視作出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於增資協議項下擬進行的視作出售事項中擁有任何重大權益，倘本公司將就批准視作出售事項召開股東大會，概無股東及其聯繫人須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，視作出售事項可獲得股東書面批准。本公司已取得由Extra Good Enterprises Limited、汪先生及陳女士組成的一組緊密聯繫股東(彼等實益擁有合共1,255,181,153股股份，約佔本公司於本公告日期已發行股本的50.94%)的書面批准，以批准視作出售事項。因此，本公司將不會就批准視作出售事項而召開股東大會。

一般事項

根據上市規則，預期一份載有(其中包括)視作出售事項進一步詳情的通函將於二零二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

釋義

「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(星期六、日及香港公眾假期除外)
「增資」	指	投資者建議向樂平潤澤注資，受增資協議之條款及條件所規限以及根據有關條款及條件進行
「增資協議」	指	鳳凰金誠、投資者與樂平潤澤訂立日期為二零二二年十一月二十三日之增資協議

「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
「視作出售事項」	指	本集團於樂平潤澤之實際股權百分比由51.00%下跌至1.82%
「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
「投資者」	指	撫州鯨鵬置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「樂平潤澤」	指	樂平市潤澤房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年三月三十一日
「汪先生」	指	汪林冰先生，本公司之主席、首席執行官、執行董事兼總經理

「陳女士」	指	陳响玲女士，汪先生之妻子
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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

承董事會命
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，二零二二年十一月二十三日

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。

* 僅供識別