

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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

商業空間合作合同

商業空間合作合同

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十一日，本公司之間接全資附屬公司杭州港譽(作為承租人)、杭州港聯(作為擔保人)與出租人(作為出租人)訂立商業空間合作合同，以租賃該物業，租期為十年，由交付日起計。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就商業空間合作合同下該物業的租賃，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立商業空間合作合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據商業空間合作合同將予確認的使用權資產的未經審核價值約為人民幣193.9百萬元。

由於根據上市規則計算，商業空間合作合同的一個或多個相關適用百分比率合計超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，商業空間合作合同構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、通函和股東批准規定。

股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於商業空間合作合同中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准商業空間合作合同，概無股東需要放棄投票。於本公告日期，Extra Good Enterprises Ltd. 持有1,011,885,120股股份，相當於本公司已發行股份總數41.06%。此外，本公司主席、首席執行官及總經理汪林冰先生及其配偶陳响玲女士合共直接持有243,296,033股股份，相當於本公司已發行股份總數9.88%。Extra Good Enterprises Ltd.，汪林冰先生及陳响玲女士已組成一組緊密聯繫的股東(合共持有1,255,181,153股股份，相當於本公司已發行股份總數50.94%)，並已書面批准商業空間合作合同下擬進行之交易，因此本公司無須就批准商業空間合作合同項下及其擬進行之交易召開股東特別大會。

寄發通函

載有(其中包括)商業空間合作合同詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預計將於本公告日期後15個營業日內發送予股東。

商業空間合作合同須待達成若干條件後，方告作實，因此，商業空間合作合同未必一定會進行。據此，本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十一日，本公司之間接全資附屬公司杭州港譽(作為承租人)、杭州港聯(作為擔保人)與出租人(作為出租人)訂立商業空間合作合同，以租賃該物業，租期為十年，由交付日起計。

商業空間合作合同

商業空間合作合同的主要條款列載如下：

日期：二零二二年十二月二十一日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 出租人，作為出租人
- (2) 杭州港譽，作為承租人
- (3) 杭州港聯，作為擔保人

該物業：名稱為「浙江大學校友企業總部經濟園二期」(位於杭州市余杭區東至綠汀路規劃河道，西至龍舟路，南至余杭塘河，北至永樂村土地，包括余政工出201928號(C區)、余政工出201929號(B區)和余政工出201916號(D區)3個區塊。)之商業空間，包括地上及地下用途為商業經營的商鋪、公共區域及配套設施、設備。

規劃面積及實測面積：規劃面積為該物業規劃總建築面積，即39,153平方米。實測面積為該物業竣工驗收備案後經有關部門實際測繪並在測繪報告中載明的面積。若該物業實測面積與規劃面積存在差異的，則租金需根據實測面積進行相應調整。

物業用途：該物業作商業用途。

租期：根據商業空間合作合同租期自交付日(預期為二零二四年六月三十日或之前)起計10年(「租期」)，但最長不超過《運營合同》項下約定的出租人向產權人承租經營商業空間的承租經營期限到期日。為免歧義，《運營合同》項下租期的到期日為自出租人與產權人簽訂的《房屋資產交接書》上記載的交付日期起計的10年屆滿日。

租期之首10個月期間為免租期(「免租期」)。

租金：

租金僅包括承租該物業的費用，不包含物業服務費、水費、電費、通訊費、空調費或其他因使用該物業而實際發生的費用。於租期內，杭州港譽經營該物業所產生的物業服務費、水費、電費、通訊費、空調費或其他費用由其自行承擔。

按規劃面積計算，租金合共為約人民幣350,362,575元(含稅)。另出租人為支援杭州港譽對該物業的運營管理，其同意給予其人民幣10,000,000元(含稅)的裝修補貼，並於首五個租賃期間通過抵扣租金形式體現。故租期內淨租金合共為人民幣340,362,575元(含稅)。

該物業的租金將自交付日起累計。

各個租賃期間的租金(含稅)詳列如下：

租賃期間	租金單價 (元/ 平米/天)	每年租金 (元)	裝修補貼 (元)	每年淨租金 (元)
第1年 (首10個月 為免租期)	1.8	4,298,999	(4,000,000)	298,999
第2年	1.8	25,723,521	(3,000,000)	22,723,521
第3年	1.8	25,723,521	(1,000,000)	24,723,521
第4年	2.3	32,868,943	(1,000,000)	31,868,943
第5年	2.4	34,391,995	(1,000,000)	33,391,995
第6年	2.5	35,727,112	-	35,727,112
第7年	2.9	41,443,450	-	41,443,450
第8年	3.3	47,159,788	-	47,159,788
第9年	3.35	48,005,493	-	48,005,493
第10年	3.95	55,019,753	-	55,019,753
合計		<u>350,362,575</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>340,362,575</u>

支付條款： 於租期內，按「先付後用」的原則，租金按6個月預付(每6個月為一個付租期)。杭州港譽應按商業空間合作合同的約定以人民幣轉帳形式支付租金。每逾期一天，應按所欠款項的萬分之伍向出租人償付違約金。

履約保證金： 杭州港譽應向出租人支付履約保證金人民幣6,430,880元。於商業空間合作合同簽訂之日起15日內支付第一期履約保證金人民幣2,000,000元，及於2023年12月31日前或接獲出租人的驗收通知當日起計五個工作日內(以較早者為準)支付第二期履約保證金4,430,880元。

履約保證金是為保證杭州港譽履行商業空間合作合同項下之責任，而不作為租金或者其他費用的預付款。如杭州港譽未能履行商業空間合作合同項下之責任，則出租人有權以履約保證金抵扣由此所產生之費用及損失。

優先承租權： 出租人在浙大經濟園內另行增加新的商業空間(此處指非辦公用途的商業空間)，應事先書面通知杭州港譽，杭州港譽享有同等條件的優先承租權。杭州港譽在收到出租人書面通知後15個工作日內須給與出租人書面回復，否則視為放棄該優先承租權。

物業服務： 杭州港譽將聘請出租人(作為服務提供方)為該物業提供標準化的物業服務，雙方將通過另行簽訂《物業服務協議》約定相關條款。

續期或終止商業空間
合作合同：

杭州港譽應於租期屆滿前9個月向出租人提出續租
書面請求，由雙方就是否重續商業空間合作合同達
成一致。

商業空間合作合同可於商業空間合作合同列明的
特定情況下終止。其中，杭州港譽有權在若干情況
下終止商業空間合作合同而不屬違約並且無須支
付違約金。

但若杭州港譽因其他未列明的原因終止商業空間
合作合同，杭州港譽則應根據商業空間合作合同的
條款向出租人支付違約金。

其他主要條款：

杭州港聯為杭州港譽履行和承擔商業空間合作合
同項下杭州港譽的所有權利、義務和責任承擔連帶
責任保證擔保。

使用權資產

本公司根據商業空間合作合同將予確認之使用權資產之未經審核價值為約人民
幣193.9百萬元，乃參考商業空間合作合同下應付租金總額的現值計算。已應用
約8.29%的貼現率，計算商業空間合作合同下應付租金總額的現值。

據商業空間合作合同擬進行的交易的理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業發展及其他業務。物業發展業務包括開
發住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。其他業務包括藥品檢測業務以
及醫療服務業務。

本公司旗下的全資附屬公司漢港商管目前為本集團自持的商用物業提供物業運營服務。杭州港譽則為漢港商管之全資附屬公司。從二零二零年末成立至今，漢港商管已建立一支在零售及商業空間領域具敏銳商業觸覺及豐富招商運營經驗的業務團隊。

杭州港譽與出租人簽訂商業空間合作合同將為漢港商管進軍服務外部業主方或出租方之業務邁出重要一步。

該物業位於杭州市余杭區未來科技城(附註)區塊，距離杭州西站約2公里，距離杭州地鐵3號線龍舟北路站約300米，地理位置優越。該物業由產權人所擁有。出租人與產權人簽訂《運營合同》，約定由出租人對產權人的浙大經濟園進行產業空間承租、商業空間承租以及運營。該物業屬於浙大經濟園的配套商業物業，主要客戶群為入駐浙大經濟園的企業及機構的辦公人群及週邊居民。

杭州港譽在考慮承租該物業時，曾進行詳細的項目評估，包括該物業的硬件品質、附近區域的未來發展規劃、附近消費人群的需求、週邊商鋪的租金水平及未來潛在漲幅等。漢港商管遵循圍繞打造「小而美」優質商用物業項目的戰略定位，已對該物業擬定周全的招商及運營計劃，務求獲得長期穩定的租金回報及確立其在浙江省的品牌認知度。

根據上述考慮，董事(包括獨立非執行董事)認為，商業空間合作合同的條款及其項下擬進行的交易在本集團的日常及一般業務過程中訂立，實屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

附註：

有關杭州未來科技城

杭州未來科技城是全國四大未來科技城之一，是第三批國家級海外高層次人才創新創業基地，同時也是浙江省重點打造的杭州城西科創產業集聚區的創新區塊。

訂約方的資料

出租人

出租人為一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業管理業務。其為綠城服務集團有限公司的間接全資附屬公司，綠城服務集團有限公司為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：2869）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方。

承租人

杭州港譽為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。杭州港譽系一家商用物業運營服務供應商，其主營業務包括非居住房地產租賃及市場行銷策劃服務。

擔保人

杭州港聯為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。杭州港聯繫一家以從事房地產業為主的企業，其主營業務包括在杭政儲出(2013)22號地塊進行商業、商務用房的開發建設和經營，並提供物業管理、商務諮詢（除商品中介）。

本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，透過其附屬公司經營其業務。本集團主要於中國二三線城市從事物業發展及其他業務。物業發展包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。其他業務包括投資及經營化學、製造及控制過程以及醫療服務領域。

產權人

產權人為浙江大學創新創業研究院有限公司。經本集團合理查詢後，浙江大學教育基金會為產權人之實際控制人，而浙江大學教育基金會隸屬於中國教育部，產權人、浙江大學教育基金會及中國教育部均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就商業空間合作合同下該物業的租賃，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立商業空間合作合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據商業空間合作合同將予確認的使用權資產的未經審核價值約為人民幣193.9百萬元。

由於根據上市規則計算，商業空間合作合同的一個或多個相關適用百分比率合計超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，商業空間合作合同構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、通函和股東批准規定。

股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於商業空間合作合同中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准商業空間合作合同，概無股東需要放棄投票。於本公告日期，Extra Good Enterprises Ltd.持有1,011,885,120股股份，相當於本公司已發行股份總數41.06%。此外，主席、首席執行官及總經理汪林冰先生及其配偶陳响玲女士合共直接持有股243,296,033股股份，相當於本公司已發行股份總數9.88%。Extra Good Enterprises Ltd.，汪林冰先生及陳响玲女士已組成一組緊密聯繫的股東(合共持有1,255,181,153股股份，相當於本公司已發行股份總數50.94%)，並已書面批准商業空間合作合同下擬進行之交易，因此本公司無須就批准商業空間合作合同項下及其擬進行之交易召開股東特別大會。

寄發通函

載有(其中包括)商業空間合作合同詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預計將於本公告日期後15個營業日內發送予股東。

商業空間合作合同須待達成若干條件後，方告作實，因此，商業空間合作合同未必一定會進行。據此，本公司股東及／或潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「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(星期六、日及香港公眾假期除外)
「商業空間合作合同」	指	出租人與杭州港譽(作為承租人)、杭州港聯(作為擔保人)就該物業之租賃安排訂立日期為二零二二年十二月二十一日之商業空間合作合同
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「交付日」	指	於二零二四年六月三十日或之前，須待建設工程竣工及商業空間合作合同訂約方所協定的交付條件獲達成，方可作實

「杭州港聯」	指	杭州港聯置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「杭州港譽」	指	杭州港譽企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	任何個人或公司及其各自的最終實益擁有者，據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，乃獨立於本公司及其關聯人士(定義見上市規則)之第三方
「出租人」	指	綠城物業服務集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運營合同」	指	產權人和出租人簽訂的《浙江大學校友企業總部經濟園二期空間運營整體租賃運營合同》
「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
「該物業」	指	位於杭州市余杭區東至綠汀路規劃河道，西至龍舟路，南至余杭塘河，北至永樂村土地，包括余政工出201928號(C區)、余政工出201929號(B區)和余政工出201916號(D區)3個區塊之名稱為「浙江大學校友企業總部經濟園二期」之商業空間，包括地上及地下的商鋪、公共區域及配套設施、設備
「產權人」	指	浙江大學創新創業研究院有限公司
「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	本公司普通股持有人
「漢港商管」	指	杭州漢港商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙大經濟園」	指	浙江大學校友企業總部經濟園二期
「%」	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，二零二二年十二月二十一日

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。