

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之漢港控股集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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

---

此封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

作為本通函標的事項之交易已根據上市規則透過股東書面批准之方式獲得批准，而本通函寄發予股東乃僅供參考。

香港，二零二三年一月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 - 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 - 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「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
「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，就本通函而言，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〔2019〕28號(C區)、余政工出〔2019〕29號(B區)和余政工出〔2019〕16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

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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



**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)

執行董事：

汪林冰先生(主席、首席執行官兼總經理)  
石峰先生(副主席)  
汪磊先生  
高嵐女士

非執行董事：

陳健生先生

獨立非執行董事：

解剛先生  
賀丁丁先生  
黃炳權先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍紅磡  
馬頭圍道37-39號  
紅磡商業中心  
B座1215室

主要交易

商業空間合作合同

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二十一日之公告，內容有關(其中包括)商業空間合作合同及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關交易之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

## 商業空間合作合同

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。

### 商業空間合作合同的主要條款

- 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： 浙大經濟園(位於中國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〔2019〕28號(C區)、余政工出〔2019〕29號(B區)和余政工出〔2019〕16號(D區)3個區塊。)之商業空間，包括地上及地下的商舖、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，則應付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」)。

## 董事會函件

租金：

租金僅包括承租該物業的應付費用，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，應付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應付租金形式體現。故租期內應付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。

各個租賃期間的應付租金(含稅)詳列如下：

租賃期間	租金單價 (元/平米/天)	每年應付租金 (元)	裝修補貼 (元)	每年應付淨租金 (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	3.85	55,019,753	-	55,019,753
合計		<u>350,362,575</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>340,362,575</u>



---

## 董事會函件

---

商業空間合作合同項下租金已由訂約雙方按公平磋商釐定，當中參考鄰近該物業的可資比較場所之現行市場租金及受獨立物業估值師就商業空間合作合同的市場租金出具之租金估值報告支持。

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，及於二零二三年十二月三十一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。

---

## 董事會函件

---

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。

租金及其付款安排已由訂約雙方按公平磋商釐定，當中參考(i)可資比較物業的現行市場租金；(ii)該物業的可出租面積、地理位置及週邊狀況；(iii)租期內租金費用增幅介乎0%至28%，當中經計及杭州商用物業市場的租金費用增長趨勢及租期早年內出租人按零增長率提供的激勵；及(iv)分租該物業的預期利潤。尤其是，獨立物業估值師已評估該物業於二零二二年十二月二十一日的市場租金為每月人民幣2,880,000元，並於二零二三年一月十三日出具估值報告，載於本通函附錄二。基於租期10年(即120個月)及該物業於二零二二年十二月二十一日的市場租金每月人民幣2,880,000元，該物業的市場租金總額將約為人民幣346百萬元，與商業空間合作合同項下預期應付淨租金總額人民幣340百萬元相若。

### 使用權資產

本公司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。

### 根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。

---

## 董事會函件

---

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。遵循圍繞打造「小而美」優質商用物業項目的戰略定位，本集團計劃向從事以下業務的第三方租戶分租該物業的個別單位，有關業務包括但不限於餐廳、咖啡店、銀行、零售店、便利店及美容中心。漢港商管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中國浙江省的品牌認知度。

商業空間合作合同項下租金已由訂約雙方按公平磋商釐定，當中參考鄰近該物業的可資比較場所之現行市場租金及受獨立物業估值師就商業空間合作合同的市場租金出具之租金估值報告支持。

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。

### 訂立商業空間合作合同的財務影響

本集團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。租賃負債之利息開支將按年利率8.29%確認。於租賃開展日期後，租賃負債按利息增加及租金付款調整。

於商業空間合作合同下租期開始時後，本集團的綜合總資產預期將增加約人民幣193.9百萬元，並將同時確認相應租賃負債約人民幣193.9百萬元。

根據商業空間合作合同，該物業的交付日為二零二四年六月三十日或之前。基於產權人、出租人與本集團的最近期通訊，根據建設進度，交付日及因此租期開始日期預期為二零二三年三月三十一日之後。本集團預期截至二零二三年三月三十一日止財政年度內並無財務影響，惟本集團向出租人支付第一期履約保證金人民幣2,000,000元除外。

### 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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，以下各方現時及於過去十二個月之間並無重大貸款安排：(a)綠城物業服務集團有限公司、其任何董事及法律代表及／或可對該交易施加影響力的綠城物業服務集團有限公司的任何最終實益擁有人；及(b)本公司、在本公司層面的任何關連人士及／或在附屬公司層面的任何關連人士(在有關附屬公司涉及該交易的程度)。

#### 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(「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(「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。

---

## 董事會函件

---

### 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。於最後實際可行日期，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41.07%。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9.87%。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。

### 推薦意見

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，商業空間合作合同之條款乃按一般商業條款進行訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘召開實體會議，董事建議股東投票贊成商業空間合作合同及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

### 其他事項

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
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  
謹啟

二零二三年一月十三日

## 1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之財務資料已於下列文件中披露，而有關文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)登載：

- 本公司於二零二零年七月二十一日刊發的截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(第95至第228頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072100610\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072100610_c.pdf)

- 本公司於二零二一年七月二十日刊發的截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告(第111至232頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072001084\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072001084_c.pdf)

- 本公司於二零二二年七月二十八日刊發的截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告(第119至240頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801025\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801025_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之債務包括：

- (i) 有抵押及有擔保銀行貸款約人民幣425,425,000元；
- (ii) 無抵押及有擔保其他貸款約人民幣13,730,000元；及
- (iii) 財務擔保約人民幣980,329,000元。

### 借款及已抵押資產

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團之借款由下列各項作抵押：

- (i) 本集團賬面值為人民幣1,165,237,000元的投資物業；
- (ii) 本集團賬面值為人民幣45,690,000元的物業、廠房及設備；及
- (iii) 本集團銀行存款為人民幣5,500,000元。



### 財務擔保

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶提供的按揭貸款向銀行提供約人民幣980,329,000元之擔保。本集團向銀行提供之該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買方接管相關物業後一或兩年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

董事確認，截至二零二二年十一月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上文所披露者外，本集團並無任何已發行及發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。

### 3. 營運資金

於最後實際可行日期，經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及本集團之內部資源、可動用銀行融資及商業空間合作合同之財務影響，本集團將擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計十二個月期間之現時需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 財務及經營前景

於商業空間合作合同完成後，本集團將繼續主要於中國二三線城市從事物業發展以及從事向外部商用物業業主或出租人提供物業運營服務。



以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司或其附屬公司將租用的物業權益於二零二二年十二月二十一日之市場租金的意見發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關： 釐定位於中華人民共和國(「中國」)浙江省杭州市余杭區南至余杭塘河及東至綠汀路的浙江大學校友企業總部經濟園二期(「該物業」)之商業空間猶如於估值日期已竣工之市場租金

### 指示、用途及估值日期

根據漢港控股集團有限公司(「貴公司」)之指示，就 貴公司或其位為中國之附屬公司將租用的該物業的市場租金提供意見。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零二二年十二月二十一日(「估值日期」)猶如已竣工的市場租金向 閣下提供吾等的意見，以供通函披露之用。

### 估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準進行。根據國際評估準則及香港測量師學會估值準則，市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

## 估值假設

吾等的報告並無考慮就所評估之任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就落實租賃時可能產生的任何開支。除另有載述外，吾等假設該物業不附帶可影響其租值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等達致租金意見時，假設每月租金包括增值稅(「**增值稅**」)，但不包括樓宇管理費及公共服務費。

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如典型融資、售後回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅得特定出租人或承租人可使用的任何價值元素。

於估值日期，該物業正在建設中，而吾等概無獲提供該物業之任何不動產產權證書(建築物)。估值過程中，吾等假設，該物業已竣工、貴公司已於估值日期獲取該物業之所有適當業權文件，且該物業亦可自由出租。

吾等的估值乃假設出租人在無受惠於可能影響該物業權益之市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排之情況下，在市場上出租或租借該物業權益。

## 估值方法

吾等於估值日期，就市場租金進行估值時採用了直接比較法，參照可比較之市場租金交易／於吾等評估一個物業的市場租金時之租金要價。此做法視獲廣泛接受之市場租金交易為最佳指標，並預先假設市場中有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，惟須計及可變因素。

## 估值標準

於吾等之估值過程中，吾等遵守載於皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則所載的所有規定。

## 資料來源

吾等於很大程度上倚賴由貴公司提供的資料，並接納提供予吾等有關租期、建築面積及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度乃根據從貴公司收集的文件副本，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司及產權人提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等，並無於資料中遺漏重要因素以達致知情解見，吾等亦無理由懷疑遭隱瞞任何重要資料。

### 文件及業權查冊

吾等已獲出示有關該物業權益的業權文件副本，包括不動產產權證書(土地)、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視與該物業相關之文件正本，並假設所得之文件副本與其正本相符，以及租賃根據適用法例屬有效及生效。

### 面積量度及視察

吾等並無進行詳細量度以核實該物業的面積之準確度，惟已假設提供予吾等之業權文件及正式地盤圖則所示之面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

該物業的視察由Simo Wu先生於二零二二年九月進行，彼於物業估值方面擁有兩年經驗。

### 貨幣

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

### 有關COVID-19對估值的影響的評論

吾等接獲指示僅會就估值日期的市場租金提供意見。估價是基於估值日期當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估價內容。特別指明，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重阻礙。截至報告日期，中國經濟已復甦，大部分商業活動已重回正軌，吾等亦認為此特定市場分部之市場活動及市場氣氛仍然穩定。吾等亦留意到該特定市場的活動及氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐存在不確定性，未來或對房地產市場構成影響，吾等保持審慎態度。因此吾等建議 閣下經常檢討該物業的估價。

估值

以下隨附吾等的估值證書，敬請閣下垂注。

此致

漢港控股集團有限公司  
香港  
九龍紅磡馬頭圍道37-39號  
紅磡商業中心  
B座1215室  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
資深董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零二三年一月十三日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有28年經驗，並擁有亞太區有關經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二二年 十二月二十一日 猶如已竣工 的市場租金 人民幣
位於中國 浙江省 杭州市 余杭區 南至余杭塘河 及東至綠汀路的 浙江大學 校友企業總部 經濟園二期之 商業空間	該物業包括浙江大學校友企業總部經濟園二期之商業空間的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，計劃於二零二三年十二月竣工。  據 貴公司所告知，該物業的總規劃建築面積約為39,152.95平方米。詳情載列如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	每月 2,880,000元 (貳佰捌拾捌萬)， 包括增值稅， 但不包括樓宇 管理費及 公共服務費
	樓層	規劃建築面積 (平方米)	
	B1	6,635.68	
	1F	13,237.55	
	2F	11,119.70	
	3F	5,381.46	
	4F	2,778.56	
	總計：	<u>39,152.95</u>	
	該物業的土地使用權已授予浙江大學創新創業研究院有限公司，於二零七零年七月十三日(作工業用途)屆滿。		

## 附註：

- 根據3份不動產產權證書－浙(2020)余杭區不動產權第0099854、0099873及0099995號，一幅總地盤面積約147,321.00平方米之土地之土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予浙江大學創新創業研究院有限公司(「產權人」)，於二零七零年七月十三日屆滿，作工業用途。
- 根據3份以產權人為受益人之建設工程規劃許可證－建字第330110202034028、330110202034037及330110202034047號，總建築面積約946,869.80平方米之浙江大學校友企業總部經濟園二期已獲准興建。
- 根據3份以產權人為受益人之建築工程施工許可證－第330110202009250901、330110202011030401及330110202011100501號，已獲相關地方機關批准開展總建築面積約946,869.80平方米之浙江大學校友企業總部經濟園二期之施工。
- 於估值日期，該物業正在建設中。誠如 貴公司所告知，該物業的規劃總建築面積約為39,152.95平方米。

5. 為該物業估值時，吾等作出了以下假設：
- a. 吾等假設於估值日期，該物業已竣工、已獲取該物業所有適當之業權文件，且該物業亦能自由出租；
  - b. 該物業之租賃年期將為10年；
  - c. 月租包括增值稅，但不包括樓宇管理費及公共服務費；及
  - d. 該物業將於沒有內部裝修之狀態下，以及於可使用主要公共設施(包括水及電力供應)之情況下出租。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別負全責)包括根據上市規則規定所提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於各重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺騙成份，並且概無遺漏任何其他事實致使本通函內任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期之已發行股份數目為2,464,000,000股股份。

所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票權及股本之權利。

本公司概無任何部分股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使或擬發行以換取現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

## 3. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

## (i) 於股份之好倉

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益之 股份數目	總計	佔本公司 已發行 股份之 概約百分比*
汪先生	實益擁有人	192,549,643	1,255,181,153	50.94%
	受控制法團權益 (附註1)	1,011,885,120		
	配偶權益(附註1)	50,746,390		
解剛先生	配偶權益(附註2)	5,902,663	5,902,663	0.24%

## 附註：

- 1,011,885,120股股份由Extra Good Enterprises Ltd. (「**Extra Good**」) 持有，Extra Good為於英屬處女群島註冊成立的公司，其已發行股本由汪先生及其妻子陳女士分別擁有52%及48%。此外，50,746,390股股份由陳女士持有。因此，根據證券及期貨條例，汪先生被視為於Extra Good及陳女士(不論本身或透過其控制的法團)持有之同一批股份中擁有權益。
- 5,902,663股股份由Wong Man Bun女士(解剛先生之妻子)持有。因此，根據證券及期貨條例，解剛先生被視為於Wong Man Bun女士持有之同一批股份中擁有權益。

\* 百分比指持有權益的股份及相關股份(如有)總數除以於最後實際可行日期已發行股份數目(即2,464,000,000股)。



## (ii) 於相聯法團股份之好倉

董事／主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益 性質	所持／擁有 權益之 相聯法團之 已發行 股份數目、 類別及 百分比	總計
汪先生	Extra Good Enterprises Ltd (「Extra Good」)	實益擁有人	52股普通股 (52%)	100股普通股
汪先生	Extra Good	配偶權益 (附註)	48股普通股 (48%)	

附註：Extra Good的已發行股本由汪先生及其妻子陳女士分別擁有52%及48%。根據證券及期貨條例，汪先生被視為於陳女士於Extra Good持有的股份中擁有權益。汪先生為Extra Good唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司擔任董事或僱員。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非一年內到期或不可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或其任何緊密聯繫人在與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之業務中，擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期及除本公司日期為二零二二年十一月二十一日有關盈利警告的公告所披露者外，董事並不知悉本集團自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 8. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立的屬於或可能屬於重大的合約(本集團於一般業務過程之外訂立的合約)：

1. 商業空間合作合同；
2. 江蘇金融租賃股份有限公司(作為出租人)與浙江美測醫藥科技有限公司(作為承租人)於二零二一年七月十六日訂立的融資租賃協議，內容有關(其中包括)(i)由杭州瑞特世科技有限公司向出租人出售的若干醫療服務設備；(ii)出租人其後將有關設備租賃予承租人，為期五年，租賃款項總額為人民幣30,592,320元，須於租期內分60期每月支付；及(iii)租期屆滿後，出租人將按代價人民幣300元(名義價值)向承租人轉讓有關設備；
3. 樂平市鳳凰金誠實業有限公司與樂平市自然資源和規劃局訂立日期為二零二一年三月二十六日之協議，內容有關收儲位於中國江西省景德鎮市樂平市虎山梅岩墾殖場總地盤面積約為209,863.95平方米之土地，代價為現金補償人民幣222,760,000元；及

4. 樂平市鳳凰金誠實業有限公司、撫州鯨鵬置業有限公司(作為投資者)與樂平市潤澤房地產開發有限公司訂立日期為二零二二年十一月二十三日之增資協議，內容有關投資者向樂平市潤澤房地產開發有限公司的註冊資本增資人民幣162百萬元。

## 9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行並無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益及任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論可否依法強制執行)。

仲量聯行已發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點則位於香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (c) 本公司之秘書為余秀蘭女士。
- (d) 於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (e) 於最後實際可行日期，概無董事於在本通函日期存續並就本集團業務而言屬重大之本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

以下文件之文本將於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk))刊載：

- (a) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「專家資格及同意事」一節所述之同意書；
- (c) 商業空間合作合同；及
- (d) 本通函。