

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。



**Sundart**  
**SUNDART HOLDINGS LIMITED**  
**承達集團有限公司**

(根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司)

(股份代號：1568)

**持續關連交易**  
**租賃協議**

**租賃協議**

於2023年3月10日(交易時段後)，業主(本公司的間接全資附屬公司)與租戶訂立租賃協議，據此，業主同意向各租戶出租物業，租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，本公司由江河創建間接全資附屬公司Reach Glory擁有59.38%權益。Reach Glory為控股股東，因此為本公司的關連人士。

租戶1為江河創建的直接全資附屬公司，並為Reach Glory的同系附屬公司，因此為Reach Glory的聯繫人及本公司的關連人士。

租戶2由租戶1擁有50%權益及江河創建擁有50%權益。其為Reach Glory的同系附屬公司，因此為Reach Glory的聯繫人及本公司的關連人士。

租戶3為江河創新的直接全資附屬公司，而江河創新最終由非執行董事兼控股股東劉先生擁有89.5%權益及其配偶富女士擁有10.5%權益，因此為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。

由於各項租賃協議年度上限的適用百分比率(不論單獨或與前租賃協議項下的相關交易合併計算)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易構成本公司的非豁免持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

## 租賃協議

於2023年3月10日(交易時段後)，業主(本公司的間接全資附屬公司)與租戶訂立租賃協議，據此，業主同意向各租戶出租物業，租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止。

租賃協議的主要條款載列如下：

### 租賃協議1

#### 日期

2023年3月10日

#### 訂約方

- (1) 業主(作為業主)；及
- (2) 租戶1(作為租戶)。

有關租賃協議1訂約各方的進一步資料載於下文「有關業主的資料」及「有關租戶的資料」各段。

#### 主題事項

業主已同意向租戶1出租物業1。

#### 物業

中國北京市順義區杜楊南街10號院艾迪理想中心5號樓2-6層(「物業1」)，總建築面積為5,569平方米。

#### 用途

辦公室

## 租賃期限

租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止。

## 租金

每月租金(包括供暖費,惟不包括稅項、管理費及空調費)人民幣466,212元(相當於約522,835港元),每季預付一次。

租賃協議1項下的每月租金乃訂約各方經參考類似位置的現行市場租金公平磋商後釐定。

## 租賃協議2

### 日期

2023年3月10日

### 訂約方

- (1) 業主(作為業主);及
- (2) 租戶2(作為租戶)。

有關租賃協議2訂約各方的進一步資料載於下文「有關業主的資料」及「有關租戶的資料」各段。

### 主題事項

業主已同意向租戶2出租物業2。

### 物業

中國北京市順義區杜楊南街10號院艾迪理想中心5號樓7層北半部分(「物業2」),總建築面積為580平方米。

### 用途

辦公室

### 租賃期限

租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止。

## 租金

每月租金(包括供暖費，惟不包括稅項、管理費及空調費)人民幣48,555元(相當於約54,452港元)，每季預付一次。

租賃協議2項下的每月租金乃訂約各方經參考類似位置的現行市場租金公平磋商後釐定。

## 租賃協議3

### 日期

2023年3月10日

### 訂約方

- (1) 業主(作為業主)；及
- (2) 租戶3(作為租戶)。

有關租賃協議3訂約各方的進一步資料載於下文「有關業主的資料」及「有關租戶的資料」各段。

### 主題事項

業主已同意向租戶3出租物業3。

### 物業

中國北京市順義區杜楊南街10號院艾迪理想中心5號樓9層、10層(「物業3」)，總建築面積為1,983.06平方米。

### 用途

辦公室

### 租賃期限

租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止。

## 租金

每月租金(包括供暖費，惟不包括稅項、管理費及空調費)人民幣138,344元(相當於約155,146港元)，每季預付一次。

租賃協議3項下的每月租金乃訂約各方經參考類似位置的現行市場租金公平磋商後釐定。

## 有關物業的進一步資料

茲提述該公告。

根據(i)本公司於該公告日期後收到北京市公安局順義分局所出具日期為2019年11月15日的北京市門樓牌編號證明信；及(ii)物業現時的不動產權證書，該公告所披露的艾迪理想中心6號樓及本公告所披露的艾迪理想中心5號樓均指同一建築(現稱艾迪理想中心5號樓)。

## 年度上限

根據各租賃協議項下的每月租金，自2023年3月10日至2025年2月28日止期間，各租賃協議項下擬進行交易的最高年度上限如下(「年度上限」)：

	自2023年 3月10日至 2023年 12月31日 (人民幣元)	自2024年 1月1日至 2024年 12月31日 (人民幣元)	自2025年 1月1日至 2025年 2月28日 (人民幣元)
租賃協議1	4,526,768	5,594,544	932,424
租賃協議2	471,453	582,660	97,110
租賃協議3	1,343,276	1,660,128	276,688
<b>總計</b>	<b>6,341,497</b>	<b>7,837,332</b>	<b>1,306,222</b>

## 過往數據

截至2023年3月9日止七個月，業主向江河集團出租物業1之601室的租金(不包括稅項)約為人民幣60,245元(相當於67,562港元)(「前租賃協議1」)。

截至2022年12月31日止七個月，業主向租戶2出租物業2的租金(不包括稅項)約為人民幣287,053元(相當於321,917港元)(「前租賃協議2」)。

截至2021年6月30日止年度，業主向江河創新的一間附屬公司出租物業3的租金(不包括稅項)約為人民幣1,660,128元(相當於1,861,756港元)(「前租賃協議3」)。

截至2022年6月30日止年度，業主向租戶3出租物業3的租金(不包括稅項)約為人民幣1,660,128元(相當於1,861,756港元)(「前租賃協議4」)。

截至2023年3月9日止九個月，業主向租戶3出租物業3的租金(不包括稅項)約為人民幣1,146,917元(相當於1,286,214港元)(「前租賃協議5」)。

除上文所披露者外，於2023年3月10日前，本集團並無與任何租戶進行任何有關租賃物業的交易。

### 有關本集團的資料

本公司為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所上市。本集團為香港、澳門及中國領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，其於2021年將室內裝潢業務進一步擴展至新加坡，專門為酒店、商業樓宇及住宅物業項目提供專業的室內裝潢工程。本集團亦於國際市場從事提供室內裝飾材料製造、採購及分銷服務。

### 有關業主的資料

業主為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事持有物業及租賃物業。

### 有關租戶的資料

租戶1為一間於中國成立的有限公司，為控股股東江河創建的直接全資附屬公司，主要從事幕牆製造及安裝業務。

租戶2為一間於中國成立的有限公司，由租戶1擁有50%權益及江河創建擁有50%權益，主要從事光伏設備製造業務。

租戶3為一間於中國成立的有限公司，為江河創新的直接全資附屬公司，而江河創新最終由非執行董事兼控股股東劉先生擁有89.5%權益及其配偶富女士擁有10.5%權益。其主要從事房地產開發及管理業務。

### 訂立租賃協議的理由及裨益

物業位於北京臨空經濟核心區，地處戰略位置，陸空交通便利。租賃協議可讓本集團自租戶獲得穩定的租金收入。由於租戶為本公司的關連人士，業主熟悉彼等及彼等的業務。於按獨立第三方可獲提供者相同的正常商業條款協定租賃協議時，業主所承擔的租戶風險會有所降低。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，各租賃協議的條款乃(i)經公平磋商；(ii)按正常商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較交易可用作判斷該等交易的條款是否按正常商業條款訂立，則以不遜於本集團向或獲(視適用情況而定)獨立第三方提供的條款訂立；及(iii)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。租賃協議項下的交易於本集團一般及日常業務過程中訂立。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由江河創建間接全資附屬公司Reach Glory擁有59.38%權益。Reach Glory為控股股東，因此為本公司的關連人士。

租戶1為江河創建的直接全資附屬公司，並為Reach Glory的同系附屬公司，因此為Reach Glory的聯繫人及本公司的關連人士。

租戶2由租戶1擁有50%權益及江河創建擁有50%權益。其為Reach Glory的同系附屬公司，因此為Reach Glory的聯繫人及本公司的關連人士。

租戶3為江河創新的直接全資附屬公司，而江河創新最終由非執行董事兼控股股東劉先生擁有89.5%權益及其配偶富女士擁有10.5%權益，因此為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。

為避免任何潛在利益衝突，劉先生已就批准租賃協議及年度上限的董事會決議案放棄投票。除劉先生外，概無其他董事於租賃協議中擁有重大權益，且須就相關董事會決議案放棄投票。

由於前租賃協議項下交易總額的適用百分比率低於5%，且總代價按年度基準計少於3,000,000港元，故前租賃協議項下的交易為本公司的全面豁免持續關連交易。由於本集團於12個月內訂立部分前租賃協議及租賃協議，故前租賃協議及租賃協議項下的交易須合併計算。

由於各項租賃協議年度上限的適用百分比率(不論單獨或與前租賃協議項下的相關交易合併計算)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易構成本公司的非豁免持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

本公司將根據上市規則於其隨後刊發的年報及賬目中披露有關租賃協議的資料。

## 內部監控程序

為確保租賃協議項下擬進行的交易將按一般商業條款及對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或提供的條款進行，以及相關費用將按公平原則釐定，本公司已制定並採納以下內部監控措施，以監督租賃協議，包括：

- (a) 於確認相關租賃協議項下租金前，本公司應取得類似位置的現行市場租金作參考。此外，運營部門應檢查本集團近期與獨立第三方進行的交易，以確保租賃協議項下的定價對本集團而言不遜於與獨立第三方的定價；
- (b) 本公司負責合規相關事宜的相關人員將每月定期檢查租賃協議項下擬進行的交易是否按照其條款進行，並評估是否可能超出其項下的任何年度上限；
- (c) 獨立非執行董事將就持續關連交易的實施及執行情況進行年度審閱；及
- (d) 本公司核數師將根據上市規則的規定每年評估及檢討本集團的內部監控措施、租賃協議及年度上限。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2020年1月16日有關收購物業的公告
「年度上限」	指	具有本公告「年度上限」一節所賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「北京江河源」	指	北京江河源控股有限公司，於中國成立的有限公司，並為控股股東，於本公告日期，其由劉先生擁有85%權益及富女士擁有15%權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	SUNDART HOLDINGS LIMITED 承達集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1568)

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「前租賃協議1」	指	具有本公告「過往數據」一節所賦予該詞的涵義
「前租賃協議2」	指	具有本公告「過往數據」一節所賦予該詞的涵義
「前租賃協議3」	指	具有本公告「過往數據」一節所賦予該詞的涵義
「前租賃協議4」	指	具有本公告「過往數據」一節所賦予該詞的涵義
「前租賃協議5」	指	具有本公告「過往數據」一節所賦予該詞的涵義
「前租賃協議」	指	前租賃協議1、前租賃協議2、前租賃協議3、前租賃協議4及前租賃協議5的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連的各方
「江河創新」	指	江河創新地產股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其由非執行董事兼控股股東劉先生擁有30%權益及北京江河源擁有70%權益。北京江河源由劉先生擁有85%權益及富女士擁有15%權益。因此，於本公告日期，江河創新最終由劉先生及富女士分別擁有89.5%及10.5%權益
「江河創建」	指	江河創建集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司(其A股於上海證券交易所上市(證券代碼：601886))，並為控股股東
「江河集團」	指	江河創建及其附屬公司，就本公告而言，不包括本集團成員公司

「業主」	指	北京承達置業有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「劉先生」	指	非執行董事兼控股股東劉載望先生
「富女士」	指	富海霞女士，為劉先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	物業1、物業2及物業3的統稱
「物業1」	指	具有本公告「租賃協議1－物業」一節所賦予該詞的涵義
「物業2」	指	具有本公告「租賃協議2－物業」一節所賦予該詞的涵義
「物業3」	指	具有本公告「租賃協議3－物業」一節所賦予該詞的涵義
「Reach Glory」	指	REACH GLORY INTERNATIONAL LIMITED，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為江河創建的間接全資附屬公司及控股股東
「股東」	指	本公司普通股持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議1」	指	由業主(作為業主)與租戶1(作為租戶)就租賃物業1所訂立日期為2023年3月10日的租賃協議，租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止
「租賃協議2」	指	由業主(作為業主)與租戶2(作為租戶)就租賃物業2所訂立日期為2023年3月10日的租賃協議，租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止

「租賃協議3」	指	由業主(作為業主)與租戶3(作為租戶)就租賃物業3所訂立日期為2023年3月10日的租賃協議，租賃期限自2023年3月10日至2025年2月28日(包括首尾兩日)止
「租賃協議」	指	租賃協議1、租賃協議2及租賃協議3的統稱，而「租賃協議」指其中任何一份協議
「租戶1」	指	北京江河幕牆系統工程有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為江河創建的直接全資附屬公司
「租戶2」	指	北京江河智慧光伏建築有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期，其由租戶1擁有50%權益及由江河創建擁有50%權益
「租戶3」	指	北京花宇置業有限公司，於中國成立的有限公司，為江河創新的直接全資附屬公司
「租戶」	指	租戶1、租戶2及租戶3的統稱
「%」	指	百分比

僅供說明，人民幣金額已按人民幣0.8917元兌1港元的匯率換算為港元。

承董事會命  
**SUNDART HOLDINGS LIMITED**  
 承達集團有限公司  
 行政總裁兼執行董事  
 吳德坤

香港，2023年3月10日

於本公告日期，執行董事為吳德坤先生、吳智恒先生、丁敬勇先生、關义和先生及謝健瑜先生；非執行董事為劉載望先生；以及獨立非執行董事為譚振雄先生、黃璞先生及李正先生。