

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)

(1) 出售一間附屬公司之股權；及
(2) 根據上市規則第14.36條刊發的公告

出售一間附屬公司之股權

董事會宣佈，於二零二四年十二月十一日，賣方(本公司之附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意轉讓，且買方同意收購杭州港譽100%股權，代價為人民幣8,560,000元。

於出售事項完成後，本集團將不再持有杭州港譽的任何股權，且杭州港譽將不再並為本公司之附屬公司。杭州港譽的財務業績將不再併入本集團財務報表。

代價之釐定基準

出售事項的代價乃賣方與買方經考慮杭州港譽的實繳註冊資本金額、杭州港譽於二零二四年九月三十日之財務狀況及杭州港譽於二零二四年九月三十日訂立之持續進行或現有合約，公平磋商後釐定。於本公告日期，杭州港譽的註冊資本金額為人民幣10,000,000元，其中人民幣4,700,000元為已繳，人民幣5,300,000元為未繳。截至二零二四年三月三十一日止年度，杭州港譽處於虧損狀態。

商業空間合作合同之補充協議

誠如下文「進行出售事項及訂立補充協議之理由及裨益」一節中進一步詳述，根據商業空間合作合同，杭州港聯為杭州港譽履行商業空間合作合同項下的所有權利、義務及責任提供擔保。

根據補充協議，訂約方同意，自完成出售事項日期起，杭州港聯將不再為杭州港譽在商業空間合作合同項下的權利、義務及責任提供擔保。

訂約方的資料

賣方及杭州港聯

賣方為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之附屬公司。賣方主要從事為本集團自持的商用物業提供物業運營服務。

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。杭州港聯為一間以從事房地產開發業務為主的企業，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)。

本公司及本集團

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房地產開發及其他業務。

買方及出租人

買方及出租人各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，並為綠城服務的附屬公司，綠城服務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)。

綠城服務主要在中國從事提供住宅物業管理服務，其包括四類服務：物業服務、諮詢服務、園區服務及科技服務。

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

杭州港譽的資料

杭州港譽為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之附屬公司。杭州港譽為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提供市場行銷策劃服務。於本公告日期，該物業尚未移交予杭州港譽，且杭州港譽的淨資產少於人民幣2,000,000元。杭州港譽自二零二二年七月二十七日註冊成立以來一直處於虧損狀態。

進行出售事項及訂立補充協議之理由及裨益

為進一步探索除本集團傳統的自持商用物業之物業運營服務以外的機會，本集團此前成立了杭州港譽以開展服務外部業主方或出租方之業務。綠城服務為一間上市公司，主要在中國從事提供住宅物業管理服務，而於二零二二年十二月二十一日，杭州港譽(作為承租人)、出租人(綠城服務的附屬公司)及杭州港聯(作為擔保人)訂立商業空間合作合同，以租賃該物業(有關交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告及日期為二零二三年一月十三日的通函)。根據商業空間合作合同，杭州港聯為杭州港譽在商業空間合作合同項下的所有權利、義務及責任提供擔保。

於本公告日期，杭州港譽自商業空間合作合同簽訂以來已開展營銷、廣告及招商工作，惟該物業尚未交付予杭州港譽。杭州港譽自二零二二年七月二十七日註冊成立以來一直處於虧損狀態，原因為項目早期階段產生的開支(包括薪金開支、營銷及廣告開支以及一般行政開支)。

由於二零二四年中國宏觀經濟環境遭遇挑戰以及商用物業租賃市場情緒低迷，預計杭州港譽成功發展業務並實現盈利的難度及風險大幅增加。董事相信，出售事項將為本集團提供額外資金以作本集團的一般營運資金。鑒於出售事項完成後，本集團將不再擁有杭州港譽的任何股權，杭州港聯提供的擔保將被終止。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及股權轉讓協議以及補充協議的條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14章，出售事項並不構成本公司之須予公佈交易。

本公告乃由本公司根據上市規則第14.36條作出，原因為訂立補充協議構成對本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告所公佈交易條款的變更。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「商業空間合作合同」	指	出租人、杭州港譽與杭州港聯就位於杭州市余杭區杭州未來科技城區塊的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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售杭州港譽100%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方於二零二四年十二月十一日就出售事項訂立的股權轉讓協議
「綠城服務」	指	綠城服務集團有限公司，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：2869）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「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，並為本公司之附屬公司
「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，於出售事項前並為本公司之附屬公司
「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，為綠城服務之附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂或補充)
「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[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
「買方」	指	杭州綠城第五物業服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為綠城服務之附屬公司

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	出租人、杭州港譽與杭州港聯於二零二四年十二月十一日訂立的商業空間合作合同之補充協議，內容有關終止杭州港聯根據商業空間合作合同提供的擔保
「賣方」	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，並為本公司之附屬公司
「%」	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，二零二四年十二月十一日

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。