

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)

根據上市規則第14.36條刊發之公告

茲提述漢港控股集團有限公司日期為二零二三年十月十一日及二零二三年十月十六日之公告(「該等公告」)，內容有關訂立(其中包括)房屋租賃合同一。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

提早終止房屋租賃合同一

誠如該等公告所披露，於二零二三年十月十一日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司杭州港澤(作為承租人)與出租人就物業一訂立(其中包括)房屋租賃合同一，租期為十九年零六個月，自二零二四年四月十二日起至二零四三年十月十一日止(包括首尾兩日)。

於二零二四年十二月二十七日(交易時段後)，杭州港澤與出租人訂立終止協議，提早終止房屋租賃合同一。

終止協議

以下為終止協議之主要條款：

日期：二零二四年十二月二十七日

訂約方：
(1) 杭州港澤
(2) 出租人

租賃物業：位於中國浙江省杭州市上城區秋濤北路79號物業之107、201室。

主體事項：房屋租賃合同一之原訂租期自二零二四年四月十二日起為期十九年零六個月，惟將自二零二四年十一月十二日起提早終止，而杭州港澤須根據終止協議之條款及條件遷出物業一。

其他條款：杭州港澤亦將向出租人支付人民幣5.2百萬元之違約金，可自履約保證金人民幣874,000元及杭州港澤根據房屋租賃合同一向出租人支付之尚未使用租金款項約人民幣874,000元作抵減。

訂約方於房屋租賃合同一項下各自之責任及義務已終止，而除上文所述外，訂約方不得就房屋租賃合同一向另一方提出索償。

人民幣5.2百萬元之違約金乃經參考房屋租賃合同一協定之相關條款而釐定。人民幣5.2百萬元違約金之支付將由本集團內部資源提供資金。

訂約方之資料

出租人

出租人為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業管理業務及自有物業租賃業務。出租人為杭州濱江房產集團股份有限公司之全資附屬公司，杭州濱江房產集團股份有限公司為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業發展業務，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002244)。

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

杭州港澤為一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。杭州港澤為一間商業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。

本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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。

財務影響

根據香港財務報告準則第16號，本公司已就房屋租賃合同一確認使用權資產，有關資產最初乃根據房屋租賃合同一按租賃付款現值計值，並採用增量借貸利率貼現。使用權資產分類為投資物業，並於其後根據本集團會計政策按公允值重新估值。於本公告日期，有關房屋租賃合同一之使用權資產及租賃負債之賬面值分別約為人民幣58.5百萬元及人民幣57.3百萬元。

根據終止協議，本公司將於其綜合財務報表中終止確認上述使用權資產及租賃負債之賬面值，並預期將錄得本公司擁有人應佔除稅前虧損約為人民幣6.1百萬元，惟須待本公司核數師審閱及確認。

訂立終止協議之理由及裨益

於二零二四年，由於中國宏觀經濟環境充滿挑戰，且商業物業租賃市場氣氛疲弱，租戶及鄰近消費群體之需求並非如最初估算般強勁，整體未如理想。董事會認為，提早終止房屋租賃合同一將可減少本集團之營運虧損及財政負擔，長遠而言將對本公司有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，終止協議之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

根據終止協議，杭州港澤須支付人民幣5.2百萬元之違約金，其可自履約保證金人民幣874,000元及杭州港澤根據房屋租賃合同一向出租人支付之尚未使用租金款項約人民幣874,000元作抵減。此外，根據香港財務報告準則第16號，於簽立終止協議後，本集團將於本公司之綜合財務報表中終止確認使用權資產。

因此，根據上市規則，終止協議項下擬進行之交易將視為本集團之出售使用權資產。本集團將終止確認未經審核使用權資產價值約人民幣58.5百萬元。

根據本集團根據香港財務報告準則第16號終止確認未經審核使用權資產價值及違約金，由於有關終止協議項下擬進行交易之全部適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故終止協議項下擬進行之交易並不構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。

由於訂立終止協議構成先前根據本公司該等公告所公佈交易條款之變更，故本公司根據上市規則第14.36條刊發本公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州港澤」	指	杭州港澤企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號
「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，任何獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「出租人」	指	杭州濱江房屋資產管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(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
「物業一」	指	位於中國浙江省杭州市上城區秋濤北路79號物業之107、201室

「房屋租賃合同一」	指	出租人與杭州港澤就物業一之租賃安排訂立日期為二零二三年十月十一日之房屋租賃合同
「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
「終止協議」	指	出租人與杭州港澤就提早終止房屋租賃合同一訂立日期為二零二四年十二月二十七日之終止協議
「%」	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，二零二四年十二月二十七日

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。