

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，概不會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。



**Hang Chi Holdings Limited**

**恒智控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8405)

## 有關更新租賃協議之須予披露交易

### 更新租賃協議

於二零二四年五月九日(交易時段後)，承租人(本公司全資附屬公司)與業主訂立租賃協議，以更新有關用於經營本集團一間安老院舍的物業的現有租賃協議。

### GEM上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司就租賃該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，就GEM上市規則而言，訂立租賃協議被視為本集團收購資產。由於租賃協議項下擬進行之交易的適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，是項交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

### 緒言

於二零二四年五月九日(交易時段後)，承租人(本公司全資附屬公司)與業主訂立租賃協議，以更新有關用於經營本集團一間安老院舍的物業的現有租賃協議。

## 更新租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

生效日期： 二零二四年四月一日

訂約方： (i) 中菲有限公司，作為業主；及  
(ii) 瑞安護老中心(葵盛東)有限公司(本公司的非全資附屬公司)，作為承租人

該等物業： 香港新界葵涌葵盛東邨商業／停車場大樓(亦稱盛喜樓停車場大樓)地下G01號單元、一樓101號單元、二樓201號單元、三樓301號單元、四樓401號單元及天台501號單元(包括由地下通往天台的樓梯)(「該等物業」)。

期限： 自二零二四年四月一日至二零二九年三月三十一日(包括首尾兩天)

應付租金： 根據租賃協議，於租賃期內應付租金總額為基本租金(定義見下文)或營業額租金(定義見下文)的較高者，不包括管理費、政府差餉及租金、水電費及租戶須另行支付的按金。應付租金將由本集團內部資源撥付。

租賃期內的基本租金總額(「基本租金」)為港幣63,360,000元(即第一年至第三年：每月港幣1,000,000元；第四年至第五年：每月港幣1,140,000元)。每月基本租金應在每個曆月的第一天提前支付。

營業額租金(「營業額租金」)應為每月金額，相等於承租人於該等物業經營業務所產生總收入的10%。倘任何一個月的營業額租金超過承租人同月所支付的基本租金，承租人須向業主支付營業額租金減已支付的基本租金的金額。任何超出基本租金的營業額租金應由承租人於緊隨下一個月後的第十五天支付。

租金乃由訂約雙方經參考該等物業附近類似物業之現行市場租金後，經公平磋商釐定。

## 使用權資產

本公司根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為港幣55,822,089元(乃參考總租金計算得出並按貼現率貼現)。

## 有關訂約方之資料

### 業主

業主為一間於香港註冊成立的有限公司。根據公開可得資料並向業主查詢，業主乃為收購葵盛東邨若干物業(包括該等物業)而成立之特殊目的公司，並由以GAW Capital Partners(作為Gateway Real Estate Fund V, L.P.之一般合夥人)所領導之一個財團全資擁有及控制。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人各自為一名獨立第三方。

### 承租人

承租人為一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。承租人主要從事安老院舍的營運。

## 本公司及本集團

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市。本公司為一間投資控股公司及本集團為香港知名的安老院舍營運商，為長者住客提供全面安老服務。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團自二零零七年起一直使用該等物業用作安老院舍。經考慮(i)租賃協議項下的租金與該等物業附近類似物業的現行市場租金相若或低於現行市場租金；及(ii)本集團搬遷至其他合適物業可能產生的搬遷成本及相關開支及時間，董事認為租賃協議項下擬進行之交易，乃按正常商業條款並於本集團之一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## GEM上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司就租賃該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，就GEM上市規則而言，租賃交易被視為本集團收購資產。

由於租賃協議項下擬進行之交易的適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，是項交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 未能識別須予披露交易

承租人過去不時續訂該等物業的租賃協議。然而，本集團近期確認於截至二零二四年六月三十日止六個月的物業、廠房及設備以及使用權資產之減值，導致資產總值大幅增加。該確認引致本公司進行內部調查，結果顯示負責人員當時未有發現及向董事會報告於訂立租賃協議時有關收購使用權資產的適用百分比率超過5%。該疏忽導致本公司未能遵照GEM上市規則的申報及公告規定公佈須予披露交易。

本公司就租賃協議未有遵守GEM上市規則之規定深表遺憾。為避免日後再次出現未有遵守GEM上市規則之事件，本公司將採取以下補救措施：

- (i) 向負責人員提供進一步指導材料並進行培訓，內容有關如何就GEM上市規則項下的須予公佈交易對交易進行分類及其百分比率的適當計算方法及強調在訂立任何交易前計算規模測試之重要性；

- (ii) 進一步加強本集團的內部監控及匯報程式，以確保任何可能構成須予公佈交易之建議交易將及時向本公司董事會及高級管理層報告；
- (iii) 於訂立相關協議之前就建議交易及時尋求法律意見；及
- (iv) 安排外部顧問為董事、本集團高級管理層及相關僱員提供有關本集團業務營運適用之法律及監管規定之持續培訓。

## 釋義

除非另有指明，否則下列詞語於本公告內具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「董事會」      | 指 | 董事會   |
| 「本公司」      | 指 | 恒智控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所GEM上市(股份代號：8405)              |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「GEM上市規則」  | 指 | 聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                     |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港幣」       | 指 | 香港法定貨幣，分別為港幣及港仙   |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「國際財務報告準則」 | 指 | 國際財務報告準則  |
| 「獨立第三方」    | 指 | 與本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司主要行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人概無關連(定義見GEM上市規則)之人士或公司 |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「業主」   | 指 | 中菲有限公司，於香港註冊成立的有限公司   |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股                                       |
| 「股東」   | 指 | 股份持有人   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「租賃協議」 | 指 | 瑞安護老中心(葵盛東)有限公司(作為承租人)與中菲有限公司(作為業主)就該等物業訂立日期為二零二四年五月九日之租賃協議 |
| 「承租人」  | 指 | 瑞安護老中心(葵盛東)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司之間接全資附屬公司                |
| 「%」    | 指 | 百分比   |

承董事會命  
恒智控股有限公司  
聯席公司秘書  
梁佩珊

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為易德智先生、雷志達先生、鍾建民先生及鍾慧敏女士，非執行董事為劉允培先生，及獨立非執行董事為黃偉豪先生、劉大潛先生及陳錚森先生。

本公告載有遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而提供有關本公司的資料，全體董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起計於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>之「最新上市公司公告」頁內保留最少七天。本公告亦將於本公司網站[www.shuionnc.com](http://www.shuionnc.com)刊登。