

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)

#### 須予披露及關連交易 該等租賃協議

##### 該等租賃協議

有關該等物業的原租賃協議將於二零二二年六月三十日到期。董事會宣佈，於二零二二年三月十四日(於交易時段後)，本公司全資附屬公司瑞臻(油塘)(作為承租人)分別與永平及滙馬(作為業主)訂立該等租賃協議。

##### GEM上市規則的涵義

於本公告日期，(i)滙馬由易先生(透過恒智發展投資)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益及另外兩位獨立第三方實益擁有35%的權益；(ii)滙馬的董事會由五名董事，包括易先生、易蔚恒女士、雷先生及另外兩位獨立第三方組成；(iii)永平由滙馬全資擁有；及(iv)永平的董事會由兩名董事，包括易先生及雷先生組成。

由於(a)易先生為執行董事及本公司控股股東；(b)雷先生為本公司行政總裁及執行董事；及(c)易蔚恒女士為本公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親，因此，根據GEM上市規則，滙馬及永平為本公司關連人士之聯繫人，而根據GEM上市規則第20章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

此外，基於上述關係，根據GEM上市規則第20.79條，該等租賃協議項下擬進行的交易為須予合併分類之關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於本集團綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議將被視為本集團的一次性資產收購。

鑒於本集團依據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產估計價值，有關該等租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但均低於25%，該等租賃協議(合併計算)構成GEM上市規則第19及20章項下本公司之須予披露及關連交易，並須遵守GEM上市規則項下之報告、公告及獨立股東批准規定。

於為批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易所舉行的董事會會議上，易先生及雷先生被視為於該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，並已就與該等租賃協議及其項下擬進行之交易有關的相關董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無董事於該等租賃協議中擁有任何重大權益，並須就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會**

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，並根據GEM上市規則第20章成立，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

### **獨立財務顧問**

本公司已委任領智企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **股東週年大會**

本公司將於即將召開的股東週年大會上尋求獨立股東批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易。

任何參與該等租賃協議或於當中擁有權益的股東須就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的相關普通決議案放棄投票。於本公告日期，(i)本公司控股股東、執行董事兼主席易先生於262,980,000股股份(相當於本公司已發行股本約65.75%)中擁有權益，其中14,280,000股股份由易先生作為實益擁有人而持有，而248,700,000股股份則透過瑞樺間接持有；及(ii)執行董事雷先生於本公司36,032,000股股份(相當於本公司已發行股本約9.01%)中擁有權益，其中20,720,000股股份由雷先生作為實益擁有人而持有，而15,300,000股股份則透過基兆直接持有及12,000股股份由其配偶持有。因此，易先生、雷先生、瑞樺、基兆及彼等各自的緊密聯繫人將於股東週年大會上就將予提呈之有關該等租賃協議及其項下擬進行交易之相關普通決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上述股東外，概無股東(或其緊密聯繫人)於該等租賃協議中擁有任何重大權益而將須於召開以供考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的股東週年大會上放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製及落實若干資料，以供載入通函，故載有(其中包括)(i)該等租賃協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)根據GEM上市規則須載入通函之其他資料；及(v)召開股東週年大會之通告之通函預期將於二零二二年四月二十五日或之前寄發予股東。

## 序言

茲提述本公司日期為二零二一年六月十日的公告，內容有關(其中包括)涉及該等物業的原租賃協議。原租賃協議將於二零二二年六月三十日到期。

董事會宣佈，於二零二二年三月十四日(於交易時段後)，本公司全資附屬公司瑞臻(油塘)(作為承租人)分別與永平及滙馬(作為業主)訂立該等租賃協議。該等租賃協議之主要條款載列如下。

## 該等租賃協議

### (A) 永平租賃協議

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：

- (1) 永平作為業主
- (2) 瑞臻(油塘)作為承租人

於本公告日期，永平由滙馬(滙馬租賃協議的業主)全資擁有。

物業：香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖

期限：從二零二二年七月一日(或下文所載的條件獲達成的日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於永平協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向永平發出書面通知以當時的市場租金申請續約永平協議。承租人亦有權至少提前六個月向永平發出書面通知以無條件終止永平租賃協議。

租金：每月港幣200,000元(包括差餉、地租及管理費)

用途：經營一間安老院舍

## (B) 滙馬租賃協議

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：(1) 滙馬作為業主  
(2) 瑞臻(油塘)作為承租人

於本公告日期，滙馬擁有永平(永平租賃協議的業主)的全部已發行股本。

物業：香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地庫67號舖及1樓B號舖

期限：從二零二二年七月一日(或下文所載的條件獲達成的日期，以較晚者為準)起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。承租人可選擇於滙馬租賃協議期滿前六個月內(不能少於三個月)向滙馬發出書面通知以當時的市場租金申請續約滙馬租賃協議。承租人亦有權至少提前六個月向滙馬發出書面通知以無條件終止滙馬租賃協議。

租金：每月港幣890,000元(包括差餉、地租及管理費)

用途：經營一間安老院舍

該等租賃協議項下租賃期限須待(a)本公司刊發本公告並向其股東寄發有關該等租賃協議之通函，及獨立股東於股東週年大會上批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易；(b)董事會及獨立董事委員會批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易；及(c)聯交所及其他監管機構並無就此發表反對意見後，方始起計。

## 該等租賃協議項下租金的釐定基準

該等租賃協議的租金乃由該等租賃協議訂約方經公平磋商，並參考與該等物業位置類似的可資比較物業現行市場租金及市場租金函件所載有關現行市場租金之意見後釐定。

基於上文所述，董事(不包括(i)就董事會批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票的易先生及雷先生及(ii)經考慮獨立財務顧問之意見後方將發表其意見之獨立非執行董事)認為租金屬公平合理。

## 使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團將該等租賃協議項下的租金付款確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議被視為本集團的一次性資產收購。

本公司根據該等租賃協議各自將確認的使用權資產估計價值如下：

	使用權資產 估計價值 (港幣百萬元)
永平租賃協議	8.8
滙馬租賃協議	39.0
總計	<u>47.8</u>

上文所披露的使用權資產估計價值指根據該等租賃協議將支付的租賃付款總額現值，並根據國際財務報告準則第16號按該等租賃協議起計日期適用的利率折現租賃付款計算。

股東務請注意，上文披露的使用權資產估計價值尚未經審核，未來可能會作出調整。

## 有關訂約方之資料

### 有關瑞臻(油塘)及本集團之資料

瑞臻(油塘)為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。瑞臻(油塘)經營一間位於香港油塘名為瑞臻護老中心(油塘)有限公司的安老院舍。

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。

### 有關永平之資料

永平為一間於香港註冊成立的有限公司，由滙馬全資擁有。其主要於香港從事物業投資業務。

### 有關滙馬之資料

滙馬為一間於香港註冊成立的有限公司，由易先生(透過恒智發展投資)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益、許龍先生實益擁有17.5%的權益及美加皮草有限公司實益擁有17.5%的權益。

許龍先生為一名私人投資者及獨立第三方。美加皮草有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於本公告日期，美加皮草有限公司由魏小妹女士擁有60%的權益、徐志偉先生擁有20%的權益及徐亮榮先生擁有20%的權益。彼等均為私人投資者及獨立第三方。

滙馬主要於香港從事物業投資業務。

### 訂立該等租賃協議的理由及裨益

該等租賃協議項下該等物業由瑞臻(油塘)租用作經營上述安老院舍。董事正在考慮可能將瑞臻(油塘)搬遷至其他物業。倘本公司無法物色合適物業，本公司可能考慮潛在出售瑞臻(油塘)，惟須視乎當時市況而定。於本公告日期，本集團並未就潛在出售與任何潛在買家進行任何正式磋商或簽署任何文件。董事認為，由於瑞臻(油塘)已獲提供靈活性，可根據該等租賃協議向業主發出不少於六個月的事先書面通知無條件終止該等租賃協議，因此，於採納上述計劃前

訂立該等租賃協議屬適當的過渡措施，以維持營運安老院社。

經考慮上述因素後，董事(不包括(i)就董事會批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票的易先生及雷先生及(ii)經考慮獨立財務顧問之意見後將發表其意見之獨立非執行董事)認為該等租賃協議及其項下分別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，該等租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## **GEM上市規則的涵義**

於本公告日期，(i)滙馬由易先生(透過恒智發展投資)實益擁有40%的權益、易蔚恒女士實益擁有25%的權益及另外兩位獨立第三方實益擁有35%的權益；(ii)滙馬的董事會由五名董事組成，包括易先生、易蔚恒女士、雷先生及另外兩位獨立第三方；(iii)永平由滙馬全資擁有；及(iv)永平的董事會由兩名董事組成，包括易先生及雷先生。

由於(a)易先生為執行董事及本公司控股股東；(b)雷先生為本公司行政總裁及執行董事；及(c)易蔚恒女士為本公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親，因此，根據GEM上市規則，滙馬及永平為本公司關連人士之聯繫人，而根據GEM上市規則第20章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

此外，基於上述關係，根據GEM上市規則第20.79條，該等租賃協議項下擬進行的交易為須予合併分類之關連交易。

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於本集團綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，訂立該等租賃協議將被視為本集團的一次性資產收購。

鑒於本集團依據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產估計價值，有關該等租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但均低於25%，該等租賃協議(合併計算)構成GEM上市規則第19及20章項下本公司之須予披露及關連交易，並須遵守GEM上市規則項下之報告、公告及獨立股東批准規定。



於為批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易所舉行的董事會會議上，易先生及雷先生被視為於該等租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，並已就與該等租賃協議及其項下擬進行之交易有關的相關董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無董事於該等租賃協議中擁有任何重大權益，並須就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會**

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，並根據GEM上市規則第20章成立，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

### **獨立財務顧問**

本公司已委任領智企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **股東週年大會**

本公司將於即將召開的股東週年大會上尋求獨立股東批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易。

任何參與該等租賃協議或於當中擁有權益的股東須就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的相關普通決議案放棄投票。於本公告日期，(i)本公司控股股東、執行董事兼主席易先生於262,980,000股股份(相當於本公司已發行股本約65.75%)中擁有權益，其中14,280,000股股份由易先生作為實益擁有人而持有，而248,700,000股股份則透過瑞樺間接持有；及(ii)執行董事雷先生於本公司36,032,000股股份(相當於本公司已發行股本約9.01%)中擁有權益，其中20,720,000股股份由雷先生作為實益擁有人而持有，而15,300,000股股份則透過基兆直接持有及12,000股股份由其配偶持有。因此，易先生、雷先生、瑞樺、基兆及彼等各自的緊密聯繫人將於股東週年大會上就將予提呈之有關該等租賃協議及其項下擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上述股東外，概無股東(或其緊密聯繫人)於該等租賃協議中擁有任何重大權益而將須於召開以供考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易的股東週年大會上放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製及落實若干資料，以供載入通函，故載有(其中包括)(i)該等租賃協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就該等租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)根據GEM上市規則須載入通函之其他資料；及(v)召開股東週年大會之通告之通函預期將於二零二二年四月二十五日或之前寄發予股東。

## 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：

「股東週年大會」	指 本公司股東週年大會
「聯繫人」	指 具有與GEM上市規則所賦予的相同涵義
「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)
「關連人士」	指 具有GEM上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東」	指 具有GEM上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指 本公司董事
「永平」	指 永平有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由滙馬全資擁有
「永平租賃協議」	指 瑞臻(油塘)作為承租人與永平作為業主於二零二二年三月十四日訂立的租賃協議
「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
「恒智發展投資」	指	恒智發展投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為易先生
「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	國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，乃為就該等租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議而設立
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲委任就訂立該等租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據GEM上市規則，毋須於股東週年大會上就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，與本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司之主要行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人概無無關(定義見GEM上市規則)之人士或公司

「基兆」	指	基兆投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由雷先生全資擁有
「市場租金函件」	指	由獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司編製的函件，其中載列其有關現行市場租金以及使用市場比較法衡量該等租賃協議條款的公平性及合理性之意見
「雷先生」	指	本公司行政總裁兼執行董事雷志達先生
「易先生」	指	本公司執行董事兼控股股東易德智先生
「易蔚恒女士」	指	本公司控股股東、易先生之姊姊及雷先生之母親易蔚恒女士
「該等物業」	指	位於(i)香港九龍油塘油塘中心嘉貴商場1樓101-105、127-142及158-165號舖；及(ii)香港九龍油塘油塘中心嘉發商場地下67號舖及1樓B號舖之物業之統稱
「滙馬」	指	滙馬有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「滙馬租賃協議」	指	瑞臻(油塘)(作為承租人)與滙馬(作為業主)訂立日期為二零二二年三月十四日的租賃協議
「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

「瑞臻(油塘)」	指	瑞臻護老中心(油塘)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為本公司全資附屬公司
「瑞樺」	指	瑞樺有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	永平租賃協議及滙馬租賃協議之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命  
恒智控股有限公司  
公司秘書  
梁佩珊

香港，二零二二年三月十四日

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、劉大潛先生及郭志成先生。

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GEM網站www.hkgem.com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刊登。