

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。



漢港地產集團
SINO HARBOUR PROPERTY GROUP

SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED

漢港房地產集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

可能的主要交易

可能的主要交易

董事會謹此通知股東本集團有意於掛牌出讓上競買土地之土地使用權。

根據上市規則第14.06(3)條，可能的收購事項（倘落實）將構成本公司一項主要交易及將為一項合資格物業收購，須遵守申報、公告及通函之規定，惟符合上市規則第14.33A條所述之所有條件，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

倘本集團競買成功，其須無條件購買土地，及在獲悉成功競買後於實際可行情況下儘快刊發公告。一份載有根據上市規則要求之資料並與可能的收購事項有關之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。本公司將遵從上市規則第14章之相關要求。

由於可能的收購事項未必一定會進行，股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

可能的主要交易

董事會謹此通知股東本集團有意於掛牌出讓上競買土地之土地使用權。

掛牌出讓預期將於二零一三年三月由杭州市國土資源局（中國地方政府部門）舉行，該部門掌管（其中包括）中國浙江省杭州市土地的土地使用權出售事宜。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州市國土資源局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據董事的了解，為參與掛牌出讓，參與者需填寫一份申請表，並將已填妥之申請表、有效企業文件連同指定金額之定金在杭州市國土資源局指定的期限內交予局方。倘本集團於掛牌出讓競買成功，該定金將用作支付收購土地之土地使用權之部分代價及其他相關費用及／或開支。

股東應注意，本集團將提交之土地最終競價將取決於（其中包括）本集團對物業市場之看法及掛牌出讓日期之市場前景。

如本集團提交之競價在掛牌出讓中競買成功，現預期本集團將以本集團當時可用之內部資源及／或借貸融資為可能的收購事項提供資金。

根據董事的了解，倘本集團於掛牌出讓中競買成功，杭州市國土資源局將於掛牌出讓當日簽發國有建設用地使用權掛牌競買成交通知書（「**成交通知書**」），並將於通知書所指定的時間內進一步與本集團訂立國有建設用地使用權出讓合同（「**出讓合同**」）。

有關土地之資料

土地之規劃用地面積約20,482平方米，位於中國浙江省杭州市拱墅區莫干山路及申花路交界之西南角，規劃建築面積約81,928平方米。土地現時為空置。根據董事由公開來源取得的資料顯示，土地可用作商業用途。土地之土地使用權年限預期將不少於40年。土地之進一步詳情（如容積率及建築工程要求）將由杭州市國土資源局公佈。

進行可能的收購事項之原因

本集團主要在中國（尤其是江西省）從事房地產開發。倘本集團於掛牌出讓中競買成功，該土地將會被發展為本集團一個商業項目，將增加本集團對商業地產之投資比重。

董事認為，可能的收購事項符合本公司及股東之整體利益，且其條款屬公平合理。

與汎港集團之不競爭承諾

在本集團完成分拆及於二零一一年七月二十二日獨立上市後，本公司為汎港地產持有75%權益的一間附屬公司。為避免本集團與汎港集團之間的任何潛在利益衝突，本集團及汎港集團各自皆有界定清晰的地區市場，詳情載於本公司二零一一年七月十二日刊發之招股章程內題為「與控股股東的關係」一節中題為「清晰界定地區市場」之段落。

本公司及汎港地產已訂立不競爭承諾。根據不競爭承諾，只要(i)汎港集團任何成員公司為控股股東（定義見新交所上市手冊）；或(ii)汎港集團任何成員公司為單一最大股東，本公司及汎港地產承諾，雙方均不會（其中包括）於劃分子對方的中國有關地區進行物業開發項目及與對方競爭（不論獨立、通過合資及／或其他投資方式進行）。

本集團主要於中國南部地區從事房地產開發、管理及投資，而汎港集團主要於中國北部地區從事房地產開發、管理及投資。

本公司及汎港地產均進一步承諾，倘劃分子任何一方的中國地區出現與物業開發、管理及／或投資有關的項目或新商機、或出現任何一方從事的業務活動，則該方將享有優先權決定是否取得該商機。

由於掛牌出讓的土地位於北部地區，本集團為遵守不競爭承諾已書面通知汎港地產該掛牌出讓。汎港地產董事會已行使其優先權及決定不參與掛牌出讓之競買。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(3)條，可能的收購事項（倘落實）將構成本公司一項主要交易及將為一項合資格物業收購，須遵守申報、公告及通函之規定，惟符合上市規則第14.33A條所述之所有條件，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

倘本集團競買成功，其須無條件購買土地，及在獲悉成功競買後於實際可行情況下儘快刊發公告。一份載有根據上市規則要求之資料並與可能的收購事項有關之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。本公司將遵從上市規則第14章之相關要求。

由於可能的收購事項未必一定會進行，股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「杭州市國土資源局」	指	杭州市國土資源局
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢港房地產集團有限公司 (Sino Harbour Property Group Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或其任何各自的聯繫人（定義見上市規則）的任何董事、行政總裁或主要股東概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「土地」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區莫干山路及申花路交界之西南角規劃用地面積約20,482平方米及規劃建築面積約81,928平方米之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不競爭承諾」	指	本公司及汎港地產簽訂之不競爭承諾，詳情載於本公司二零一一年七月十二日刊發之招股章程內題為「與控股股東的關係」一節中題為「不競爭承諾」之段落
「北部地區」	指	新疆、西藏、甘肅、陝西、青海、內蒙古、寧夏、山西、河南、河北、山東、江蘇、安徽、浙江、遼寧、吉林、黑龍江、北京、天津及上海
「汎港集團」	指	汎港地產及其附屬公司（不包括本集團）

「汎港地產」	指	汎港地產集團有限公司 (Pan Hong Property Group Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市
「可能的收購事項」	指	本集團透過掛牌出讓可能收購土地之土地使用權（倘其在掛牌出讓中競買成功）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「新交所上市手冊」	指	新加坡證券交易所有限公司上市手冊
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「南部地區」	指	江西、四川、重慶、湖北、福建、雲南、廣西、湖南、廣東、貴州及海南
「分拆」	指	自汎港地產分拆出的本集團的房地產開發業務，以便於聯交所主板獨立上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「掛牌出讓」	指	預期杭州市國土資源局就出售土地之土地使用權而舉行之掛牌出讓
「平方米」	指	平方米

承董事會命
漢港房地產集團有限公司
副主席
石峰

香港，二零一三年二月二十一日

於本公告日期，董事會由執行董事石峰先生及汪磊先生、非執行董事陳响玲女士以及獨立非執行董事解剛先生、李敏滔先生及張娟女士組成。