

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



中泛控股有限公司

CHINA OCEANWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：715)

關於分租協議之 關連交易

分租協議

中間業主為位於美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓的該物業之租戶。分租戶於2019年、2020年及2021年每年分別就該物業與中間業主訂立一份分租協議。

2021年12月16日(三藩市時間)／2021年12月17日(香港時間)，分租戶(本公司的間接全資附屬公司)與中間業主就關於該物業的分租訂立分租協議，分租期自2022年1月1日開始為期一年。

上市規則的涵義

由於中間業主為中國泛海控股集團(本公司的間接控股股東)的全資附屬公司，故中間業主為中國泛海控股集團的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表中，就根據分租協議項下分租該物業所涉及的固定基礎租金確認使用權資產的價值。因此，根據分租協議支付固定基礎租金被視為分租戶收購使用權資產，並構成上市規則第14A章項下的本公司單次關連交易。

根據分租協議支付浮動額外租金將被確認為本集團的行政開支，並按照上市規則第 14A.31 條被視為一項持續關連交易。

由於按本集團根據香港財務報告準則第 16 號就分租協議項下的固定基礎租金而將予確認有關該物業的使用權資產價值所計算的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過 0.1% 及所有適用百分比率均低於 5%，故分租協議項下擬進行有關固定基礎租金的交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定。

由於浮動額外租金的金額低於港幣 3 百萬元，而與浮動額外租金金額有關的所有適用百分比率均低於 5%，故該項根據分租協議進行的持續關連交易被視為符合上市規則第 14A 章項下最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

緒言

中間業主為位於美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓的該物業之租戶。分租戶於 2019 年、2020 年及 2021 年每年分別就該物業與中間業主訂立一份分租協議。

2021 年 12 月 16 日(三藩市時間)／2021 年 12 月 17 日(香港時間)，分租戶(本公司的間接全資附屬公司)作為分租戶與中間業主作為中間業主就關於該物業的分租訂立分租協議，分租期自 2022 年 1 月 1 日開始為期一年。

分租協議

分租協議的主要條款載列如下：

日期： 2021 年 12 月 16 日(三藩市時間)／2021 年 12 月 17 日(香港時間)

分租戶： 美國通海國際置業管理有限公司 * Tonghai Properties Corporation (前稱中國泛海國際置業(美國)有限公司 * China Oceanwide International Properties (US) Corp.)，為本公司的間接全資附屬公司

中間業主： 通海國際集團(美國)有限公司 * Tonghai International Group (USA) Co. Ltd. (前稱中國泛海美國控股有限公司 * China Oceanwide USA Holdings Co. Ltd.)

- 該物業： 該物業位於美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓29樓，佔地約6,437平方呎
- 年期： 分租租約將自2022年1月1日開始並將於2022年12月31日屆滿
- 續租權： 分租戶有權在取得中間業主的合理批准後續租，而任何租金調整須經雙方同意
- 應付租金： 分租戶須於分租期內每個曆月的第一日或之前，向中間業主支付相當於基礎租金與額外租金總額50.10%（按分租呎數的比例計算）的每月租金。分租戶向中間業主應付的租金詳情載列如下：
- (i) 基礎租金的50.10%
 - (a) 截至2022年9月30日止每9個月支付33,794.25美元(相當於約港幣26萬元)；及
 - (b) 截至2022年12月31日止每3個月支付34,330.67美元(相當於約港幣27萬元)。
 - (ii) 額外租金的50.10%
 - (a) 年度大樓直接開支的0.8892%，而此費用為超出主租賃協議定義下，基準年所適用的大樓直接開支金額；及
 - (b) 資本開支的0.8892%。
- 允許用途： 該物業擬用作商業辦公室，未經中間業主書面同意不得用作其他用途。

固定基礎租金及使用權資產價值

本集團就分租協議項下的固定基礎租金所確認的使用權資產價值約為 395,000 美元 (相當於約港幣 308 萬元)，此金額根據香港財務報告準則第 16 號為分租協議期內應付的固定基礎租金的現值。

浮動額外租金

分租協議項下的浮動額外租金將於分租協議的年期內被確認為本集團的行政開支。根據分租協議支付浮動額外租金將構成上市規則項下的持續關連交易。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度的浮動額外租金金額估計為 53,000 美元 (相當於約港幣 41 萬元)。此金額乃基於：(i) 分租戶於 2021 財政年度向中間業主支付的年度化浮動額外租金；及 (ii) 就業主於截至 2022 年 12 月 31 日止年度所收取的大樓直接開支及資本開支的預計增量的緩衝而釐定。

根據分租協議項下應付的租金將以本集團內部資源撥付。

過往租金

固定基礎租金

分租戶於截至 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度各年及截至 2021 年 11 月 30 日止 11 個月，就該物業向中間業主已付或應付的固定基礎租金總額分別約為 388,000 美元、394,000 美元及 367,000 美元 (相當於約港幣 303 萬元、港幣 307 萬元及港幣 286 萬元)。

浮動額外租金

分租戶於截至 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度各年及截至 2021 年 11 月 30 日止 11 個月，就該物業向中間業主已付或應付的浮動額外租金總額分別約為 38,000 美元、46,000 美元及 35,000 美元 (相當於約港幣 30 萬元、港幣 36 萬元及港幣 27 萬元)。

訂立分租協議的理由及裨益

該物業一直用作分租戶於美國的辦事處。分租戶於2019年、2020年及2021年每年分別就分租該物業與中間業主訂立分租協議，而訂立分租協議的目的為確保分租戶於美國擁有辦事處據點。

分租協議的條款(包括應付租金)乃中間業主與分租戶經參考同類用途、面積相當及位置相近的物業的現行市值租金後公平磋商釐定。

鑑於分租協議的條款乃經過公平磋商，而分租協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，董事(包括獨立非執行董事)認為分租協議的條款及條件、以及據此擬進行的交易，均屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於分租協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，或須就有關通過分租協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案中放棄投票。

關於本集團的資料

本集團主要於中國從事物業投資、於美國從事房地產開發及於印尼從事能源電力開發，以及從事財務投資及其他業務。

分租戶為一家於美國特拉華州註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。分租戶主要於美國向本集團房地產發展業務分部提供管理及行政服務。

關於中間業主及中國泛海控股集團的資料

中間業主為一家於美國加利福尼亞州註冊成立的公司，主要提供管理及行政服務。

中國泛海控股集團為一家於中國註冊成立的有限責任公司。其主要從事房地產投資。

上市規則項下的會計涵義及處理

由於中間業主為中國泛海控股集團(本公司的間接控股股東)的全資附屬公司，故中間業主為中國泛海控股集團的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表中，就根據分租協議項下分租該物業所涉及的固定基礎租金確認使用權資產的價值。因此，根據分租協議支付固定基礎租金被視為分租戶收購使用權資產，並構成上市規則第14A章項下的本公司單次關連交易。

根據分租協議支付浮動額外租金將被確認為本集團的行政開支，並按照上市規則第14A.31條被視為一項持續關連交易。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號就分租協議項下的固定基礎租金而將予確認有關該物業的使用權資產價值所計算的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%及所有適用百分比率均低於5%，故分租協議項下擬進行有關固定基礎租金的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定。

由於浮動額外租金的金額低於港幣3百萬元，而與浮動額外租金金額有關的所有適用百分比率均低於5%，故該項根據分租協議進行的持續關連交易被視為符合上市規則第14A章項下最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

釋義

於本公告內，除另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「額外租金」	指	中間業主根據主租賃協議每月須向業主支付的額外租金，其金額為浮動
「基礎租金」	指	中間業主根據主租賃協議每月須向業主支付的固定基礎租金

「董事會」	指	董事會
「中國泛海控股集團」	指	中國泛海控股集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「本公司」	指	中泛控股有限公司(股份代號：715)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「董事」	指	本公司董事
「固定基礎租金」	指	分租戶根據分租協議須向中間業主支付的固定基礎租金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	三號塔樓合營企業* Three Embarcadero Center Venture ，一家於美國加利福尼亞州的普通合夥企業，並為主租賃協議項下涉及包括美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓29及30樓全層共12,849平方呎可出租空間的業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主租賃協議」	指	業主與中間業主於日期為2013年4月19日(三藩市時間)，就包括美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓29及30樓全層共12,849平方呎可出租空間所訂立的協議

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	該等位於美國加利福尼亞州三藩市內河碼頭中心三號塔樓29樓的物業，佔地約6,437平方呎
「股東」	指	本公司已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中間業主」	指	通海國際集團(美國)有限公司* Tonghai International Group (USA) Co. Ltd. (前稱中國泛海美國控股有限公司* China Oceanwide USA Holdings Co. Ltd.)，一家位於美國加利福尼亞州的企業
「分租協議」	指	中間業主與分租戶於日期為2021年12月16日(三藩市時間)／2021年12月17日(香港時間)，就分租該物業所訂立的分租協議
「分租戶」	指	美國通海國際置業管理有限公司* Tonghai Properties Corporation (前稱中國泛海國際置業(美國)有限公司* China Oceanwide International Properties (US) Corp.)，一家位於美國特拉華州的企業，為本公司的間接全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「浮動額外租金」	指	分租戶根據分租協議須向中間業主支付的浮動額外租金
「%」	指	百分比

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生

香港，2021年12月17日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：

韓曉生先生 (主席)
劉洪偉先生 (副主席)
劉冰先生
劉國升先生

非執行董事：

趙英偉先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
嚴法善先生
盧華基先生

除非另有指明，否則於本公告內美元兌港幣乃基於 1.00 美元兌港幣 7.8013 元的匯率換算，僅供說明之用。概不表示任何美元或港幣款項可以或應可以於有關日期按上述匯率或按任何其他匯率兌換。

* 僅供識別