

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CHINA ALL NATION INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 8170)

有關租賃協議 之 須予披露交易

於二零一九年十二月二十日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司中深國投(作為租戶)與業主(作為業主)訂立第二份租賃協議，內容有關租賃該樓宇之負1樓、1樓、2樓、3樓、5樓及6樓，為期三年。於訂立第二份租賃協議前，於二零一九年十月十四日，中深國投(作為租戶)與業主(作為業主)訂立第一份租賃協議，內容有關租賃該樓宇之8樓及9樓，為期兩年。

根據香港財務報告準則第16號，中深國投訂立租賃協議將需要本集團於本公司綜合財務報表中將該等物業確認為使用權資產。因此，訂立租賃協議將根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載之交易定義被視為一項收購資產。

由於有關第二份租賃協議(與第一份租賃協議合併計算時)之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司中深國投(作為租戶)與業主(作為業主)已就租賃該等物業訂立租賃協議。

租賃協議

- 日期：就第一份租賃協議而言，二零一九年十月十四日（聯交所交易時段後）
- 就第二份租賃協議而言，二零一九年十二月二十日（聯交所交易時段後）
- 業主：北京江河置業有限公司
- 租戶：中深國投（本公司全資附屬公司）
- 該等物業：
- (a) 就第一份租賃協議而言，該樓宇的8樓及9樓。
- (b) 就第二份租賃協議而言，該樓宇之負1樓、1樓、2樓、3樓、5樓及6樓。
- 可出租面積：
- (a) 負1樓：842平方米
- (b) 1樓、2樓、3樓、5樓、6樓、8樓及9樓各樓：970平方米
- 該等物業用途：辦公室
- 期限：
- (a) 就第一份租賃協議而言，自二零一九年十月十五日起計固定為期兩(2)年，首兩個月為免租期。
- (b) 就第二份租賃協議而言，自二零二零年一月一日起計固定為期三(3)年，首兩個月為免租期。
- 應付代價總值：
- (a) 根據第一份租賃協議應付之代價總值約為人民幣6,402,000元（相當於約7,122,000港元），乃參考每月租賃付款人民幣291,000元（相當於約324,000港元）計算。
- (b) 根據第二份租賃協議應付之代價總值約為人民幣27,312,000元（相當於約30,381,000港元），乃參考每月租賃付款人民幣803,280元（相當於約894,000港元）計算。

中深國投根據租賃協議應付的租賃付款總額將約為人民幣33,714,000元(相當於37,503,000港元)，預期將由本集團內部資源撥付。

付款條款： 第一份租賃協議及第二份租賃協議項下之租賃付款須於每個曆月前至少五日提前按月支付。

於業主向中深國投交付該等物業後15日內，中深國投根據第一份租賃協議向業主支付的按金為人民幣582,000元(相當於約647,000港元)。

於業主向中深國投交付該等物業後60日內，中深國投根據第二份租賃協議向業主支付的按金為人民幣1,606,560元(相當於約1,787,000港元)。

命名權： 根據租賃協議，中深國投(或其代名人)擁有該樓宇的命名權，並有權使用該樓宇外的廣告位。中深國投有權將上述權利轉讓予第三方。

優先購買權： 根據租賃協議，倘業主擬出售該等物業，則業主須透過告知中深國投其意向及擬定銷售價而向中深國投提呈出售該等物業。倘中深國投拒絕該等物業的購買要約或表示無意接納要約，則中深國投將被視為放棄購買該等物業的優先購買權。

分租： 中深國投有權於各租賃協議下相同租期內向第三方全部或部分分租該等物業作辦公用途。

使用權資產

本公司根據租賃協議確認的使用權資產價值約為人民幣25,810,000元(相當於約28,716,000港元)，為根據香港財務報告準則第16號計算的租賃付款總額加初始直接成本及估計修復成本的現值。

先決條件

第二份租賃協議項下擬進行之交易須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) (如適用)股東於股東大會上通過必要決議案，批准第二份租賃協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 業主已取得其將就第二份租賃協議及其項下擬進行之交易取得之一切所需同意及批准；
- (3) 中深國投已取得其將就第二份租賃協議及其項下擬進行之交易取得之一切所需同意及批准；及
- (4) 已就第二份租賃協議及其項下擬進行之交易向中國政府部門、相關監管機構及獨立第三方取得一切規定取得之所需同意及批准。

業主須盡力促使達成上文第(2)及(4)項所載的條件。中深國投須盡力促使達成上文第(1)、(3)及(4)項所載條件。上文所載條件概不可獲豁免。

倘上文所載條件未能於二零二零年三月三十一日或之前達成，則第二份租賃協議將告終止及終結，其後任何一方毋須對協議項下其他各方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反協議條款者除外。

訂立租賃協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事提供土木工程諮詢及承包服務、於中國提供物業分租及管理業務以及於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程服務。

中深國投為本公司分租業務分部的營運附屬公司。分租業務分部目前有三個分支，即(i)物業分租；(ii)分租管理；及(iii)協同工作空間。租賃協議項下擬進行之該等物業租賃為本公司促進分租業務分部之物業分租分支之策略性舉措。

本集團目前僅於深圳市經營物業分租業務，擁有五項大型租賃物業，總樓面面積約為26,702平方米。訂立租賃協議將使本集團能夠將物業分租業務擴展至北京市其中一個黃金地段(用於分租用途之額外樓面面積約為7,600平方米)。董事認為，租賃該等物業為本集團提供良機，可利用其於分租業務之既有經驗及專業知識，並提高此業務分部之地域多元化。租賃該等物業預期將擴大收入來源，長遠而言為本集團貢獻收益。

中深國投根據租賃協議應付的租賃付款總額乃由租賃協議訂約方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)就位置、公共設施及質量相若的物業應付的現行市場租金而釐定。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款及條件(包括據此應付之月租)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方的資料

業主為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。據董事經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均為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)且與彼等概無關連之第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，中深國投訂立租賃協議將需要本集團於本公司綜合財務報表中將該等物業確認為使用權資產。因此，訂立租賃協議將根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載之交易定義被視為一項收購資產。

由於有關第二份租賃協議(與第一份租賃協議合併計算時)之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	位於北京市海澱區板井路之樓宇
「本公司」	指	中國全民國際控股集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「第一份租賃協議」	指	日期為二零一九年十月十四日之租賃協議，內容有關租賃該樓宇之8樓及9樓
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	北京江河置業有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	該樓宇之負1樓、1樓、2樓、3樓、5樓、6樓、8樓及9樓
「第二份租賃協議」	指	日期為二零一九年十二月二十日之租賃協議，內容有關租賃該樓宇之負1樓、1樓、2樓、3樓、5樓及6樓
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	第一份租賃協議與第二份租賃協議之統稱
「中深國投」	指	深圳中深國投資產管理有限公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額按1港元兌人民幣0.899元的匯率換算為港元，僅供參考。該等換算並不表示所述金額已按、應可按或可按任何特定匯率換算。

承董事會命
中國全民國際控股集團有限公司
主席
林燁

香港，二零一九年十二月二十日

於本公告日期，執行董事為林燁先生、歐兆聰先生、龍杰先生、袁雙順先生及肖怡廖閣女士；及獨立非執行董事為鄺嘉琪女士、余華昌先生及郭麗英女士。

本公告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事對本公告共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，以致本公告所載任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將於刊登日期起計7天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk的「最新公司公告」網頁內。