

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本公佈全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED 中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：674)

主要及關連交易 訂立該等租賃合同

於二零一九年十二月二十七日，本公司的間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創同意有條件承租該物業，而天安科創則有條件地同意出租該物業。

北京名創作為承租人訂立該等租賃合同須將人民幣163,900,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於被視為收購投資物業的該物業的若干適用百分比超過25%，惟均低於100%，故根據上市規則第14章，該等租賃合同及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

截至本公告日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約53.80%股份的權益，為本公司的最終控股股東。由於陳偉武先生間接持有天安科創100%股權，故此，根據上市規則第14A章，天安科創為本公司的關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會將就該等租賃合同的有關條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期載有(其中包括)該等租賃合同條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見，連同就批准該等租賃合同召開股東特別大會的通告的通函，將盡快並無論如何不遲於二零二零年一月二十日寄發予股東。

緒言

於二零一九年十二月二十七日，本公司的間接全資附屬公司北京名創與天安科創訂立該等租賃合同，據此，北京名創同意有條件承租該物業，而天安科創則有條件地同意出租該物業。

該等租賃合同的主要條款如下：

I. 15號樓租賃合同

日期：二零一九年十二月二十七日

訂約方：出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓1至6層，總租賃面積為3,479.33平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二零年四月一日至二零二零年三月三十一日

租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.51元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,917,632.73元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣472,840.95元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

II. 32號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院32號樓1至5層，總租賃面積為2,724.39平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二零年四月一日至二零二零年三月三十一日

租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.51元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,501,547.55元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣370,244.60元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

III. 38號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院38號樓1至5層，總租賃面積為2,714.76平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二零年三月十五日至二零二零年三月十四日

租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,565,602.08元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金：租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣386,038.87元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

IV. 40號樓租賃合同

日期：二零一九年十二月二十七日

訂約方：出租方：天安科創

承租方：北京名創

- 物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院40號樓1至6層，總租賃面積為3,482.82平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二零年三月十五日至二零二零年三月十四日
- 租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,008,542.31元。
- 上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金：租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣495,257.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。
- 其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。
- 用途：辦公研發
- 條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。
- 轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

V. 41號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院41號樓1至5層，總租賃面積為2,707.89平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二零年三月十五日至二零二零年三月十四日

租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.58元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣1,561,640.16元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣385,061.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元/平方米、空調電費人民幣1.11元/度、水費人民幣9.00元/噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元/建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

VI. 54號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院54號樓1至6層，總租賃面積為3,437.73平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二零年五月六日至二零二零年五月五日

租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.69元/平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,120,563.76元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣522,878.73元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用：承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途：辦公研發

條件：租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租：在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

VII. 62號樓租賃合同

日期：二零一九年十二月二十七日

訂約方：出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業：北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院62號樓1至7層，總租賃面積為3,528.82平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二零年四月十六日至二零二零年四月十五日

租金：起租第一年，租金標準為每天人民幣1.62元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,086,591.26元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣514,501.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

VIII.63 號樓租賃合同

日期： 二零一九年十二月二十七日

訂約方： 出租方：天安科創

承租方：北京名創

物業： 北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院63號樓1至7層，總租賃面積為3,528.82平方米(最終以房屋實測為準)。

租期： 二零二零年四月十六日至二零二零年四月十五日

租金： 起租第一年，租金標準為每天人民幣1.62元／平方米，第二年上浮前一年租金標準的3.00%，之後每一年按上浮前一次租金標準的3.00%方式遞增。第一年之總租金為人民幣2,086,591.26元。

上述租金經訂約雙方於公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定，其中已參考附近地區類似性質物業的當前租金。本集團將以內部資金支付租金。

按金： 租期開始不遲於三個工作天前，承租方向出租方支付按金人民幣514,501.96元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內的物品存在受損情況，出租方有權在返還的租賃按金中扣除受損部分相應的維修費用。

其他費用： 承租方將承擔公共服務費每月人民幣5.80元／平方米、空調電費人民幣1.11元／度、水費人民幣9.00元／噸；如有施工，需支付裝修服務費人民幣5.00元／建築平方米。

用途： 辦公研發

條件： 租賃合同項下交易受限於本公司根據適用法規(包括上市規則)獲得股東批准。

轉租： 在獲得出租方同意的前提下，承租方可轉租物業。

該物業的資料

天安科創建設該物業的成本如下：

	落成年份	原值 (人民幣)
15號樓	2014	17,169,867
32號樓	2014	13,444,374
38號樓	2014	13,396,852
40號樓	2014	17,187,090
41號樓	2014	13,362,950
54號樓	2017	12,692,546
62號樓	2017	13,028,862
63號樓	2017	13,028,862

該物業現時正出租予若干承租人。15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、62號樓及63號樓的租客為金基旺(北京)科技發展有限公司；54號樓的租客為匯麟生物科技(北京)有限公司。除54號樓外，該物業現時皆抵押予北京銀行。

根據香港會計準則第40號，該等租賃合同租賃及根據經營租約出租的該物業將確認為投資物業，用於確認該等租賃合同所述該物業為投資物業的總值約人民幣163,900,000元，乃參考獨立專業估值師採用收入法所編製的估值報告計算。租期開始後，本集團不僅確認投資物業人民幣163,900,000元，亦將根據香港財務報告準則第16號確認租賃負債人民幣100,965,796元。租賃負債乃參考固定租賃付款的總現值計算。應用於租賃負債的貼現率為9.17%，乃本公司相關該等租賃合同的增量借貸利率。

截至二零一八年十二月三十一日，該物業的賬面值為人民幣109,361,817元。

以下為截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度該物業的可識別收入淨額來源的未經審核損益表：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	0	9,292
除所得稅開支前溢利	0	2,458
除所得稅開支後溢利	0	1,844

於二零一七年年末，天安科創並無自該物業產生收益，因此該物業於二零一七年之財政年度並無可識別收入來源。

進行交易的理由及裨益

該物業現時正出租予若干承租人，天安科創將終止與現有租客的租賃合同，在把該物業出租予北京名創後，由北京名創出租予原來之租客。

本集團現時有從事物業分租業務，有關物業處於南京。而該物業則位處北京，中國大陸的一線城市，租務市場穩定，業務風險較低。天安科創願意與本集團共同合作，為本集團拓展在

一線城市的物業分租業務。而且，天安科創向北京名創收取的租金比市場租金為低，亦將比北京名創向租客收取的租金為低，本集團故此能透過以市價出租該物業而獲取收益。

經考慮上述因素，董事會認為該等租賃合同的條款乃公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本公司的資料

本公司為駐香港之投資控股公司，主要從事展覽及物業業務。本公司有四個分部。展覽相關業務籌辦展覽活動及會議活動。餐飲即從事餐飲銷售及餐館業務。放債即按香港法例第163章放債人條例條文從事向客戶(包括個人及法團)貸款之業務。物業分租、物業發展及投資即從事房地產分租、發展及投資物業租賃。

有關北京名創的資料

北京名創的主營業務為銷售食品；企業管理、酒店管理、物業管理；提供機動車公共停車場管理服務；設計、製作、代理、發佈廣告；財務諮詢(不得開展審計、驗資、查帳、評估、會計諮詢、等需經專項審批的業務，不得出具相應的審計報告、驗資報告、查帳報告、評估報告等文字材料)；銷售日用品；出租辦公用房。

有關天安科創的資料

天安科創的主營業務為房地產開發(限工業性質)；技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務；經濟資訊諮詢(不含專項許可項目)；提供商務服務；物業管理；商業用房出租。

董事會批准

就董事所知、所悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除關連董事陳偉武先生外，概無董事於該等租賃合同中擁有重大權益。其他董事一致通過該等租賃合同(關連董事陳偉武先生已迴避表決)，認為該等租賃合同的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，該等租賃合同符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

北京名創作為承租人訂立該等租賃合同須將人民幣163,900,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於被視為收購投資物業的該物業的若干適用百分比超過25%，惟均低於100%，故根據上市規則第14章，該等租賃合同及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

截至本公告日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約53.80%股份的權益，為本公司的最終控股股東。由於陳偉武先生間接持有天安科創100%股權，故此，根據上市規則第14A章，天安科創為本公司的關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會將就該等租賃合同的有關條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期載有(其中包括)該等租賃合同條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見，連同就批准該等租賃合同召開股東特別大會的通告的通函，將盡快並無論如何不遲於二零二零年一月二十日寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙須具有以下涵義：

「15號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓1至6層
「32號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院32號樓1至5層
「38號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院38號樓1至5層

「40號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院40號樓1至6層
「41號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院41號樓1至5層
「54號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院54號樓1至6層
「62號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院62號樓1至7層
「63號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院63號樓1至7層
「北京名創」	指	北京名創商業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：674)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生組成之獨立董事委員會，成立以向獨立股東就簽署該等租賃合同提供意見
「獨立股東」	指	於相關交易中擁有權益之關連人士以外之股東

「該等租賃合同」	指	天安科創(作為出租方)與北京名創(作為承租方)在二零一九年十二月二十七日簽訂有關該物業的該等租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安科創」	指	北京天安科創置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國唐商控股有限公司
 主席
陳偉武

香港，二零一九年十二月二十七日

於本公佈日期，執行董事為陳偉武先生(主席)及周厚傑先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。