

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



## 有關租賃協議之 須予披露交易

董事會宣佈，於2023年2月13日，承租人（為本公司間接擁有95%權益之附屬公司）與出租人訂立租賃協議，以租賃該物業，由向承租人交付該物業之日（須不遲於2023年2月28日交付）起計為期六(6)年。該物業將由承租人用作瑞士新辦事處，以便經營本集團自家品牌「C.P. Company」之業務。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就訂立租賃協議於綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

由於本集團根據租賃協議將確認之使用權資產之估計價值的一項或以上適用百分比率高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，故此租賃協議項下訂立之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

### 緒言

董事會宣佈，於2023年2月13日，承租人（為本公司間接擁有95%權益之附屬公司）與出租人訂立租賃協議，以租賃該物業，由向承租人交付該物業之日（須不遲於2023年2月28日交付）起計為期六(6)年。該物業將由承租人用作瑞士新辦事處，以便經營本集團自家品牌「C.P. Company」之業務。

## 租賃協議之主要條款

- 日期： 2023年2月13日
- 訂約方： (a) Tristate International SA (作為承租人)；及  
(b) Invigna SA (作為出租人)
- 該物業： 位於瑞士門德里西奧Via Vignalunga之「Shopping & Life」購物兼住宅中心一樓(總樓面面積為1,765.70平方米)連同上述中心的停車場內之30個停車位(統稱「該物業」)。
- 租賃年期： 固定年期為由向承租人交付該物業之日(須不遲於2023年2月28日交付)起計為期六(6)年。  
  
承租人亦有權於六(6)年原固定年期屆滿前向出租人發出至少六個月事先書面續租通知，以按照與租賃協議相同之條款及條件續租六(6)年。  
  
倘因出租人之因由而未能於2023年2月28日或之前向承租人交付該物業，則出租人須向承租人支付罰款每日200瑞士法郎(相等於約1,698.00港元)，且若延誤超過60日，承租人有權終止租賃協議。
- 應付租金： 月租為38,342.60瑞士法郎(相等於約325,528.67港元)(不包括增值稅)，即以下各項之總和：  
(i) 就租賃總樓面面積1,765.70平方米之購物兼住宅中心一樓按每平方米每年230瑞士法郎(相等於約1,952.70港元)計算之應付租金為每月33,842.60瑞士法郎(相等於約287,323.67港元)(不包括增值稅)；及

- (ii) 就租賃30個停車位按每個停車位每月150瑞士法郎（相等於約1,273.50港元）（不包括增值稅）計算之應付租金為每月4,500.00瑞士法郎（相等於約38,205.00港元）（不包括增值稅）。

租金與瑞士全國消費物價指數掛鈎，將每年作出調整。第一次調整將於2024年1月2日作出，而出租人將會於新月租生效日期前一個月，將經調整月租正式告知承租人。按租賃協議所述現時採用之瑞士全國消費物價指數計算，六(6)年租期之應付租金總額為2,760,667.20瑞士法郎（相等於約23,438,064.53港元）（不包括增值稅）。董事會預期有關租金調整幅度將不會過大，以致租賃於上市規則第十四章下之分類有所改變。

付款條款： 承租人應於每月第五日或之前根據租賃協議支付每月之應付租金連同增值稅。承租人將以其內部資源撥付租金。

附加管理費： 承租人應承擔附加管理費（涉及（其中包括）暖氣、冷氣、供水及供電），且應向出租人支付每月2,000.00瑞士法郎（相等於約16,980.00港元），作為預付款項。出租人將每年一次通知承租人應付之實際附加管理費，第一次通知不遲於租賃協議開始後18個月。

保證金： 承租人承諾於租賃協議開始時提供一份73,000.00瑞士法郎（相等於約619,770.00港元）之銀行擔保。

## 該物業之用途

該物業將由承租人用作瑞士新辦事處，主要用於本集團自家品牌「C.P. Company」之日常及業務運作。

## 訂立租賃協議之原因及好處

為應對承租人之業務發展所需，董事認為訂立租賃協議以便承租人能使用該物業作為在瑞士經營業務之辦公室，在商業上誠屬必要及有利之做法。承租人目前主要於瑞士門德里西奧之現有辦公室經營業務，其租賃將於2023年4月30日屆滿。因此，待租賃協議項下之租賃開始後，承租人將於現有辦公室租賃屆滿前搬入該物業。

租賃協議之條款（包括應付租金）乃經出租人與承租人按公平原則磋商並參照該物業鄰近地區可資比較物業之當前市場租金而達成。

董事會認為，訂立租賃協議乃在本集團日常業務中進行，符合一般商務條款，而有關條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 承租人及本集團之資料

承租人為本公司間接擁有95%權益之附屬公司，其主要業務為一般貿易及市場推廣，主要經營本集團之自家品牌「C.P. Company」。

本集團之主要業務為(i)製衣；及(ii)品牌業務。

## 出租人之資料

出租人為一家房地產公司，其主要業務為物業投資及租賃。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人由Renza De Dea女士、Carlo Delcò先生、Gregorio Delcò先生及Giampiero Comi先生最終控制及擁有，而出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之含意

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團就訂立租賃協議將於綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議將確認之使用權資產之價值預計約為2,672,600.00瑞士法郎（相等於約22,690,374.00港元），當中包括於租賃協議六年期內合共支付之租金及附加管理費之現值。在計算上述租賃付款現值時所採用之年折現率為2.86%。

由於本集團根據租賃協議將確認之使用權資產之估計價值的一項或以上適用百分比率高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，故此租賃協議項下訂立之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具備下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「瑞士法郎」	指	瑞士法郎，瑞士官方貨幣
「本公司」	指	Tristate Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則

「租賃協議」	指	承租人與出租人於2023年2月13日就租賃該物業而訂立之租賃協議，有關詳情載於本公佈內
「承租人」	指	Tristate International SA，於瑞士成立之有限責任公司，由本公司與一家意大利公司LLH S.r.l.（由本公司數家附屬公司之董事Lorenzo Osti先生全資擁有）分別間接擁有95%及5%權益
「出租人」	指	Invigna SA，於瑞士成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	本公告「租賃協議之主要條款」一節所賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「增值稅」	指	瑞士政府實施之增值稅
「%」	指	百分比

所報貨幣價值乃按照1瑞士法郎兌8.4900港元之匯率以概約基準進行換算。所示百分比及數字亦已取整。

代表董事會  
主席兼行政總裁  
汪建中

香港，2023年2月13日

於本公佈日期，董事會成員包括一名執行董事汪建中先生；三名非執行董事，分別為汪願亦珍女士、麥汪詠宜女士及汪穗中博士；以及四名獨立非執行董事，分別為羅啟耀先生、孔捷思先生、Peter TAN先生及林宸教授。