

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

### 有關該等租賃合同之 非常重大收購事項及 關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
宏博資本有限公司

於二零二零年十二月十一日，本公司之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，北京名創有條件同意承租該物業，而天安科創則有條件同意出租該物業。

北京名創作為承租方訂立該等租賃合同須將人民幣468,500,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

北京名創與天安科創已在二零一九年十二月二十七日簽訂該等先前租賃合同。由於被視為收購投資物業之該物業(連同該等先前租賃合同)按合併基準計算之若干適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，簽訂該等租賃合同構成本公司之非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章申報、公佈及股東批准之規定。

截至本公佈日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約73.48%股份之權益，為本公司之最終控股股東。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，天安科創為本公司之關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行之交易亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會將就該等租賃合同之有關條款向獨立股東提供意見。泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮本公司編製相關資料以收錄於通函所需之估計時間後，預期載有(其中包括)該等租賃合同條款之進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問之意見，連同就批准該等租賃合同召開股東特別大會之通告之通函，將盡快並無論如何不遲於二零二一年一月二十九日寄發予股東。

## 緒言

於二零二零年十二月十一日，本公司之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，北京名創有條件同意承租該物業，而天安科創則有條件同意出租該物業。該等租賃合同之主要條款如下：

### I. 12號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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12號樓，總租賃面積為3,504.38平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.47元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.51元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,880,275.09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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣463,629.47元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## II. 27號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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27號樓，總租賃面積為4,828.52平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣2,714,111.08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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣669,232.87元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

### III. 52號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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52號樓，總租賃面積為15,740平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三七年五月三十一日(16年3個月)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租首三年之租金標準為每天人民幣1.53元/平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣8,790,003.00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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前不少於三個工作天向出租方支付按金人民幣2,167,398.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元/平方米。

用途：宿舍

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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

#### IV. 53號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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53號樓，總租賃面積為3,437.73平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.4元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.44元/平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,756,680.02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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣433,153.98元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## V. 56號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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56號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,351,760.56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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣333,310.82元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## VI. 58號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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58號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)  
訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.62元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.67元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,421,981.88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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣350,625.67元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## VII. 59號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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59號樓，總租賃面積為2,404.84平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.54元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣1.59元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,351,760.56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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣333,310.82元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣5.8元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## VIII. 60號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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60號樓，總租賃面積為17,837.26平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.96元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣2.02元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣12,760,775.79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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣3,146,492.66元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣10.00元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## IX. 61號樓租賃合同

日期：二零二零年十二月十一日

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61號樓，總租賃面積為14,217.51平方米(最終以房屋實測為準)。
- 租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)
- 訂約方不得於期限到期前終止合同。
- 租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣1.96元／平方米，第二年之租金標準為每天人民幣2.02元／平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣10,171,206.64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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。
- 按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣2,507,968.76元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。
- 其他費用：承租方將支付管理費每月人民幣10.00元／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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## X. 69號樓租賃合同

### 1層101及102室

日期：二零二零年十二月十一日

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69號樓1層101及102室，總租賃面積為1,110.00平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三六年二月十七日(15年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租首三年之租金標準為每天人民幣2.80元/平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,134,420.00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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣279,720.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

用途：配套服務設施

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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

### **1層108室**

日期：二零二零年十二月十一日

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69號樓1層108室，總租賃面積為119平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣5.05元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣5.20元/平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣219,346.75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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣54,085.50元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

用途：生活配套

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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

### **1層110室**

日期：二零二零年十二月十一日

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69號樓1層110室，總租賃面積為199平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三一年二月十七日(10年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租第一年之租金標準為每天人民幣5.05元/平方米，第二年之租金標準為每天人民幣5.20元/平方米，之後每一年按前一次租金標準遞增3.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣366,806.75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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元/平方米至人民幣7元/平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣90,445.50元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

用途：生活配套

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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

## **2層**

日期：二零二零年十二月十一日

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69號樓2層，總租賃面積為2,270.00平方米(最終以房屋實測為準)。

租期：二零二一年二月十八日至二零三六年二月十七日(15年)

訂約方不得於期限到期前終止合同。

租金：起租首三年之租金標準為每天人民幣2.10元/平方米，之後每三年按前一次租金標準遞增約5.00%。須於二零二一年內支付之總租金為人民幣1,739,955.00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之當前租金。本公司得悉附近地區類似性質物業包括國銳金嶺、中航披廣場、大族廣場及鋒創科技園，當前租金介乎每天約人民幣3.2元／平方米至人民幣7元／平方米。本集團將以內部資金支付租金。

按金：承租方須於租期開始前向出租方支付按金人民幣429,030.00元。租賃期滿或合同解除後，若租賃房屋、附屬設備設施、房屋交接單內之物品存在受損情況，出租方有權在返還之租賃按金中扣除受損部分相應之維修費用。

用途：配套服務設施

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：在獲得出租方同意之前提下，承租方可轉租物業。有關同意已獲得且不可撤銷。

### 該物業之資料

天安科創建設該物業之成本及其賬面值如下：

	原值(人民幣)
12號樓	17,293,478.94
27號樓	23,827,869.39
52號樓	58,114,126.20
53號樓	12,692,546.06
56號樓	8,878,981.91
58號樓	8,878,981.91
59號樓	8,878,974.08
60號樓	50,220,351.09
61號樓	33,912,618.43
69號樓	13,653,495.70

該物業現時正出租予約 65 位承租方。

根據香港會計準則第 40 號，根據該等租賃合同租賃且根據經營租約出租之該物業(經計及北京名創應付予天安科創之管理費)將確認為投資物業，而用於確認該等租賃合同所載該物業為投資物業之總值約為人民幣 468,500,000 元，乃參考獨立專業估值師採用收入法所編製之估值計算。

以下為截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度該物業之可識別收入淨額來源之未經審核損益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	12,192,546.05	21,452,421.05
除所得稅開支前溢利	3,652,176.65	7,731,645.90
除所得稅開支後溢利	2,739,132.49	5,798,734.43

### 該物業之現有租約

就 12 號樓而言，現有租約乃與北京鑫翰通航投資有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣 2.1 元，每年增加 5%。租賃面積為 3,504.38 平方米，租期至二零二五年七月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就 27 號樓而言，現有租約乃與北京久事神康醫療科技有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣 2.2 元，每年增加 5%。租賃面積為 4,828.52 平方米，租期至二零二七年九月十四日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就 52 號樓而言，現有租約乃與北京亦海新庭物業管理有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣 2.19 元，每年增加 8%。租賃面積為 15,740 平方米，租期至二零三七年五月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就 58 號樓而言，現有租約乃與盛世佳杰(北京)文化發展有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣 2.56 元，每年增加 5%。租賃面積為 2,404.84 平方米，租期至二零二八年十月三十一日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就59號樓而言，現有租約乃與北京睿利眾屹軟件有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣2.31元，每年增加5%。租賃面積為2,404.84平方米，租期至二零二五年七月十四日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就60號樓而言，現有租約乃與不同承租方簽訂，租金標準介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣3.2元，每年增加5%至12%。總租賃面積為13,144.80平方米，租期到期日介乎二零二一年三月二十八日至二零二四年十一月十四日。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就61號樓而言，現有租約乃與不同承租方簽訂，租金標準介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣2.97元，每年增加5%至6%。總租賃面積為8,910.20平方米，租期到期日介乎二零二一年八月三十一日至二零二三年八月三十一日。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層101及102室及2層而言，現有租約乃與北京忠和物業管理有限公司簽訂，租金標準分別為每天每平方米人民幣4元及人民幣3元，每年增加8%。租賃面積為3,380.00平方米，租期至二零三五年十月六日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層108室而言，現有租約乃與北京浩源宏商貿有限公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣7.21元，每年增加6%。租賃面積為119.00平方米，租期至二零二四年四月三十日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

就69號樓1層110室而言，現有租約乃與北京悅康同泰大藥房有限公司第八分公司簽訂，租金標準為每天每平方米人民幣7.21元，每年增加6%。租賃面積為199.00平方米，租期至二零二四年四月三十日止。承租方乃獨立於本公司及其關連人士。

由於天安科創並無出租53號樓及56號樓，故該等樓宇現時空置。

北京名創將按現有租約之相同條款與該物業的原來之承租方訂立新租約。截至本公佈日期，原來之承租方已表示將同意此安排。

## 進行交易之理由及裨益

該物業現時正出租予若干承租方，天安科創將終止與現有承租方之租賃合同並將該物業出租予北京名創，其後由北京名創出租予原來之承租方。本集團之前以其處於南京的物業從事分租業務，但擬透過將分租業務遷至利潤較高之地點重組其分租業務。該物業位處中國大陸之一線城市北京，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之物業分租業務。而且，天安科創向北京名創收取之租金比市場租金為低，亦將比北京名創向租客收取之租金為低(按天安科創向現有租客所收取現時租金約70%計算)，本集團故此能透過以市價出租該物業而獲取收益。

無論如何，天安科創同意於二零二一年及二零二二年向北京名創每年提供51,000,000港元之租金收入保證，以便當北京名創代替天安科創與現有租客訂立新租賃合同時，本集團之收入將能順利過渡。截至二零二零年三月三十一日止年度，南京分租業務之收益為50,796,747港元，而二零二一年分租該物業之預期收益約為44,000,000港元。因此，51,000,000港元之年度租金收入保證將保障本公司於重組過程中之權益，並確保本集團之財務表現於南京分租業務終止後之過渡期間不會受到影響(儘管天安科創及北京名創可能需要數月時間完成與現有承租方終止原有租約並與彼等簽訂新租約之所有行政程序)。於二零二一年及二零二二年各年結束後，北京名創將檢查該年度之年度租金收入是否符合保證金額。倘出現任何差額，北京名創將酌情要求天安科創支付相當於差額之金額或從應付租金中扣除該金額。

為維持分租業務之穩定性及吸引長期租客，北京名創要求租期至少為10年。此租期與本集團過往就經營其分租業務而與其他獨立第三方訂立之租賃合同之租期(介乎5年至20年)相若。

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

## 有關本公司之資料

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。

## **有關北京名創之資料**

北京名創之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。

## **有關天安科創之資料**

天安科創之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**

就董事所深知、盡悉及確信，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放棄表決)，認為該等租賃合同之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，而該等租賃合同符合本公司及其股東之整體利益。

## **上市規則涵義**

北京名創作為承租方訂立該等租賃合同須將人民幣468,500,000元確認為投資物業，因此，訂立該等租賃合同及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

北京名創與天安科創已在二零一九年十二月二十七日簽訂該等先前租賃合同。由於被視為收購投資物業之該物業(連同該等先前租賃合同)按合併基準計算之若干適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，簽訂該等租賃合同構成本公司之非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章申報、公佈及股東批准之規定。

截至本公佈日期，本公司執行董事陳偉武先生持有本公司約 73.48% 股份之權益，為本公司之最終控股股東。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，天安科創為本公司之關連人士。因此，該等租賃合同及據此擬進行之交易亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會將就該等租賃合同之有關條款向獨立股東提供意見。泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮本公司編製相關資料以收錄於通函所需之估計時間後，預期載有(其中包括)該等租賃合同條款之進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問之意見，連同就批准該等租賃合同召開股東特別大會之通告之通函，將盡快並無論如何不遲於二零二一年一月二十九日寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙須具有以下涵義：

「12 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 12 號樓
「27 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 27 號樓
「52 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 52 號樓
「53 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 53 號樓
「56 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 56 號樓
「58 號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路 109 號院 58 號樓

「59號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院59號樓
「60號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院60號樓
「61號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院61號樓
「69號樓」	指	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院69號樓1層101、102、108及110室及2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之有限公司
「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)在二零二零年十二月十一日簽訂有關該物業之該等租賃合同

「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
「該等先前租賃合同」	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北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓之該等租賃合同
「該物業」	指	12號樓、27號樓、52號樓、53號樓、56號樓、58號樓、59號樓、60號樓、61號樓及69號樓
「浚博資本」	指	浚博資本有限公司(根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，為獲本公司委任之獨立財務顧問，以就該等租賃合同向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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之有限公司
「%」	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，二零二零年十二月十一日

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。