

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

恒投證券 HENGTOU SECURITIES

(於中華人民共和國以中文公司名稱「恒泰证券股份有限公司」
註冊成立的股份有限公司，在香港以「恒投證券」(中文)
及「HENGTOU SECURITIES」(英文)名義開展業務)

(「本公司」)
(股份代碼：01476)

持續關連交易 有關 物業租賃及相關服務的 框架協議

框架協議

德勝投資一直向本集團出租多項物業，其主要包括辦公室。現有租約先前屬本公司符合最低豁免水平的持續關連交易。由於本集團將租用的物業數量及應付租金及物業服務費總額預期將增加，本公司於2022年9月27日與德勝投資訂立框架協議，以規管租約，為期三年，由2022年1月1日至2024年12月31日。

上市規則的涵義

於本公告日期，天風證券擁有本公司已發行股本總額的約26.49%，故其為本公司的主要股東。天風資產管理為天風證券的全資附屬公司，故根據上市規則第14A.07條，為本公司的關連人士。

天風資產管理為資產支持專項計劃的發行人及管理人，資產支持專項計劃透過一隻私募股權投資基金持有德勝投資，而德勝投資持有該等物業。因此，本公司認為，根據本公司的公司章程、本公司的關連交易管理制度及上市規則第14A.20條，就框架協議將德勝投資視為本公司的「被視為有關連的人士」屬合適。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關框架協議的最高建議年度上限的一項或多項適用百分比率(上市規則第14.07條所規定者)超過0.1%但未超過5%，故框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

德勝投資一直向本集團出租多項物業，其主要包括辦公室。現有租約先前屬本公司符合最低豁免水平的持續關連交易。由於本集團將租用的物業數量及應付租金及物業服務費總額預期將增加，本公司於2022年9月27日與德勝投資訂立框架協議，以規管租約，為期三年，由2022年1月1日至2024年12月31日。

框架協議

框架協議的詳情如下：

日期： 2022年9月27日

訂約方： 本公司，作為承租人
德勝投資，作為出租人

期限： 期限視為自2022年1月1日起至2024年12月31日。

將予租賃的物業： 根據框架協議，德勝投資(作為出租人)可不時向本集團(作為承租人)出租該等物業並提供相關服務(如物業管理服務)，供本集團辦公使用。

本集團與德勝投資將根據框架協議的條款、上市規則及適用法律，就每項租約訂立個別協議。

本集團應向德勝投資支付租金的具體金額、支付時間及支付方式應在個別協議中作出規定。

定價政策： 各租約的租金及物業服務費應由本集團與德勝投資按照正常商業原則，並參考與有關物業位置及面積相似物業的現行市場價格，經公平磋商後釐定。

現有租約： 框架協議的條款亦適用於現有租約。如有不一致，概以框架協議的條款為準。

歷史交易金額

截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度，本集團並無向德勝投資租用任何物業。

下表顯示本集團於截至2021年12月31日止三個年度根據現有租約向德勝投資支付的歷史交易金額(即截至2021年12月31日止年度內訂立的現有租約相關的使用權資產價值及物業服務費)：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣元)	2020年 (人民幣元)	2021年 (人民幣元)
使用權資產價值	不適用	不適用	14,438,000
物業服務費	不適用	不適用	235,000

年度上限

本公司預計於截至2024年12月31日止三個年度內已訂立或將訂立的租約相關的使用權資產價值及物業服務費的年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)	2024年 (人民幣元)
使用權資產價值	15,000,000	96,000,000	0
物業服務費	1,500,000	4,000,000	7,000,000

根據會計準則國際財務報告準則第16號，本集團須確認使用權資產及租賃負債。使用權資產應按照成本初步計量，並按照使用權資產可使用年期與租期兩者中較短者，採用直線法攤銷。租賃負債應按照租期開始當日尚未支付的租賃應付款項現值初步計量，有關現值採用承租人增量借款利率折現。因此，本集團須就有關根據框架協議每年所訂立租約的使用權資產總值設定年度上限。

上述年度上限代表本集團根據框架協議每年已訂立或將訂立的租約相關的使用權資產及物業服務費的年度上限，並由董事參考以下因素後釐定：(i)適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率；(ii)本集團於框架協議期限內應付德勝投資的該等物業的預期租金及物業服務費，當中考慮本集團的搬遷計劃(進一步詳情見下文)以及應每六個月支付一次租金及物業服務費以及其單價於每年9月16日應較上一年增加2%的協定安排；(iii)中國房地產市場中辦公室預期租金水平及物業服務費；及(iv)對租用德勝投資物業的需求及中國房地產市場中物業租金及物業服務費水平意料之外的增幅提供緩衝。

訂立框架協議的理由及好處

誠如本公司日期為2021年9月14日的公告所披露，本公司認購了金額為人民幣247.5百萬元(佔根據資產支持專項計劃發行的資產支持證券總額的15%)的次級資產支持證券。資產支持專項計劃透過一隻私募股權投資基金持有德勝投資，而德勝投資持有該等物業。本公司作為資產支持證券持有人，將享有該等物業產生的經濟利益。

為適應本集團的業務需要，本集團不斷積極考慮不同手段控制其成本，以保持或提高其競爭力。目前，本集團各成員公司的辦公室分佈在北京的不同區域。考慮到本集團與德勝投資之間的關係，以及德勝國際中心的租金水平整體低於現有辦公室，董事(包括獨立非執行董事)認為，向德勝投資租賃辦公單位從商業上而言對本集團有利，原因是本集團可從德勝國際中心完善的配套設施受益，且本集團各辦公室搬遷至德勝國際中心將擴大及協同本公司各業務線，進而提高本集團的經營及管理效率。各辦公室的搬遷工作在當前辦公室各自的租約到期後開始逐步進行，預計將在2023年底前完成。因此，本公司與德勝投資訂立了框架協議，以列載其據此可能續簽或簽訂若干個別租賃協議的條款框架。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理；而框架協議及其項下擬進行的交易乃按一般商務條款或更佳條款，在本集團日常業務過程中進行，符合本集團及其股東的整體利益。根據本公司關連交易管理制度，在能直接或間接控制關連交易對手方的法人實體擔任職位的董事應就批准相關交易的董事會決議案放棄投票。非執行董事余磊先生及王琳晶先生分別於天風證券擔任若干職務，天風證券可直接或間接控制框架協議的交易對手方。為免產生任何潛在利益衝突，上述人士均已就批准框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，天風證券擁有本公司已發行股本總額的約26.49%，故其為本公司的主要股東。天風資產管理為天風證券的全資附屬公司，故根據上市規則第14A.07條，為本公司的關連人士。

天風資產管理為資產支持專項計劃的發行人及管理人，資產支持專項計劃透過一隻私募股權投資基金持有德勝投資，而德勝投資持有該等物業。因此，本公司認為，根據本公司的公司章程、本公司的關連交易管理制度及上市規則第14A.20條，就框架協議將德勝投資視為本公司的「被視為有關連的人士」屬合適。因此，根據上市規則第14A章，框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關框架協議的最高建議年度上限的一項或多項適用百分比率(上市規則第14.07條所規定者)超過0.1%但未超過5%，故框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

內部控制措施

除就本集團持續關連交易遵守上市規則項下外部審計師及獨立非執行董事年度審核的規定外，本公司監事會負責內部控制及風險管理，對本公司的持續關連交易進行內部審核及控制，確保本公司關連交易的決策過程符合有關法律、法規及本公司的公司章程的規定，關連交易的價格公允，交易程序合法有效，且不損害本公司及其他股東的利益。此外，本公司已制定關連交易管理制度，以確保本集團在嚴格遵守上市規則前提下按照公正、公開、公平的原則開展關連交易。

本公司不時為本集團董事、監事、高級管理人員及本集團相關部門員工安排合規培訓，主要聚焦上市規則第14A章下有關關連交易的規則。

有關訂約方的資料

本公司主要從事證券經紀業務。

德勝投資為一家於2000年7月4日在中國成立的有限責任公司。資產支持專項計劃透過一隻私募股權投資基金持有德勝投資。德勝投資由基金管理人(即凱龍私募基金管理(上海)有限公司，為本公司獨立第三方)全資擁有。德勝投資主要從事以自有資金從事投資活動。

釋義

「資產支持證券」	根據資產支持專項計劃擬發行的資產支持證券；
「資產支持專項計劃」	天風一得勝資產支持專項計劃，由天風資產管理管理，通過發行資產支持證券將德勝投資擁有的物業證券化，該專項計劃的詳情披露於本公司日期為2021年9月14日的公告內；
「董事會」	董事會；
「本公司」	恒投證券，於1998年12月28日於中國以中文公司名稱「恒泰證券股份有限公司」註冊成立的股份有限公司，在香港以「恒投證券」(中文)及「HENGTOU SECURITIES」(英文)名義開展業務，其股份於聯交所上市(股份代碼：01476)；
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「持續關連交易」	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	本公司董事；

「德勝投資」	北京德勝投資有限責任公司，一家於2000年7月4日在中國成立的有限責任公司；
「現有租約」	本集團與德勝投資之間於框架協議之前訂立的租約；
「框架協議」	本公司與德勝投資之間於2022年9月27日就物業租賃及相關服務訂立的框架協議；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「國際財務報告準則第16號」	於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號「租賃」；
「租約」	本集團與德勝投資之間已訂立或根據框架協議將訂立的租約，包括現有租約；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	中國北京市西城區德勝門外大街83號德勝國際中心的若干單位，其由德勝投資一直租賃予本集團及根據框架協議將租賃予本集團；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	本公司股份持有人；
「天風資產管理」	天風(上海)證券資產管理有限公司，一家於2020年8月24日在中國成立的有限責任公司，為天風證券的全資附屬公司；

「天風證券」

天風證券股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市，並為本公司主要股東；及

「%」

百分比

* 僅供識別

承董事會命
吳誼剛
代行董事長

中國北京
2022年9月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事吳誼剛先生；非執行董事余磊先生、王琳晶先生、董紅女士及高靚女士；獨立非執行董事林錫光博士、謝德仁先生及戴根有先生。