

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的任何損失承擔任何責任。



CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

持續關連交易

茲提述本公司於二零一四年九月二十二日作出的公佈，內容有關涉及香港中環會德豐大廈14樓辦公室物業租賃安排的租賃協議及分攤協議。

由於租賃協議及分攤協議已於二零一七年七月三十一日屆滿，故於二零一七年十月四日，本公司間接全資擁有的附屬公司偉岸(作為共同租戶)與新業主Oripuma及另一共同租戶Frank Union訂立新租賃協議，以租賃主要辦事處，進一步年期由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。於同日，偉岸亦與Frank Union訂立新分攤協議，以明確列明根據新租賃協議彼等各自的權利及責任。

Frank Union由汪先生全資擁有，因此為汪先生的聯繫人。由於汪先生乃本公司的主要股東及董事總經理，故按上市規則的定義，Frank Union為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，新租賃協議及新分攤協議構成本公司的持續關連交易。由於年度上限的適用百分比率超過0.1%但均少於5%，故根據上市規則第14A章，訂立新租賃協議及新分攤協議僅須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

茲提述本公司於二零一四年九月二十二日作出的公佈，內容有關涉及香港中環會德豐大廈14樓辦公室物業租賃安排的租賃協議及分攤協議。

由於租賃協議及分攤協議已於二零一七年七月三十一日屆滿，故於二零一七年十月四日，本公司間接全資擁有的附屬公司偉岸(作為共同租戶)與新業主Oripuma及另一共同租戶Frank Union訂立新租賃協議，以租賃主要辦事處，進一步年期由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。於同日，偉岸亦與Frank Union訂立新分攤協議，以明確列明根據新租賃協議彼等各自的權利及責任。

Frank Union由汪先生全資擁有，因此為汪先生的聯繫人。由於汪先生乃本公司的主要股東及董事總經理，故Frank Union為本公司的關連人士(定義見上市規則)。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Oripuma及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

A. 新租賃協議

新租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零一七年十月四日

訂約方

1. Harriman Leasing Limited (作為代表業主Oripuma的租務代理)
2. Frank Union作為共同租戶
3. 偉岸作為共同租戶

物業

香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓

年期

由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。

租金

租金包括(i)每年租金8,456,820港元(每月704,735港元)及(ii)每年服務費663,612港元(每月55,301港元)，可不時由Oripuma通知增加。Frank Union及偉岸亦須負責支付其他費用。

租金將按要求以從香港持牌銀行提款的支票或鈔票或銀行本票於每個曆月首日預付。

Frank Union及偉岸作為共同租戶應付一筆相當於三個月租金及政府差餉的按金，有關按金可因新租賃協議的共同租戶違約或不遵守協議而予以沒收。

新租賃協議條款(包括租金)由新租賃協議訂約各方以公平原則磋商後釐定，而租金乃參考附近類似物業(例如建築面積及樓齡相近的物業)現時的市場租金而釐定。

B. 新分攤協議

新分攤協議的主要條款載列如下：

日期：二零一七年十月四日

訂約方

1. Frank Union (作為首租戶)
2. 偉岸 (作為第二租戶)

根據新租賃協議Frank Union及偉岸的權利及責任

新分攤協議訂約雙方同意主要辦事處將平均分為兩半，而每一方有權佔用、使用及管有其分佔主要辦事處的一半面積，而對方則無權佔用、使用及管有該一半面積。有關主要辦事處的租金及其他費用以及根據新租賃協議應付的按金將由訂約雙方平均分攤。

雙方亦須就有關使用、佔用及享用各自佔用的主要辦事處的部份，履行租戶根據新租賃協議應盡的所有相關責任、義務及租賃責任。

年度上限

根據新租賃協議應付的年度總額為9,120,432港元(服務費可有所增加)，其中一半(即4,560,216港元)由偉岸負責。根據新分攤協議應付的其他費用的年度總額估計約為423,000港元，其中一半(即211,500港元)由偉岸負責。

偉岸根據新租賃協議及新分攤協議於截至二零一七年十二月三十一日止五個月、截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年七月三十一日止七個月應付的年度租金及其他費用的年度上限，分別為人民幣2,000,000元、人民幣4,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣2,800,000元。年度上限乃參考(i)根據新租賃協議應付的租金金額及服務費，(ii)該等租戶根據新分攤協議應付的其他費用(經計及差餉及公用設施費用增加)，(iii)根據新租賃協議應付的服務費及根據新分攤協議應付的其他費用可能增加的金額，及(iv)訂立新租賃協議及新分攤協議後主要辦事處可能引起的其他額外費用而釐定。

(為確保一致性，年度上限乃以人民幣列示。人民幣為本公司綜合財務報表內計值所用的貨幣，並按約1港元兌人民幣0.8533元的匯率計算。)

偉岸根據租賃協議及分攤協議就截至二零一四年十二月三十一日止五個月、截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年七月三十一日止七個月支付的過往金額分別約為1,626,000港元、3,905,000港元、3,882,000港元及2,288,000港元。

C. 進行持續關連交易的理由

租賃協議已於二零一七年七月三十一日屆滿。由於Frank Union及本集團有意各自繼續佔用主要辦事處的一半，本公司認為作為共同租戶訂立新租賃協議及與Frank Union訂立新分攤協議比從Frank Union取得特許權以使用主要辦事處，更能明確列明根據新租賃協議Frank Union及偉岸各自的權利及責任。

董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃協議及新分攤協議乃於本集團一般及日常業務過程中按照一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益，且有關條款屬公平合理。

汪先生為於新租賃協議及新分攤協議中擁有重大利益之董事，因此彼於批准該等交易之董事會決議案上放棄表決權利。

D. 一般資料及上市規則涵義

本公司是一家中國物業發展及物業投資公司，專注於在中國策略性地點發展及創建優質大型住宅及商業項目。本公司間接全資擁有的附屬公司偉岸為負責本集團若干行政工作的服務公司。

Frank Union乃為汪先生透過並非屬於本集團內的實體全資擁有的投資控股公司。

Oripuma乃為從事持有主要辦事處的獨立第三方。

Frank Union由汪先生全資擁有，因此為汪先生的聯繫人。由於汪先生乃本公司的主要股東及董事總經理，故按上市規則的定義，Frank Union為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，新租賃協議及新分攤協議構成本公司的持續關連交易。由於年度上限的適用百分比率超過0.1%但均少於5%，故根據上市規則第14A章，訂立新租賃協議及新分攤協議僅須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Oripuma及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	偉岸根據新租賃協議及新分攤協議於截至二零一七年十二月三十一日止五個月、截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年七月三十一日止七個月分別應付的最高年度租金及其他費用，分別為人民幣2,000,000元、人民幣4,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣2,800,000元；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	China Properties Group Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「Frank Union」	指	Frank Union Limited，於香港註冊成立的有限公司，為由汪先生透過並非屬於本集團的實體全資擁有的公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方的人士或實體；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「偉岸」	指	偉岸集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資擁有的附屬公司；
「Marnav」	指	Marnav Holdings Limited，獨立第三方及主要辦事處的前業主；
「汪先生」	指	汪世忠先生，本公司的主要股東及董事總經理；
「新分攤協議」	指	Frank Union與偉岸於二零一七年十月四日訂立的分攤協議，協議明確列明根據新租賃協議Frank Union及偉岸各自的權利及責任；

「新租賃協議」	指	Harriman Leasing Limited (作為代表Oripuma的租務代理)、Frank Union及偉岸於二零一七年十月四日訂立有關Frank Union及偉岸租賃主要辦事處的租賃協議；
「Oripuma」	指	Oripuma Investments Limited，獨立第三方及主要辦事處的新業主；
「其他費用」	指	將由Frank Union及偉岸平均分攤，有關主要辦事處的政府差餉、電費、固網電話費及其他費用；
「中國」	指	中華人民共和國；
「主要辦事處」	指	位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓的物業；
「租金」	指	每年租金8,456,820港元(每月704,735港元)及每年服務費663,612港元(每月55,301港元)；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股東；
「分攤協議」	指	Frank Union與偉岸於二零一四年九月二十二日訂立的分攤協議，該協議明確列明根據租賃協議Frank Union及偉岸各自的權利及責任；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	Harriman Leasing Limited (作為代表業主Marnav的租務代理)、Frank Union及偉岸 (作為共同租戶) 於二零一四年九月二十二日訂立有關租賃主要辦事處的過往租賃協議。

承董事會命
China Properties Group Limited
 主席
Wang Shih Chang, George 博士

香港，二零一七年十月四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事Wang Shih Chang, George博士、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；及獨立非執行董事Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge博士及鄭燦焜先生。