

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 INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

主要交易
訂立土地使用權租賃協議
及
恢復買賣

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈，內容有關訂立過往土地使用權租賃協議，據此，均位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為54.35畝之商業用地及一幅租賃面積為146.61畝之工業用地之無產權負擔土地使用權已分別出租予中岩泰科。

土地使用權租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十一日（交易時段後），中岩泰科（本公司之附屬公司）（作為承租人）與業主訂立土地使用權租賃協議，據此，業主以總代價約人民幣709,160,697元（相當於約港幣819,789,766元）出租地塊之無產權負擔土地使用權予中岩泰科，為期約33年。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就土地使用權租賃協議項下擬進行之交易計算之最高適用百分比率（當與過往土地使用權租賃協議項下之交易按合併基準計算時）超過25%但低於100%，故該事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

由於概無股東於土地使用權租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及須於批准有關交易之本公司股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得 Prize Rich Inc.（持有1,222,713,527股本公司已發行普通股（相當於其於本公佈日期之全部已發行股本71.41%）之股東）書面批准土地使用權租賃協議。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准土地使用權租賃協議項下擬進行之交易。

預期本公司將按上市規則要求，於二零一九年二月十八日或之前向股東寄發一份本公司通函，當中載有土地使用權租賃協議項下擬進行之交易之進一步資料，以供股東參考。

恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已自二零一九年一月二十二日（星期二）上午九時正起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請其股份自二零一九年一月二十四日（星期四）上午九時正起於聯交所主板恢復買賣。

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈，內容有關訂立過往土地使用權租賃協議，據此，均位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為54.35畝之商業用地及一幅租賃面積為146.61畝之工業用地之無產權負擔土地使用權已分別租賃予中岩泰科。

土地使用權租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十一日（交易時段後），中岩泰科與業主訂立土地使用權租賃協議，據此，業主出租地塊之無產權負擔土地使用權予中岩泰科。土地使用權租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：

二零一九年一月二十一日（交易時段後）

土地使用權租賃協議將於本公司根據上市規則取得就其項下擬進行之交易所需的必要股東批准後生效。本公司已於土地使用權租賃協議日期取得該等所需之股東書面批准。

訂約方：

- (1) 中岩泰科，本公司之附屬公司（作為承租人）；及
- (2) 業主（作為出租人）。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

地塊

業主出租均位於丹灶物流中心之地塊之無產權負擔土地使用權予中岩泰科，詳情如下：

- (1) **地塊1**：一幅租賃面積約為103.62畝之無產權負擔工業用地；
- (2) **地塊2**：一幅租賃面積約為48.64畝之無產權負擔工業用地；

(3) **地塊3**：一幅租賃面積約為216.50畝之無產權負擔工業用地；及

(4) **地塊4**：一幅租賃面積約為104.22畝之無產權負擔工業用地。

預期地塊之無產權負擔土地使用權將由本公司按香港財務報告準則第16號初步入賬為約人民幣306,339,973元（相當於約港幣354,129,009元）。

用途

地塊將用於發展產業園，其協定建設期限為自土地使用權租賃協議日期起計60個月，期內，中岩泰科須完成有關建設。否則，中岩泰科將須就延遲建設期支付當期租金之120%。本集團現正進行對適當土地之租賃及商討租賃該等土地，以於丹灶物流中心整體發展產業園。

在徵得業主同意的前提下，中岩泰科可分租已落成的發展項目予第三方，為期不超過土地使用權租賃協議的年期。

租賃年期

地塊1及地塊2之租賃年期將約為33年，由二零一九年一月二十一日起計至二零五一年八月二十五日；而地塊3及地塊4之租賃年期將約為33年，由二零一九年一月二十一日起計至二零五一年十二月二十日。

中岩泰科可透過6個月事先書面通知申請延長土地使用權租賃協議項下之租賃年期。

交付

地塊已於土地使用權租賃協議日期交付。

代價

中岩泰科根據土地使用權租賃協議應付之總金額將約為人民幣709,160,697元（相當於約港幣819,789,766元），包括：

- (1) **租金**：於截至二零二二年一月二十日止首三個年度，中岩泰科應付之年度租金（包括稅項）將為每畝人民幣30,000元（相當於每畝約港幣34,680元）；及自二零二二年一月二十一日起，年度租金將每三年增加8%；及
- (2) **管理費**：中岩泰科將支付年度管理費（包括稅項）每平方米人民幣1.3元（相當於每平方米約港幣1.5元），以供業主專門用於結算土地使用稅。

中岩泰科根據土地使用權租賃協議應付之代價乃由中岩泰科與業主經公平磋商，並已參考相若市場之租金、租期和相關稅費及地塊之發展前景後釐定。預期代價將透過中岩泰科之內部資源撥付。

付款

首筆年度租金及管理費款項須於自個別地塊之交付日期起計之6個月免租期屆滿時繳付（為免生疑問，包括自土地使用權租賃協議日期起至免租期屆滿期間之管理費）。此後，年度租金及管理費將須於每年一月十五日前全數預付。

保證金

於土地使用權租賃協議日期後10個工作日內，中岩泰科將向業主支付保證金總額人民幣7,100,000元（相當於約港幣8,207,600元）。

倘於租賃年期內，任何金額已被業主自有關保證金中沒收或扣除，則中岩泰科將於接獲業主有關上述事項之書面通知起15個工作日內補充保證金至其原有金額。

訂約各方之資料

本集團從事酒店投資、管理及營運，待售物業及投資物業之物業投資業務、大健康養老產業及融資租賃。本集團亦透過其合資公司及聯營公司參與及投資快速增長行業，包括中國之電力公用事業、民用爆炸品及融資租賃。

業主主要從事產業園的投資、管理、開發及建設。

訂立土地使用權租賃協議之理由及裨益

地塊（連同根據過往土地使用權租賃協議出租予本集團之地塊）將用於發展位於丹灶物流中心之產業園區之一部份，而產業園擬出租予新能源相關業務，包括電動車及氫動力燃料電池汽車生產。誠如本公司日期為二零一七年十二月十九日之通函所披露，本集團視參與南海地區之必要基礎建設及配套設施開發，透過把握推動轉型至綠色發展可持續清潔能源經濟之中國國家層面產業支持政策，以及由聯合國開發計劃署、中國財政部及中國科學技術部推出之「促進中國燃料電池汽車商業化發展項目」所帶來之商業潛力為一個寶貴投資機會。倘出現有利機會，本集團可進一步擴大其發展產業園業務。

董事認為，土地使用權租賃協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就土地使用權租賃協議項下擬進行之交易計算之最高適用百分比率（當與過往土地使用權租賃協議項下之交易按合併基準計算時）超過25%但低於100%，故該事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

由於概無股東於土地使用權租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及須於批准有關交易之本公司股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得Prize Rich Inc.（持有1,222,713,527股本公司已發行普通股（相當於其於本公佈日期之全部已發行股本71.41%）之股東）書面批准土地使用權租賃協議。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准土地使用權租賃協議項下擬進行之交易。

預期本公司將按上市規則要求，於二零一九年二月十八日或之前向股東寄發一份本公司通函，當中載有土地使用權租賃協議項下擬進行之交易之進一步資料，以供股東參考。

恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份已自二零一九年一月二十二日（星期二）上午九時正起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請其股份自二零一九年一月二十四日（星期四）上午九時正起於聯交所主板恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有下文賦予之涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國興業控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：132）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「丹灶物流中心」	指	中國佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「過往土地使用權租賃協議」	指	均於本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈內披露之： (i) 中岩泰科與佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司訂立日期為二零一八年十月二十三日之租賃協議，內容有關租賃位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為54.35畝之商業用地之無產權負擔土地使用權；及

(ii) 中岩泰科與業主訂立日期為二零一八年十月二十三日之租賃協議，內容有關租賃位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為146.61畝之工業用地之無產權負擔土地使用權

之統稱

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「業主」	指	佛山市南海聯運投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「地塊」	指	地塊1、地塊2、地塊3及地塊4之統稱
「地塊1」	指	定義見本公佈「地塊」一節
「地塊2」	指	定義見本公佈「地塊」一節
「地塊3」	指	定義見本公佈「地塊」一節
「地塊4」	指	定義見本公佈「地塊」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「土地使用權租賃協議」	指	土地使用權租賃協議1、土地使用權租賃協議2、土地使用權租賃協議3及土地使用權租賃協議4之統稱
「土地使用權租賃協議1」	指	中岩泰科與業主訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議，內容有關租賃地塊1之無產權負擔土地使用權
「土地使用權租賃協議2」	指	中岩泰科與業主訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議，內容有關租賃地塊2之無產權負擔土地使用權
「土地使用權租賃協議3」	指	中岩泰科與業主訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議，內容有關租賃地塊3之無產權負擔土地使用權
「土地使用權租賃協議4」	指	中岩泰科與業主訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議，內容有關租賃地塊4之無產權負擔土地使用權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「中岩泰科」	指	廣東中岩泰科建設有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之附屬公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

代表
中國興業控股有限公司
主席
何向明

香港，二零一九年一月二十三日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，分別為何向明先生（主席）、林平武先生（董事總經理）、游廣武先生（董事）、黃志和先生（董事副總經理）及王欣女士（董事副總經理），以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生。

就本公佈而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌港幣1.156元之匯率換算為港幣。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換。

* 僅供識別