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，概不對因本公告全部或任何部分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。

塑

由於租賃協議項下擬進行交易之適用百分比率

出租人為一間於中國成立之公司。於本公告日期，列先生擁有出租人約25.72%之實際權益。除上述者外，據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

根據出租人所提供之資料，其主要從事家博城之營運管理、家居裝飾、電器及照明產品之銷售及展覽、營銷業務、項目投資、倉儲及物流服務。

將予租賃之物業

根據B棟租賃協議之條款，出租人同意向承租人出租B棟，即中國廣東省佛山市禪城區佛山大道中189號家博城B棟一至九層。B棟總樓面面積為166,587平方米。

承租人有權根據B棟租賃協議將B棟單位分租予分租戶。

出租人同意讓承租人及其分租人優先使用位於B棟地下及地庫之停車位。

物業用途

B棟應出租予承租人用作本集團商業租戶進行營運、貿易、展覽及辦事的場所。

租期

根據B棟租賃協議，出租人應按下列期限向承租人出租B棟：

(1) 裝修期：自2017年7月7日至2017年12月31日止，承租人有權在該期間於B棟開始裝修工程以及開始經營業務；

(2) 初始租期：為期5年，自2018年1月1日起至2022年12月31日止；及

(3) 第二租期：為期5年，自2023年1月1日起至2027年12月31日止。

其後，第二租期屆滿後，承租人可在該租期屆滿前向出租人發出不少於180日之書面通知，以按訂約雙方將予協商及約定之租金，就B棟租賃協議重續連續五年。

租金、預付款項及付款條款

根據B棟租賃協議，承租人應按下列方式向出租人支付租金：

(1) 於裝修期，在根據下文「B棟之交付」一段交付第九層之前，租金將每月按每平方米人民幣10元(相當於約12港元)乘以總樓面面積166,587平方米扣除第九層之總樓面面積後之面積，並計入稅項計算，須於每季第十日前支付；

(2) 於初始租期，租金將每月按每平方米人民幣50元(相當於約58港元)乘以B棟總樓面面積，並計入稅項、物業管理費、清潔費、保安費、中央空調費、家博城之廣告費、營銷費、公用區域之水電費)計算，但不包括非公用區域之水電費(「**B棟基本租金**」)；

(3) 於第二租期：

(a) 租金應包括(i)B棟基本租金；及(ii)B棟額外租金(定義見下文)；

(b) 「**B棟額外租金**」指每月每平方米(含稅)不超過按下列方式計算之60%之金額：

B棟平均租金收入－B棟基本租金－承租人產生之B棟經營費用

其中：

「**B棟平均租金收入**」指承租人就分租B棟收取之總租金收入÷B棟總樓面面積；

「**承租人產生之B棟經營費用**」指承租人就經營B棟所產生不超過B棟平均租金收入5%之每月每平方米之金額(已計入勞工成本及廣告費等)，該金額按照財務會計準則計入承租人財務報表之經營成本(倘訂約方存有爭議，則交由合資格會計師予以核證及審核)；

前提為第二租期之B棟額外租金不得超過每月每平方米人民幣100元(相當於約115港元)；

(c) 就一個曆年之B棟額外租金應由訂約方於下個曆年第一個月之第15日前釐定及同意，並由承租人於下個曆年第一個月之第31日前支付。

B棟租賃協議項下之初始租期及第二租期之全部應付租金(B棟額外租金則除外)，

承租人須於2017年12月31日前向出租人透過按月分期以每月不少於人民幣6,000,000元(相當於約6,901,000港元)之方式，支付合共人民幣78,000,000元(相當於約89,708,000港元)作為預付租金(「**B棟預付款項**」)。B棟預付款項應用於抵銷2019年1月1日至2021年6月30日

1.1882 Tf4.80 TD64f0TD[<0247.6TD.175 Tc[<0080>150<07b40e

B棟之交付

出租人在簽署B棟租賃協議後，將B棟第一至第八層交付予承租人，總樓面面積為154,814

(c) 倘出租人未能按照上文(a)段退回B棟按金及／或B棟預付款項結餘，則其有責任向承租人按該未退回金額千分之五支付按日計之違約金；

(d) 倘出租人未能與承租人及／或承租人委聘之物業管理公司就物業管理進行合作，出租人有責任向承租人按承租人應付物業管理費之千分之五支付按日計之違約金。

倘出租人在取得土地使用權證後向其他第三方購買人出售B棟，違反B棟租賃協議項下授予承租人之優先購買權，其則有責任向承租人支付相當於B棟預付款項兩倍之違約金。

出租人之權利

倘承租人單方面終止B棟租賃協議，或倘租金、管理費及／或水電費超過三個月未支付及逾期：

(a) 出租人有權沒收B棟預付款項結餘；

(b) 承租人須負責其及／或其分租戶蒙受之所有損失；

(c) 出租人有權收回B棟，而毋須承擔向承租人支付任何賠償之責任；

(d) 承租人有責任向出租人支付所有未結清款項及按未結清款項之千分之五計算之按日計違約金。

終止

B棟租賃協議可於以下事項發生後終止：

(a) 訂約方雙方共同同意；

(b) 發生任何不可抗力事件令B棟租賃協議不可執行；

(c) 倘B棟租賃協議不獲聯交所或證監會批准，或倘其條款不符合上市規則之規定，在此情況下，概無訂約方須承擔任何責任；

(d) 發生B棟租賃協議訂明之終止事件。

C棟租賃協議

日期

2017年7月7日聯交所交易時段後

訂約方

總出租人：出租人，即佛山(國際)家居博覽城有限公司

分出租人：C棟分出租人，即廣東源海物業經營服務有限公司

分租人： 承租人，即廣東領尚環球之家企業策劃有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接非全資附屬公司

C棟分出租人為一間於中國成立之公司。於本公告日期，列先生最終擁有C棟分出租人59%之權益。除上述者外，據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，C棟分出租人及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

根據C棟分出租人所提供資料，其主要從事物業投資及管理業務，以及百貨公司及其他相關業務。

將予分租之物業

根據C棟租賃協議之條款，C棟分出租人同意向承租人出租C棟，即中國廣東省佛山市禪城區佛山大道中189號家博城C棟一至九層。C棟總樓面面積為129,138.26平方米。

承租人有權根據C棟租賃協議，將C棟單位進一步分租予分租戶。

C棟分出租人同意讓承租人及其分租戶優先使用位於C棟地下及地庫之停車位。

物業用途

C棟應分租予承租人用作本集團商業租戶進行營運、貿易、展覽及辦事的場所。

租期

根據C棟租賃協議，C棟分出租人應按下列期限分租C棟予承租人：

(1) 裝修期：自2017年7月7日至2017年12月31日，承租人有權在該期間於C棟開始裝修工程以及開始經營業務；

(2) 初始租期：為期5年，自2018年1月1日起至2022年12月31日止；及

(3) 第二租期：為期5年，自2023年1月1日起至2027年12月31日止。

其後，於第二租期屆滿後，承租人可在租期屆滿前向C棟分出租人發出不少於180日之書面通知，以按C棟分出租人及承租人將予協商及約定之租金，就C棟租賃協議重續連續五年。

租金及付款條款

根據C棟租賃協議，承租人應按下列方式向C棟分出租人支付租金：

(1) 於裝修期，租金將每月按每平方米人民幣5元(相當於約6港元)乘以C棟總樓面面積(即129,138.26平方米)，並計入稅項計算，須於每季第十天前支付；

(2) 於初始租期，租金將每月按每平方米人民幣25元(相當於約29港元)乘以C棟總樓面面積，並計入稅項、物業管理費、清潔費、保安費、中央空調費、家博城之廣告費、營銷費、公用區域之水電費)計算，但不包括非公用區域之水電費(「**C棟基本租金**」)；

(3) 於第二租期：

(a) 租金應包括(i)C棟基本租金；及(ii) C棟額外租金(定義見下文)；

(b) 「**C棟額外租金**」指每月每平方米(含稅)不超過按下列方式計算之60%之金額：

C棟平均租金收入－C棟基本租金－承租人產生之C棟經營費用

其中：

「**C棟平均租金收入**」指承租人就進一步分租C棟收取之總租賃收入÷C棟總樓面面積；

「**承租人產生之C棟經營費用**」指承租人就經營C棟所產生不超過C棟平均租金收入5%之每月每平方米之金額(已計入勞工成本及廣告費等)，該金額按照財務會計準則計入承租人財務報表之經營成本(倘訂約方存有爭議，則交由合資格會計師予以核證及審核)；

前提為第二租期之C棟額外租金不得超過每月每平方米人民幣100元(相當於約115港元)；

(c) 就一個曆年之C棟額外租金應由C棟分出租人及承租人於下個曆年第一個月之第15日前釐定及同意，並由承租人於下個曆年第一個月之第31日前支付。

C棟租賃協議項下之初始租期及第二租期之全部應付租金(C棟額外租金則除外)，應在每月第十日前按月支付。

租金乃承租人與C棟分出租人經公平磋商並參考C棟當前市況以及於2017年6月19日C棟之租金估值每月每平方米人民幣40元(相當於約46港元)後達致，有關估值由獨立專業估值師廣東京信房地產評估有限公司採用市場比較法編製。董事認為租金及付款條款屬公平合理及一般商業條款。

退還管理費

根據C棟租賃協議，租金包括管理費及C棟分出租人須負責C棟之管理。倘C棟分出租人不再負責C棟之管理，承租人可就C棟之管理委聘其他物業管理公司，及有權收取C棟分出租人經參考承租人向其他管理公司支付之管理費用退還管理費。

按金

承租人在簽署C棟租賃協議後，須支付人民幣10,000,000元(相當於約11,501,000港元)之C棟按金作為保證金。在C棟租賃協議到期或終止時承租人已結清所有未結清款項後10日內，C棟分出租人及出租人將共同及分別地承擔不計利息退還C棟按金之責任。

C棟之交付

根據C棟租賃協議，C棟須於2017年7月7日交付予承租人。

出租人及C棟分出租人須於2017年7月7日之前與C棟現有租戶終止所有現有租賃並以交吉形式向承租人作出交付安排。

優先購買權

倘出租人將其於C棟之權益轉讓予其他第三方購買人，承租人須按與第三方購買人相同之條款享有優先購買權。

倘出租人向C棟分出租人或其他第三方購買人出售C棟，出租人及C棟分出租人或其他第三方購買人須承諾會持續履行彼等於C棟租賃協議項下之責任。

違反C棟租賃協議之責任

承租人之權利

倘出租人或C棟分出租人單方面終止C棟租賃協議，或倘因出租人或C棟分出租人之原因而令承租人對C棟之正常使用受到影響(經出租人三度嘗試仍未能被糾正)：

(a) 出租人及C棟分出租人須在發生有關事件及收到承租人發出之書面通知後3日內退還C棟按金，並須向承租人支付人民幣10,000,000元(相當於約11,501,000港元)之違約金；

(b) 出租人及C棟分出租人須對承租人及其分租戶遭受的一切損失負責，包括該曆年之預計租金收入；

(c) 倘出租人及C棟分出租人未能按照上文(a)段退回C棟按金，則其有責任向承租人按該未退回金額千分之五支付按日計之違約金；

(d) 倘出租人及C棟分[illegible]浪租人

C棟分出租人之權利

倘承租人單方面終止C

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售建材家居產品；物業投資及管理業務；提供裝修及安裝工程、環境工程以及其他相關服務及金融服務。

華南地區是本集團的主要生產基地和市場之一，董事認為菰琇楂華鮃脙韆~ 앬Я讕瘦늖帮 읷

華剎睛燄，，，本萃度映蓆仕服恿?? 鉀… 殲裝工丘篙杹鑤礡絟協踍疑躪鑲甒韙尋ㄔ萧詢⑩鍐剁歿箇

裝干租解瀢

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「B棟」	指	中國廣東省佛山市禪城區佛山大道中189號家博城B棟一至九層
「B棟按金」	指	承租人根據B棟租賃協議向出租人支付人民幣10,000,000元（相當於約11,501,000港元）作為保證金
「B棟租賃協議」	指	出租人與承租人訂立日期為2017年7月7日之租賃協議，內容有關出租人租賃B棟予承租人
「C棟」	指	中國廣東省佛山市禪城區佛山大道中189號家博城C棟一至九層
「C棟按金」	指	承租人根據C棟租賃協議向C棟分出租人支付人民幣10,000,000元（相當於約11,501,000港元）作為保證金
「C棟租賃協議」	指	出租人、C棟分出租人與承租人訂立日期為2017年7月7日之租賃協議，內容有關C棟分出租人分租C棟予承租人
「C棟分出租人」	指	廣東源海物業經營服務有限公司，一間於中國成立之公司
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	中國聯塑集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始租期」	指	由2018年1月1日起至2022年12月31日止為期5年之初始租期
「租賃協議」	指	B棟租賃協議及C棟租賃協議之統稱
「承租人」	指	廣東領尚環球之家企業策劃有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「出租人」	指	佛山(國際)家居博覽城有限公司，一間於中國成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「列先生」	指	列海權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「裝修期」	指	由2017年7月7日起至2017年12月31日止之期間
「第二租期」	指	由2023年1月1日起至2027年12月31日止之第二個5年期限
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本公告已採用匯率1.00港元兌人民幣0.86949元，以供說明用途。

承董事會命
中國聯塑集團控股有限公司
主席
黃聯禧

香港，2017年7月7日

於本公告日期，執行董事為黃聯禧先生、左滿倫先生、左笑萍女士、賴志強先生、孔兆聰先生、陳國南先生、林少全博士、黃貴榮先生、羅建峰先生；非執行董事為林德緯先生；及獨立非執行董事為馮培漳先生、王國豪先生、張文宇先生、蘭芳女士及陶志剛博士。

* *僅供識別*