

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新框架協議

新框架協議

茲提述本公司日期為2022年9月27日的公告，內容有關2022年框架協議之持續關連交易。

由於2022年框架協議於2024年12月31日屆滿，本公司與德勝投資訂立新框架協議，據此，本公司將租賃德勝投資位於中國的相同物業，為期二年，自2025年1月1日起至2026年12月31日止。除續訂及新框架協議期限外，2022年框架協議與新框架協議之間的主要條款並無其他變動。於2025年4月11日，董事會批准截至2026年12月31日止兩個年度根據新框架協議擬進行交易的建議年度上限。

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16.9171%，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、本公司的關聯(連)交易管理制度及上市規則第14A.20條，就新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，新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新框架協議的最高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%但低於5%，故新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。

緒言

茲提述本公司日期為2022年9月27日的公告，內容有關2022年框架協議之持續關連交易。

由於2022年框架協議於2024年12月31日屆滿，本公司與德勝投資訂立新框架協議，據此，本公司將租賃德勝投資位於中國的相同物業，為期二年，自2025年1月1日起至2026年12月31日止。

新框架協議

新框架協議的主要條款概述如下：

日期：2025年4月11日。

訂約方：

- (i) 本公司，作為承租人；及
- (ii) 德勝投資，作為出租人。

期限：期限二年，自2025年1月1日起至2026年12月31日。

將予租賃的物業：

根據新框架協議，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新框架協議的條款、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：

租金將由本公司與德勝投資根據一般商業條款按公平原則釐定，屬公平合理，並透過定價機制，參考將予出租物業鄰近具有類似規格、大小及性質的可資比較物業之現行市場租金及租期而釐定，而本集團將就此從獨立第三方獲取最少兩項有關租賃資料的報價以作比較。該等報價將包括(其中包括)(i)租金、(ii)支付條款(包括付款時間表)、(iii)租期、(iv)與租金有關的服務的標準條款及條件(如物業管理服務)，及(v)相關彌償條款。上述事項將確保新框架協議項下各租賃的租金及其他條款就本公司而言不遜於獨立第三方所提供者，且按一般商業條款或更佳條款訂立。

各租賃之物業服務費將參考租賃物業面積、北京綜合物價指數、本集團收集的鄰近可資比較物業之報價及租賃資料且就本集團而言不得遜於現行市場價格，並由本集團之內部控制程序定期監察。

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

除續訂及新框架協議期限外，2022年框架協議與新框架協議之間的主要條款並無其他變動。於2025年4月11日，董事會批准截至2026年12月31日止兩個年度根據新框架協議擬進行交易的年度上限。

歷史交易金額

下表顯示本集團於截至2024年12月31日止三個年度向德勝投資支付的歷史交易金額(即截至2024年12月31日止三個年度內訂立的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					
	2022年		2023年		2024年	
	(人民幣元)		(人民幣元)		(人民幣元)	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
使用權資產價值	15,000,000	14,406,188	96,000,000	49,015,165	0	0
物業服務費	1,500,000	826,939	4,000,000	1,735,705	7,000,000	3,360,483

年度上限

本公司預計於截至2026年12月31日止兩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	
	2025年	2026年
	(人民幣元)	(人民幣元)
使用權資產價值	60,000,000	10,000,000
物業服務費	7,000,000	8,000,000

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新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新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)本集團於新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，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。

訂立新框架協議的理由及好處

本公司自2022年起一直向德勝投資租賃位於北京的若干物業及停車位作為本公司的辦公室及／或作業務用途。為避免本公司的業務受到不必要的阻礙，並經考慮因搬遷導致的額外成本及時間，本公司與德勝投資訂立新框架協議。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，新框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年度上限)屬公平合理；而新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。根據本公司關聯(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。非執行董事龐介民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新框架協議的交易對手方。因此，為免產生任何潛在利益衝突，上述人士均已就批准新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。

內部控制措施

為保障本公司及股東的整體利益，本集團已就新框架協議及其項下擬進行的交易採取以下內部控制措施，即：

- (i) 本公司相關業務部將(1)追蹤在類似用途、面積及位置方面與新框架協議項下已出租或將出租的物業相若的物業之現行市場租金、物業管理費及租賃條款，(2)定期監察新框架協議項下的交易，及(3)確保(a)租金及物業服務費按照一般商業條款或更佳條款收取，(b)該等交易按照新框架協議的條款進行及(c)未超出建議年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事將對新框架協議項下持續關連交易的實施及執行進行年度審閱；

- (iii) 公司的外聘核數師將對新框架協議項下持續關連交易的定價及建議年度上限進行年度審閱；
- (iv) 本公司監事會負責內部控制及風險管理，將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，各項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；
- (v) 本公司已制定「關聯(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；及
- (vi) 本公司將不時為本集團董事、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

本公司主要從事證券經紀業務。

德勝投資

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。

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16.9171%，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、本公司的關聯(連)交易管理制度及上市規則第14A.20條，就新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，新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新框架協議的最高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%但低於5%，故新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。

釋義

「2022年框架協議」	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；
「資產支持證券」	根據資產支持專項計劃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」	本公司董事會；
「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，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就該等物業於新框架協議之前訂立的租約；
「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新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；
「新框架協議」	本公司與德勝投資之間於2025年4月11日就物業租賃及相關服務訂立的新框架協議；
「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新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(股份代碼：601162)，並為本公司主要股東；及
「%」	百分比。

承董事會命
祝豔輝
董事長

中國北京
2025年4月11日

於本公告日期，董事會包括執行董事祝豔輝先生；非執行董事龐介民先生、王琳晶先生、李曄先生、楊琴女士及李延永先生；獨立非執行董事陳欣先生、徐洪才先生及程茁女士。