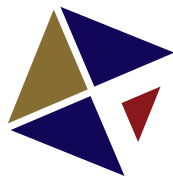


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 中國置業投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

有關租賃協議 之主要交易 及 違反有關租賃協議之上市規則

背景

中國置業投資控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此宣佈，於二零二零年六月一日，本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司(「**承租人**」)與上海康墨企業管理諮詢有限公司(「**出租人**」)訂立租賃協議(「**租賃協議**」)，據此，承租人同意租賃，而出租人同意出租上海市青浦區徐涇鎮崧澤大道1888號整棟大樓，總建築面積約為8,000平方米(「**租賃物業**」)，租期為二零二零年六月一日至二零二八年十月三十一日(「**租賃**」)。根據租賃協議，(i)租賃物業出租產生的租金費用約為每年人民幣4,000,000元及承租人須每半年支付租金費用；及(ii)承租人須承擔出租人於以下時間表中未支付之租賃物業翻修費用約人民幣32,000,000元，其中二零二零年六月一日至二零二一年五月三十日為人民幣10,000,000元，二零二一年六月一日至二零二五年五月三十日為每年人民幣5,000,000元及於二零二六年六月一日為人民幣2,000,000元。

租金費用為每年人民幣4,000,000元及平均未支付翻修費用約為每年人民幣3,800,000元(根據租賃協議參考約八年零五個月期內的翻修費用總額約人民幣32,000,000元計算)，這意

味著租賃成本總額為每年人民幣7,800,000元。該租賃成本總額乃參考臨近地區類似物業的當前市場租金釐定。

出租人之資料

出租人為於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之有限公司，其主要從事提供培訓服務以及展覽及活動服務。出租人之最終實益擁有人為彭忠。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事(i)物業投資；及(ii)放債業務。承租人(本公司之全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。作為本集團主要業務之一，本集團將出租其自有物業或租賃物業以獲取租金收入。租賃物業位於中國一線城市上海市青浦區。通過訂立租賃協議，本集團以最小資本需求於最短時間內擴張其物業投資業務。於本公告日期，本集團已成功出租租賃物業，為本集團帶來了額外收入。

董事會認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，且租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號(「**香港財務報告準則第16號**」)，租賃項下的租賃物業將確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行的交易將確認為收購價值約為31,451,000港元(經參考根據租賃協議作出的付款總額現值計算得出)的使用權資產，租期為二零二零年六月一日至二零二八年十月三十一日。

根據董事會的審閱，由於有關租賃之一項適用百分比率高於25%但全部均低於100%，故租賃構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，因而須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14章項下之公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為與本公司、其附屬公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連的人士(定義見上市規則)，因此，租賃並不構成上市規則第14A章項下之本公司關連交易。

違反上市規則的理由

本公司表示，於訂立租賃協議後，彼等一時疏忽未能及時遵守上市規則第14章項下之相關規定(「**違規**」)。該違規乃主要由於本公司因租賃為主要活動之一且於本公司日常及一般業務過程中進行而誤從性質上將其分類為收益以及因最近於二零一八年採納香港財務報告準則第16號而對有關租賃的相關上市規則產生誤解所致。

補救措施

本公司謹此表示，違規乃出於疏忽，且本公司無意規避上市規則第14章項下有關租賃的適用規定。

為避免未來再次發生違規以及確保持續全面遵守上市規則，本公司計劃採取以下補救措施：

- (i) 本公司將委聘一名法律顧問向董事提供8小時培訓，內容有關上市規則的合規要求及實用知識；及
- (ii) 本公司將委聘一名財務顧問協助審閱本集團未來進行的交易，並就此提供建議，從而確保遵守相關上市規則。

本公司謹此強調，本公司將竭力採取必要措施及適當行動，以持續全面遵守上市規則。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

承董事會命
中國置業投資控股有限公司
主席
韓衛

香港，二零二零年十二月二十二日

於本公告日期，執行董事為韓衛先生、區達安先生及王林博先生，而獨立非執行董事則為黎偉賢先生、曹潔敏女士及梁國杰先生*。

* 僅供識別