

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 之須予披露交易

#### 租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二一年十二月十日，本公司透過其全資附屬公司上海祥宸行（作為租戶）與上海粵西（作為業主）訂立租賃協議，內容有關租賃物業（定義見下文）。

#### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將自租期（定義見下文）開始之日起於本集團的綜合財務報表中確認物業的使用權資產添置。因此，根據載於上市規則第14.04(1)(a)條的交易定義，該交易將被視為本集團之資產收購。基於本公司的初步估計，物業的使用權資產價值將合共約為人民幣13,142,000元（相當於約16,081,000港元），租期為十年。

使用權資產價值指根據香港財務報告準則第16號對與租賃合計的租賃付款現值之最佳估計。

由於租賃協議之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，租賃協議構成本公司之一項須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守通告及公告規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

\* 僅供識別

## 背景

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十二日內容有關供股之供股章程，且誠如所披露之內容，本集團已訂立意向書以出租物業，租期為十年。

董事會謹此宣佈，於二零二一年十二月十日，本公司透過其全資附屬公司上海祥宸行與上海粵西訂立租賃協議，內容有關租賃物業。

## 租賃協議

租賃協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：二零二一年十二月十日。
- 訂約方：(i) 上海祥宸行，作為租戶；及  
(ii) 上海粵西，作為業主。
- 物業：位於中國上海市虹口區水電路194號之樓宇，總樓面面積約為2,819平方米。
- 租期：自二零二一年十二月十日起計至二零三一年十二月九日止為期十(10)年(「租期」)。
- 用途：作為白領公寓。
- 租金：年租金為人民幣1,646,292元。首年租金已於簽署租賃協議後支付。租期以後年度的年租金須於每個租賃年度開始前一個月支付。預期租金將以本集團的內部資源償付。
- 水電費及其他費用：上海祥宸行應承擔有關物業的水電費及其他費用。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

為配合本集團物業投資業務的擴張，本集團一直於上海物色潛在物業的新租約，以便本集團可進一步轉租物業予第三方，以獲取溢價租金收入。本集團相信，通過訂立租賃協

議能為本集團產生額外收益並提升本集團的投資物業組合。訂立租賃協議亦符合供股所得款項的計劃用途(其中包括提升本集團的物業投資業務)。

租賃協議的條款(包括租金)乃經公平磋商後釐定，並參考附近地區可資比較物業的現行市場租金。因此，董事會認為，租賃協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## **有關本集團及上海粵西的資料**

本公司為投資控股公司，本集團主要業務為物業投資及放債業務。

上海祥宸行為本公司全資附屬公司，主要從事物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)上海粵西主要從事廣告設計、製作及代理服務、文化藝術交流策劃、會務服務、展覽及展示服務；及(ii)上海粵西及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將自租期開始之日起於本集團的綜合財務報表中確認物業的使用權資產添置。因此，根據載於上市規則第14.04(1)(a)條的交易定義，該交易將被視為本集團之資產收購。基於本公司的初步估計，物業的使用權資產價值將合共約為人民幣13,142,000元(相當於約16,081,000港元)，租期為十年。

使用權資產價值指根據香港財務報告準則第16號對與租賃合計的租賃付款現值之最佳估計。

由於租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，租賃協議構成本公司之一項須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守通告及公告規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

**股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。**

## 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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國置業投資控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	上海祥宸行(作為租戶)與上海粵西(作為業主)就租賃物業所訂立日期為二零二一年十二月十日的正式租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「供股」	指	按於二零二一年十月二十一日合資格股東每持一(1)股股份獲發一(1)股供股股份的基準，以供股方式按認購價每股供股股份0.47港元發行供股股份
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「上海祥宸行」	指	上海祥宸行置業有限公司，一家於二零零四年六月十六日在中國成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司，並為租賃協議項下之租戶

「上海粵西」	指	上海粵西文化傳播有限公司，一家於二零零四年十一月三十日在中國成立的有限公司，為租賃協議項下之業主
「股份」	指	本公司股本中每股0.40港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中國置業投資控股有限公司**  
 主席  
**韓衛**

香港，二零二一年十二月十日

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鄧耀基先生、曹潔敏女士及梁國杰先生\*。

\* 僅供識別