

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)

內幕消息 提前終止租賃協議

本公告乃由中國置業投資控股有限公司(「**本公司**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XIVA部項下之內幕消息條文作出。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二十二日刊發有關租賃協議的公告(「**該公告**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

提前終止租賃協議

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，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7,958.79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。

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

* 僅供識別

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。

在租賃協議期間，承租人與第三方訂立了經營性租賃協議，目的為將租賃物業分租予分租承租人並從而獲得租金收入。該等分租租賃協議的期限在四至八年之間不等。

二零二三年六月或前後，出租人得知上海市青浦區人民政府發佈了一份名為《滬(青)征地公告[2023]第59號》(「**征地通告**」)，以徵收租賃物業所在區域的土地。因此，出租人通知承租人，出租人有意根據租賃協議第9-1(3)條行使其終止租賃合同的權利(「**終止**」)。該條款實質上賦予出租人在政府征地的情況下進行終止而無需承擔任何賠償或其他責任的權利。

儘管有上述情況，出租人和承租人已經進行磋商，並於二零二三年六月三十日簽訂了一份終止協議(「**終止協議**」)，旨在就終止事宜達成全面和最終的解決方案，其主要條款在下文中列出。

終止協議的主要條款

訂約方：

- (1) 出租人，作為甲方
- (2) 承租人，作為乙方
- (3) 上海谷欣裝飾設計有限公司(「**承包商**」)，作為丙方

物業：

租賃物業

原租賃期：

由2020年6月1日至2028年10月31日止

主要條款：

- (1) 出租人和承租人相互同意終止租賃協議，終止自二零二三年六月三十日生效(「**終止日**」)。出租人與承租人相互免除因終止而可能產生的任何責任；

- (2) 承租人負責支付直至二零二三年五月三十一日於租賃協議下的租金，出租人則免除承租人支付結算至終止日總額為人民幣6,224,632.00元的租金之責任；及
- (3) 截至終止日，承租人共結欠承包商人民幣3,710,000.00元的租賃物業翻修之應付餘額。承包商同意免除其中的人民幣1,210,000.00元，而承租人同意在三年內支付剩餘的人民幣2,500,000.00元。

有關訂約方的資料

出租人

出租人是一家在中華人民共和國(「**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。

承租人

承租人是一家在中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，其主要從事房地產投資。

承包商

承包商是一家在中國註冊成立的有限公司，其主要從事室內設計、裝修和建築工程。承包商之最終實益擁有人為許錕。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉和確信，出租人和承包商及其各自的最終實益擁有人為集團的獨立第三方。

終止協議之財務影響

財務影響

潛在的財務影響是參考本公司於2022年11月30日發表的截至2022年9月30日止期間的中期報告(「**2022年中期報告**」)進行評估的。租賃物業被歸類為本集團的投資物業，截至2022年9月30日，與終止協議有關的投資物業之賬面值及租賃負債分別約為港幣8,800萬元及港

幣2,253萬元。投資物業的撤銷確認金額約為8,800萬港元，而關聯租賃負債的撤銷確認金額約為2,253萬元。因此，這導致於終止日，約為港幣6,547萬元的稅前淨虧損被歸類為處置。在考慮與撤銷確認的投資物業和租賃負債相關的遞延稅負債的減少後，淨虧損將會減少。

在終止日之後，投資性房地產的租金收入將不再被確認，同時，承租人對租賃負債和對出租人的租賃付款的責任將停止。該兩種變更都是終止所導致的。

上述潛在的財務影響是基於對2022年中期報告中摘錄的數字的最佳估計。因此，實際的財務影響可能與估計的不同。此外，本公司還將繼續評估因終止而產生的遞延稅款的財務影響。

持續和充分的運營

根據2022年中期報告，租賃物業產生的租金收入佔本集團總收入的百分比和租賃物業的賬面值佔集團總資產的百分比分別約為14.15%和10.62%。雖然終止協議將導致本集團損失部份的收入和資產，但本集團的放債業務的增長和新租賃物業的開始預計將抵消這些損失。本集團將繼續致力於探索新的業務機會，以確保持續和充分的運營，並使股東的利益最大化。

本公司將適時根據上市規則和證券及期貨條例的規定發佈進一步的公告。

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，二零二三年六月三十日

於本公佈日期，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

本公告中英文如有歧義，概以英文為準。