

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。



# 中信証券股份有限公司

## CITIC Securities Company Limited

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：6030)

### 公告

## 與中信集團續訂房屋租賃框架協議

茲提述本公司日期為2011年9月22日之招股說明書、本公司日期分別為2013年9月26日、2016年10月30日及2019年11月13日之公告以及本公司日期為2013年10月14日之通函，內容有關(其中包括)本公司與中信集團就互相租賃房屋而訂立的房屋租賃框架協議及其後的房屋租賃補充協議(一)、房屋租賃補充協議(二)以及房屋租賃補充協議(三)項下的持續關連交易。

由於房屋租賃框架協議及房屋租賃補充協議(三)各自的期限及其項下的相關上限將於2021年9月22日到期，根據《香港上市規則》的相關規定，本公司與中信集團於2021年8月9日續訂房屋租賃框架協議，續訂期限自2021年9月23日起計至2022年12月31日止，並設定該協議項下擬進行持續關連交易自2021年9月23日起至2021年12月31日止期間及截至2022年12月31日止年度的上限。

中信集團為本公司的主要股東，於本公告日期，中信集團間接持有本公司合共18.38%的權益。因此，根據《香港上市規則》第14A章，中信集團及其聯繫人為本公司的關連人士，而本集團與中信集團及其聯繫人根據經續訂之房屋租賃框架協議擬進行的交易構成《香港上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關經續訂之房屋租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易自2021年9月23日起至2021年12月31日止期間及截至2022年12月31日止年度的上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據《香港上市規則》第14A章，該等持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 1. 背景

茲提述本公司日期為2011年9月22日之招股說明書、本公司日期分別為2013年9月26日、2016年10月30日及2019年11月13日之公告以及本公司日期為2013年10月14日之通函，內容有關(其中包括)本公司與中信集團就互相租賃房屋而訂立的房屋租賃框架協議及其後的房屋租賃補充協議(一)、房屋租賃補充協議(二)以及房屋租賃補充協議(三)項下的持續關連交易。

誠如本公司招股說明書及上述公告及通函所披露，為規制訂約方之間與房屋租賃有關的持續關連交易，於2011年9月23日，本公司與中信集團訂立為期10年的房屋租賃框架協議，由2011年9月23日開始並於2021年9月22日到期(可予續期)，並設定了該協議項下進行的持續關連交易截至2013年12月31日止三個財政年度的年度上限。於2013年12月31日，本公司與中信集團透過訂立房屋租賃補充協議(一)設定該等持續關連交易截至2016年12月31日止另外三個年度的年度上限。於2017年2月14日，本公司與中信集團透過訂立房屋租賃補充協議(二)設定該等持續關連交易截至2019年12月31日止另外三個年度的年度上限。於2019年12月31日，本公司與中信集團透過訂立房屋租賃補充協議(三)進一步設定了該等持續關連交易截至2020年12月31日止年度及自2021年1月1日起至2021年9月22日止期間的上限。

由於房屋租賃框架協議及房屋租賃補充協議(三)各自的期限及其項下的相關上限將於2021年9月22日到期，根據《香港上市規則》的相關規定，本公司與中信集團於2021年8月9日續訂房屋租賃框架協議，續訂期限自2021年9月23日起計至2022年12月31日止，並設定該協議項下擬進行持續關連交易自2021年9月23日起至2021年12月31日止期間及截至2022年12月31日止年度的上限。

## 2. 經續訂之房屋租賃框架協議

### 2.1 主要條款

根據經續訂之房屋租賃框架協議，本集團同意從／向中信集團及其聯繫人租賃若干房屋，其主要條款概述如下：

- (a) 本集團的成員公司與中信集團或其相關聯繫人須簽訂具體租賃合同，載列按照經續訂之房屋租賃框架協議規定的原則及在其範圍內的相關租賃房屋的具體條款和條件。

- (b) 本集團與中信集團及其聯繫人於經續訂之房屋租賃框架協議生效日前已簽署且於該日期尚在有效期的具體租賃合同，以及於經續訂之房屋租賃框架協議生效日後新簽署之具體租賃合同，均納入經續訂之房屋租賃框架協議的範圍，由其規管。
- (c) 於經續訂之房屋租賃框架協議有效期內，承租方可根據經營管理及辦公的合理需要向出租方增加或減少租賃經續訂之房屋租賃框架協議所約定的租賃範圍之內的房屋的相關單位。
- (d) 任何一方可以在經續訂之房屋租賃框架協議有效期屆滿前的任何時候隨時提前終止租賃全部或部分租賃房屋，但須按照具體租賃合同要求提前書面通知另一方或承擔相應補償或賠償責任。
- (e) 經續訂之房屋租賃框架協議有效期自2021年9月23日開始並於2022年12月31日到期。在不違反本公司股票上市地證券交易所上市規則的前提下，經雙方協商，經續訂之房屋租賃框架協議可予續訂。

## 2.2 租金的釐定及支付

根據經續訂之房屋租賃框架協議，租金及其他相關費用以如下方式釐定：

- (a) 經續訂之房屋租賃框架協議項下租賃房屋的租金(包括於經續訂之房屋租賃框架協議有效期內向任何一方額外租賃的房屋)由雙方根據市場價格協商確定。雙方在釐定年度租金時應參考(i)租賃房屋的可比租賃市場的近期公允成交價格；(ii)租賃房屋所在地政府的房屋租賃政府指導價(如有)；及(iii)房屋的地點、規模、公用設施等多項相關因素。對本集團承租中信集團及其聯繫人的房屋而言，租賃的條款應不遜於獨立第三方就出租該位置周圍相同等級房屋向本集團提供的條款；對本集團向中信集團及其聯繫人出租房屋而言，租賃的條款應不優於向獨立第三方出租房屋的條款。
- (b) 出租方與承租方應在具體房屋租賃合同中，就租賃房屋使用要求及相關費用支付方式進行約定，租金可按月度、季度、半年度或年度等方式約定支付期限，並以現金方式支付相關費用。

- (c) 租賃期間，租賃房屋的水、電、暖費、維修費、空調費、車位費、管理費以及其他有關使用該租賃房屋的費用，由雙方分別就每一處房屋約定費用的承擔方，並在相關具體租賃合同中明確和規定。

具體租賃合同項下租金及其他相關費用應當公允，並根據以下原則執行：如實行政府定價的，可以直接適用該價格(政府定價主要適用於租賃房屋的水、電、暖費)；如實行政府指導價的，可以在政府指導價的範圍內合理確定具體租賃合同項下之租金及其他相關費用；除實行政府定價或政府指導價外，如有可比的獨立第三方的市場價格，可以優先參考該價格以確定具體租賃合同項下之租金及其他相關費用；如沒有可比的獨立第三方價格，可以參考關連人士與獨立於關連人士的第三方之間的交易價格確定具體租賃合同項下之租金及其他相關費用。

## 2.3 定價審批及監督

本公司已採納相關內部控制政策以監察經續訂之房屋租賃框架協議項下持續關連交易的定價政策，並確保經續訂之房屋租賃框架協議項下設定的上限不會被超過：

- (a) 本集團成員公司於審閱具體租賃合同時應收集並參考所租賃房屋的可比租賃市場的近期公允成交價格以及租賃房屋所在地政府的房屋租賃政府指導價(如有)，並應按照「租金的釐定及支付」段項下所述原則確保具體租賃合同的租金和其他相關費用公平合理。
- (b) 本集團成員公司的具體租賃合同應通過本集團OA系統進行合同審批。首先，由相關承辦部門在OA系統中發起審批流程，並通過系統識別對手方是否為本公司的關聯／連方。如涉及本公司關聯／連方，本集團成員公司負責關聯／連交易事項的報批、統計工作的關聯／連交易聯絡人應在OA系統中核對、填寫並提交具體租賃合同的相關信息，包括但不限於日常關聯／持續性關連交易預算使用情況、預算使用金額、定價方法、市場價格區間(如適用市場定價)等信息，同時對具體租賃合同項下租金及相關費用的公允性進行確認。

隨後，本公司相關部門將通過OA系統分別對具體租賃合同進行審批。具體而言，本公司合規部將就具體租賃合同項下的條款及條件進行審核，計劃財務部將對具體租賃合同項下的合同金額等內容進行核對，董事會辦公室組織履行相應內部決策程序(如需)。相關部門審批完成後提交本公司經營管理層的相關領導進行審查。

## 2.4 歷史交易金額

下文載列截至2020年12月31日止前兩個財政年度及截至2021年6月30日止六個月期間，本集團與中信集團及其聯繫人於房屋租賃框架協議項下持續關連交易的歷史交易金額：

房屋租賃	截至下列日期的概約歷史交易金額		
	2019年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2020年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2021年 6月30日 (人民幣 百萬元)
本集團向中信集團及其聯繫人出租房屋所收取的租金收入	30.12	30.92	16.12
該年度(期間)支付的租金費用／該年度(期間)從中信集團及其聯繫人承租之房屋所涉及的使用權資產總值	53.13	99.10 <sup>附註1</sup>	81.17 <sup>附註1及2</sup>

附註：

1. 上表所列的本集團作為承租人的租賃於2020年度及截至2021年6月30日止六個月的歷史交易金額包括：(i)就期限為一年或以下的從中信集團及其聯繫人承租之房屋而言，本集團在該年度(期間)支付的租金費用；及(ii)就期限超過一年的從中信集團及其聯繫人之房屋租賃而言，該年度(期間)從中信集團及其聯繫人承租之房屋所涉及的使用權資產總值。
2. 截至2021年6月30日止六個月的歷史交易金額為本公司初步統計數據，準確數據以本公司將正式披露的2021年中期報告為準。

## 2.5 建議上限

考慮到上述歷史交易金額及國際財務報告準則第16號的影響，本公司估計，本集團與中信集團及其聯繫人根據經續訂之房屋租賃框架協議進行的持續關連交易自2021年9月23日至2021年12月31日及截至2022年12月31日止年度的上限如下：

房屋租賃	自2021年 9月23日至 2021年 12月31日 期間的上限 (人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度的 上限 (人民幣 百萬元)
本集團向中信集團及其聯繫人出租房屋 將收取的租金收入	15	42
該年度(期間)將支付的租金費用／ 該年度(期間)將從中信集團及其聯繫人 承租之房屋所涉及的使用權資產總值	150	200

附註：

1. 租金包括與相關租賃房屋有關的管理費(如有)。
2. 上表所列本集團作為承租人的租賃的相關上限包括：(i)就期限為一年或以下的從中信集團及其聯繫人承租之租賃而言，預計本集團在該年度(期間)將支付的租金費用；及(ii)就期限超過一年的從中信集團及其聯繫人承租之房屋而言，預計該年度(期間)將從中信集團及其聯繫人承租之房屋所涉及的使用權資產總值。

## 2.6 釐定上限的基準

### (a) 租金費用

估計本集團將產生的租金費用／將從中信集團及其聯繫人承租之房屋所涉及的使用權資產總值的上限時，本公司已考慮國際財務報告準則第16號的影響並已參考上述歷史交易金額，亦已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (i) 現有及擬續訂之具體租賃合同項下本集團成員公司應支付的租金費用／從中信集團及其聯繫人承租之房屋所涉及的使用權資產總值，包括中信集團及其聯繫人出租予本集團成員公司的位於北京、上海、香港等地的多處經營及辦公場所；

- (ii) 隨著本集團業務規模不斷增長，隨後需要增加更多的辦公場所，可能將從中信集團及其聯繫人租賃。例如，本公司新設或搬遷營業網點及子公司將導致房屋租賃需求日益增加。預計自2021年9月23日至2021年12月31日期間本集團就營業網點與子公司新設及搬遷將從中信集團及其聯繫人額外承租物業所涉及的使用權資產總值約人民幣1.4億元；預計於2022年本集團就續訂現有具體租賃合同及營業網點與子公司新設及搬遷將從中信集團及其聯繫人承租之物業所涉及的使用權資產總值約人民幣1.8億元；及
- (iii) 於續訂之房屋租賃框架協議有效期內，與中信集團或其聯繫人續期租賃在中國內地和香港的部分物業後根據屆時市況的預期租金上漲約5%。

#### **(b) 租金收入**

估計本集團將收取的租金收入的上限時，本公司已參考上述歷史交易金額，亦已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (i) 現有具體租賃合同項下本集團應收取的租金收入，包括本集團成員公司出租予中信集團及其聯繫人的位於北京及深圳的辦公場所；及
- (ii) 於續訂之房屋租賃框架協議期間，根據現有具體租賃合同及屆時市況可能增加約5%的租金。

### **3. 續訂房屋租賃框架協議的理由及裨益**

為經營管理及日常辦公之需要，本集團從中信集團及其聯繫人租賃其位於北京、香港及中國其他城市的若干房屋，而中信集團及其聯繫人亦從本集團租賃其位於北京及深圳的若干房屋。現行之房屋租賃框架協議將於2021年9月22日到期。隨著業務規模的不斷擴大，本公司預期未來將會承租更多的辦公場所。因此，本公司有必要與中信集團續訂房屋租賃框架協議，以更好地監管雙方就房屋租賃進行之持續關連交易，滿足雙方的業務需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經續訂之房屋租賃框架協議項下之交易將按一般商業條款進行，且該協議的條款及條件以及該協議項下擬進行的持續關連交易的上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

#### 4. 《香港上市規則》的涵義

中信集團為本公司的主要股東，於本公告日期，中信集團間接持有本公司合共18.38%的權益。因此，根據《香港上市規則》第14A章，中信集團及其聯繫人為本公司的關連人士，而本集團與中信集團及其聯繫人根據經續訂之房屋租賃框架協議擬進行的交易構成《香港上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關經續訂之房屋租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易自2021年9月23日起至2021年12月31日止期間及截至2022年12月31日止年度的上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據《香港上市規則》第14A章，該等持續關連交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司董事長張佑君先生亦擔任中信集團、中國中信股份有限公司及中國中信有限公司的總經理助理。因此，彼被視為於經續訂之房屋租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易中擁有重大利益，並已於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於該等交易中擁有重大利益及須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

#### 5. 一般資料

##### 5.1 有關中信集團的資料

中信集團於1979年在中國成立，是一家隸屬於中國財政部的金融與實業並舉的國有大型綜合性跨國企業集團。其中，金融涉及銀行、證券、信託、保險、基金、資產管理等行業和領域；實業涉及資源能源、製造、工程承包、房地產等行業和領域。於本公告日期，中信集團間接持有本公司合共18.38%的權益。



## 5.2 有關本公司的資料

本公司的主營業務包括證券經紀(限山東省、河南省、浙江省天台縣、浙江省蒼南縣以外區域)；證券投資諮詢；與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問；證券承銷與保薦；證券自營；證券資產管理；融資融券；證券投資基金代銷；為期貨公司提供中間介紹業務；代銷金融產品；股票期權做市。

## 6. 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：

「聯繫人」	指	具有《香港上市規則》賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司
「本公司」	指	中信證券股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及上海證券交易所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號，當中載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「《香港上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中國」	指	中華人民共和國

「房屋租賃框架協議」	指	本公司與中信集團於2011年9月23日訂立為期10年的房屋租賃框架協議，於2021年9月22日到期，並由房屋租賃補充協議(一)、房屋租賃補充協議(二)及房屋租賃補充協議(三)所補充，該協議由訂約方於2021年8月9日續訂，期限自2021年9月23日開始並於2022年12月31日到期
「房屋租賃補充協議(一)」	指	本公司與中信集團於2013年12月31日簽訂的房屋租賃框架協議的補充協議(一)，以設定本集團根據房屋租賃框架協議截至2016年12月31日止三個財政年度的應付及應收租金的年度上限
「房屋租賃補充協議(二)」	指	本公司與中信集團於2017年2月14日簽訂的房屋租賃框架協議的補充協議(二)，以設定本集團根據房屋租賃框架協議截至2019年12月31日止三個財政年度的應付及應收租金的年度上限
「房屋租賃補充協議(三)」	指	本公司與中信集團於2019年12月31日簽訂的房屋租賃框架協議的補充協議(三)，以設定本集團根據房屋租賃框架協議截至2020年12月31日止年度及自2021年1月1日至2021年9月22日止期間的應付及應收租金的上限
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

承董事會命  
 中信証券股份有限公司  
 董事長  
 張佑君

中國•北京  
 2021年8月9日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為張佑君先生及楊明輝先生；非執行董事為王恕慧先生；及獨立非執行董事為劉克先生、周忠惠先生及李青先生。