

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，概不對任何就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責任。



China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

新租賃框架協議下的持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年12月28日的公告，內容有關本公司(代表本集團，作為出租方)與中國中化(代表中國中化及其聯繫人，作為承租方)於同日訂立的現有租賃框架協議。現有租賃框架協議將於2024年12月31日屆滿。

董事會謹此宣佈，於2024年5月7日，本公司與中國中化訂立新租賃框架協議以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約38.40%，為本公司的關連人士。新租賃框架協議下的交易構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於新租賃框架協議下持續關連交易的年度上限所適用的最高百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議下的交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已獲成立，以就新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及根據上市規則第14A.52條，就新租賃框架協議期限長於三年解釋理由，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

本公司將召開股東特別大會，以就新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）尋求獨立股東批准。由於本公司需要額外時間準備及落實載於通函內的若干資料，本公司將於2024年5月31日或之前向股東寄發通函，當中載有關於新租賃框架協議的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

背景

茲提述本公司日期為2021年12月28日的公告，內容有關本公司（代表本集團，作為出租方）與中國中化（代表中國中化及其聯繫人，作為承租方）於同日訂立的現有租賃框架協議。現有租賃框架協議將於2024年12月31日屆滿。

董事會謹此宣佈，於2024年5月7日，本公司與中國中化訂立新租賃框架協議以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

新租賃框架協議之主要條款

日期： 2024年5月7日

訂約方： (a) 本公司（代表本集團，出租方）
(b) 中國中化（代表中國中化及其聯繫人，承租方）

租賃物業： 西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海金茂大廈、長沙金茂大廈及南京國際中心的相關單位，以及本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的其他房屋或物業。

承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積和位置。

期限： 自於股東特別大會上獲得獨立股東批准之日起，至2033年12月31日止。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

為免疑問，若新租賃框架協議未獲獨立股東批准，則雙方將繼續按照現有租賃框架協議及在其下原2024年年度上限範圍內開展交易。

租金、物業管理費及其他費用： 相關單位的租金、物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、煤氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等(如適用)，將在相關具體租賃合同中約定，並由承租方按照具體租賃合同的條款支付。

用途： 辦公用途

定價基準

租賃物業相關單位的租金、物業管理費及其他費用乃經本集團與中國中化及其聯繫人按公平原則磋商，並按當時市場價格及一般商業條款釐定。釐定當時市場價格時，本公司相關附屬公司將參考承租方過去為有關租賃支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用。

歷史數據

於截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年3月31日止三個月，本集團向中國中化及其聯繫人收取的租金、物業管理費及其他費用總額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 概約 (人民幣 百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 概約 (人民幣 百萬元)	截至2024年 3月31日 止三個月 概約 (人民幣 百萬元)
本集團收取的租金、物業管理費及其他費用	416.61	409.31	105.19

年度上限

本公司預計，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團根據新租賃框架協議就租賃物業所收取的租金、物業管理費及其他費用的年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)
預計年度上限	529.04	593.85	662.62

於預計以上年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- (a) 租賃物業包括本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的房屋或物業。截至新租賃框架協議簽署之日，本集團可向中國中化及其聯繫人出租的物業詳情如下：

可租賃物業	地址	建築面積 (平方米)
西城金茂中心	中國北京市西城區復興門外大街A2號	49,066
凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街28號	194,530
佑安國際大廈	中國北京市豐台區西鐵營中路2號院17號樓	50,638
上海金茂大廈	中國上海市浦東新區世紀大道88號	292,475
長沙金茂大廈	中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖路392號	149,523
南京國際中心	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號南塔	186,100

- (b) 截至2024年3月31日，根據全部現有具體租賃合同租賃的總建築面積約為88,314平方米。根據新租賃框架協議，承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積。考慮到隨著中國中化及其聯繫人的業務發展，其對辦公空間的需求可能進一步增長，預計中國中化及其聯繫人對租賃物業的租賃建築面積於2024年至2026年三個年度每年將有不超過3%的增加；
- (c) 考慮到租賃物業附近質量相同或類似商用物業過往市場租金調整情況，同時假設所有具體租賃合同於租賃到期前均按當時的市場價格續租，董事預計租賃物業相關單位的租金於2024年至2026年三個年度每年將有不超過10%的上調幅度；

- (d) 鑒於相關的物業管理機構可能因成本增加而調整物業管理費，並經考慮最近幾年物業管理成本上漲比率，董事對物業管理費於2024年至2026年三個年度以每年12%的預計上調幅度作出調整；
- (e) 其他費用為具體租賃合同下實際發生的各項雜費。董事按過往市場價格調整及承租方的需求變動，對其他費用於2024年至2026年三個年度以每年8%的預計上漲幅度作出調整；及
- (f) 經作出上述調整後，董事對預估的租金、物業管理費及其他費用再預留每年15%的漲幅。

內部控制程序

本公司已採納充分的內部控制程序，以確保本集團與中國中化及其聯繫人根據新租賃框架協議擬進行之交易的條款屬公平合理，且不會損害本公司及獨立股東的利益，包括：

- 於訂立具體租賃合同前，本公司相關附屬公司的資產管理部將收集中國中化及其聯繫人就租賃物業支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用，並將有關資料與本集團就相似位置、景觀、規模或樓層的租賃物業向獨立第三方提供的價格進行交叉比對，以確保向中國中化及其聯繫人所提供的價格對本集團而言不遜於就類似租賃物業向獨立第三方所提供者；
- 取得各類參考價格後，本公司相關附屬公司的總經理將釐定相關租金及費用，再向本公司資產管理部總經理匯報；
- 本公司資產管理部將定期監察新租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤新租賃框架協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及年度上限；
- 本公司的獨立非執行董事將對新租賃框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行及根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東的整體利益的條款進行提供年度確認；及
- 本公司的外聘核數師亦將對新租賃框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審閱。

訂立新租賃框架協議的原因及益處

本公司認為，按當時市場價格向中國中化及其聯繫人出租租賃物業，本集團既可獲得長期租客，亦可取得穩定收入。通過一份框架協議規管租賃物業相關的現有及將來的所有具體租賃關係（不論租賃物業的位置），本集團可簡化及優化與中國中化及其聯繫人之間租賃關係的監管及控制。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為新租賃框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而新租賃框架協議下交易的條款及有關年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。由於程永先生及陳愛華女士為中國中化的僱員，彼等被視為於新租賃框架協議下的交易中擁有重大利益，並已就批准新租賃框架協議下的交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約38.40%，為本公司的關連人士。新租賃框架協議下的交易構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於新租賃框架協議下持續關連交易的年度上限所適用的最高百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議下的交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已獲成立，以就新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及根據上市規則第14A.52條，就新租賃框架協議期限長於三年解釋理由，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

本公司將召開股東特別大會，以就新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）尋求獨立股東批准。由於本公司需要額外時間準備及落實載於通函內的若干資料，本公司將於2024年5月31日或之前向股東寄發通函，當中載有關於新租賃框架協議的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

一般資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。本公司為中國中化的房地產開發業務的平台企業。本公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

中國中化為本公司最終控股股東，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)而召開之股東特別大會
「現有租賃框架協議」	指	本公司與中國中化於2021年12月28日所訂立的租賃框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括全部獨立非執行董事，即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，就批准新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東
「獨立財務顧問」或 「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見
「租賃物業」	指	本集團根據新租賃框架協議向中國中化及其聯繫人出租的物業，包括西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海金茂大廈、長沙金茂大廈及南京國際中心的相關單位，以及本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的其他房屋或物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃框架協議」	指	本公司與中國中化於2024年5月7日就租賃物業的租賃所訂立的租賃框架協議
「中國」	指	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會

「股東」	指	本公司普通股之持有人
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
張增根

香港，2024年5月7日

於本公告日期，本公司董事為執行董事張增根先生（主席）、陶天海先生、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事程永先生、陳愛華女士、安洪軍先生及王葳女士；以及獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。