

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 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)

公告

**與中化集團訂立的租賃框架協議下的
持續關連交易及年度上限**

茲提述本公司日期為2011年11月11日、2014年11月3日及2016年12月7日的公告及日期為2011年12月2日的通函，以及本公司附屬公司金茂酒店日期為2016年12月7日及2018年12月21日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中化集團訂立的租賃框架協議，以及金茂酒店的附屬公司中國金茂（集團）與中化集團訂立的金茂租賃框架協議及經續期金茂租賃框架協議下的持續關連交易及相關年度上限。

本公司於2011年11月11日與中化集團訂立租賃框架協議，據此本集團向中化集團及其聯繫人出租北京凱晨世貿中心、中化大廈及上海金茂大廈辦公用房。租賃框架協議已於2011年12月22日獲本公司獨立股東批准，並於2012年1月1日起生效，為期十年。其中就上海金茂大廈辦公用房，中國金茂（集團）於2016年12月7日與中化集團訂立金茂租賃框架協議，雙方並於2018年12月21日訂立經續期金茂租賃框架協議，據此中國金茂（集團）向中化集團及其聯繫人出租上海金茂大廈辦公用房。金茂租賃框架協議將於2018年12月31日屆滿。經續期金茂租賃框架協議將於2019年1月1日起生效，為期三年。

鑒於租賃框架協議下的年度上限將於2018年12月31日屆滿，本公司經計及本集團和中化集團的業務需求，租賃框架協議下的歷史交易金額以及金茂租賃框架協議下的歷史交易金額及經續期金茂租賃框架協議下截至2021年12月31日止三個年度的擬定年度上限，擬就租賃框架協議下的交易釐定截至2021年12月31日止三個年度的年度上限。

中化集團為本公司最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數的約49.85%，因此為本公司的關連人士。租賃框架協議下的租約構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於持續關連交易於截至2021年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，該交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

與中化集團訂立的租賃框架協議下的持續關連交易

茲提述本公司日期為2011年11月11日、2014年11月3日及2016年12月7日的公告及日期為2011年12月2日的通函，以及本公司附屬公司金茂酒店日期為2016年12月7日及2018年12月21日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中化集團訂立的租賃框架協議，以及金茂酒店的附屬公司中國金茂（集團）與中化集團訂立的金茂租賃框架協議及經續期金茂租賃框架協議下的持續關連交易及相關年度上限。

本公司於2011年11月11日與中化集團訂立租賃框架協議，據此本集團向中化集團及其聯繫人出租北京凱晨世貿中心、中化大廈及上海金茂大廈辦公用房。租賃框架協議已於2011年12月22日獲本公司獨立股東批准，並於2012年1月1日起生效，為期十年。其中就上海金茂大廈辦公用房，中國金茂（集團）於2016年12月7日與中化集團訂立金茂租賃框架協議，雙方並於2018年12月21日訂立經續期金茂租賃框架協議，據此中國金茂（集團）向中化集團及其聯繫人出租上海金茂大廈辦公用房。金茂租賃框架協議將於2018年12月31日屆滿。經續期金茂租賃框架協議將於2019年1月1日起生效，為期三年。

鑒於租賃框架協議下的年度上限將於2018年12月31日屆滿，本公司經計及本集團和中化集團的業務需求，租賃框架協議下的歷史交易金額以及金茂租賃框架協議下的歷史交易金額及經續期金茂租賃框架協議下截至2021年12月31日止三個年度的擬定年度上限，擬就租賃框架協議下的交易釐定截至2021年12月31日止三個年度的年度上限。

租賃框架協議

日期：	2011年11月11日
訂約方：	本公司（代表本公司及其附屬公司）與中化集團（代表中化集團及其聯繫人）
出租方：	(i) 中國金茂（集團），金茂酒店的全資附屬公司及上海金茂大廈業主； (ii) 中化物業管理，本公司的全資附屬公司及中化大廈業主；及 (iii) 凱晨，本公司的全資附屬公司及北京凱晨世貿中心業主
承租方：	中化集團及其聯繫人
租賃房屋：	(i)位於中國上海的上海金茂大廈；(ii)位於中國北京的中化大廈；及(iii)位於中國北京的北京凱晨世貿中心的辦公用房 於2018年11月30日，根據全部現有具體租賃合同租賃的總建築面積約為74,493.23平方米。
期限：	自2012年1月1日起計為期十年
租金等：	租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的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）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。

經續期金茂租賃框架協議

日期：	2018年12月21日
訂約方：	中國金茂（集團）與中化集團（代表中化集團及其聯繫人）
出租方：	中國金茂（集團），金茂酒店的全資附屬公司及上海金茂大廈業主
承租方：	中化集團及其聯繫人，但不包括本集團
租賃房屋：	位於中國上海的上海金茂大廈的辦公用房 於2018年11月30日，上海金茂大廈相關單位租賃的總建築面積約為10,083.72平方米。
期限：	自2019年1月1日起計為期三年，屆滿後可續訂連續三年，惟須遵守上市規則適用條文。
租金等：	租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的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、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。

定價基準

租金（包括租賃房屋相關單位的物業管理費及其他費用）乃經本公司及／或其附屬公司與中化集團及／或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週邊地區同類物業租賃價格。取得各類參考價格後，相關附屬公司總經理將釐定相關租賃房屋價格，再向本公司寫字樓部主管副總經理匯報。

歷史數據

就租賃框架協議下的歷史數據，承租方於截至2017年12月31日止年度及截至2018年11月30日止十一個月期間就租賃房屋已付的總租金（包括物業管理費及其他費用）如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2018年 11月30日 止十一個月 概約 (人民幣百萬元)
承租方已付的總租金 (包括物業管理費及其他費用)	304.18	317.06

就金茂租賃框架協議下的歷史數據，請參見金茂酒店日期為2018年12月21日的持續關連交易公告。

年度上限

根據租賃框架協議及金茂租賃框架協議下的歷史數據，以及據此而與相關訂約方訂立的具體租賃合同的條款，本公司預計租賃框架協議下租賃房屋於截至2021年12月31日止三個年度的租金年度上限（包括物業管理費及其他費用）如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
預計年度上限	481.66	526.85	597.58

於預計以上年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- 就釐定上海金茂大廈辦公用房的年度上限，董事已考慮到經續期金茂租賃框架協議下載至2021年12月31日止三個年度的預計年度上限；
- 就釐定中化大廈及北京凱晨世貿中心的辦公用房的年度上限：
 - a) 考慮到租賃房屋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，董事預計租賃房屋相關單位的租金（不包括物業管理費及其他費用）於2019年至2021年三個年度每年將有不超過10%的上調幅度；
 - b) 根據租賃框架協議及已簽署並生效的具體租賃合同，相關的物業管理機構可因成本增加而調整物業管理費。經考慮北京市最近幾年物業管理成本上漲比率，董事對物業管理費於2019年至2021年三個年度以每年12%的預計上調幅度作出調整。其他費用為具體租賃合同下實際發生的各項雜費。因受市場價格變動及承租方實際需求變化的影響，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2019年至2021年三個年度以每年8%的預計上漲幅度作出調整；
 - c) 董事已注意到，根據租賃框架協議，承租方可按其日後需要，於租賃框架協議有效期內增加、減少或調整租賃房屋的租賃面積。中化集團及／或其聯繫人預期會於2019年至2021年三個年度，就中化大廈及北京凱晨世貿中心每年向本公司及／或其附屬公司額外租賃最多不超過根據租賃框架協議當時租賃的總建築面積2%的面積；及
 - d) 經作出上述調整後，董事因此對預估的總租金（包括物業管理費及其他費用）再預留每年15%的漲幅。

訂立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化集團及／或其聯繫人出租租賃房屋，本集團既可獲得長期租客，亦可取得穩定收入。

董事（包括獨立非執行董事）認為租賃框架協議（經考慮經續期金茂租賃框架協議）乃經過公平原則磋商後訂立，並按照一般商業條款議定，該協議下交易的條款及建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。寧高寧先生及楊林先生分別為中化集團的董事及雇員，因此彼等已就批准有關建議年度上限的董事會決議案放棄表決。

有關本公司及相關方的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。本公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業。本公司現有主營業務包括商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。

中化集團為經中國國務院國有資產監督管理委員會批准的以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一。

本公司附屬公司金茂酒店主要擁有及投資於酒店組合，擁有來自優質酒店及商用物業的多元化收入來源及客戶組合，包括八家酒店及一個綜合用途開發物業上海金茂大廈。所有物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段，其中包括優質酒店及商用物業。

中國金茂（集團）為金茂酒店的間接全資附屬公司，主要擁有及投資於酒店組合。

上市規則的涵義

中化集團為本公司最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數的約49.85%，因此為本公司的關連人士。租賃框架協議下的租約構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於持續關連交易於截至2021年12月31日止三個年度的年度上限所涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，該交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京凱晨世貿中心」	指	北京凱晨世貿中心，位於中國北京西城區復興門內大街的一個商用物業
「董事會」	指	本公司董事會
「凱晨」	指	北京凱晨置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司及北京凱晨世貿中心的業主
「中國金茂（集團）」	指	中國金茂（集團）有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為金茂酒店的間接全資附屬公司及上海金茂大廈的業主
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「租賃框架協議」	指	本公司與中化集團於2011年11月11日就租賃中化大廈、北京凱晨世貿中心及上海金茂大廈的相關單位所訂立的物業租賃框架協議，於金茂租賃框架協議及經續期金茂租賃框架協議生效後，包含該兩項協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立股東」	指	中化集團及其聯繫人以外的本公司股東
「具體租賃合同」	指	本公司及／或其附屬公司與中化集團及／或其聯繫人於簽署租賃框架協議前後就租賃房屋的相關單位訂立及將予訂立的相關租賃合同
「金茂租賃框架協議」	指	中國金茂（集團）與中化集團於2016年12月7日就租賃上海金茂大廈相關單位所訂立的物業租賃框架協議

「金茂酒店」	指	金茂（中國）酒店投資管理有限公司，一家根據開曼群島法律註冊的有限公司，其股份合訂單位於聯交所上市（股票代號：06139）。截至本公告日期，本公司持有其約66.77%的權益，其為本公司的非全資附屬公司
「租賃房屋」	指	本公司及／或其附屬公司於租賃框架協議下出租予中化集團及／或其聯繫人的位於中國上海的上海金茂大廈、位於中國北京的北京凱晨世貿中心及位於中國北京的中化大廈的相關單位的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業管理費」	指	租賃房屋的物業管理費
「其他費用」	指	租賃框架協議下，承租方根據實際發生的情況而須支付給本公司及／或其附屬公司的各項雜費（如適用），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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括台灣或香港和澳門特別行政區
「經續期金茂租賃框架協議」	指	中國金茂（集團）與中化集團於2018年12月21日就租賃上海金茂大廈相關單位所訂立的物業租賃框架協議
「上海金茂大廈」	指	上海金茂大廈，是位於中國上海浦東新區世紀大道88號的一個商用物業
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家在中國成立的國有企業，為本公司最終控股股東
「中化物業管理」	指	中化國際物業酒店管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司及中化大廈的業主

「中化大廈」	指	中化大廈，是位於中國北京西城區復興門外大街的一個商用物業
「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

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2018年12月21日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。