

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)

公告

新租賃框架協議下的持續關連交易

茲提述本公司(i)日期為2011年11月11日、2014年11月3日、2016年12月7日、2018年12月21日的公告，以及日期為2011年12月2日的通函，內容有關本公司與中化集團於2011年11月11日訂立的現有租賃框架協議，以規管本集團(作為出租方)與中化集團及其聯繫人(作為承租方)之間就上海金茂大廈、中化大廈及北京凱晨世貿中心相關單位所訂立的具體租賃合同；以及(ii)日期為2020年12月18日的公告，內容有關本公司與中化集團於2020年12月18日訂立的現有租賃框架協議之補充協議，以將雙方之間就佑安國際大廈相關單位所訂立的具體租賃合同納入現有租賃框架協議的範圍，並受其監管。上述現有租賃框架協議及其補充協議將於2021年12月31日屆滿。

亦提述本公司日期為2021年9月16日的公告，內容有關本集團向中國化工的附屬公司出租北京凱晨世貿中心及佑安國際大廈相關單位所訂立的具體租賃合同。於中化集團與中國化工之間的戰略重組完成後，該等具體租賃合同下的交易已成為本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

董事會謹此宣佈，於2021年12月28日，本公司與中化集團和中國化工的控股公司中國中化訂立新租賃框架協議，以梳理本集團與中國中化及其聯繫人之間有關租賃物業的租賃關係。新租賃框架協議自2022年1月1日起生效，為期三年。

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的約35.28%，因此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0.1%但少於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、公告及年度審閱的規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司(i)日期為2011年11月11日、2014年11月3日、2016年12月7日、2018年12月21日的公告，以及日期為2011年12月2日的通函，內容有關本公司與中化集團於2011年11月11日訂立的現有租賃框架協議，以規管本集團(作為出租方)與中化集團及其聯繫人(作為承租方)之間就上海金茂大廈、中化大廈及北京凱晨世貿中心相關單位所訂立的具體租賃合同；以及(ii)日期為2020年12月18日的公告，內容有關本公司與中化集團於2020年12月18日訂立的現有租賃框架協議之補充協議，以將雙方之間就佑安國際大廈相關單位所訂立的具體租賃合同納入現有租賃框架協議的範圍，並受其監管。上述現有租賃框架協議及其補充協議將於2021年12月31日屆滿。

亦提述本公司日期為2021年9月16日的公告，內容有關本集團向中國化工的附屬公司出租北京凱晨世貿中心及佑安國際大廈相關單位所訂立的具體租賃合同。於中化集團與中國化工之間的戰略重組完成後，該等具體租賃合同下的交易已成為本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

董事會謹此宣佈，於2021年12月28日，本公司與中化集團和中國化工的控股公司中國中化訂立新租賃框架協議，以梳理本集團與中國中化及其聯繫人之間有關租賃物業的租賃關係。新租賃框架協議自2022年1月1日起生效，為期三年。

新租賃框架協議

- 日期： 2021年12月28日
- 訂約方： 本公司(代表本集團)與中國中化(代表中國中化及其聯繫人)
- 出租方：
- (i) 中國金茂(集團)，本公司的全資附屬公司及上海金茂大廈的業主；
 - (ii) 中化物業管理，本公司的全資附屬公司及中化大廈的業主；
 - (iii) 凱晨置業，本公司的全資附屬公司及北京凱晨世貿中心的業主；及
 - (iv) 俊茂置業，本公司的全資附屬公司及佑安國際大廈的運營方

- 承租方： 中國中化及其聯繫人
- 租賃物業： 上海金茂大廈、中化大廈、北京凱晨世貿中心及佑安國際大廈的相關單位
- 於2021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93,387平方米。承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議有效期內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積。
- 期限： 自2022年1月1日起為期三年
- 租金等： 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。

定價基準

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。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，再向本公司寫字樓租賃部主管副總經理匯報。

歷史數據

承租方就截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年11月30日止十一個月期間已付的租金、物業管理費及其他費用如下：

| | 截至2019年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元) | 截至2020年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元) | 截至2021年 11月30日 止十一個月 概約 (人民幣百萬元) |
|---------------------|--|--|--|
| 承租方已付的租金、物業管理費及其他費用 | 363.78 | 392.15 | 406.20 |

年度上限

本公司預計，於截至2024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2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元) |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 預計年度上限 | 582.25 | 654.14 | 733.45 |

於預計以上年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- (a) 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2022年至2024年三個年度每年將有不超過10%的上調幅度；
- (b) 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2022年至2024年三個年度以每年12%的預計上調幅度作出調整；
- (c) 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2022年至2024年三個年度以每年8%的預計上漲幅度作出調整；

- (d) 根據新租賃框架協議，承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議有效期內增加、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2022年至2024年三個年度每年將有不超過2%的增加；及
- (e) 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。

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。此外，於戰略重組完成後，中化集團及中國化工均為中國中化的附屬公司，因此通過合併管理於一份框架協議項下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），本公司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（包括獨立非執行董事）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。由於寧高寧先生、楊林先生及程永先生為中國中化的董事及／或僱員，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的約35.28%，因此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0.1%但少於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、公告及年度審閱的規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

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城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及科技與服務。

中化集團為經國資委批准的以開發、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。於戰略重組完成後，中化集團為中國中化的全資附屬公司，而中國中化由國資委全資擁有。中國中化的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。

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 |
| 「北京凱晨世貿中心」 | 指 | 北京凱晨世貿中心，位於中國北京市西城區復興門內大街28號的寫字樓 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「中國化工」 | 指 | 中國化工集團有限公司，於中國註冊成立之國有企業 |
| 「凱晨置業」 | 指 | 北京凱晨置業有限公司，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，一家在中國註冊成立的有限公司，為本公司的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 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「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 |
| 「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 |
| 「俊茂置業」 | 指 | 北京俊茂置業有限公司，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及佑安國際大廈的運營方 |
| 「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上海金茂大廈、中化大廈、北京凱晨世貿中心及佑安國際大廈的相關單位 |
| 「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2021年12月28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 |
| 「佑安國際大廈」 | 指 | 佑安國際大廈，位於中國北京市豐台區西鐵營中路2號院17號樓的寫字樓 |
| 「國資委」 | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會 |
| 「上海金茂大廈」 | 指 | 上海金茂大廈，位於中國上海市浦東新區世紀大道88號的寫字樓 |
| 「中化集團」 | 指 | 中國中化集團有限公司，於中國註冊成立之國有企業，為本公司的間接控股股東 |
| 「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，並為中化集團和中國化工的控股公司 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「中化物業管理」 | 指 | 中化國際物業酒店管理有限公司，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及中化大廈的業主 |
| 「中化大廈」 | 指 | 中化大廈，位於中國北京市西城區復興門外大街A2號的寫字樓 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「戰略重組」 | 指 | 中化集團與中國化工之間的戰略重組，其完成後，中化集團和中國化工已整體劃入中國中化，詳情請見本公司日期為2020年1月23日、2021年3月31日及2021年9月16日的公告 |
| 「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，2021年12月28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、安洪軍先生、程永先生及王威先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；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。