

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聯合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，概不對因本聯合公告全部或任何部分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)



**JINMAO PROPERTY SERVICES
CO., LIMITED**

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

**聯合公告
關連交易
物業租賃協議**

董事會宣佈，金茂服務近期透過競標方式成功獲得中國化工位於中國北京市海淀區的中昊家園小區出租項目，金茂服務將承租82套住房物業，並進行必要裝修維護後，金茂服務可向中化控股員工或其他第三方出租，及開展社區增值服務等業務。為此，於2023年12月13日，金茂服務之全資附屬公司金茂物管與中國化工訂立租賃協議，據此，金茂物管(作為承租人)同意向中國化工(作為出租人)租賃位於中國北京市海淀區的該等物業，自2024年1月31日起至2029年1月30日止為期五年。

上市規則之涵義

於本聯合公告日期，中化控股為中國金茂及金茂服務的最終控股股東，間接持有中國金茂和金茂服務各自的已發行股份總數約37.09%和74.76%；金茂服務為中國金茂的非全資附屬公司。中國化工為中化控股之全資附屬公司，因此為中國金茂和金茂服務的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，金茂物管根據租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為中國金茂集團／金茂服務集團收購資產。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易分別構成中國金茂和金茂服務之關連交易。

對中國金茂和金茂服務而言，由於租賃協議下將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃協議下之交易須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

1. 背景

董事會宣佈，金茂服務近期透過競標方式成功獲得中國化工位於中國北京市海淀區的中昊家園小區出租項目，金茂服務將承租82套住房物業，並進行必要裝修維護後，金茂服務可向中化控股員工或其他第三方出租。為此，於2023年12月13日，金茂服務之全資附屬公司金茂物管與中國化工訂立租賃協議，據此，金茂物管(作為承租人)同意向中國化工(作為出租人)租賃該等物業，自2024年1月31日起至2029年1月30日止為期五年。

2. 租賃協議之主要條款

日期 : 2023年12月13日

訂約方 : 金茂物管(承租人)

中國化工(出租人)

租期 : 2024年1月31日起至2029年1月30日止為期五年

該等物業 : 位於中國北京市海淀區阜石路19號中昊家園空置房屋82套，總建築面積約為8,429平方米

租金 : 租期內每月平均租金為人民幣42元／平方米，總租金(含稅)約人民幣21.24百萬元，按季支付，除首期租金外，每期租金應在每個租期滿前十日內支付。

該等物業之租金乃經金茂服務集團與中國化工按公平原則磋商，並按一般商業條款釐定。在釐定租金時，金茂服務集團已參考周邊地區同類物業之租賃價格，以及該等物業的整體條件(如地點、建築年期、裝修情況、潛在租戶情況等)。

用途 : 出租經營，開展社區增值服務等

3. 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，中國金茂及金茂服務將分別在其綜合財務狀況表中就租賃協議確認使用權資產。中國金茂及金茂服務根據租賃協議將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣1,816萬元，乃根據香港財務報告準則第16號按租賃付款現值及估計復原成本而計算。於計算租賃付款之現值時所採用之年貼現率為4.2%。敬請注意，上述數字未經審核及日後可予調整。

4. 訂立租賃協議的理由及裨益

該等物業位於中國北京市海淀區，所處位置交通便利，附近配有學校、醫院、商場等，周邊配套設施完善，人口較為密集。通過簽訂租賃協議，金茂服務將獲得該等物業的為期五年的租賃使用權，進行出租經營並開展社區增值服務等業務。金茂服務預期，該等物業將優先出租予中化控股的員工，因此預計該等物業的出租率較高；如該等物業未達到滿租時，金茂服務可自由向其他第三方出租空置面積；扣除金茂服務因租賃和改造該等物業所支付的租金和成本後，會為金茂服務集團帶來穩定的收入及利潤，並進一步促進金茂服務集團業務的多元化發展。

由於金茂服務為中國金茂的附屬公司，中國金茂將透過將金茂服務集團賬目合併入賬及收取金茂服務集團股息收入而受益於因金茂服務集團訂立租賃協議項下擬進行的交易而可能帶來的任何業務增長。

中國金茂董事（包括中國金茂獨立非執行董事）及金茂服務董事（包括金茂服務獨立非執行董事）認為，租賃協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行且於日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合中國金茂及金茂服務及彼等各自股東之整體利益。

由於中國金茂董事程永先生及陳愛華女士亦為中化控股的僱員，彼等已就中國金茂批准租賃協議項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

概無金茂服務董事被視為於租賃協議項下擬進行之交易擁有重大利益，因此彼等無須就批准租賃協議項下擬進行之交易的金茂服務相關董事會決議案放棄投票。

5. 上市規則之涵義

於本聯合公告日期，中化控股為中國金茂及金茂服務的最終控股股東，間接持有中國金茂和金茂服務各自的已發行股份總數約37.09%和74.76%；金茂服務為中國金茂的非全資附屬公司。中國化工為中化控股之全資附屬公司，因此為中國金茂和金茂服務的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，金茂物管根據租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為中國金茂集團／金茂服務集團收購資產。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下的交易分別構成中國金茂和金茂服務之關連交易。

對中國金茂和金茂服務而言，由於租賃協議下將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃協議下之交易須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

6. 一般資料

金茂服務集團是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商，且主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

中國金茂是中國大型優質房地產項目開發商和運營商，並為中化控股旗下的房地產開發業務平台企業。中國金茂主要從事城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營以及科技與服務。

中化控股是大型綜合性化工企業，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。中化控股的唯一股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

中國化工作為中化控股的全資附屬公司，業務分佈有化工新材料及特種化學品、農用化學品、石油加工及煉化產品、橡膠輪胎、化工裝備和科研設計六大業務板塊。

7. 釋義

於本聯合公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下涵義：

「中國金茂」	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及金茂服務的直接控股股東，其股份於聯交所上市(股票代號：00817)
「中國金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂物管」	指	中化金茂物業管理(北京)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為金茂服務的全資附屬公司
「金茂服務」	指	金茂物業服務發展股份有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00816)
「金茂服務集團」	指	金茂服務及其附屬公司
「租賃協議」	指	金茂物管與中國化工於2023年12月13日就租賃該等物業訂立之空置房屋租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本聯合公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該等物業」	指	位於中國北京市海淀區阜石路19號中昊家園空置房屋82套，總建築面積約為8,429平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「中化控股」	指	中國中化控股有限責任公司，一家於中國註冊成立的國有企業，為中國金茂的最終控股股東
「中國化工」	指	中國化工集團有限公司，一家於中國註冊成立的國有企業，為中化控股的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	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

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
宋鏐毅

香港，2023年12月13日

於本聯合公告日期，中國金茂董事會包括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。

於本聯合公告日期，金茂服務董事會包括執行董事宋鏐毅先生(主席)、謝煒先生及周立燁女士；非執行董事喬曉潔女士及甘勇先生；及獨立非執行董事陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。