

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。

Jinmao Hotel
金茂酒店

(根據香港法例按日期為2014年6月13日的信託契約組成，
其受託人為金茂(中國)投資管理人有限公司)

及

Jinmao (China) Hotel Investments and Management Limited
金茂(中國)酒店投資管理有限公司

(於開曼群島註冊的有限公司)
(股份代號：06139)

有關

**第三份中化國際廣場物業管理服務協議
之持續關連交易**

茲提述本公司與信託日期為2016年4月29日、2016年8月22日及2018年5月31日的公告，內容有關(i)第一份德寰物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意自2016年6月1日至2018年5月31日期間就中化國際廣場(由上海德寰擁有座落於上海的辦公室大樓)提供物業管理服務；(ii)第一份德寰物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意自2016年8月22日至2018年5月31日期間就中化國際廣場提供若干額外物業管理服務；(iii)第一份中化物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意自2016年8月22日至2018年5月31日期間向中化國際廣場之關連租戶提供特約物業管理服務；(iv)第二份德寰物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間就中化國際廣場向上海德寰提供物業管理服務；(v)第二份德寰物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間就中化國際廣場提供若干額外物業管理服務；及(vi)第二份中化物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間向中化國際廣場之關連租戶提供特約物業管理服務。

於2020年5月29日，上海物業服務及上海德寰訂立第三份德寰物業管理服務協議及第三份德寰物業管理服務補充協議，期限為自2020年6月1日至2022年5月31日。於同日，上海物業服務亦與中化國際訂立第三份中化物業管理框架協議，期限為自2020年6月1日至2022年5月31日。

上海德寰為中化國際之全資附屬公司，而中化國際為中化集團（本公司及信託之股份合訂單位的最終控股持有人）的非全資附屬公司。因此，根據上市規則，上海德寰及中化國際為本公司及信託的關連人士。

由於第三份中化國際廣場物業管理服務協議及其他中化物業管理服務協議項下之交易乃於12個月期間內進行，且與本集團成員公司向中化成員公司提供物業管理服務有關，董事認為，此等協議乃有關連及應根據上市規則第14A章合併計算。

由於有關第三份中化國際廣場物業管理服務協議及其他中化物業管理服務協議項下的交易總額的最高適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但低於5%，故此等協議項下之交易合併計算僅須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

1. 緒言

茲提述本公司與信託日期為2016年4月29日、2016年8月22日及2018年5月31日的公告，內容有關(i)第一份德寰物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意自2016年6月1日至2018年5月31日期間就中化國際廣場（由上海德寰擁有座落於上海的辦公室大樓）提供物業管理服務；(ii)第一份德寰物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意自2016年8月22日至2018年5月31日期間就中化國際廣場提供若干額外物業管理服務；(iii)第一份中化物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意自2016年8月22日至2018年5月31日期間向中化國際廣場之關連租戶提供特約物業管理服務；(iv)第二份德寰物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間就中化國際廣場向上海德寰提供物業管理服務；(v)第二份德寰物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間就中化國際廣場提供若干額外物業管理服務；及(vi)第二份中化物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間向中化國際廣場之關連租戶提供特約物業管理服務。

於2020年5月29日，上海物業服務及上海德寰訂立第三份德寰物業管理服務協議及第三份德寰物業管理服務補充協議，期限為自2020年6月1日至2022年5月31日。於同日，上海物業服務亦與中化國際訂立第三份中化物業管理框架協議，期限為自2020年6月1日至2022年5月31日。

2. 第三份德寰物業管理服務協議

第三份德寰物業管理服務協議的主要條款如下：

日期： 2020年5月29日

訂約方： (a) 上海物業服務；及
(b) 上海德寰

主要事項： 上海物業服務同意就中化國際廣場（由上海德寰擁有座落於上海的辦公室大樓）提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)公共區域的清潔衛生和秩序維護服務；(ii)公共設施及設備的運行和維護服務；及(iii)裝修管理等其他綜合管理服務（「物業管理服務」）。

年期： 2020年6月1日至2022年5月31日

代價及支付條款： 將支付予上海物業服務的物業管理費主要包括(i)管理酬金每月人民幣40,000元；及(ii)物業服務費每月人民幣20.09元／平方米（根據建築面積計算），上述各項乃經公平磋商後釐定且其條款不優於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。

預期第三份德寰物業管理服務協議項下的總代價（包括管理酬金及物業服務費）將約為人民幣15.52百萬元。

**現有上限及
過往交易金額：** 自2018年6月1日至2020年5月31日期間，第二份德寰物業管理服務協議項下的總代價(包括管理酬金及物業服務費)約為人民幣15.52百萬元。

於2018年6月1日至2018年12月31日期間及截至2019年12月31日止年度，根據第二份德寰物業管理服務協議支付的總額分別為約人民幣2.89百萬元及人民幣6.83百萬元。

定價基準： 於估計第三份德寰物業管理服務協議之年度上限時已參考(i)交易性質；(ii)上海德寰對物業管理服務之預期需求；(iii)上海德寰對物業管理服務之過往需求；(iv)相關物業管理服務之現行市價；及(v)上海物業服務的現有業務規模及營運。

3. 第三份德寰物業管理服務補充協議

第三份德寰物業管理服務補充協議的主要條款如下：

日期： 2020年5月29日

訂約方： (a) 上海物業服務；及
(b) 上海德寰

主要事項： 上海物業服務將向中化國際廣場提供的額外物業管理服務主要包括(i)工程設施的檢查及維護服務；(ii)變電站服務；及(iii)有關中化國際廣場的物資採購服務(「額外物業管理服務」)。

為免疑慮，額外物業管理服務不計入第三份德寰物業管理服務協議下的服務範圍內。

根據第三份德寰物業管理服務補充協議，上海物業服務及上海德寰將就提供的各額外物業管理服務另行訂立協議。

年期： 2020年6月1日至2022年5月31日

現有上限及
過往交易金額： 第二份德寰物業管理服務補充協議項下之最高應付款項總額上限載列如下：

自2018年6月1日至 2018年12月31日	自2019年1月1日至 2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年5月31日
人民幣 0.875百萬元	人民幣 1.50百萬元	人民幣 0.625百萬元

分別自2018年6月1日至2018年12月31日期間及截至2019年12月31日止年度，第二份德寰物業管理服務補充協議項下已付款項總額分別為約人民幣0.07百萬元及人民幣0.14百萬元。

建議上限及
定價基準： 第三份德寰物業管理服務補充協議項下的最高應付款項總額上限載列如下：

自2020年6月1日至 2020年12月31日	自2021年1月1日至 2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年5月31日
人民幣1.75百萬元	人民幣3.00百萬元	人民幣1.25百萬元

於估計第三份德寰物業管理服務補充協議的年度上限時已參考(i)交易性質；(ii)上海德寰對額外物業管理服務的預期需求；(iii)上海德寰提供有關額外物業管理服務之過往交易金額；(iv)相關物業管理服務的現行市價；及(v)上海物業服務之現有業務規模及營運。

4. 第三份中化物業管理框架協議

第三份中化物業管理框架協議之主要條款如下：

日期： 2020年5月29日

訂約方： (a) 上海物業服務；及
(b) 中化國際

主要事項： 上海物業服務將向中化國際廣場的關連租戶提供特約物業管理服務，包括(i)關連租戶的租賃範圍的清潔服務；(ii)關連租戶的租賃範圍的蟲控服務；(iii)與關連租戶租用的健身空間有關的委託管理服務；及(iv)代表關連租戶進行物資採購(「特約物業管理服務」)。

為免疑慮，特約物業管理服務乃就關連租戶於中化國際廣場的租賃範圍向彼等提供，並不計入第三份德寰物業管理服務協議及第三份德寰物業管理服務補充協議的服務範圍內。

根據第三份中化物業管理框架協議，上海物業服務與各關連租戶將就提供特約物業管理服務另行訂立協議。

年期： 2020年6月1日至2022年5月31日

現有上限及
過往交易金額：

第二份中化物業管理框架協議項下之最高應付款項總額上限載列如下：

自**2018年6月1日至** 自**2019年1月1日至** 自**2020年1月1日**
2018年12月31日 **2019年12月31日** **至2020年5月31日**
人民幣1.40百萬元 人民幣2.40百萬元 人民幣1.00百萬元

分別自2018年6月1日至2018年12月31日期間及截至2019年12月31日止年度，第二份中化物業管理框架協議項下之已付款項總額分別為約人民幣1.35百萬元及人民幣2.23百萬元。

建議上限及
定價基準：

第三份中化物業管理框架協議項下之最高應付款項總額上限載列如下：

自**2020年6月1日至** 自**2021年1月1日至** 自**2022年1月1日**
2020年12月31日 **2021年12月31日** **至2022年5月31日**
人民幣1.54百萬元 人民幣2.64百萬元 人民幣1.10百萬元

於估計第三份中化物業管理框架協議之年度上限時已參考(i)交易性質；(ii)關連租戶對特約物業管理服務之預期需求；(iii)向關連租戶提供特約物業管理服務之過往交易金額；(iv)相關物業管理服務之現行市價；及(v)上海物業服務之現有業務規模及營運。

5. 有關金茂酒店、本集團、上海物業服務、上海德寰及中化國際之資料

金茂酒店與本集團

金茂酒店為一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。本集團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。

股份合訂單位的最終控股持有人為中化集團。

上海物業服務

上海物業服務為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

上海物業服務的最終實益擁有人為中化集團。

上海德寰

上海德寰(中化國際之全資附屬公司)為中化集團的非全資附屬公司，而中化集團為股份合訂單位的最終控股持有人，故根據上市規則為本公司及信託的關連人士。

上海德寰主要在中國投資高質素物業。

上海德寰的最終實益擁有人為中化集團。

中化國際

中化國際為中化集團之非全資附屬公司，而中化集團為股份合訂單位的最終控股持有人，故根據上市規則為本公司及信託的關連人士。

中化國際主要從事行業投資、物流、天然橡膠、精細化工產品及農業化學品的貿易及分銷、化學品物流、化學品分銷及其他行業國際化學業務，客戶遍佈全球超過100個國家及地區。

中化國際的最終實益擁有人為中化集團。

6. 訂立第三份中化國際廣場物業管理服務協議的理由及裨益

董事相信，上海物業服務根據第三份中化國際廣場物業管理服務協議提供的服務與上海物業服務之業務及商業目標相符，有利於上海物業服務與中化國際建立長期合作關係並將提升本集團作為物業管理服務提供商的聲譽，而上海物業服務亦能透過進行第三份中化國際廣場物業管理服務協議項下之交易產生收益及溢利。

7. 上市規則的涵義

上海德寰為中化國際之全資附屬公司，而中化國際為中化集團（其為股份合訂單位的最終控股持有人）的非全資附屬公司。因此，根據上市規則，上海德寰及中化國際為本公司及信託的關連人士。

由於第三份中化國際廣場物業管理服務協議及其他中化物業管理服務協議項下之交易乃於12個月期間內進行，且與本集團成員公司向中化成員公司提供物業管理服務有關，董事認為，此等協議乃有關連及應根據上市規則第14A章合併計算。

由於有關第三份中化國際廣場物業管理服務協議及其他中化物業管理服務協議項下的交易總額的最高適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但低於5%，故此等協議項下之交易合併計算僅須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

8. 董事的確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，將根據第三份中化國際廣場物業管理服務協議進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳商業條款訂立，且第三份中化國際廣場物業管理服務協議之條款屬公平合理，並符合本公司、信託及股份合訂單位持有人的整體利益。

概無董事擔任中化集團的董事或僱員，且概無董事於第三份中化國際廣場物業管理服務協議項下的交易中擁有任何重大權益。因此，並無董事就此等協議的各董事會的相關決議案放棄投票。

9. 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：

「額外物業管理服務」	指	於本公告「第三份德寰物業管理服務補充協議」一節界定
「董事會」	指	託管人－經理及本公司董事會
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00817），並為股份合訂單位的控股持有人，故為本公司及信託的關連人士
「本公司」	指	金茂（中國）酒店投資管理有限公司，一家於開曼群島註冊的公司
「關連租戶」	指	中化國際及／或其聯營公司為中化國際廣場的租戶，並為本公司及信託之關連人士
「特約物業管理服務」	指	於本公告「第三份中化物業管理框架協議」一節界定
「董事」	指	本公司及託管人－經理之董事
「第一份德寰物業管理服務協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2016年4月29日訂立之第一份物業管理服務協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2016年4月29日之公告

「第一份德寰物業管理服務補充協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2016年8月22日訂立之第一份物業管理服務補充協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2016年8月22日之公告
「第一份中化物業管理框架協議」	指	上海物業服務與中化國際於2016年8月22日訂立之第一份物業管理框架協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2016年8月22日之公告
「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
「金茂酒店」或「信託」	指	金茂酒店，按信託契約構成
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「其他中化物業管理服務協議」	指	包括2018年5月31日之第二份德寰物業管理服務協議、2018年5月31日之第二份德寰物業管理服務補充協議、2018年5月31日之第二份中化物業管理框架協議及本公司與中國金茂於2018年12月21日訂立之框架管理服務協議。有關進一步詳情，請參閱本公司與信託日期分別為2018年5月31日及2018年12月21日之公告
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	於本公告「第三份德寰物業管理服務協議」一節界定
「第二份德寰物業管理服務協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2018年5月31日訂立之第二份物業管理服務協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2018年5月31日之公告

「第二份德寰物業管理服務補充協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2018年5月31日訂立之第二份物業管理服務補充協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2018年5月31日之公告
「第二份中化物業管理框架協議」	指	上海物業服務與中化國際於2018年5月31日訂立之第二份物業管理框架協議，其詳情載列於本公司與信託日期為2018年5月31日之公告
「上海德寰」	指	上海德寰置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為中化集團的非全資附屬公司，故為本公司及信託的關連人士
「上海物業服務」	指	金茂(上海)物業服務有限公司，一家於1995年9月18日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股份合訂單位」	指	<p>下列證券或證券權益的組合，其在信託契約條文的規限下僅可共同買賣、不得個別或單獨買賣：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 一個單位； (ii) 與單位掛鈎並且由託管人－經理作為法定擁有人(以其作為金茂酒店託管人－經理的身份)持有的一股已特定識別本公司普通股中的實益權益；及 (iii) 與單位合訂的一股已特定識別本公司優先股
「中化」	指	中化集團及其附屬公司及聯屬公司(不包括金茂酒店及本集團)
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於1981年8月11日在中國成立的國有企業，並為股份合訂單位的最終控股持有人，故為本公司及信託的關連人士

「中化國際」	指	中化國際(控股)股份有限公司，於中國註冊成立之國有企業，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600500)，並為中化集團的附屬公司，故為本公司及信託的關連人士
「中化國際廣場」	指	中化國際廣場，由上海德寰擁有座落於上海的辦公室大樓
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份德寰物業管理服務協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2020年5月29日訂立之第三份物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意自2020年6月1日至2022年5月31日期間就中化國際廣場向上海德寰提供物業管理服務
「第三份德寰物業管理服務補充協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2020年5月29日訂立之第三份物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意自2020年6月1日至2022年5月31日期間向上海德寰提供額外物業管理服務
「第三份中化國際廣場物業管理服務協議」	指	第三份德寰物業管理服務協議、第三份德寰物業管理服務補充協議及第三份中化物業管理框架協議
「第三份中化物業管理框架協議」	指	上海物業服務與中化國際於2020年5月29日訂立之第三份物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意自2020年6月1日至2022年5月31日期間向關連租戶提供特約物業管理服務
「信託契約」	指	託管人－經理與本公司訂立日期為2014年6月13日構成金茂酒店的信託契約，經不時修訂

「託管人－經理」	指	金茂(中國)投資管理人有限公司，金茂酒店的託管人－經理
「單位」	指	於金茂酒店中的一個單位，賦予信託契約所載的權利

承董事會命
金茂(中國)投資管理人有限公司
與
金茂(中國)酒店投資管理有限公司
主席
李從瑞

香港，2020年5月29日

於本公告日期，託管人－經理及本公司的董事為非執行董事李從瑞先生(主席)、張輝先生及江南先生；執行董事及行政總裁唐詠先生；以及獨立非執行董事鍾瑞明博士、陳杰平博士及辛濤博士。