

中国金茂控股集团有限公司

与

中国中化控股有限责任公司

房屋租赁框架协议

2024 年 5 月 7 日



房屋租赁框架协议

本协议由以下双方于 2024 年 5 月 7 日在中华人民共和国（以下简称“中国”，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）北京市签订。

甲方或出租方：中国金茂控股集团有限公司

地址：香港湾仔港湾道一号会展广场办公大楼 47 楼 4702-4703 室

法定代表人或授权代表：张增根

乙方或承租方：中国中化控股有限责任公司

地址：河北省雄安新区启动区企业总部区 001 号

法定代表人：李凡荣

鉴于：

- 1、甲方系一家在香港注册成立的有限公司，其股份在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）上市。
- 2、乙方系依据中国法律设立的有限责任公司，于本协议签署之日，乙方为甲方的控股股东。
- 3、甲方与中国中化集团有限公司（为乙方之全资附属公司，以下简称“中化集团”）曾分别于 2011 年 11 月 11 日、2020 年 12 月 18 日签署《房屋租赁框架协议》及《房屋租赁框架协议之补充协议》，前述协议均已于 2021 年 12 月 31 日到期。
- 4、鉴于中化集团及中国化工集团有限公司因实施联合重组股权整体划入乙方，为整合管理甲乙双方间的全部租赁交易，甲方与乙方于 2021 年 12 月 28 日签署《房屋租赁框架协议》（简称“原框架协议”），就乙方及/或其联系人按运营需要向甲方及/或其附属公司承租原框架协议下指定房屋用作办公

用途事宜作出约定。原框架协议自 2022 年 1 月 1 日起生效，有效期限截至 2024 年 12 月 31 日。

- 5、甲方拟新增若干附属公司与乙方之附属公司订立多项房屋租赁协议，就乙方附属公司按营运需要向甲方附属公司新增承租该等协议下指定房屋用作办公用途事宜作出约定。

为便于整合管理甲乙双方间的全部租赁交易及合并计算该等持续性关连交易年度上限，进一步明确甲乙双方的权利义务关系，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律、法规的规定，经友好协商，签订本协议。协议具体内容如下：

第一条 协议主体

- 1.1 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指甲方为甲方及/或其附属公司（“附属公司”的定义与不时生效的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）中“附属公司”的涵义相同）。
- 1.2 如适用或除非文意另有所指外，本协议所指乙方为乙方及/或其联系人（“联系人”的定义与《上市规则》中的“联系人”的定义相同）。

第二条 租赁房屋

- 2.1 甲方及/或其附属公司将向乙方出租甲方现时或未来合法拥有的可用于出租的房屋或物业（以下称“租赁房屋”）。相关房屋租赁安排将由协议双方在自愿非强制基础上，公平协商后确定。
甲方同意将促使其下属合法拥有租赁房屋的附属公司（视其适用者）严格按照本协议约定的条款和条件就其所拥有相关租赁房屋与乙方签署具体租赁合同（以下称“具体租赁合同”）。乙方同意在承租相关租赁房屋时依本协议确立的租赁原则与甲方签署具体租赁合同。
乙方于本协议下，可根据实际需要向甲方要求增加、减少或调整承租面积和位置，或增加租用租赁房屋的其他联系人。具体承租面积由双方根据租赁房屋当时的可出租面积及其他相关条件协商确定。
于本协议签署时，甲方现有可出租予乙方的租赁房屋清单见附件。为避免歧义，甲方将来可在前述清单的基础上进一步扩大或增加租赁的范围和数量；在不违反相关法律、法规和本协议约定的基础上，双方可就新增租赁房屋签

署具体租赁合同。

- 2.2 甲乙双方已签署租赁合同并已生效的，该等租赁合同在本协议下继续有效并成为具体租赁合同之部分。甲乙双方同意在遵守本协议约定的条款和条件的前提下继续严格履行上述已签署的具体租赁合同；惟与本协议有冲突的，具体租赁合同将予以修订以符合本协议的规定。
- 2.3 甲方确认本协议项下租赁房屋在交付时处于满足各具体租赁合同约定的交付标准的良好状态。
- 2.4 乙方作为承租方须根据各具体租赁合同约定的用途使用租赁房屋，并接受甲方作为出租方的监督。
- 2.5 具体租赁合同租赁期满不再续约的，或具体租赁合同被提前终止或解除时，乙方须根据该具体租赁合同的约定及时将租赁房屋交还甲方，并支付本协议第四条所述当时应付但尚欠的租金、物业管理费及其他费用。

第三条 租赁期限

- 3.1 受限于本协议第 8.1 条之规定，本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后，有效期自甲方独立股东在股东大会上表决通过之日起，至 2033 年 12 月 31 日止，原框架协议将自本协议生效之日起终止。
- 3.2 在以上第 3.1 条规定的前提下，本协议项下各租赁房屋的租赁期限在具体租赁合同中分别明确和规定。具体租赁合同的租赁期限不超过本协议期限。
- 3.3 双方约定，本协议有效期内，在不违反甲方上市地的上市规则的前提下，乙方作为承租方有权要求延长租赁房屋各自于具体租赁合同的租赁期限，但乙方作为承租方应根据具体租赁合同的约定在前述租赁期限届满前提前以书面形式通知甲方。甲方应在收到乙方按前款规定发出的延长租赁期限通知后及租赁期限届满前，且双方已办理完毕与相关租赁房屋续租有关的一切必要手续后，同乙方签订新的具体租赁合同。
具体租赁合同续租的租金（不含物业管理费及其他费用）经双方按照公平合理原则并根据正常商业条款协商确定，并满足本协议第 8.2 条的规定；续租的期限不超过本协议期限。
具体租赁合同对续租有其他约定的，依具体租赁合同的约定执行。

- 3.4 具体租赁合同的有效期届满前，乙方提前终止租赁全部或部分租赁房屋的，应根据具体租赁合同的约定提前以书面方式通知出租方，并承担具体租赁合同约定的违约责任。

第四条 租金、物业管理费及其他费用

- 4.1 除本协议另有规定外，乙方应当按照本协议及具体租赁合同的约定，向甲方支付租赁房屋的租金。
- 4.2 各租赁房屋相关的租金标准及支付方法在具体租赁合同中明确和规定。
- 4.3 除上述租金外，乙方还应向甲方或其指定的物业管理机构交纳租赁房屋相关的物业管理费，及其他实际发生的相关杂费（视其适用者），包括但不限于车位租金、车位管理费、停车费、水费、电费、煤气费、电话费、超时空调费、维修费及餐费等（以下称“其他费用”）。物业管理费及其他费用的标准及支付方法由具体租赁合同约定。
双方同意，于具体租赁合同有效期内，甲方指定的物业管理机构以提前 30 个工作日书面通知乙方的方式，可基于对物业管理成本有较大影响的项目如能源成本、劳务成本等的增加而对物业管理费单价和其它物业管理收费标准进行调整（该调整必须适用于该物业的全体租户），乙方应按调整后的物业管理费用标准继续向该物业管理机构按时交纳物业管理费。
- 4.4 双方同意在租赁期内，乙方可根据经营的需要，按照本协议规定增加或减少租赁的房屋面积，但须提前 3 个月通知甲方，乙方支付给甲方的总租金数应相应增加或减少。

第五条 甲乙双方的权利和义务

5.1 甲方的权利

- 5.1.1 甲方作为出租方有权按照本协议及具体租赁合同的约定收取租金。甲方指定的物业管理机构有权按照本协议及具体租赁合同的约定收取相应的物业管理费及其他费用。
- 5.1.2 甲方有权享有本协议及具体租赁合同规定的其他权利。

5.2 甲方的义务

- 5.2.1 甲方作为出租方保证根据本协议出租有关房屋的合法性。如租赁房屋存在任何抵押权和其他第三方权利的，甲方应于任何具体租赁合同签署前告知乙方。
- 5.2.2 甲方指定的物业管理机构应根据具体租赁合同的约定提供适当的服务以使乙方能正常使用租赁房屋。
- 5.2.3 甲方应依法缴纳租赁期间有关出租房屋的所有房产税、营业税金及印花税、土地使用费及其他法定税费。
- 5.2.4 甲方应履行本协议及具体租赁合同约定其他义务。

5.3 乙方的权利

- 5.3.1 乙方作为承租方有权依据本协议约定的原则及各具体租赁合同的规定使用租赁房屋。
- 5.3.2 乙方有权享有本协议及具体租赁合同规定的其他权利。

5.4 乙方的义务

- 5.4.1 乙方作为承租方必须依法和本协议及具体租赁合同的约定使用租赁房屋。
- 5.4.2 除具体租赁合同或双方另有约定外，乙方不得以任何方式（包括以其他方式转手或与他人共同占用）将有关租赁房屋部分或全部转租于任何第三方，或转让其于具体租赁合同项下的任何权利或义务于任何第三方。
- 5.4.3 乙方应依照本协议及具体租赁合同的约定交付租金、物业管理费及其他费用。
- 5.4.4 乙方应履行本协议及具体租赁合同约定的其他义务。

第六条 陈述和保证

6.1 双方的陈述及保证

- 6.1.1 双方均根据公司注册地法律正式注册成立、有效存续。
- 6.1.2 双方已采取一切所需行动，以及取得签订本协议所需的一切同意书、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反（i）各方的公司章程，（ii）各方的其它任何协议或义务，或（iii）任何中国或其它有关的法域的现行法律、法规或法令。其在本协议上签字的代表已被授予全权签署本协议。
- 6.1.3 在本协议的基础上并依据租赁房屋所在地的地方法规，第 1.1 和 1.2 条所述之有关附属公司（就甲方而言）和联系人（就乙方而言）作为本协议责任和义务的承担者（详见附件）就相关房屋租赁事项另行具体约定并签署相应的具体租赁合同，以便共同遵守。
于本协议签署日已签署并生效的具体租赁合同，将继续有效并履行，惟与本协议有冲突，应作出调整，以符合本协议之规定。
双方保证促使前述各具体租赁合同的签署或更新（如需要）并获得全面有效的履行。

第七条 甲方（出租方）或乙方（承租方）的变更

- 7.1 甲方欲转让其持有的本协议项下的租赁房屋的所有权时，须提前 3 个月书面通知乙方。在同等条件下，乙方有优先购买权。
- 7.2 如甲方将任何部分或全部租赁房屋的所有权转让给任何第三方时，甲方保证具体租赁合同在该合同有效期内对新的房屋所有者继续有效；如甲方不再拥有任何租赁房屋的所有权而不具备本协议项下的出租方资格时，则本协议终止。
- 7.3 如乙方于本协议有效期内发生重组、分立或合并等事项的，不影响本协议的有效性；如乙方因上述原因发生变更的，乙方将作出适当安排，使本协议对变更后的主体继续有效。
- 7.4 如乙方及/或其联系人因股份在证券交易所上市等任何原因，须将本协议及/或任何具体租赁协议、相关年度交易上限等提呈其股东大会批准或须履行任何申报、公告等程序的，双方同意待取得该等批准后方可继续进行相关交易。

若未满足所有有关监管规定前，双方同意尽力控制有关交易的年度总额不超过所适用监管规定的豁免上限。否则，本协议下与该项交易有关的履行中止。

第八条 合同生效、履行、变更和终止

- 8.1 本协议签署时，乙方为甲方的控股股东及关连人士（“关连人士”的定义与《上市规则》中的“关连人士”的定义相同）或关连人士的联系入，因此本协议项下的交易将构成《上市规则》所述之持续性关连交易。根据《上市规则》，该等交易需在获得甲方独立股东的事先批准及遵守《上市规则》有关持续性关连交易的任何其他规定后方可进行。因此本协议的生效及该等交易的履行以按照《上市规则》的规定获得甲方独立股东在股东大会上的批准及遵守《上市规则》有关持续性关连交易的任何其他规定为先决条件。如本协议的签署于其后召开的有关股东特别大会上未获独立股东批准，则原框架协议继续有效，协议双方届时应严格按照原两项框架协议各自条款继续履行。
- 8.2 在本协议有效期内任何时间，若本协议下的交易所涉及的有关财政年度累计交易总金额（包括以上第4条下的租金、物业管理费及其他费用的总额）可能或预期会超越已公布的该年度的总金额上限（如适用），双方同意，甲方应尽快通知香港联交所并履行《上市规则》下所有适用和必须履行的监管义务，包括根据《上市规则》召开甲方独立股东大会对有关关连交易重新厘定的年度金额上限寻求独立股东批准（如适用）。未满足所有有关监管规定前，双方同意尽力控制有关交易的年度总额不超过已公布的年度上限。否则，本协议下与该项交易有关的履行中止。
- 8.3 本协议下任何一项条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的效力及可强制执行性。
- 8.4 本协议的修订须以书面协议并经双方法定代表人或授权代表签字，且符合并满足《上市规则》及有关适用法律法规的监管规定的前提下作出。

第九条 不可抗力

- 9.1 如本协议任何一方因受不可抗力事件（此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震及其它自然灾害、罢工、骚动、暴乱及战争，以及政府部

门的作为及不作为)影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务,该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

- 9.2 由于不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件,致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时,遇有上述不可抗力事件的一方,应将事件情况尽可能在最短的时间内以书面通知的形式通知对方,并应在 15 日内,提供事件详情及本协议不能履行或者部分不能履行,或者需要延期履行的理由的有效证明文件。声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方,有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。
- 9.3 不可抗力事件发生时,双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议;按照不可抗力事件对履行本协议的影响程度决定是否终止本协议的履行,或者部分免除履行本协议的责任,或者延期履行本协议。
- 9.4 在不违反本协议规定的前提下,具体租赁合同对不可抗力情况有特别约定的,依具体租赁合同的约定执行。

第十条 违约责任

- 10.1 除非本协议另有约定,任何一方违反本协议约定,另一方可以要求或采纳本协议和法律所允许的补救措施,包括但不限于实际履行和赔偿经济损失。
- 10.2 如一方未能履行本协议规定的义务应视为违反合同,违约方从另一方收到具体说明违约情况的通知后应 14 日内纠正该违约行为。如 14 日后,违约行为没有纠正,则违约方应负责赔偿另一方因其违约而导致的一切可预见的直接或间接的损失。
- 具体租赁合同对违约责任有规定的,依具体租赁合同的规定执行。

第十一条 公告

任何一方未经另一方事先书面同意,不得作出与本协议事项有关的任何公告,但根据中国法律或中国证券监督管理委员会、香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会的规定(或任何其他相关的规定,如有)而作出公告者除外。

第十二条 通知

12.1 一方根据本协议规定作出的通知或其它通讯应采用书面形式并以中文书写，并经专人送至、挂号邮寄或快递送至另一方指定的地址，或传真至另一方指定的传真号码。通知按以下的规定被视为已有效作出：

12.1.1 专人交付或快递的通知应在专人交付对方指定人士签收之日被视为有效；

12.1.2 以挂号邮寄做出的通知应在付邮（以邮戳日期为准）后第 5 天（若最后一天是星期六、日或法定节假日，则顺延至下一个工作日）被视为有效；

12.1.3 以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出。

双方通讯地址如下：

甲方或出租方：中国金茂控股集团有限公司

地址：香港湾仔港湾道一号会展广场办公大楼 47 楼 4702-4703 室

传真：00852 - 2824 0300

乙方或承租方：中国中化控股有限责任公司

通讯地址：【北京市西城区复兴门内大街 28 号】

邮编：【100031】

传真：【010-59568760】

12.2 若一方更改其通讯地址，应尽快按本条规定书面通知另一方。

第十三条 适用法律及争议解决

13.1 本协议适用中国法律并根据中国法律解释。

13.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方均应友好协商解决。如

双方在 30 天内未能协商解决，任何一方均可向中国国际经济贸易仲裁委员会申请按照该委员会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对双方均有约束力。

第十四条 其他

- 14.1 双方同意按照中国有关法律的规定分别承担一切因签订本协议而产生的有关费用和开支。如没有法律规定者，则由双方平均分配。
- 14.2 除非取得本协议一方的事先书面同意，本协议的另一方不得转让其在本协议项下的权利和义务。
- 14.3 本协议和本协议提及的有关文件，应构成协议双方就所述一切事宜之整体协议和理解，并应取代双方对本协议所述一切有关事宜的所有先前口头或书面协议、合约、理解和通信。
- 14.4 除非另有规定，一方未行使或迟延行使其在本协议项下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。
- 14.5 本协议附件是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。
- 14.6 本协议一式【四】份，各份协议具有同等效力。

本协议由双方法定代表人或授权代表于文首注明日期在中国北京市签订，以昭信守。

(此页无正文)

甲方：中国金茂控股集团有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：

张常根

乙方：中国中化控股有限责任公司



法定代表人或授权代表（签字）：

李九东

附件:

租赁物业

租赁物业	出租方	承租方	建筑面积 (平方米)	房屋权属证书编号
北京: <u>西城金茂中心</u> 地址: <u>北京市西城区复兴门外大街 A2 号</u>	中化国际物业酒店管理有限公司	乙方及/或其联系人	49066	京房产证市西港澳台字第 10155 号
北京: <u>凯晨世贸中心</u> 地址: <u>北京西城区复兴门内大街 28 号</u>	北京兴茂凯晨企业管理有限公司	乙方及/或其联系人	194530	X 京房产证西港澳台字第 003682 号
北京: <u>佑安国际大厦</u> 地址: <u>西铁营中路 2 号院 17 号楼</u>	北京俊茂置业有限公司	乙方及/或其联系人	50638	京(2022)丰不动产权第 0057658 号
上海: <u>金茂大厦</u> 地址: <u>上海市浦东新区世纪大道 88 号</u>	中国金茂集团有限公司	乙方及/或其联系人	292475	沪房地浦字(2011)第 059202 号
长沙: <u>金茂大厦</u> 地址: <u>长沙市岳麓区梅溪湖路 392 号</u>	长沙方兴兴业置业有限公司	乙方及/或其联系人	149523	暂无
南京: <u>南京国际中心</u> 地址: <u>南京市鼓楼区中央路 201 号南塔</u>	南京国际集团股份有限公司	乙方及/或其联系人	186100	土地证号宁鼓国用(2015)第 27072 号 房产证为若干小产权证
共计			【922332】	