

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。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited*

華金國際資本控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

持續關連交易－ 物業租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十一日有關就目標物業成功中標的公告。

物業租賃框架協議

於二零一九年三月十九日(交易時段後)，珠海十字門(作為出租人)與管理公司(作為承租人)就目標期限(包括十二(12)個月的固定期限)訂立物業租賃框架協議。

根據物業租賃框架協議，珠海十字門同意向管理公司出租目標物業，而管理公司同意租用目標物業。

上市規則的涵義

由於珠海十字門為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海十字門為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關物業租賃框架協議的各項適用百分比率超逾5%及管理公司應付年租高於10,000,000港元，故訂立物業租賃框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

目標期限的第一年將屬固定，訂約各方須於物業租賃框架協議生效後首十二(12)個月結束前30天內，就物業租賃框架協議項下擬訂的第一年(「**第一年**」)後餘下目標期限的應付租金進行磋商，並將簽署新物業租賃協議。倘出現下列情況，物業租賃框架協議將自動終止：(i)訂約各方於第一年後決定不再重續物業租賃框架協議；(ii)不可抗力或政府行動導致無法履行物業租賃框架協議；或(iii)訂約各方未能於磋商期間達成協議並就物業租賃框架協議項下擬訂目標期限的任何餘下期間簽署新物業租賃協議。

倘(其中包括)管理公司(i)未能於三十(30)天內向珠海十字門支付租金；(ii)因拖欠僱員工資及經營不善而破產；(iii)因任何糾紛、訴訟或沒收財產而按任何累計形式計算無法經營三十(30)個營業日；(iv)於目標物業從事非法活動；(v)將目標物業轉租或授權予其他訂約各方；或(vi)對目標物業的主體結構造成損害，且有關損害於珠海十字門發出整改通知後十五(15)個營業日後尚未整改，則珠海十字門有權終止物業租賃框架協議。

倘(i)目標物業的實際狀況與物業租賃框架協議所訂明描述嚴重不符或(ii)珠海十字門延遲至物業租賃框架協議所訂明目標交付日期後三十(30)天交付目標物業，則管理公司有權終止物業租賃框架協議。

於目標期限內，倘物業租賃框架協議因城市規劃與建設、政府收地等原因而終止，則管理公司須無條件撤離並歸還目標物業，而珠海十字門將與有關機關磋商賠償金額。

交還目標物業： 於目標期限結束時或物業租賃框架協議終止後四十五(45)天內(以較早者為準)，管理公司須向珠海十字門交還合理完好無損的目標物業，並由訂約各方的財務部門根據移交清單及規定進行核查。珠海十字門須於管理公司交還目標物業後十五(15)個營業日內完成驗收目標物業，而目標物業須於珠海十字門完成驗收後進行移交。倘珠海十字門未能於上述時限內完成驗收且未能預先告知管理公司以獲延期，則視為珠海十字門對目標物業的狀況並無異議，且已完成交還目標物業。

個別租賃協議： 根據物業租賃框架協議的條款及條件，管理公司或其附屬公司須就第一年後目標期限的後續期間，與珠海十字門訂立獨立租賃協議，以載列有關租賃目標物業的明確條文(「**個別租賃協議**」)。個別租賃協議的條款及條件將由簽約訂約各方根據物業租賃框架協議條款並按照公平合理原則，透過公平磋商釐定。

價格及定價基準： 租金由訂約各方經參考(i)本公司於二零一九年二月二十一日宣佈的有關目標物業中標的年費最終投標價；(ii)獨立專業估值師採用市場法進行的有關估值；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；及(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力後，透過公平磋商釐定。

物業租賃框架協議項下的租金付款將以現金或簽約訂約各方另行協定的任何其他方式結算，將由管理公司每季支付。

先決條件：

物業租賃框架協議須待達成下列各項後方可作實，其中包括(i)本公司取得其獨立股東對物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的批准；(ii)取得有關物業租賃框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、備案、確認、許可、同意及批准；(iii)管理公司取得有關目標物業的所有必要證書、牌照、註冊及許可等；(iv)珠海華發喜來登酒店現時的酒店管理服務供應商Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte Ltd信納其對管理公司的盡職審查並同意持續履行酒店管理服務；(v)獨立股東批准有關經營目標物業的所有其他關連交易(如有)及(vi)物業租賃框架協議項下的所有聲明及保證均屬真實、準確、完整且不含誤導成份。

上述(i)、(iii)至(v)項所載的先決條件未能撤回或豁免。倘任何先決條件於二零一九年十二月三十一日(或訂約各方之間就物業租賃框架協議書面協定的其他日期)或之前未能達成(或未能撤回或豁免(如適用))，物業租賃框架協議及其項下擬進行交易將立即終止且隨之失效。

就目標物業而言，於釐定珠海十字門提供的租金及／或付款條款是否公平合理或是否不遜於獨立第三方所提供者時，本集團已建立有效方法及程序，從市場獲得及比較該等位置、地區及用途等相若的物業以及配套設備及設施的參考價格。

待獨立股東批准後，董事會(除於有關交易中擁有重大權益及須於有關董事會議上放棄投票的董事外)應獲授權簽署有關後續期間(目標期限第一年除外)的個別租賃協議。

年度上限及年度上限基準

儘管目標物業的租賃須於目標期限內進行年度磋商及重續，惟本公司仍就截至二零二一年十二月三十一日止三個年度有關租賃目標物業的持續關連交易設定以下年度上限，作為定價指引：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 ⁽¹⁾	二零二零年	二零二一年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)

應付珠海十字門的租金

年度上限	50.0	52.5 ⁽²⁾	55.125 ⁽²⁾
------	------	---------------------	-----------------------

附註：

- (1) 指第一年的租金，將按緊隨物業租賃框架協議生效後十二(12)個月的固定期限計算。
- (2) 訂約各方可能於第一年後重新磋商租金金額，將由訂約各方計及下列各項後釐定：(i)二零一九年二月二十一日所宣佈的有關目標物業中標的年費最終投標價；(ii)於目標期限餘下兩年各年將由獨立專業估值師出具的有關估值報告；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力。於任何十二(12)個月期間，租金的年度升幅比例不得超過現行中國旅遊消費物價指數(視乎中國國家統計局提供的數據而定)及升幅不得高於5%，且年度租金不得少於人民幣50,000,000元。

內部監控措施

本集團將對物業租賃框架協議項下擬進行的交易採納內部監控程序及企業管治措施：

- (i) 管理公司的高級管理層負責監督所協定的租金是否公平合理且不遜於由獨立第三方所提供者，並經參考在位置、地區及用途方面相若的物業以及配套設備及設施的市場價格；
- (ii) 本集團的財務部負責監察租金及付款條款，以確保其符合物業租賃框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉任何潛在不合規情況或超出年度上限，則財務部將向本公司高級管理層匯報，其將協調本集團層面各方，以採取補救行動及確保遵從及並無超過基本年度上限；

- (iii) 獨立非執行董事將於第一年後審閱目標期限後續期間的個別租賃協議草擬本，以確保該等交易屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (iv) 本公司核數師將進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司有充足的內部監控及程序，以確保任何待根據物業租賃框架協議協定的新租金將按一般商業條款釐定，且就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

有關本集團及管理公司的資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要提供財務顧問服務、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、股權研究業務、放債業務、財經印刷服務、酒店管理及諮詢服務以及有關展覽及活動策劃的顧問服務。

管理公司為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍包括(其中包括)酒店、渡假及高端公寓管理；酒店管理諮詢；業務資料諮詢(財務諮詢除外)；酒店營銷服務；租賃；設備租賃；會議服務；預訂服務；品牌及營銷；業務管理及職業培訓；以及慶祝及活動服務。

有關珠海十字門的資料

珠海十字門為項目開發公司，負責為珠海市十字門中央商務區整體規劃及設計、土地開發、建設主要基建項目及為其商業物業吸引投資。珠海十字門為本公司控股股東珠海華發的間接附屬公司，故根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。除上述者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，珠海十字門與本公司概無任何其他關連。

訂立物業租賃框架協議的理由

本公司致力提升核心業務的競爭力，故一直尋求多元化發展本集團業務及開拓新商機。隨著管理公司成立作為本公司的間接全資附屬公司，並通過管理公司聘請一支擁有酒店管理行業全面專業知識且具有相關經驗豐富的人員團隊，本集團擁有必要的專業知識及人員以提供(其中包括)酒店管理服務，並且自二零一八年十一月起，一直以試行形式向(其中包括)目標物業提供酒店管理服務。通過租用目標物業，本集團的角色將由服務供應商轉變為酒店營運商，能夠經營及管理目標物業，增強盈利多元化，擴闊本集團收入來源。由於過去三個月提供的酒店管理服務令人滿意，故本集團有信心管理公司能夠提供更長期的酒店管理服務。透過推出大灣區規劃，董事會認為其提供實現旅遊業成功的機會並為酒店業提供較大的投資平台。因此，管理公司決定訂立物業租賃框架協議，以於目標期限內租用目標物業，惟須於第一年固定期限後重新協商租金水平。

上市規則的涵義

由於珠海十字門為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海十字門為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議構成本公司一項持續關連交易，且由於有關物業租賃框架協議的各項適用百分比率超逾5%及年租高於10,000,000港元，故訂立物業租賃框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮物業租賃框架協議條款、其項下擬進行交易及其於第一年及目標期限餘下兩年各年的年度上限是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就物業租賃框架協議的推薦建議；(iii)獨立財務顧問意見；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，將在可行情況下儘快寄發予股東。

一般資料

全體執行董事及非執行董事張葵紅女士為珠海華發的董事及／或高級管理層，故被視為於物業租賃框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就相關董事會決議案放棄投票。除上述該等董事外，概無其他董事於或被視為於物業租賃框架協議項下的交易中擁有重大權益。

董事(獨立非執行董事將於接獲獨立財務顧問意見後發表意見)認為，物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的條款(i)經公平磋商；(ii)將按一般商業條款或不遜於現行本地市況下獨立第三方所獲得或提供的條款訂立；及(iii)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，且上述有關年度上限屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華金國際資本控股有限公司*，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：982)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生)組成的董事會獨立委員會,為就物業租賃框架協議向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立財務顧問」	指	獲發牌進行香港法例第571章證券及期貨條例項下受規管活動的法團,將獲本公司正式委聘
「獨立股東」	指	鏵金投資有限公司(珠海華發一間間接全資附屬公司)以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理公司」	指	珠海橫琴新區華金國際酒店管理有限公司,根據中國法律成立的公司,為本公司的間接全資附屬公司
「訂約各方」	指	物業租賃框架協議的訂約各方,而「訂約方」指其中任何一方
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言,不包括香港、澳門及台灣
「物業租賃框架協議」	指	管理公司與珠海十字門所訂立日期為二零一九年三月十九日的物業租賃框架協議,內容有關管理公司向珠海十字門租用目標物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將就獨立股東考慮及(如認為合適)批准物業租賃框架協議及其項下擬進行的交易而召開的股東特別大會
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	華發行政公寓及珠海華發喜來登酒店
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海國有資產監督管理委員會全資擁有的國有企業，為本公司的控股股東
「珠海十字門」	指	珠海十字門中央商務區建設控股有限公司，根據中國法律成立的公司，為珠海華發的間接附屬公司

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧

香港，二零一九年三月十九日

於本公告日期，董事會由李光寧先生(執行董事兼主席)、謝偉先生(執行董事兼行政總裁)及郭瑾女士(執行董事)；張葵紅女士、熊曉鵠先生及鄧岩先生(均為非執行董事)；陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生(均為獨立非執行董事)組成。

* 僅供識別