

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



兗州煤業股份有限公司

YANZHOU COAL MINING COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代碼：1171)

自願公告 租賃協議

本公告乃本公司自願作出。

1. 背景

本公司董事會欣然宣佈，於 2020 年 2 月 7 日，本公司全資附屬公司東江房地產與兗礦信達酒店簽訂租賃協議，據此，東江房地產同意向兗礦信達酒店出租物業，期限為 2020 年 3 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。

2. 租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：	2020 年 2 月 7 日
訂約方：	i. 東江房地產（作為出租人），及 ii. 兗礦信達酒店（作為承租人）
物業：	上海東江明珠廣場（建築面積合計 28,699.58 平方米）
用途：	酒店/配套商業/辦公
年期：	由 2020 年 3 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止（包含首尾兩日）
續約及購買：	若東江房地產繼續出租或出售物業，同等價格條件下，兗礦信達酒店擁有續訂房屋租賃協議及／或購買物業的優先權。
租金（不含增值稅）：	<ul style="list-style-type: none">東江房地產給予兗礦信達酒店 10 個月物業裝修期，裝修期間（2020 年 3 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）免租金。如在 2021 年物業不能按時正常開業，則 2021 年物業的租金減免 50%。從 2023 年

	起，物業的租金每年遞增率為5%。租賃協議期內各年的租金（不含增值稅）詳情載列如下：
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 0 元 （2020 年 3 月 1 日-2020 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 7,381,900 元（如物業不能按時在 2021 年正常開業）或人民幣 14,763,700 元（如物業能按時在 2021 年正常開業） （2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 14,763,700 元 （2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 15,501,900 元 （2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 16,277,000 元 （2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 17,090,800 元 （2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 17,945,400 元 （2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 18,842,700 元 （2027 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 19,784,800 元 （2028 年 1 月 1 日-2028 年 12 月 31 日）
	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣 20,774,000 元 （2029 年 1 月 1 日-2029 年 12 月 31 日）
生效條件：	租賃協議自雙方履行必要程序，由雙方法定代表人或授權代表簽字並蓋章之日起生效。
押金：	於協議簽訂之日，兗礦信達酒店向東江房地產支付押金人民幣 1,000,000 元。
支付條件：	兗礦信達酒店每個租賃年 1 月支付該年 50% 的租金，7 月支付該年剩餘 50% 的租金。

兗礦信達酒店根據租賃協議應向東江房地產支付的租金：(i)由兗礦信達酒店及東江房地產經公平磋商並參照物業所在地的現行市場租金釐定；(ii)為不低於獨立第三方將支付的租金；及(iii)遵守中國境內或境外的相關監管機構訂明的規則及規定。

3. 租賃協議的原因及裨益

租賃協議及其項下擬進行交易有利於本公司盤活存量資產，提高資產使用效率，提升本公司整體收益。租賃協議及其項下擬進行交易不會對本公司現在及將來的財務狀況、經營成果產生不利影響。董事會認為，租賃協議項下擬進行交易按一般商業條款訂立，定價政策體現公平合理原則，符合本公司及全體股東利益。

4. 香港上市規則涵義

兗礦集團通過全資子公司山東兗礦信達酒店有限公司持有兗礦信達酒店 65% 的股份。於本公告日期，兗礦集團為本公司控股股東，直接或間接持有本公司約 53.79% 的總股本。據此，租賃協議及其項下擬進行交易構成香港上市規則第 14A 章下的關連交易。由於租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率（如香港上市規則所定義）低於 0.1%，根據香港上市規則第 14A.76 條，租賃協議可全面免於履行香港上市規則第十四 A 章項下的股東批准、年度審閱及所有披露要求。

5. 獨立財務顧問意見

富域資本有限公司已由本公司委聘為獨立財務顧問，以就(i)租賃協議本身及其項下租金，及(ii)租賃協議的期限發表意見。

在評估租賃協議項下租金合理性時，獨立財務顧問已：(i)審閱了由獨立評估師出具的關於物業租金評估的評估報告，及(ii)與獨立評估師討論（其中包括）評估所採納的評估方法、關鍵基礎與假設以及選擇可資比較市場交易的標準。

於評估租賃協議的期限超過三年的合理性時，獨立財務顧問考慮以下因素：

- (i) 租賃協議的長期租期將減輕該物業的閒置風險並提高本集團資產使用的效率；
- (ii) 租賃協議的長期租期使本集團能獲得為期約 10 年來自租賃物業的穩定收入；
- (iii) 短期租賃可能對酒店經營穩定性帶來不確定性。因此，承租人一般要求與酒店租賃相關的租期須超過三年，此屬正常商業慣例；
- (iv) 已審閱本集團與獨立第三方於 2018 年訂立具有相似租期(為期 12 年)的旅館租賃協議；及
- (v) 租賃協議的租期屬於過去 12 個月內挑選的 5 個可資比較交易的租期範圍內，該等交易乃(a)涉及至少一個在香港聯交所上市的公司的交易訂約方；(b)根據香港上市規則發行的公開公告；(c)涉及租賃物業的交易，包括辦公場所、酒店或購物中心。

考慮到上述因素，獨立財務顧問認為(i)租賃協議本身及其項下的租金符合一般商業條款，乃屬公平合理，及(ii)租賃協議的期限就本集團而言屬正常商業慣例，符合本公司與股東的整體利益。

6. 釋義

除文義另有所指，以下詞彙於本公告內具有以下涵義：

「A 股」	本公司普通股股本中每股面值人民幣 1.00 元的內資股，在上海證券交易所上市
「董事會」	本公司董事會

「本公司」	兗州煤業股份有限公司，於1997年依據中國法律成立的股份有限公司，其H股及A股分別在香港聯合交易所有限公司（股份代碼：1171）及上海證券交易所（股份代碼：600188）上市
「董事」	本公司董事
「東江房地產」	上海東江房地產開發有限公司，一家依據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「H股」	本公司普通股股本中每股面值人民幣 1.00 元的境外上市外資股，在香港聯合交易所有限公司上市
「獨立財務顧問」	富域資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就(i)租賃協議本身及其項下租金，及(ii)租賃協議的期限發表意見
「租賃協議」	東江房地產與兗礦信達酒店於 2020 年 2 月 7 日簽訂之物業租賃協議
「中國」	中華人民共和國，但就本公告而言，不包含中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣地區
「物業」	上海東江明珠廣場（建築面積合計 28,699.58 平方米），位於中國上海市青浦區徐涇鎮明珠路 303 號
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	本公司股東
「兗礦集團」	兗礦集團有限公司，一家國有控股有限責任公司，為本公司控股股東，於本公告日期，兗礦集團直接或間接持有本公司約 53.79%的已發行股本
「兗礦信達酒店」	上海兗礦信達酒店有限公司，一家依據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期兗礦集團通過全資子公司山東兗礦信達酒店有限公司持有其 65%的股權
「%」	百分比

承董事會命
兗州煤業股份有限公司
董事長
李希勇

中國山東省鄒城市
2020年2月7日

於本公告日期，本公司董事為李希勇先生、李偉先生、吳向前先生、劉健先生、郭德春先生、趙青春先生及郭軍先生，而本公司的獨立非執行董事為孔祥國先生、蔡昌先生、潘昭國先生及戚安邦先生。