

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，概不對任何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的任何損失承擔責任。



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)

公告
關連交易及須予披露交易
收購於武漢化資的股權

茲提述本公司(i)日期為2017年3月24日的公告，內容有關武漢化資授予本公司一項選擇權以收購武漢化資於楊泗港項目中所持20%的權益，(ii)日期為2017年8月1日的公告，內容有關武漢化資授予本公司一項選擇權以收購武漢化資於小王莊項目中所持100%的權益，以及(iii)武漢化資於2019年10月25日授予本公司的一項選擇權以收購武漢化資於中歐國際城五宗地塊項目中所持100%的權益。

董事會謹此宣佈，本公司擬行使上述三項選擇權，即要求武漢化資出售其所持該等項目的權益。考慮到武漢化資除對該等項目的投資之外並無其他業務，本公司擬通過本公司間接全資附屬公司亦城置業收購武漢化資之股東中化資產所持武漢化資100%股權的方式行使上述三項選擇權。就此，於2020年3月12日，亦城置業與中化資產訂立股權轉讓協議，據此，亦城置業同意以人民幣6,850,000,000元的代價向中化資產收購武漢化資100%的股權。

於本次交易完成後，武漢化資將成為本公司的間接全資附屬公司。武漢化資通過三間全資附屬公司合共持有中歐國際城五宗地塊項目的全部權益，通過一間全資附屬公司持有小王莊項目的全部權益，並通過一間參股公司持有楊泗港項目20%的權益。

上市規則的涵義

中化資產為中化集團的全資附屬公司，而中化集團為本公司的最終控股股東。因此，中化資產為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，本次交易構成本公司的關連交易。由於本次交易的適用百分比率超過5%，故本次交易須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，由於本次交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故本次交易亦構成本公司在上市規則第14章下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

本公司將召開股東特別大會，就本次交易尋求獨立股東的批准。本公司已成立獨立董事委員會，以就本次交易向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司（屬於香港法例第571章證券及期貨條例下可從事第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2020年3月31日或之前向股東寄發一份通函，當中載有本次交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

背景

茲提述本公司(i)日期為2017年3月24日的公告，內容有關武漢化資授予本公司一項選擇權以收購武漢化資於楊泗港項目中所持20%的權益，(ii)日期為2017年8月1日的公告，內容有關武漢化資授予本公司一項選擇權以收購武漢化資於小王莊項目中所持100%的權益，以及(iii)武漢化資於2019年10月25日授予本公司的一項選擇權以收購武漢化資於中歐國際城五宗地塊項目中所持100%的權益。

該等項目乃為中化集團獲得的新業務機會。中化集團已根據不競爭承諾向本公司發出有關新業務機會的書面通知。在收到中化集團發出的書面通知後，本公司對該等項目均進行了投資可研論證，本公司認可該等項目的區位優勢及／或稀缺性，但綜合考慮當時的財力、物力等各方面情勢，決議不參與對該等項目的公開競買。而後，武漢化資獲取了該等項目，並根據不競爭承諾向本公司授予了上述三項選擇權，據此，本公司可於本公司認為合適的時點，行使選擇權以公允價格收購武漢化資在該等項目所持有的權益。

董事會謹此宣佈，本公司擬行使上述三項選擇權。考慮到武漢化資除對該等項目的投資之外並無其他業務，本公司擬通過本公司間接全資附屬公司亦城置業收購武漢化資之股東中化資產所持武漢化資100%股權的方式行使上述三項選擇權。就此，於2020年3月12日，亦城置業與中化資產訂立股權轉讓協議，據此，亦城置業同意以人民幣6,850,000,000元的代價向中化資產收購武漢化資100%的股權。

於本次交易完成後，武漢化資將成為本公司的間接全資附屬公司。武漢化資通過三間全資附屬公司合共持有中歐國際城五宗地塊項目的全部權益，通過一間全資附屬公司持有小王莊項目的全部權益，並通過一間參股公司持有楊泗港項目20%的權益。

股權轉讓協議之主要條款

日期

2020年3月12日

訂約方

賣方：中化資產

買方：亦城置業

將予收購的權益

根據股權轉讓協議，中化資產同意出售而亦城置業同意收購武漢化資100%的股權。於本次交易完成後，武漢化資將成為本公司的間接全資附屬公司。

代價及支付

代價為人民幣6,850,000,000元，乃為股權轉讓協議的訂約方經公平磋商，並考慮武漢化資的經調整資產淨值後釐定。於2019年12月31日，武漢化資的經調整資產淨值約為人民幣7,609百萬元，乃基於武漢化資截至2019年12月31日的未經審核合併資產淨值，並根據對武漢化資所持物業權益評估而產生的重估增值作出調整，再減去因重估增值而預期產生的遞延稅項後計算得出。代價較武漢化資截至2019年12月31日的經調整資產淨值折讓約10%。

在本次交易獲得本公司獨立股東批准後30個工作日內，亦城置業應將代價一次性支付至中化資產的指定銀行賬戶。代價將由本集團以內部資源撥付。

生效

股權轉讓協議應於獲得本公司獨立股東批准後生效。

完成前義務

根據股權轉讓協議，中化資產保證：

- (a) 自股權轉讓協議簽署日至本次交易完成日，武漢化資及其附屬公司按照與以往慣例一致的方式，合法合規地從事經營活動，保持財務、運營、資產、業務、人員等方面的完整性和持續性；
- (b) 自股權轉讓協議簽署日至本次交易完成日，除在正常開展日常業務過程中產生的應付債務外，未經亦城置業事先書面同意，武漢化資及其附屬公司不得進行借款、擔保等增加負債或或有負債的行為，利潤分配行為，處置或購置股權、不動產等重大資產的行為，以及其他可能導致經營狀況、財務狀況遭受重大不利變化情形的行為；以及
- (c) 除已披露予亦城置業的武漢化資及其附屬公司的負債和或有負債（包括截至2019年12月31日的(i)計息銀行貸款約人民幣536百萬元，(ii)對某些在建物業及土地使用權的抵押，金額合計約人民幣1,807百萬元，以擔保小王莊項目所獲銀行貸款，以及(iii)欠付股東及關聯方款項合計約人民幣1,162百萬元），以及自股權轉讓協議簽署日至本次交易完成日經亦城置業事先書面同意而增加的負債和或有負債外，如武漢化資及其附屬公司存在任何因完成日前發生的事項或原因產生的負債、或有負債，該等負債、或有負債由中化資產承擔；如因完成日前發生的事項或原因造成武漢化資及／或其附屬公司被任何第三方追索，全部責任由中化資產承擔。

如中化資產違反其在股權轉讓協議下的保證，經亦城置業合理判斷對本次交易造成不利影響的，亦城置業有權解除股權轉讓協議。

完成

中化資產及亦城置業應盡力促使武漢化資於亦城置業支付代價後30個工作日內辦理完成本次交易的工商變更登記手續。本次交易於工商變更登記完成之日完成。

有關武漢化資的資料

武漢化資成立於2016年11月，註冊資本為人民幣6,520百萬元。武漢化資主要在中國從事房地產信息諮詢及投資。武漢化資於本公告之日為中化資產的全資附屬公司，並將於本次交易完成後成為本公司的間接全資附屬公司。武漢化資通過三間全資附屬公司合共持有中歐國際城五宗地塊項目的全部權益，通過一間全資附屬公司持有小王莊項目的全部權益，並通過一間參股公司持有楊泗港項目20%的權益。

楊泗港項目由一名第三方於2016年11月22日透過公開競買投得，競得總價為人民幣11,065百萬元。武漢化資根據其與該中標方及其他方訂立的合作開發協議，通過向相關項目公司增資人民幣20百萬元並提供約人民幣2,220百萬元的股東貸款的方式取得對楊泗港項目20%的權益。楊泗港項目位於武漢市漢陽區，處於規劃的新港長江城板塊，佔地面積約為182,900平方米，規劃總建築面積約為814,300平方米，開發為住宅及社區配套商業，並以超高層、高層住宅為主。楊泗港項目已於2017年5月開始施工建設，分期開發，並預計將於2023年11月全部完工。楊泗港項目的總投資預計約為人民幣18,989百萬元，將通過銀行貸款及銷售回款等方式籌措。

小王莊項目由武漢化資於2017年7月31日透過公開競買投得，競得總價為人民幣3,150百萬元。小王莊項目位於天津市東麗區，佔地面積約為59,628平方米，規劃總建築面積約為119,300平方米，開發為住宅及社區配套商業，並以小高層、洋房住宅為主。小王莊項目已於2018年2月開始施工建設，分期開發，並預計將於2023年9月全部完工。小王莊項目的總投資預計約為人民幣4,350百萬元，將通過銀行貸款及銷售回款等方式籌措。

中歐國際城五宗地塊項目由武漢化資於2019年10月25日透過公開競買投得，競得總價為人民幣1,773百萬元。由於政府對中歐國際城五宗地塊項目的競買方產業背景的要求，本公司參與公開競買獲中標的不確定性相對較高，因而本公司沒有參與公開競買。中化集團的多元業務板塊及豐富產業資源使其參與公開競買的優勢明顯，戰略性或新興產業導入的政府需求也使得中化集團的拿地成本相較更為優惠。本公司認為中歐國際城五宗地塊項目的綜合條件較好，並看其後續增值潛力，因此決定行使選擇權。中歐國際城五宗地塊項目位於青島市高新區，佔地面積約為278,900平方米，用途為城鎮住宅及工業，並以高層住宅為主，規劃總建築面積住宅部分約為448,900平方米。中歐國際城五宗地塊項目預計將於2020年6月開始施工建設，分期開發，並預計將於2024年3月全部完工。中歐國際城五宗地塊項目的總投資預計約為人民幣5,416百萬元，將通過銀行貸款及銷售回款等方式籌措。

基於武漢化資根據中國企業會計準則編製的綜合財務報表，其截至2019年12月31日之經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣8,745百萬元及人民幣6,578百萬元。截至2019年12月31日止兩個年度，武漢化資的經審核溢利如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2019年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利	114	22
除稅後經審核溢利	75	16

本次交易之理由及益處

本次交易有利於本集團藉助控股股東前期已獲取資源之優勢，迅速擴大本集團於青島、天津及武漢三大戰略佈局城市的土地儲備，有助於本集團提升在這些城市的市場佔有率，助力本集團城市運營項目的整體推進，並對本集團本年度可售貨值形成有力補充。此外，楊泗港項目及小王莊項目為已達到預售條件的在建工程，通過本次交易，本集團能夠享受楊泗港項目及小王莊項目帶來的回流資金，縮短本集團的資金佔用周期，從而提高資金使用效率。

2019新冠狀病毒疫情(「疫情」)爆發後，本公司就疫情對該等項目(特別是位於武漢的楊泗港項目)的施工及預售進度、成本支出及現金流方面的影響進行了審慎評估。春節前後本身是國內地產項目開發和銷售的淡季。雖然因疫情影響，該等項目在2020年春節後復工較以往有所延後，但該等項目正在通過現場辦公及遠程辦公的方式進行復工安排。楊泗港項目及小王莊項目在2020年第一季度並無預售及竣工的計劃，而中歐國際城五宗地塊項目尚未動工，因此本公司預期該等項目的預售及交付不會受到疫情的實質影響。雖然該等項目的建設成本在短期內可能因疫情影響而有所增加，但本公司擬通過供應鏈支付方式合理平衡工程進度和資金支付進度。自2020年2月以來，中國多地陸續在稅收、費用減免及補貼方面出台了優惠政策，因此，本公司認為疫情對該等項目現金流不會產生重大不利影響。

目前國內疫情的發展已得到控制，復工比例逐步提升。近期西安、無錫、上海、南昌、杭州、南京、天津、中山、蘇州、雲南、東莞等多個省市在因城施策的框架下陸續推出了房地產前端支持政策，政策內容包括允許土地出讓金緩繳或分期繳納、降低土地競買保證金比例、稅費繳納延期、預售條件適度放寬、開竣工時間順延、推進綫上審批服務、提供信貸支持等，以緩解房地產企業的短期流動性壓力，保障房地產市場和經濟的穩定。綜合來看，本公司認為疫情不會對國內房地產市場產生長期實質性影響。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為本次交易的條款公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，及符合本公司及其股東的整體利益。

寧高寧先生及楊林先生分別作為中化集團的董事及僱員，被視為於本次交易中擁有重大權益。因此，彼等已就為批准本次交易而通過的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中化資產為中化集團的全資附屬公司，而中化集團為本公司的最終控股股東。因此，中化資產為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，本次交易構成本公司的關連交易。由於本次交易的適用百分比率超過5%，故本次交易須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，由於本次交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故本次交易亦構成本公司在上市規則第14章下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

本公司將召開股東特別大會，就本次交易尋求獨立股東的批准。本公司已成立獨立董事委員會，以就本次交易向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司（屬於香港法例第571章證券及期貨條例下可從事第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2020年3月31日或之前向股東寄發一份通函，當中載有本次交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

有關訂約方的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。本公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業。本公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及金融與服務。

亦城置業為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產開發、銷售，項目投資及物業管理。

中化集團為經國資委批准的以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一，其唯一股東為國資委。

中化資產為中化集團的全資附屬公司，其主要在中國從事資產管理、投資管理及房地產信息諮詢。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	本次交易的代價人民幣6,850,000,000元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	亦城置業與中化資產就本次交易於2020年3月12日訂立的股權轉讓協議
「中歐國際城五宗地塊項目」	指	國有建設用地使用權出讓公告（青自然資規告字[2019]413號）中編號為G-2019-011、G-2019-012、G-2019-013、G-2019-014及G-2019-022號宗地，位於青島市高新區，用途為城鎮住宅、工業
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括全部獨立非執行董事，即劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生
「獨立股東」	指	中化集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「不競爭承諾」	指 中化集團在其與本公司於2007年7月26日簽署的《不競爭協議》中向本公司作出的不競爭承諾
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等項目」	指 楊泗港項目、小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指 中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指 本公司普通股之登記持有人
「中化資產」	指 中化資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化集團的全資附屬公司
「中化集團」	指 中國中化集團有限公司，於中國註冊成立之國有企業，為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數的約35.05%
「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
「本次交易」	指 亦城置業向中化資產收購其所持武漢化資100%的股權
「武漢化資」	指 武漢化資企業管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由中化資產持有其100%的股權
「小王莊項目」	指 國有建設用地使用權出讓公告中編號為津東麗程(掛)2017-092號宗地，位於天津市東麗區程新道南側、迭山路西側，土地用途為城鎮住宅、商服

- 「楊泗港項目」 指 國有建設用地使用權出讓公告(武告字(2016)18號)中編號為P(2016)118號宗地，位於武漢市漢陽區楊泗港地區新港長江城啟動片F、G、J、K地塊，用途為住宅、商服、公園與綠地
- 「亦城置業」 指 北京方興亦城置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2020年3月12日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生(主席)、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。