
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國金茂控股集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



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)

關連交易及須予披露交易 收購於武漢化資的股權

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問新百利函件載於本通函第22至43頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

股東特別大會將於2020年4月24日(星期五)下午2時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂會議室舉行，大會通告載於本通函第67至68頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期除外)送達。於填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫及健康申報
- 佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司建議出席者佩戴外科口罩，並提醒股東可委託股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁碼
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義	2
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	21
新百利函件.....	22
附錄一 — 物業估值報告.....	44
附錄二 — 一般資料	62
股東特別大會通告	67

股東特別大會的預防措施

保障我們的股東、員工及其他持份者的健康對我們至為重要。鑒於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於每個股東特別大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵每位出席者於整個股東特別大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 每位出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

為所有持份者的健康及安全，並為遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回本通函隨附的代表委任表格委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

倘股東決定不親身出席股東特別大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的註冊地址，或電郵至 chinajinmao_IR@sinochem.com。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓
電郵：hkinfo@computershare.com.hk
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2020年4月24日（星期五）下午2時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂會議室舉行的股東特別大會
「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

釋 義

「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
「最後實際 可行日期」	指	2020年3月27日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，間接持有本公司已發行股份總數約15.18%，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為平安的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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

釋 義

「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「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%
「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就本次交易提供意見
「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	亦城置業根據股權轉讓協議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，於最後實際可行日期，由中化資產持有其100%的股權

釋 義

「小王莊項目」	指	國有建設土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	國有建設土地使用權出讓公告(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



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)

非執行董事

寧高寧先生 (主席)

楊林先生

安洪軍先生

註冊辦事處

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓

47樓4702-03室

執行董事

李從瑞先生 (首席執行官)

江南先生 (首席財務官)

宋鏐毅先生 (高級副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

高世斌先生

敬啟者：

**關連交易及須予披露交易
收購於武漢化資的股權**

緒言

茲提述本公司日期為2020年3月12日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司亦城置業擬向中化資產收購武漢化資100%股權，構成本公司之關連交易及須予披露交易，須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)新百利致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)戴德梁行就武漢化資所持物業權益發出的物業估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料。

關連交易及須予披露交易

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。

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。

於決定何時行使選擇權時，本公司已考慮其在不同時間的財務狀況及資源。尤其是本集團於2016年12月31日可供提取的銀行貸款額約為人民幣27,400百萬元。於出現新業務機會之時接受楊泗港項目及小王莊項目的新業務機會將會增加本集團的財務壓力。另一方面，於2019年12月31日，本集團可供提取的銀行貸款額增加至約人民幣87,400百萬元，這為本集團提供了更充裕的財務資源。此外，楊泗港項目及小王莊項目為在建項目，現已符合預售條件。因此，此時行使選擇權將使本集團能夠獲得楊泗港項目及小王莊項目帶來的現金流量、縮短本集團的資金利用周期及提高其資本利用效率。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（進一步詳情載於下文「有關武漢化資的資料－中歐國際城五宗地塊項目」一節），因而本公司沒有參與2019年10月舉行的公開競買。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。於2019年12月31日，中歐國際城五宗地塊項目的估值溢價亦表明對其市場價值的認可。因此，本公司決定行使選擇權以把握投資機會。

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。

董事會函件

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。代價較武漢化資的經調整資產淨值折讓約10%。

武漢化資的經調整資產淨值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得出，以及下表所載的調整，包括武漢化資所持物業權益評估產生的重估盈餘，再減去估計遞延稅項：

人民幣百萬元

於2019年12月31日其股權持有人應佔武漢化資的未經審核合併資產淨值		6,578
調整：		
	— 於2019年12月31日武漢化資應佔小王莊項目估值	3,654
	— 於2019年12月31日武漢化資應佔中歐國際城五宗地塊項目估值	2,891
— 於2019年12月31日武漢化資應佔小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目估值產生的重估盈餘 (附註1)	— 減：於2019年12月31日武漢化資應佔小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目的賬面值	(5,388)
	— 扣除應佔重估盈餘遞延稅項 (附註2)	(397)
	— 於2019年12月31日武漢化資應佔楊泗港項目估值	3,370
— 於2019年12月31日武漢化資應佔其估值產生的分佔楊泗港項目淨資產的增值 (附註3)	— 減：於2019年12月31日武漢化資應佔楊泗港項目的賬面值	(3,002)
	— 減：應佔重估盈餘的遞延稅項淨額	(97)
經調整資產淨值		7,609

附註：

1. 指戴德梁行所評估對小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目於2019年12月31日的市值超出同日相關賬面值產生的重估盈餘。
2. 指於按本通函附錄一估值報告所載的估值價格出售小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目(有計劃日後出售)後將招致武漢化資就有關項目的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅及土地增值稅。
3. 指戴德梁行所評估楊泗港項目於2019年12月31日的市值超出其同日相關賬面值產生的分佔楊泗港項目淨資產增值，減去潛在中國企業所得稅及土地增值稅，並已扣除非武漢化資應佔的相關權益。

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)對某些發展中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。

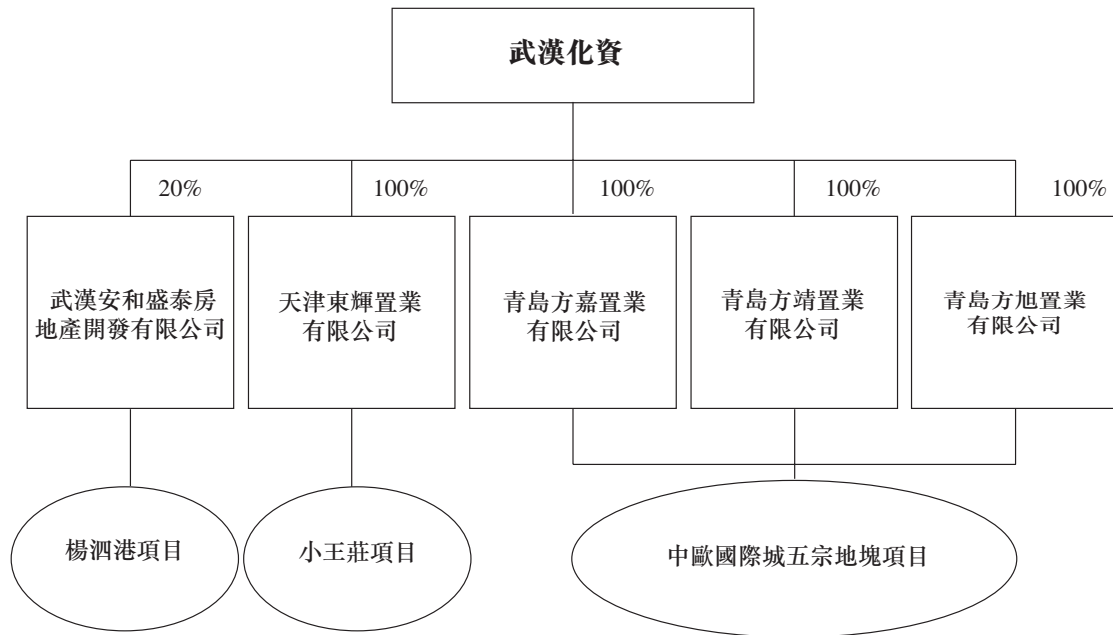
如中化資產違反其在股權轉讓協議下的保證，經亦城置業合理判斷對本次交易造成不利影響的，亦城置業有權解除股權轉讓協議。

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。武漢化資於最後實際可行日期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。於最後實際可行日期武漢化資的組織架構圖載列如下：



楊泗港項目

楊泗港項目由平安不動產於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（即平安不動產）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。楊泗港項目的項目公司餘下的80%股權由四間實體持有，其中兩間持有合共35%股權的實體為平安不動產附屬公司，而另外兩間分別持有35%及10%股權的實體（包括武漢中建越秀港投開發有限公司¹及武漢旭

¹ 武漢中建越秀港投開發有限公司最終由越秀地產股份有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：00123）擁有35%、由中國建築股份有限公司（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601668）擁有35%及由武漢港航發展集團有限公司（於中國註冊成立的國有企業）擁有30%。

景房地產投資有限公司⁽²⁾及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。平安不動產於公開競買時亦為獨立於本公司及其關連人士的第三方，惟於本公司完成先舊後新配售後於2019年8月6日成為本公司之關連人士，因其母公司平安透過一家附屬公司成為本公司的主要股東。本集團現時無意收購楊泗港項目餘下80%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。

關於楊泗港項目的預售及交付時間表，預期J地塊的預售將於2020年第二季度開始，並於2021年第四季度完成交付；K地塊的預售將於2021年第二季度開始，並於2023年第四季度完成交付；F地塊的預售將於2022年第一季度開始，並於2022年第二季度完成交付；G地塊的預售將於2022年第四季度開始，並於2023年第二季度完成交付。

根據目前的項目時間表，計劃於2020年第二季度進行的預售活動涉及約24,900平方米的住宅單位（佔約676,900平方米的項目總可售面積約4%），其後於2020年第四季度預售另外19,400平方米的住宅單位（佔項目總可售面積約3%）、2,000平方米的商業單位及約600個停車位。並無計劃於2020年進行其他預售活動。

小王莊項目

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

² 武漢旭景房地產投資有限公司最終由龍湖集團控股有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：960）擁有。

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。

關於小王莊項目的預售及交付時間表，預期第一期的預售將於2020年第三季度開始，並於2021年第二季度完成交付；第二期的預售將於2020年第三季度開始，並於2024年第三季度完成交付；第三期的預售將於2021年第四季度開始，並於2024年第三季度完成交付。

根據目前的項目時間表，計劃於2020年第三季度進行的預售活動涉及約13,200平方米的住宅單位（佔約114,200平方米的項目總可售面積約12%），其後於2020年第四季度預售另外約17,900平方米的住宅單位（佔項目總可售面積約16%）。並無計劃於2020年進行其他預售活動。

中歐國際城五宗地塊項目

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。

董事會函件

關於中歐國際城五宗地塊項目的預售及交付時間表，預期B4地塊的預售將於2020年第四季度開始，並於2022年第三季度完成交付；B6地塊的預售將於2022年第一季度開始，並於2024年第二季度完成交付；D11地塊的預售將於2022年第二季度開始，並於2024年第二季度完成交付。

根據目前的項目時間表，計劃於2020年第四季度進行的預售活動涉及約38,600平方米的計劃住宅單位（佔約433,800平方米的項目總可售面積約9%），且於2020年沒有計劃進行其他預售活動。

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現金流量，縮短本集團的資金利用周期，從而提高資金使用效率。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的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，彼等已就為批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而通過的董事會決議案放棄投票。

新型冠狀病毒疫情的風險

自2019年12月起湖北省武漢爆發新型冠狀病毒疫情（「**疫情**」）。於最後實際可行日期，病毒已蔓延全球多個國家。疫情引發全球衛生進入緊急狀況，且中國及全球各地進行旅遊限制，這無可避免地在短期內將對商業及工業活動造成不利影響。

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。小王莊項目的施工及中歐國際城五宗地塊項目的施工籌備工作已於2020年3月初恢復，而楊泗港項目的施工預期於2020年第二季度恢復，惟須待當地政府批准復工計劃後方可作實。再者，由於武漢化資就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。

疫情對該等項目簽約銷售額的影響很大程度取決於未來數月中國疫情的發展、中國政府採取的對策、當地居民恢復正常活動的時間以及該等項目的預售時間。目前，楊泗港項目、小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目的預售將分別於2020年第二季度、第三季度及第四季度開始。相關項目公司一直在積極營銷及推廣該等項目。由於在微信小程序及房地產門戶網站等各種在線渠道的營銷努力，楊泗港項目在主流房地產門戶網站的直播熱度中排名武漢市房地產改善項目首位。此外，當地政府擬於2020年加快楊泗港項目所在地舊城區的城市改造，預期將為楊泗港項目帶來更多潛在置業買家。小王莊項目的項目公司亦通過在線媒體及線下銷售團隊相結合的方式積極推銷項目，因此，小王莊項目已獲具有剛性住房需求的潛在置業買家所認可。透過利用各種方式對該等項目進行營銷及推廣，且在中國疫情逐步受控的情況下，本公司預

期，疫情將不會於該等項目開始預售時對該等項目的簽約銷售額產生重大不利影響。倘情況有變，本集團亦可根據當時市況調整預定的預售時間，以最大程度地減輕疫情對該等項目簽約銷售額的影響。此外，誠如上文「有關武漢化資的資料」一節所披露，原定於本年度預售的住宅單位較少，佔該等項目總可售面積少於10%。經作出敏感度分析，本公司預期，即使2020年第二季度及第三季度的該等項目全部預售活動延遲至2020年第四季度，各該等項目的內部回報率也不會有重大變動。

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、推進線上審批服務、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。

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。

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。

股東特別大會

股東特別大會將於2020年4月24日（星期五）下午2時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂會議室舉行，大會通告載於本通函第67至68頁。於股東特別大會上，本公司將向獨立股東提呈普通決議案以供其考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

根據上市規則的規定，股東於任何股東大會上的任何投票均須以投票表決方式作出。因此，根據本公司組織章程細則第58(1)條，大會主席將要求以投票表決方式對股東特別大會通告所載的普通決議案進行投票。

鑒於中化集團於本次交易的權益，中化集團及其聯繫人須就並會就將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

平安不動產為楊泗港項目的項目公司的間接股東，間接持有楊泗港項目35%權益，詳見上文「有關武漢化資的資料」一節。平安不動產為平安的附屬公司，而平安為本公司的間接主要股東，於最後實際可行日期持有已發行股份總數約15.18%。鑒於(i)

平安或其任何聯繫人(包括平安不動產)並非本次交易的一方或涉及本次交易的磋商；(ii)平安或其任何聯繫人將不會從本集團收取本次交易的任何付款或任何實物利益，而本次交易將不會賦予平安或其任何聯繫人其他股東未享有的利益；及(iii)就本公司深知，中化集團與平安(包括彼等各自的聯繫人)之間概無有關本次交易的業務或財務安排，而本公司認為平安並非與中化集團一致行動的人士(定義見香港公司收購及合併守則)，本公司認為，平安或其任何聯繫人概無於本次交易中擁有重大權益，因此，平安及其聯繫人不會於股東特別大會上就本次交易放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)任何股東概無訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解或受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按個別基準)轉讓予第三方。因此，據董事所知、所悉及所信，任何股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會行使控制投票權的本公司股份數目並無差異。

隨大會通告將附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥並交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期除外)送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本次交易按一般商業條款經公平磋商訂立，而股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

其他資料

由全體獨立非執行董事（即劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否由本公司於其日常及一般業務過程中訂立、按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。新百利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。

閣下敬請垂注(i)載於本通函第21頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就本次交易致獨立股東的推薦意見；(ii)載於本通函第22至43頁的新百利函件，當中載有其就本次交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及所考慮的主要因素及理由；及(iii)本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧
謹啟

2020年3月31日



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)

敬啟者：

**關連交易及須予披露交易
收購於武漢化資的股權**

吾等謹提述本公司於2020年3月31日向股東發出的通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則，吾等已獲委任就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否由本公司於其日常及一般業務過程中訂立、按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。新百利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。有關本次交易的詳情及進行本次交易的理由載於通函第6至20頁的董事會函件內。

經考慮股權轉讓協議的條款，以及獨立財務顧問新百利致吾等及獨立股東的意見後，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃由本公司於其日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

中國金茂控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉漢銓

蘇錫嘉

高世斌

謹啟

2020年3月31日

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

關連交易及須予披露交易 收購武漢化資100%股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任，就收購武漢化資100%股權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，武漢化資因而間接持有位於中國青島、天津及武漢物業項目若干權益（即本次交易），詳情載於 貴公司於2020年3月31日致股東的通函（「通函」），本函件為通函的組成部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年3月12日，亦城置業（ 貴公司間接全資附屬公司）與中化資產（中化集團全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，亦城置業同意以人民幣6,850百萬元的代價向中化資產收購武漢化資100%的股權。代價將由 貴集團以內部資源撥付。

於最後實際可行日期，中化資產為 貴公司最終控股股東中化集團的全資附屬公司。因此，根據上市規則，中化資產為 貴公司關連人士。根據上市規則第14A章，本次易構成 貴公司的關連交易。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 貴公司在上市規則第14章下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

貴公司將召開股東特別大會（「股東特別大會」）以尋求獨立股東以投票表決方式批准本次交易的決議案。鑑於中化集團於本次交易擁有權益，中化集團及其聯繫人須並會就將於股東特別大會提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

由所有獨立非執行董事（即劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，就本次交易向獨立股東提供推薦意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年， 貴公司與新百利之間不存在委聘關係。於最後實際可行日期，(a) 新百利與(b) 貴集團、中化集團、中化資產以及彼等各自的附屬公司及聯繫人之間並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等擔任獨立財務顧問。

在制定吾等的意見及推薦意見時，吾等已審閱（其中包括）股權轉讓協議、 貴公司截至2018年12月31日止年度的年報、本公司截至2019年12月31日止年度的全年業績公告及該等項目於2019年12月31日的獨立物業估值報告（詳見通函附錄一）（「估值報告」）。吾等獲提供該等項目的最新發展建議。吾等已與獨立物業估值師（「估值師」）戴德梁行有限公司討論估值報告，包括所用的基準及假設。進一步詳情載於「該等項目的估值」一節。

吾等依賴 貴集團董事及管理層所提供的資料及事實及所發表的意見，並假設所獲提供的資料及事實以及向吾等發表的意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整，及直至股東特別大會舉行之時仍屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由質疑所提供的資料並非真實、準確或完整。吾等乃依賴該等資料，並認為吾等已獲取充份資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、中化集團、中化資產及任何彼等各自的附屬公司及聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮主要因素及理由

於達致有關本次交易條款的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂約方的背景

貴集團

貴集團主要從事城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營及酒店經營業務，是中化集團旗下房地產業務的平台企業。貴集團開發及投資中國的大型房地產項目。誠如貴公司日期為2020年1月7日的公告所述，截至2019年12月31日止12個月，貴集團錄得累計合約銷售額約人民幣1,608億元，而累計合約銷售建築面積約750萬平方米。

貴公司股份自2007年起於聯交所上市。於最後實際可行日期，貴公司的市值約為599億港元。

亦城置業為貴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。

以下為貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的綜合財務表現概要，乃摘錄自貴公司2019年全年業績公告及2018年年報：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣百萬元 (經審核)	2018年 人民幣百萬元 (經審核)	2017年 人民幣百萬元 (經審核)
收入	43,356	38,733	31,075
毛利	12,765	14,538	10,041
投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)	337	127	73
期／年內溢利	8,629	7,377	5,150
股東應佔溢利	6,452	5,211	3,978
貴公司所有者應佔溢利－ 扣除投資物業公平值 收益(已扣除遞延稅項)	6,115	5,084	3,905

新百利函件

貴集團收入主要來自(a)城市運營及物業開發(開發城市綜合體、物業及土地)；(b)商務租賃及零售商業運營(租賃辦公及零售商業物業)；及(c)酒店經營(提供酒店住宿、餐飲服務)。

城市運營及物業開發是 貴集團最大的業務分部，佔以上期間 貴集團收入逾80%。另一方面，商務租賃及零售商業運營及酒店經營各自於以上所呈列期間 貴集團收入約3%至7%。

於上述回顧期間， 貴集團於以上期間錄得商務租賃及零售商業運營下其投資物業組合的公平值收益，主要來自現有投資物業升值。

近年來， 貴集團的股東應佔溢利水平持續上升，由2017年約人民幣40億元增加約31.0%至2018年約人民幣52億元，於2019年進一步增加約23.8%至約人民幣65億元。於扣除投資物業公平值收益的影響(已扣除遞延稅項)後有關上升趨勢依然可見。

以下為 貴集團於2018年及2019年12月31日的綜合財務資料概要，乃摘錄及概述自 貴公司2019年全年業績公告及2018年年報：

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元 (經審核)	2018年 人民幣百萬元 (經審核)
發展中物業及土地	138,820	111,270
投資物業	31,261	29,206
長期定期存款	3,300	–
持作出售物業	11,784	8,991
受限制性銀行結餘	7,487	4,458
現金和現金等價物	17,195	21,324
其他資產	116,302	96,389
總資產	326,149	271,638
計息銀行貸款及其他借款	96,036	87,973
其他負債	144,254	105,400
總負債	240,290	193,373
股東應佔權益	39,372	35,797

誠如上表所示，近年來 貴集團業務規模持續擴大。於2019年12月31日， 貴集團錄得總資產約人民幣3,261億元，主要包括(i)發展中物業及土地（即預售或擬出售物業項目）約人民幣1,388億元；(ii)現金及銀行結餘約人民幣280億元（即長期定期存款、受限制性銀行結餘以及現金和現金等價物的總和）；(iii)投資物業約人民幣313億元；及(iv)持作出售物業（即已落成但未交付物業）約人民幣118億元。

於2019年12月31日， 貴集團錄得總負債約人民幣2,403億元，當中約人民幣960億元或40.0%為計息銀行貸款及其他借款。於2019年12月31日， 貴集團的資產負債比率（即計息銀行貸款及其他借款總額減受限制性銀行結餘、現金和現金等價物及流動資產下的若干其他金融資產）除以經調整資本（即總權益及應付最終控股公司款項）約為74%， 貴集團認為屬合理水平。

於2019年12月31日股東應佔權益維持於約人民幣394億元。

中化集團

中化集團是財富世界500強公司，同時是國務院國資委批准的核心業務中包含房地產項目開發、投資和管理的中央國有企業之一。中化集團的唯一股東為國務院國資委。

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。

2. 本次交易之背景、理由及益處

本次交易之背景

根據日期為2007年7月26日的不競爭承諾，中化集團已向 貴公司承諾，於不競爭承諾年期間，在若干例外情況下，其不得並應促使其附屬公司（ 貴集團及中化化肥控股有限公司及其附屬公司）不得擁有、投資、參與、開發、經營或從事與 貴集團於中國所進行業務直接或間接競爭的任何業務或公司（「受限制業務」），且應就其與受限制業務所獲的新商機給予 貴集團優先選擇權。

據 貴集團管理層所確認，中化集團已履行根據不競爭承諾的責任，並於其參與公開競買及／或投資於該等項目之前向 貴集團發出楊泗港項目、小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目書面通知。 貴公司已於當時成立獨立董事委員會以考慮就各個該等項目所進行的可行性研究。經考慮 貴集團當時的財務狀況及可用資源，以及(就中歐國際城五宗地塊項目而言)青島政府對投標人行業背景施加的具體規定(詳見董事會函件)後， 貴公司獨立董事委員會當時決定不參與該等項目的公開競買及／或投資。其後，中化集團透過武漢化資收購該等項目及 貴公司根據不競爭承諾獲授予的選擇權，據此， 貴公司可行使選擇權收購武漢化資所持該等項目的權益。

吾等已進行獨立研究，並注意到青島、天津及武漢按2019年首三個季度的本地生產總值計算排名中國20大城市，而該等項目各自均位於相關城市的市區內，以具備商業及公共設施的住宅發展項目為主，並連接多條主要幹道及／或高速公路方便直達相關城市的其他地方(包括機場及／或鐵路)。按此基準，吾等同意 貴公司的觀點，即該等項目位於有利的地理位置及／或黃金地段。誠如董事會函件所載， 貴集團對該等項目附近地區的未來發展持樂觀態度，且自 貴集團首次獲得楊泗港項目及小王莊項目要約以來， 貴集團的財務實力顯著增強。尤其是 貴集團於2019年12月31日的備用銀行貸款額增加至約人民幣874億元，而2016年12月31日則約為人民幣274億元，而 貴集團於2019年12月31日的現金及銀行結餘增加至約人民幣280億元，而2016年12月31日則約為人民幣204億元。因此， 貴公司決定行使選擇權以把握投資機會。

本次交易之理由及益處

近年來， 貴集團一直為其物業開發擴大土地儲備。自2019年以來， 貴集團收購60項新物業項目，並已進軍中國9個新城市，令總城市數目增至49個，當中包括一線、二線城市如北京、上海、長沙、天津、青島及武漢。誠如 貴公司2019年全年業績公告所述， 貴集團將不斷夯實城市運營商定位，持續推動戰略執行體系落地，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

據 貴集團管理層表示，目前， 貴集團分別在青島、天津及武漢擁有11項、五項及六項商用及住宅物業項目。此外， 貴集團認為該三個城市為主要二線城市，故於過去數年致力投資於該等城市，而本次交易與 貴集團於新物業項目的整體資本投資策略相符。

經考慮上文所述，吾等認同董事的意見， 貴集團將能夠通過本次交易迅速擴大其於該三個中國城市的土地儲備，有助於 貴集團提升在這些城市的市場佔有率，助力 貴集團城市運營項目的整體推進，並且本次交易對 貴集團未來數年可售貨值形成有力補充。誠如董事會函件所述，由於楊泗港項目及小王莊項目已達到預售條件， 貴集團將能夠享受該兩個項目帶來的回流資金，縮短其資金佔用周期，提高資金使用效率。

3. 股權轉讓協議之主要條款

以下為股權轉讓協議之主要條款概要。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「股權轉讓協議之主要條款」一節。

收購100%股權

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%股權。股權轉讓協議應於獲得獨立股東批准後生效。於本次交易完成後，武漢化資將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

代價及支付

本次交易的代價（「代價」）為人民幣6,850百萬元，乃為訂約方經公平磋商，並考慮武漢化資於2019年12月31日的經調整資產淨值人民幣7,609百萬元後釐定。有關吾等對代價是否合理的評估，請參閱下文「代價評估」一節。

在本次交易獲得獨立股東批准後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 貴集團以內部資源撥付。

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日期後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（「完成日」）完成（「完成」）。

完成前義務

根據股權轉讓協議，中化資產向亦城置業保證：

- (a) 自股權轉讓協議簽署日至完成日，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)對某些發展中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、或有負債應由中化資產承擔；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。

終止

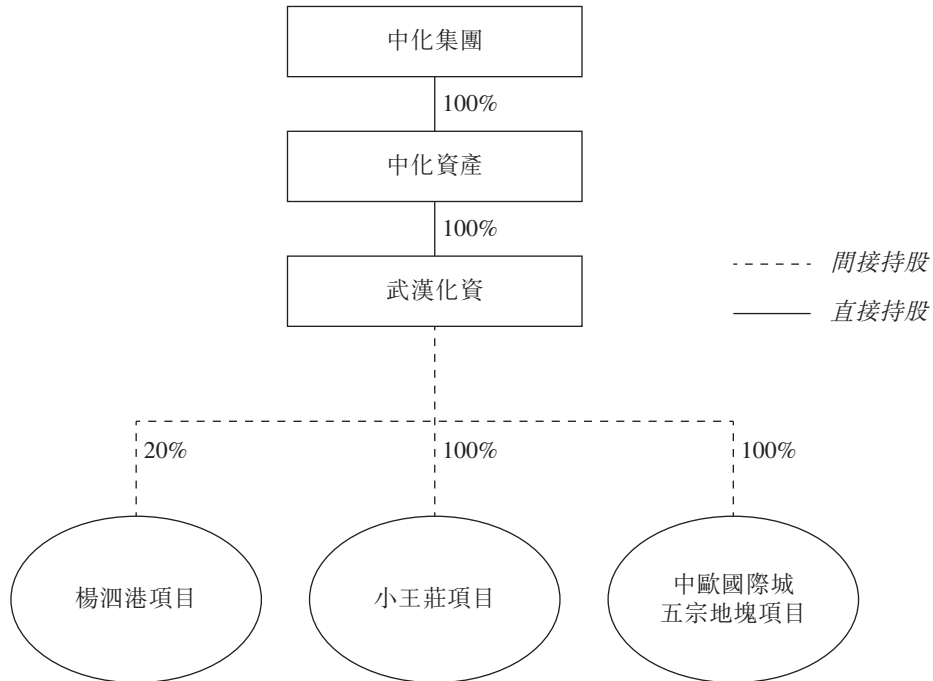
如中化資產違反其在股權轉讓協議下的保證，經亦城置業合理判斷對本次交易造成不利影響的，亦城置業有權解除股權轉讓協議。

4. 有關武漢化資及該等項目的資料

武漢化資

武漢化資為於2016年11月根據中國法律註冊成立為有限公司，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。武漢化資連同其附屬公司（「目標集團」）於中歐國際城五宗地塊項目及小王莊項目擁有100%權益及於楊泗港項目擁有20%權益。據 貴集團管理層所確認，以上三個該等項目均為目標集團的唯一資產及投資。

以下為目標集團於最後實際可行日期的簡化股權架構：



新百利函件

以下為武漢化資根據中國企業會計準則編製截至2019年12月31日止兩個年度的綜合財務資料，乃摘錄及概述自武漢化資的經審核綜合財務報表：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
收入	-	-
除稅前淨利潤	22	114
除稅後淨利潤	16	75

由於該等項目現處於施工或規劃階段，目標集團並無產生任何收入。截至2018年及2019年12月31日止年度，目標集團錄得淨利潤分別約人民幣75百萬元及人民幣16百萬元，主要來自向一間合營公司貸款的利息收入及其他投資收入，惟部分因楊泗港項目虧損攤分、與該等項目相關的銷售費用及其他經營開支而被抵銷。

	於12月31日	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
發展中物業	5,388	3,425
向一間合營公司貸款	2,509	2,690
現金和現金等價物	775	997
其他資產	73	78
總資產	8,745	7,190
預收款項	217	239
計息銀行貸款	536	137
應付中化集團款項	59	-
應付一名關聯方款項	1,102	-
其他負債	253	192
總負債	2,167	568
資產淨值	6,578	6,622

於2019年12月31日，目標集團錄得總資產約人民幣8,745百萬元，主要包括(i)發展中物業約人民幣5,388百萬元，相當於就小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目產生的土地及開發成本；(ii)向一間合營公司提供股東貸款(包括應計利息)約人民幣2,509百萬元，該合營公司繼而持有楊泗港項目。據 貴集團管理層表示，以上貸款按武漢化資所持楊泗港項目股權比例就該項目提供，此乃除股本注資外撥付中國物業發展項目的慣常做法；及(iii)現金和現金等價物約人民幣775百萬元。

於2019年12月31日， 貴集團錄得總負債約人民幣2,167百萬元，當中(i)約人民幣1,102百萬元為應付一間關聯方(即重慶瓏茂里企業管理有限公司， 貴集團成立的合營公司所控制的公司，為獨立第三方)款項，按年利率8.69%計息，並無到期日；(ii)約人民幣536百萬元為計息銀行貸款，按年利率4.9875%計息，於2023年7月19日到期；(iii)約人民幣59百萬元為應付中化集團款項，按年利率3.15%計息，於2020年10月18日到期；及(iv)約人民幣217百萬元為就小王莊項目預售住宅單位的預收款項。據 貴集團管理層所確認，以上所有貸款人均無意要求目標集團即時償還因本次交易而產生的以上借款，預計所有借款將繼續到位。

於2019年12月31日目標集團的資產淨值約為人民幣6,578百萬元。有關吾等對代價與目標集團經調整淨資產的評估，請參閱下文「代價評估」一節。

中歐國際城五宗地塊項目

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，總代價為人民幣1,773百萬元。中歐國際城五宗地塊項目位於青島高新區，鄰近 貴集團位於青島的發展項目(即青島中歐國際城)。該項目佔地面積約為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。據 貴集團管理層表示，(i)於最後實際可行日期中歐國際城五宗地塊項目仍處於規劃階段；(ii)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年全部完工；及(iii)根據目前的項目時間表，計劃於2020年第四季度進行的預售活動涉及約38,600平方米的計劃住宅單位(佔約433,800平方米的項目總可售面積約9%)，且於2020年沒有計劃進行其他預售活動。有關中歐國際城五宗地塊項目預售及交付時間表的進一步詳情，請參閱董事會函件內「有關武漢化資的資料－中歐國際城五宗地塊項目」一節。

吾等獲 貴集團管理層通知，中歐國際城五宗地塊項目的總投資額預計約為人民幣5,416百萬元，於2019年12月31日產生的金額約為人民幣1,851百萬元。餘下金額約人民幣3,565百萬元將通過金融機構工程貸款及推出預售物業的所得款項等多種方式籌措。

小王莊項目

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，總代價為人民幣3,150百萬元。小王莊項目位於天津市東麗區，而 貴集團現正於東麗區興建另一住宅項目－天津山東•金茂府項目。小王莊項目佔地面積約為59,600平方米，住宅及商用部分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。據 貴集團管理層表示，(i)小王莊項目已於2018年2月開始施工，分期開發，並預計將於2023年全部完工；(ii)根據目前的項目時間表，計劃於2020年第三季度進行的預售活動涉及約13,200平方米的住宅單位(佔約114,200平方米的項目總可售面積約12%)，其後於2020年第四季度預售另外約17,900平方米的住宅單位(佔項目總可售面積約16%)；及(iii)並無計劃於2020年進行其他預售活動。有關小王莊項目的預售和交付時間表的進一步詳情，請參閱董事會函件中內「有關武漢化資的資料－小王莊項目」一節。

吾等獲 貴集團管理層通知，小王莊項目的總投資額預計約為人民幣4,350百萬元，於2019年12月31日產生的金額約為人民幣3,526百萬元。餘下金額約人民幣823百萬元將通過金融機構工程貸款及推出預售物業的所得款項等多種方式籌措。

楊泗港項目

楊泗港項目由平安不動產於2016年11月22日透過公開競買投得，總代價為人民幣11,065百萬元。武漢化資根據其與以上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。據 貴集團管理層表示，其他方為獨立於中化集團及 貴集團於公開競買時的第三方，主要從事(其中包括)中國房地產投資及開發業務，並將共同負責開發楊泗港項目。 貴集團目前無意收購楊泗港項目餘下的80%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。該項目佔地面積約為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。據 貴集團管理層表示，(i)楊泗港項目已於2017年5月開始施工，分期開發，並預計將於2023年全部完工；(ii)根據目前的項目時間表，計劃於2020年第二季度進行的預售活動涉及約24,900平方米的住宅單位(佔約676,900平方米的項目總可售面積約4%)，其後於2020年第四季度預售另外19,400平方米的住宅單位(佔項目總可售面積約3%)、2,000平方米的商業單位及約600個停車位；及(iii)並無計劃於2020年進行其他預售活動。

有關楊泗港項目的預售和交付時間表的進一步詳情，請參閱董事會函件中內「有關武漢化資的資料－楊泗港項目」一節。

吾等獲 貴集團管理層通知，楊泗港項目的總投資額預計約為人民幣18,989百萬元，於2019年12月31日產生的金額約為人民幣13,190百萬元。餘下金額約人民幣5,799百萬元將通過金融機構工程貸款及推出預售物業的所得款項等多種方式籌措。

前景

根據中華人民共和國國家統計局網站所發佈的最新數據，近年來武漢、天津及青島等城市的本地生產總值呈上升趨勢。根據當地政府機構發佈的最新統計數據，截至2019年首三個季度，武漢及青島等城市的本地生產總值錄得約人民幣1.2萬億元及人民幣1.0萬億元，即較2018年同期相比分別增長約7.8%及6.4%，而於2019年天津市的本地生產總值約為人民幣14.1億元，即較2018年增長約4.8%。據同一來源，截至2019年首三個季度武漢及青島居民的人均可支配收入分別增至約人民幣33,800元及人民幣34,600元，而於2019年天津居民的人均可支配收入增至約人民幣42,400元，各自均大幅高於2019年同期國家平均數（即截至2019年首三個季度及2019年分別約人民幣22,900元及人民幣30,700元）。以上數據顯示武漢、天津及青島等城市展現增長潛力，且對高級商用及住宅物業需求殷切。此外，據同一來源，過去數年於武漢、天津及青島等城市的房地產開發投資亦已增加，於2019年首三個季度及2019年（如適用）的增長率介乎約8%至20%。

誠如 貴公司2019年全年業績公告所述，對應到房地產行業，「房住不炒」仍是中央政府調控主導方向，聚焦「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，因城施策確保市場長遠平穩發展，房地產市場競爭愈發激烈。短期來說，隨着各城市穩經濟的政策陸續推出，支持土地供應、合理購房需求釋放的金融及財稅政策力度進一步加大，也將為行業恢復帶來新機遇。

爆發新型冠狀病毒

吾等觀察到自2019年12月或2020年1月爆發新型冠狀病毒肺炎（「COVID-19」）以來，中國經濟面臨的壓力不斷增加，整體經濟活動放緩，據中華人民共和國國家統計局於2020年2月所發佈，中國製造業採購經理人指數急挫，創歷史新低35.7點。就此，國家央行已推出多項措施以振興經濟活動及應付新型冠狀病毒帶來的負面影響。

根據吾等與 貴集團管理層的討論，因新型冠狀病毒影響，該等項目在2020年春節後復工較以往有所延後。為應付此情況，該等項目正在通過遠程辦公等特別工作安排促進該等項目的復工。吾等獲 貴集團管理層進一步表示，關中歐國際城五宗地塊項目的籌備施工工作及小王莊項目的施工於2020年3月初恢復，而楊泗港項目的施工預期於2020年第二季度恢復，惟須待當地政府部門批准復工計劃後方可作實。再者，由於目標集團對楊泗港項目及小王莊項目在2020年第一季度並無預售或竣工的計劃，該等項目於2020年第二季度的預售計劃並無佔相關該等項目的重大部分（進一步詳見上文分節），而中歐國際城五宗地塊項目尚未動工， 貴公司預期該等項目的預售及交付不會受到新型冠狀病毒的實質影響。

自2020年2月以來，中國多地陸續推出了房地產前端支持政策，政策內容包括預售條件適度放寬、開竣工時間順延、推進線上審批服務、提供信貸支持等，以緩解房地產企業的短期流動性壓力，保障中國房地產市場和經濟的穩定。基於上文所述， 貴公司認為，新型冠狀病毒將不會對該等項目的現金流造成重大不利影響，且不會對中國房地產市場帶來長遠重大影響。

吾等從中國國家衛生委員會發佈的數據注意到，新型冠狀病毒感染新增病例的數目與今年年初錄得的病例數目相比一直在逐漸減少，且於最後實際可行日期全國的新增病例少於100例及武漢、天津及青島錄得的新增病例極少，意味著中國政府有能力控制新型冠狀病毒在中國擴散，預計將在不久的將來逐步恢復經濟活動。

此外，吾等已與 貴集團管理層討論有關新型冠狀病毒對該等項目預售時間表的影響。誠如上述有關各項該等項目的分節中所披露，原定於本年度預售的住宅單位較少，佔該等項目總可售面積少於10%。經作出敏感度分析， 貴公司預期，即使2020年第二季度及第三季度的該等項目全部預售活動延遲至2020年第四季度，各該等項目的內部回報率也不會有重大變動。基於以上所述，並假設新型冠狀病毒將對中國房地產市場造成短期影響並將於年內受控， 貴公司認為且吾等同意該等項目的預售活動及因而產生的現金流入將不會受新型冠狀病毒重大影響。

吾等亦與估值師（已於確認函（「**確認函**」）中發表其意見）討論短期內將對中國經濟（包括住宅物業市場）造成不利影響，但該不利影響未必長時間持續，很大程度取決於疫情的發展。經考慮上文所述後，吾等認為，儘管中國物業市場於可見將來整體前景不明朗，吾等認同董事的觀點，新型冠型病毒將不會對中國房地產市場有長遠重大影響。

5. 該等物業的估值

估值師已對目標集團所持各該等項目於2019年12月31日的權益進行估值，估值全文載於通函附錄一。根據估值報告，目標集團於2019年12月31日現況下的市值約為人民幣9,914.5百萬元（「**估值**」），而物業項目分析如下：

	於2019年 12月31日 現況下 的市值 人民幣百萬元	目標集團 應佔權益	於2019年 12月31日 目標集團 應佔現況下 的市值 人民幣百萬元
<u>中國發展中物業</u>			
楊泗港項目	16,849.0	20%	3,369.8
小王莊項目	<u>3,654.0</u>	100%	<u>3,654.0</u>
	20,503.0		7,023.8
<u>中國持作日後發展物業</u>			
中歐國際城五宗地塊項目	<u>2,890.7</u>	100%	<u>2,890.7</u>
	<u><u>23,393.7</u></u>		<u><u>9,914.5</u></u>

吾等已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定進行有關估值師及其估值工作的工作。尤其是吾等已跟估值師面談有關其專業知識並了解估值師為一家著名獨立物業估值師，曾為中國擁有物業權益的上市公司完成大量受聘工作。吾等注意到，估值報告的編製人及主管估值師均於中國物業估值方面擁有超過26年的經驗。

吾等已審閱估值師的委聘條款及估值報告，並與估值師討論估值方法及所採用的基準及假設以及所進行的盡職審查工作，包括所採用的可比銷售證據及所作出的調整，詳見下文討論。估值師已視察各項該等項目並就估值作出相關查詢。於達致估值時，吾等注意到，估值師已採用直接比較法，據此，該等項目的估值經參考：(i)估值師於鄰近地區所識別相關市場可用的可比土地銷售證據；(ii)截至估值日期產生的開發成本及相關融資成本；及(iii)發展商利潤的合理水平。就上文第(i)項而言，估值師已考慮調整因素以反映可比銷售證據與相關該等項目的差異，如地點、大小、交通便利程度及交易時間等。此外亦假設相關該等項目將根據 貴集團所提供最新的發展建議開發及落成。據估值師所確認，直接比較法參考可比土地交易是初期評估物業項目市值的常用估值方法。經考慮上文所述，吾等認為，估值師採用直接比較法對於建立該等物業的公開市值屬合理及可接受。

關於中歐國際城五宗地塊項目，吾等觀察到，武漢化資於2019年10月按總代價人民幣1,773百萬元收購該項目，而估值師評估該項目於2019年12月31日的市值約為人民幣2,890.7百萬元，較土地競價增加約63.0%。吾等與 貴集團管理層討論並知悉，(i)鑑於中化集團的多元業務板塊及豐富產業資源使其參與中歐國際城五宗地塊項目的公開競買時享有明顯優勢，而 貴公司參與公開競買時可能涉及較大不確定性；及(ii)當地政府擬鼓勵國家背景企業集團承辦項目以宣傳有關地區，故投標人獲給予折扣價，可能未必能反映該項目的市場估值。就形成吾等對本次交易的意見而言，吾等認為，估值師所評估的獨立估值(就中歐國際城五宗地塊項目而言，即人民幣2,890.7百萬元)相關性較高。

爆發新型冠狀病毒的討論

鑑於最近中國(尤其是武漢)爆發新型冠狀病毒(進一步詳情載於「前景」一節)，吾等已與估值師討論對該等項目估值的潛在影響。誠如確認函所述，估值師已查閱獨立物業研究機構中國指數研究院於2020年2月發佈「中國房地產指數系統百城價格指數

報告」刊物中有關武漢、天津及青島等城市的物業市場變動，並注意到以上城市的住宅物業價格並無重大變動，於2020年首兩個月的變動介乎上升0.13%至下降0.52%，反映於該三個城市的住宅物業價格維持穩定。

估值師進一步認為對中國經濟（包括住宅物業市場）的不利影響將於短期內浮現但不會持久，這頗大程度上視乎疫情的發展。鑑於中國政府及中國人民銀行自2020年2月起已啟動振興經濟措施，經考慮2003年嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）疫情對中國經濟的影響，估值師認為短期內，肺炎疫情無可避免地會對經濟造成一定影響，疫情將影響消費，而消費品零售銷售總額增長放緩將對整體經濟造成影響，長遠而言，借鑑過往沙士的經驗，經濟將會重返正常水平，影響只屬短期性質。

估值師於其確認函總結，儘管估值師未能準確地預測肺炎疫情的未來發展以及對以上三個城市有關住宅物業市場的任何不利影響，依據過往沙士疫情的經驗，估值師認為於最後實際可行日期的物業價值將不會重大有別於該等項目於2019年12月31日的相關估值，且偏差將於5%之內。

吾等就此已審閱中國國家統計局於2020年2月發佈的「70大中城市商品住宅銷售價」。吾等注意到武漢、天津及青島的2020年2月指數與2019年12月相比大致維持相同。在此基礎上並經考慮中國中央政府穩定土地價格、房地產價格及市場預期而採取的長遠措施以及「爆發新型冠狀病毒疫情」一節所討論的新型冠狀病毒感染病例數目減少，吾等認為長期來看中國的住宅物業價格預期將維持穩定，且估值師於確認函的結論具理據，惟誠如上文所述武漢、天津及青島截至2020年2月的住宅物業價格並無重大下調的變動。

6. 代價評估

誠如上文「有關武漢化資及該等項目的資料」一節所述，目標集團的唯一資產及投資為該等項目，意指目標集團是以資產為基礎的集團，因此應強調以目標集團的淨資產支撐來評估代價。就此，吾等已審閱目標集團的經調整未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）（「經調整資產淨值」），乃根據目標集團於2019年12月31日的未經審核綜合資產淨值得出，以及下表所載的調整，包括因估值產生的重估盈餘，再減去估計遞延稅項：

人民幣百萬元

於2019年12月31日其股權持有人應佔目標集團的	
未經審核綜合資產淨值	6,578
調整：	
－ 於2019年12月31日目標集團應佔小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目估值產生的重估盈餘 (附註1)	1,157
－ 扣除重估盈餘應佔遞延稅項 (附註2)	(397)
－ 於2019年12月31日目標集團應佔其估值產生的分佔楊泗港項目淨資產的增值 (附註3)	271
	<hr/>
經調整資產淨值	7,609

附註：

1. 指估值師所評估對小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目於2019年12月31日的市值超出同日相關賬面值產生的重估盈餘
2. 指於按估值報告所載的估值價格出售小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目（有計劃日後出售）後將招致目標集團就有關項目的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅及土地增值稅
3. 指估值師所評估楊泗港項目於2019年12月31日的市值超出其同日相關賬面值產生的分佔楊泗港項目淨資產增值，減去潛在中國企業所得稅及土地增值稅，並已扣除非目標集團應佔的相關權益

如上表所示，目標集團的經調整資產淨值約為人民幣7,609百萬元。代價人民幣6,850百萬元較經調整資產淨值折讓約10.0%。

誠如估值師發出的確認函所述，於最後實際可行日期的物業價值與該等項目於2019年12月31日各自估值並無重大差異，且偏差將在5%之內。上述較經調整資產淨值折讓10%足以應對該等項目估值最大下調5%的可能性。按上述基準，經考慮上文「該等項目的估值」一節所討論該等項目的估值為合理及可接受後，吾等認為代價屬公平合理。

7. 對 貴集團的財務影響

於完成後，武漢化資將成為 貴公司的間接全資附屬公司，因此，目標集團的所有經營表現及財務狀況將併入 貴集團的財務報表。換言之， 貴集團將對小王莊項目及中歐國際城五宗地塊項目擁有控制權，而 貴集團將能夠參與及分享楊泗港項目的經濟利益。

以下為吾等就本次交易對 貴集團產生的財務影響的分析。對 貴集團的實際財務影響或會有別及可能改變，原因是目標集團截至完成之日的可識別資產及負債的賬面值可能不同。

資產淨值

據 貴集團管理層表示，由於本次交易前後目標集團一直受中化集團共同控制，本次交易將以共同控制合併法下的合併會計法入賬。因此，從控制方的角度，目標集團的資產、負債及權益將利用現有賬面值綜合入賬。在控制方持續擁有權益下，於共同控制合併之時，概不會確認任何額外商譽或收購人於被收購人可識別資產、負債及或然負債超出共同控制合併時的成本的差額。

為方便說明，假設完成於2019年12月31日進行，並按代價人民幣6,850百萬元及於2019年12月31日目標集團資產淨值約人民幣6,578百萬元計算， 貴集團的總權益將稍為下降約人民幣272百萬元，而吾等認為相比於2019年12月31日 貴集團的總權益約人民幣859億元而言屬微不足道。股東應注意，目標集團應佔該等項目的公平市值尚未反映於目標集團的財務報表中。倘按「代價評估」一節所詳述經調整資產淨值的方式調整， 貴集團的資產淨值將會增加。

收入及盈利

誠如前述「有關武漢化資及該等項目的資料」一節所述，該等項目現處於施工或規劃階段，工程預計分階段完工，整個項目工程預計於2023年或2024年完成。預期目標集團在相關該等項目工程完工及相關物業交付予買方或出租以獲取租金收入之前不會為 貴集團帶來任何具意義的收入或盈利金額。因此，預計緊隨完成後本次交易將不會對 貴集團的財務表現造成即時影響，但長遠而言將為 貴集團帶來額外收入流。

營運資金及資產負債比率

代價人民幣6,850百萬元將以 貴集團內部資源撥付，分別佔於2019年12月31日 貴集團現金及銀行結餘（即約人民幣280億元）及總資產（即約人民幣3,261億元）少於25%及3%。預期目標集團將招致進一步的估計開發成本約人民幣5,548百萬元以完成該等項目，預計將透過對外借款及推出預售物業的所得款項撥付。按上文基準，預計緊隨完成後本次交易將不會對 貴集團的營運資金有任何重大不利影響。

貴集團於2019年12月31日的資產負債比率約為74%。完成後，目標集團的所有資產及負債將併入 貴集團。為方便說明，根據目標集團於2019年12月31日的財務狀況（詳見「有關武漢化資及該等項目的資料」一節）， 貴集團的現金及銀行結餘將減少約人民幣6,075百萬元（即代價人民幣6,850百萬元減目標集團於2019年12月31日的現金和現金等價物約人民幣775百萬元），而 貴集團的借款將增加約人民幣1,697百萬元。因此，預期 貴集團的資產負債比率將會上升。據 貴集團管理層所確認，資產負債比率上升視為可接受，而 貴集團於完成後的財務狀況仍然穩健，並擁有足夠財務資源應付持續的業務營運及發展。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，本次交易乃按一般商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中執行，符合 貴公司及股東整體的利益。吾等亦認為本次交易的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2020年3月31日

王思峻先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼並於企業融資界累積逾十年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團將收購的物業權益於2019年12月31日的價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值（詳見隨附的估值報告）。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於2019年12月31日（「估值日期」）的價值。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2017年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方的價值因素）引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年）。

對中國物業估值時，經考慮 貴公司法律顧問大成律師事務所日期為2020年3月11日的中國法律意見後，吾等已假設取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付地價編製估值。

吾等依賴 貴集團及中國法律顧問所提供有關物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設物業擁有人於獲批之土地使用年期屆滿前的整段期間擁有物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業編製估值。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料載於估值報告的附註。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

在對於第一至二類物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃（如有），以物業的開發及落成作為基準進行估值。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上土地的可資比較銷售例子，並考慮於估值當日已產生的建築成本、因支付於估值日期的地價及建築成本產生的融資費用以及合理水平的發展商溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、土地及樓宇的憑證、發展時間表、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團將收購應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團及 貴公司法律顧問就 貴集團於中國物業權益所提供的意見及所編製的中國法律顧問。

實地視察

吾等的已於2019年12月視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生預期外開支或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何屋宇設備。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

吾等的估值師夏鑫先生已對武漢的物業進行檢查，彼在中國物業估值方面擁有約10年經驗。吾等的估值師吳凡女士已對天津的物業進行檢查，彼在中國物業估值方面擁有約11年經驗。吾等的估值師孫輝女士已對青島的物業進行檢查，彼在中國物業估值方面擁有約八年經驗。

貨幣

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

中國金茂控股集團有限公司
香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-4703室
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

估價及顧問服務部

董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估價師

MSc, MRICS, MHKIS

謹啟

2020年3月31日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

本估值報告由雷偉全先生*MRICS, MHKIS, RPS*(產業測量組)在曾俊叡先生監督下編製，雷偉全先生擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2019年	貴集團將 收購的權益 %	於2019年
	12月31日 現況下的市值 人民幣		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣
第一類 – 貴集團將收購中國的發展中物業			
1. 中國湖北省武漢漢陽區楊泗港新港 長江城F、G、J及K地塊的商住楊 泗港項目在建工程	16,849,000,000	20	3,369,800,000
2. 中國天津市東麗區程新道南側、迭 山路西側的商住小王莊項目在建工 程	<u>3,654,000,000</u>	100	<u>3,654,000,000</u>
小計	<u>20,503,000,000</u>		<u>7,023,800,000</u>

物業	於2019年	貴集團將 收購的權益 %	於2019年
	12月31日 現況下的市值 人民幣		12月31日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣
第二類 – 貴集團將收購中國持作日後發展的物業			
3. 中國山東省青島市高新區座落在中 歐國際城的五塊待建土地	2,890,700,000	100	2,890,700,000
小計	<u>2,890,700,000</u>		<u>2,890,700,000</u>
第一至二類總計	<u><u>23,393,700,000</u></u>		<u><u>9,914,500,000</u></u>

估值報告

第一類 – 貴集團將收購中國的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 12月31日 現況下的市值
1. 中國湖北省武漢漢陽區楊泗港新港長江城F、G、J及K地塊的商住楊泗港項目在建工程	<p>於落成後，楊泗港新港長江城是武漢漢陽區一項大型商住項目。</p> <p>該物業包括位於一幅總地盤面積約為182,908.75平方米的土地上開發的楊泗港新港長江城F、G、J及K地塊的商住項目。</p> <p>據 貴集團告知，擬發展項目預定於2023年落成，計劃地面以上及地下總建築面積約1,133,694.92平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建中。	<p>人民幣 16,849,000,000元</p> <p>(人民幣壹佰陸拾捌億肆仟玖佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔 20%權益：人民幣 3,369,800,000元)</p>
		<p>建築面積 (平方米)</p>	
	地面以上	864,907.27	
	地下	<u>268,787.65</u>	
	總計	<u><u>1,133,694.92</u></u>	
	<p>該物業的直接所在地為武漢市區，以俱備商用及公共設施的住宅發展項目為主。</p> <p>該物業附有土地使用權，作市鎮住宅用途。詳情請參閱下文附註(1)。</p>		

附註：

- (1) 根據武漢市不動產登記局頒發的四份國有土地使用證，該物業的土地使用權（包括總地盤面積182,908.75平方米）已歸屬予武漢安和盛泰房地產開發有限公司，作城鎮住宅用途，住宅用途直至2087年6月20日屆滿、商業用途直至2057年6月20日屆滿及園景用途直至2067年6月20日屆滿，詳情如下：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)
(2017) 0000755	2017年7月24日	楊泗港新港長江城地塊F	55,594.41
(2017) 0000754	2017年7月24日	楊泗港新港長江城地塊G	57,282.74
(2017) 0000753	2017年7月24日	楊泗港新港長江城地塊J	41,201.69
(2017) 0000752	2017年7月24日	楊泗港新港長江城地塊K	28,829.91
			<u>182,908.75</u>

- (2) 根據武漢市國土資源和規劃局於2017年7月14日頒發的建設用地規劃許可證[2017]第050號，該建議發展項目的建築地盤（地盤面積約182,908.75平方米）符合城鎮規劃規定並已獲批准。

- (3) 根據武漢市國土資源和規劃局於2018年3月30日頒發的建設工程規劃許可證[2018]第060號，地塊F上物業的建築工程（可建樓面面積約211,298.92平方米）符合建築工程規定並已獲批准。

根據武漢市國土資源和規劃局於2018年9月21日頒發的建設工程規劃許可證[2018]第215號，地塊G上物業的建築工程（可建樓面面積約217,664.78平方米）符合建築工程規定並已獲批准。

根據武漢市國土資源和規劃局於2017年10月19日頒發的建設工程規劃許可證[2017]第157號，地塊J上物業的建築工程（可建樓面面積約197,794.60平方米）符合建築工程規定並已獲批准。

根據武漢市國土資源和規劃局於2019年1月31日頒發的建設工程規劃許可證[2019]第050號，地塊K上物業的建築工程（可建樓面面積約187,417.07平方米）符合建築工程規定並已獲批准。

- (4) 根據武漢市漢陽區建設局於2018年7月3日頒發的建設工程施工許可證第4201052017061900114BJ4002號，地塊F上物業的建築工程符合施工規定並已獲准建築規模289,701.01平方米。

根據武漢市漢陽區建設局於2019年1月14日頒發的建設工程施工許可證第4201052018040300114BJ40012號，地塊G上物業的建築工程符合施工規定並已獲准建築規模306,983.41平方米。

根據武漢市漢陽區建設局於2018年3月16日頒發的建設工程施工許可證第4201052017041800214BJ4001號，地塊J上物業的建築工程符合施工規定並已獲准建築規模265,007.41平方米。

- (5) 根據武漢市住房保障和房屋管理局於2019年8月15日頒發的預售許可證[2019]第568號，地塊F上物業的建築工程符合預售規定，建築規模為29,451.85平方米。
- (6) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付建築成本總額為人民幣1,200,241,665元，而該物業於估值日期的竣工前餘下建築成本為人民幣4,308,748,336元。吾等已於估值中考慮有關款項。
- (7) 該物業於竣工時的市值估計約為人民幣24,554,500,000元。
- (8) 根據日期為2018年10月26日的營業執照第91420105MA4KQ7K196號，武漢安和盛泰房地產開發有限公司自2012年12月16日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。
- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業國有土地使用證合法有效且可根據中國法律強制執行；
 - (ii) 武漢安和盛泰房地產開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用人，且已就該物業取得國有土地使用證；
 - (iii) 武漢安和盛泰房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有地價已支付及結算。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有（部分） |
| 預售許可證 | 有（部分） |
| 營業執照 | 有 |
- (11) 在吾等的估值中，吾等就該物業的住宅開發部分及商業開發部分分別採用平均樓面單價每平方米人民幣15,700元及每平方米人民幣7,600元。
- (12) 在吾等估值過程中，吾等已參考與該物業特徵相若的部分相關土地銷售交易。該等土地銷售交易的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣20,000元。吾等假設的樓面單價與上述土地銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等土地銷售交易的樓面單價已作調整，以反映多種因素，包括但不限於時間、位置、面積、差異及質量。

估值報告

			於2019年 12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國天津市東麗區程新道南側、迭山路西側的商住小王莊項目在建工程	<p>於落成後，有關發展項目是天津東麗區一項中型商住項目。</p> <p>該物業包括位於一幅總地盤面積約為59,628.80平方米的商住項目在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，擬發展項目預定於2021年落成，計劃地面以上及地下總建築面積約158,727.39平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建中。	<p>人民幣 3,654,000,000元</p> <p>(人民幣參拾陸億伍仟肆佰萬圓)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 3,654,000,000元)</p>
		建築面積 (平方米)	
	地面以上	119,256.20	
	地下	<u>39,471.19</u>	
	總計	<u><u>158,727.39</u></u>	
	<p>該物業的直接所在地為天津市區，以俱備商業及公共設施的住宅發展項目為主。</p> <p>該物業附有土地使用權，作市鎮住宅用途。詳情請參閱下文附註(1)。</p>		

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局頒發日期為2018年2月27日的國有土地使用證[2018]第1006331號，該物業的土地使用權（包括地盤面積59,628.80平方米）已歸屬予天津東輝置業有限公司，作城鎮住宅用途，住宅用途直至2087年12月29日屆滿及商業用途直至2057年12月29日屆滿。
- (2) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津東輝置業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，詳情如下：

合同編號	合同日期	東麗區地點	土地		地積比率	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣)
			使用年期	土地用途			
TJ11102017005	2017年 9月28日	程新道南側、 迭山路西側	70年	住宅	2.0	59,628.8	3,150,000,000
			40年	商業			

- (3) 根據天津市規劃局東麗區規劃分局於2017年12月18日頒發的建設用地規劃許可證[2017]第0032號，該擬發展項目的建築地盤（地盤面積約59,628.10平方米）符合城鎮規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據天津市規劃局東麗區規劃分局頒發的建設工程規劃許可證，該物業的建築工程（可建樓面面積約119,256.20平方米）符合建築工程規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2018) 0023	2018年4月13日	17,800.06
(2018) 0025	2018年4月13日	46,371.96
(2018) 0024	2018年4月13日	55,084.18
(2018) 0022	2018年4月12日	39,471.19
		158,727.39

- (5) 根據天津市東麗區行政審批局頒發的三份建設工程施工許可證，該物業的建築工程符合施工規定並已獲准總建築規模103,643.21平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	建築面積 (平方米)
1201102018042702121	2018年4月27日	17,800.06
1201102018052101121	2018年5月21日	46,371.96
1201102019101616121	2019年10月16日	55,084.18
1201102018042701121	2018年4月27日	39,471.19
		158,727.39

- (6) 根據天津市國土資源和房屋管理局於2018年5月18日頒發的預售許可證[2018]第0254-001-003號，該物業部分建築工程符合預售規定，建築規模為16,518.58平方米。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付建築成本總額為人民幣206,958,116元，而該物業於估值日期的竣工前餘下建築成本為人民幣304,301,879元。吾等已於估值中考慮有關款項。
- (8) 該物業於竣工時的市值估計約為人民幣4,219,000,000元。
- (9) 根據日期為2018年8月20日的營業執照第91120110MA05ULWE06號，天津東輝置業有限公司自2017年8月22日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (10) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其所出具的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 該物業國有土地使用證合法有效且可根據中國法律強制執行；
 - (ii) 天津東輝置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用人，且已就該物業取得國有土地使用證；
 - (iii) 天津東輝置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有地價已支付及結算。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照授出情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有（部分） |
| 預售許可證 | 有（部分） |
| 營業執照 | 有 |
- (12) 在吾等的估值中，吾等就該物業採用平均樓面單價每平方米人民幣21,400元。
- (13) 在吾等估值過程中，吾等已參考與該物業特徵相若的部分相關土地銷售交易。該等土地銷售交易的樓面地價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣19,000元。吾等假設的樓面單價與上述土地銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等土地銷售交易的樓面單價已作調整，以反映多種因素，包括但不限於時間、位置、面積、差異及質量。

估值報告

第二類 – 貴集團將收購中國持作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 12月31日 現況下的市值
3. 中國山東省青島市高新區五塊座落在中歐國際城的待建土地	<p>該物業包括位於五個總地盤面積約為278,887.20平方米的項目地盤。</p> <p>據 貴集團告知，擬發展項目將於有關地盤上發展，計劃總建築面積約725,060.85平方米。</p> <p>據 貴集團告知，擬發展項目預定於2023年落成。</p> <p>該物業的直接所在地為青島市區，以俱備商業及公共設施的住宅發展項目為主。</p> <p>該物業附有土地使用權，土地使用年期不一，用途詳載下文。</p>	於估值日期，該物業為土地。	<p>人民幣 2,890,700,000元</p> <p>(人民幣貳拾捌億玖仟柒拾萬圓)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,890,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據青島市自然資源和規劃局與青島方嘉置業有限公司訂立的三份國有土地使用權出讓合同，詳情如下：

地段編號	合同編號	合同日期	高新區地點	土地 使用年期	土地用途	地積比率	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣)
地段第D11號	01-2019-4074	2019年 11月13日	河東路南、 和源路西	70年	城鎮住宅	3.0	73,705.30	840,237,000
地段第B6號	01-2019-4073	2019年 11月13日	泰鴻路北、 華貫路西	70年	城鎮住宅	2.0	77,206.90	602,210,700
地段第B4號	01-2019-4075	2019年 11月13日	泰瑞路南、 華貫路東	70年	城鎮住宅	2.5	29,329.50	285,959,700
							<u>180,241.70</u>	<u>1,728,407,400</u>

根據青島市自然資源和規劃局與青島方靖置業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，詳情如下：

合同編號	合同日期	高新區地點	土地		地積比率	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣)
			使用年期	土地用途			
01-2019-4079	2019年 12月9日	河東路南、 華東路西	50年	工業	2.8	54,267.40	24,420,330

根據青島市自然資源和規劃局與青島方旭置業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，詳情如下：

合同編號	合同日期	高新區地點	土地		地積比率	地盤面積 (平方米)	地價 (人民幣)
			使用年期	土地用途			
01-2019-4078	2019年12月9 日	華東路西、 泰鴻路北	50年	工業	2.8	44,378.10	19,970,145

- (2) 根據日期為2020年3月3日的國有土地使用權證第(2020) 0007248號，該物業的土地使用權(包括地盤面積29,329.50平方米)已歸屬予青島方嘉置業有限公司，作城鎮住宅用途，住宅用途直至2089年11月24日屆滿。

根據日期為2020年3月10日的國有土地使用權證第(2020)0007307號，該物業的土地使用權(包括地盤面積77,206.90平方米)已歸屬予青島方嘉置業有限公司，作城鎮住宅用途，住宅用途直至2089年11月24日屆滿。

根據日期為2020年3月11日的國有土地使用權證第(2020)0007319號，該物業的土地使用權(包括地盤面積73,705.30平方米)已歸屬予青島方嘉置業有限公司，作城鎮住宅用途，住宅用途直至2089年11月24日屆滿。

據 貴集團表示，為了取得餘下兩幅工業用地的國有土地使用權證， 貴集團需要更多時間以完成政府規定的程序，並預期可於2020年4月取得該兩份國有土地使用權證。

此外，據 貴集團表示， 貴集團已就餘下兩幅工業用地支付補地價。 貴公司的中國法律顧問表示，在獲得餘下兩份國有土地使用權證方面不存在法律障礙。

- (3) 根據日期為2019年10月23日的營業執照第91370222MA3QT3JW50號，青島方嘉置業有限公司自2019年10月23日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元。

根據日期為2019年10月23日的營業執照第91370222MA3QT3EH0E號，青島方靖置業有限公司自2019年10月23日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

根據日期為2019年10月23日的營業執照第91370222MA3QT3854C號，青島方旭置業有限公司自2019年10月23日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (4) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其所出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證合法有效且可根據中國法律強制執行；
 - (ii) 青島方嘉置業有限公司、青島方靖置業有限公司及青島方旭置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用人，且已就該物業取得國有土地使用權出讓合同；
 - (iii) 青島方嘉置業有限公司、青島方靖置業有限公司及青島方旭置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有地價已支付及結算。
 - (v) 上述土地使用人在獲取餘下兩份國有土地使用證方面不存在法律障礙。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照授出情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 在吾等的估值中，吾等就該物業的住宅開發部分及工業開發部分分別採用平均樓面單價每平方米人民幣6,200元及人民幣390元。
- (7) 在吾等估值過程中，吾等已參考與該物業特徵相若的部分相關土地銷售交易。該等土地銷售交易的樓面地價介乎每平方米人民幣400元至人民幣6,500元。吾等假設的樓面單價與上述土地銷售交易一致。於達致主要假設的過程中，該等土地銷售交易的樓面單價已作調整，以反映多種因素，包括但不限於時間、位置、面積、差異及質量。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對物業估值報告意見而編製的函件全文。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

吾等提述 閣下要求吾等於2019年12月武漢爆發新型冠狀病毒後就本通函所進行的物業估值報告發表意見。

吾等謹此表明，物業估值報告的估值日期為2019年12月31日。吾等知悉有報導指武漢爆發多宗新型冠狀病毒個案。在吾等的估值過程中，吾等基於已反映各種經濟狀況（包括但不限於冠狀病毒因素）的市場可比個案。

2020年1月中新型冠狀病毒疫情越趨嚴重，經濟活動放緩或停滯不前，令市場關注中國整體樓價短期內是否會大幅下降。

吾等已查閱中國指數研究院編製的「中國房地產指數系統百城價格指數報告」刊物中有關武漢、天津及青島等城市的物業市場變動，並注意到以上三個所述城市截至2020年2月的住宅物業價格並無重大變動，因為該份於2020年3月的報告於最後實際可行日期前尚未發出。根據於2020年1月的中國房地產指數系統百城價格指數報告，武漢、天津及青島的平均住宅價格指數的按月變動分別為+0.54%、-0.10%及+0.21%。根據2020年2月的中國房地產指數系統百城價格指數報告，武漢、天津及青島的平均

住宅物業價格指數的每月變動分別為-0.41%、-0.41%及-0.44%。因此，於2019年12月至2020年2月武漢、天津及青島的平均住宅價格指數的變動分別為+0.13%、-0.51%及-0.23%。其住宅物業價格穩定。

中國政府於2月1日迅速反應推出穩定經濟措施。中國人民銀行、財政部、中國銀行保險監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局等五部共同發佈《關於進一步強化金融支援防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情的通知》，以加強信貸投放及提供足夠流動資金，確保疫情防控期間對實體經濟提供財務支援。

自2月3日起，中國人民銀行開展人民幣1.2萬億元公開市場逆購回操作投放資金，確保貨幣市場操作順利，其流動資金較去年同期增加人民幣9,000億元。預計在未來將陸續推出更全國性的全方位的振興經濟政策以及針對性行業的支持性政策。

不過，於爆發新型冠狀病毒之後，吾等認為對中國經濟(包括住宅物業市場)的不利影響將於短期內浮現但不會持久，這頗大程度上視乎疫情的發展。

回顧2003年沙士疫情對中國經濟的影響，爆發疫情後第二季度國內生產總值增長下挫兩個百分點至9.1%，當中消費受重創。消費品零售銷售總額的增長率自三月份持續下降，五月份達到當年新低4.3%。然而，疫情過後，中國經濟自六月起迅速重返正常軌道，國內生產總值及消費增長反彈至正常水平，消費品零售銷售總額年底創新高。

短期內，武漢肺炎疫情無可避免地會對經濟造成一定影響，疫情將影響消費，而消費品零售銷售總額增長放緩將對整體經濟造成影響。

長遠而言，借鑑過往沙士的經驗，經濟將會重返正常水平，影響只屬短期性質。政府迅速反應並大力對抗新型冠狀病毒肺炎，預計疫情不久將會受控。對經濟的影響預計主要集中於2020年上半年。

事實上，吾等未能準確地預測肺炎疫情的未來發展以及對以上三個城市有關住宅物業市場的任何不利影響。然而，依據過往沙士疫情的經驗，吾等認為於最後實際可行日期的物業價值將不會重大有別於該等物業項目於2019年12月31日的相關估值，且偏差將於5%之內。

此致

中國金茂控股集團有限公司
香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-4703室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

2020年3月31日

1. 董事責任

本通函載有根據上市規則所須提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確無誤及完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定為擁有或視作為擁有的權益或淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所指的登記冊中的權益或淡倉，或(iii)須根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行 股本百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	1,000,000 (好倉)	4,500,000 (好倉)	0.047%
江南先生	實益擁有人	1,000,000 (好倉)	4,500,000 (好倉)	0.047%
宋鏐毅先生	實益擁有人	1,000,000 (好倉)	4,500,000 (好倉)	0.047%

附註1：指獲授購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註2：指於股份及相關股份中的好倉總數佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。

於本公司相聯法團股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	相聯法團名稱 (附註1)	持有 股份合訂 單位數目	佔已發行 股份合訂 單位百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司	350,000 (好倉)	0.018%
江南先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司	484,500 (好倉)	0.024%

附註1：於最後實際可行日期，本公司於金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的股份權益，因此金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

附註2：指於股份合訂單位中的好倉數目佔金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司於最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數的百分比。

(b) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，並無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的任何權益或淡倉，或(ii)須根據證券及期貨條例第336條記錄於該條例所指的本公司登記冊中的任何權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)	好倉	實益擁有人	4,126,738,025	35.05%

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
中化股份	好倉	受控制公司權益 (附註1)	4,126,738,025	35.05%
中化集團	好倉	受控制公司權益 (附註1)	4,126,738,025	35.05%
中國平安人壽保險股份 有限公司(「平安人壽」)	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	15.18%
平安	好倉	受控制公司權益 (附註2)	1,787,077,435	15.18%
新華人壽保險股份 有限公司	好倉	實益擁有人	1,079,321,860	9.17%
瑞銀集團	好倉	受控制公司權益 (附註3)	711,508,410	6.05%
		於所持股份的抵押權益	7,633,379	0.06%

附註1：中化集團擁有中化股份98%的股權，而中化股份擁有中化香港的全部股權。就證券及期貨條例而言，中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2：平安持有平安人壽99.51%的股權。就證券及期貨條例而言，平安被視為於平安人壽實益擁有的股份中擁有權益。

附註3：瑞銀集團被視為於UBS AG、UBS Switzerland AG、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS Asset Management (Australia) Ltd、UBS Asset Management (Canada) Inc.、UBS Asset Management (Deutschland) GmbH、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Japan) Ltd、UBS Asset Management Life Ltd、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS Asset Management Trust Company、UBS Asset Management (UK) Limited、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.及UBS Fund Management (Switzerland) AG擁有的本公司股份中擁有權益，該等公司均為瑞銀集團的附屬公司。

3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為下列公司的僱員，而該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的權益或淡倉：

董事姓名	本公司 主要股東名稱	於本公司 主要股東的職位
寧高寧先生	中化集團	董事會主席
	中化股份	董事會主席
	中化香港	董事會主席
楊林先生	中化集團	總會計師
	中化股份	首席財務官

4. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2019年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來有任何重大不利轉變。

5. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內未經賠償（法定補償除外）不可終止的現有或建議服務合同。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

7. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合同或安排中直接或間接擁有重大權益；及

- (b) 概無董事於自2019年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核賬目的結算日)以來由本集團各成員公司所(i)收購或出售；(ii)租賃；(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，以上專家各自：

- (a) 已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2020年3月31日的函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團各成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團各成員公司證券的權利(不論在法律上是否可予行使)；及
- (c) 概無於自2019年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核賬目的結算日)以來由本集團各成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他資料

本通函以中英文編製。倘有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

股權轉讓協議的副本將於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何平日(不包括星期六、日及公眾假期)的一般辦公時間內，於本公司註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室)可供查閱。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2020年4月24日(星期五)下午2時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓中堂會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認股權轉讓協議(誠如日期為2020年3月31日致本公司股東的通函所界定及詳述，其註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其執行及實施其項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司任何董事簽署、簽立、完備及交付所有其可能全權酌情認為就為落實股權轉讓協議及其項下擬進行的或附加於該協議的其他事項或與之有關而屬必需或適宜的文件，並作出所有其可能全權酌情認為就為落實股權轉讓協議及其項下擬進行的或附加於該協議的其他事項或與之有關而屬必需或適宜的行為、行動、事宜及事情，以及豁免符合及／或同意對股權轉讓協議作出其認為性質不屬重大的任何修訂或增補內容，並使本決議案所述的任何其他事項得以生效或落實。」

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31日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將於2020年4月21日(星期二)至2020年4月24日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合有權參加股東特別大會並可於會上投票的資格，股東最遲須於2020年4月20日(星期一)下午4時30分前，將所有正式填妥的過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理股份過戶登記手續。
2. 凡有權出席上述通告所召開的股東特別大會(或其任何續會)及在會上投票的股東，均可委派一名或多名代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
3. 就任何股份的聯名持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟倘該等聯名持有人中有超過一名親身或委派代表出席股東特別大會，則只有該等出席人士中在本公司股東名冊上就該等股份排名首位的持有人方有權就該等股份投票。
4. 已根據委任表格印備的指示填妥的代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，無論如何須盡快於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(公眾假期除外)送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
6. 若股東特別大會當日中午12時正依然懸掛八號或以上颱風信號或發出黑色暴雨警告信號，則股東特別大會將會推遲舉行。本公司將在本公司網站www.chinajinmao.cn及香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，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。