

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**

**出售於常州龍茂45%的股權**

董事會宣佈，盛鈞透過北交所舉辦的公開掛牌程序以人民幣866,099,700元的代價投得項目公司45%的股權。就此，於2020年12月15日，本公司全資附屬公司寧波寧興及智銀與盛鈞簽訂產權交易合同。於本次交易完成後，項目公司將由寧波寧興及盛鈞分別持有55%及45%的股權。於產權交易合同簽訂同日，寧波寧興、盛鈞及項目公司簽訂合作開發協議，以規管本次交易完成後項目公司各股東的權利及義務。

中國平安透過其附屬公司持有本公司已發行股份總數的約14.03%，因而為本公司的關連人士。盛鈞為中國平安的附屬公司，因而也為本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於本次交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，本次交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 背景

董事會宣佈，盛鈞透過北交所舉辦的公開掛牌程序以人民幣866,099,700元的代價投得項目公司45%的股權。就此，於2020年12月15日，本公司全資附屬公司寧波寧興及智銀與盛鈞簽訂產權交易合同。於本次交易完成後，項目公司將由寧波寧興及盛鈞分別持有55%及45%的股權。於產權交易合同簽訂同日，寧波寧興、盛鈞及項目公司簽訂合作開發協議，以規管本次交易完成後項目公司各股東的權利及義務。

## 產權交易合同之主要條款

### 日期

2020年12月15日

### 訂約方

- 賣方：寧波寧興及智銀（均為本公司之全資附屬公司）
- 買方：盛鈞

### 將予出售的權益

於本次交易前，寧波寧興及智銀分別持有項目公司80%及20%的股權。根據產權交易合同，寧波寧興及智銀同意向盛鈞分別轉讓所持項目公司25%及20%的股權。於本次交易完成後，項目公司將由寧波寧興及盛鈞分別持有55%及45%的股權。

### 代價及支付

本次交易的代價為人民幣866,099,700元，乃透過北交所舉辦的公開掛牌程序確定，並為公開掛牌文件中規定的出售底價。該出售底價乃根據獨立評估機構按照資產基礎法對項目公司100%的股權於截至2020年4月30日的淨資產評估值人民幣1,924,665,800元確定。

本次交易的代價須由盛鈞按如下方式以現金支付：

- (i) 盛鈞已支付至北交所指定銀行賬戶的保證金人民幣259,829,910元（「保證金」）自動轉為代價的組成部份；及
- (ii) 盛鈞應於產權交易合同及合作開發協議簽訂後五個工作日內，將扣除已支付的保證金後的剩餘代價（「剩餘代價」）支付至北交所指定銀行賬戶。

完成

在盛鈞支付剩餘代價後30個工作日內，智銀應確保項目公司完成有關轉讓智銀所持項目公司20%股權的工商變更登記及其他相關手續，包括但不限於(a)將盛鈞登記為持有項目公司20%股權的股東，(b)完成項目公司章程的工商變更登記，(c)完成對盛鈞提名的董事、監事人選的工商備案，並取得項目公司的新營業執照或市場監督管理部門核發的准予變更登記通知，(d)盛鈞委派的財務總監享有合作開發協議約定的財務總監相應權限，(e)盛鈞委派的財務總監按照合作開發協議的約定對項目公司的資金及各項印章、證照等經營管理事項進行監管和管理。

在盛鈞支付剩餘代價後，且在項目公司就標的項目取得建設工程竣工驗收備案文件後的20個工作日內，寧波寧興應確保項目公司完成有關轉讓寧波寧興所持項目公司25%股權的工商變更登記及其他相關手續，包括但不限於(a)將盛鈞登記為持有項目公司45%股權的股東，(b)完成項目公司章程的工商變更登記，(c)取得項目公司的新營業執照或市場監督管理部門核發的准予變更登記通知，(d)盛鈞委派的財務總監繼續享有合作開發協議約定的財務總監相應權限，(e)盛鈞委派的財務總監繼續按照合作開發協議的約定對項目公司的資金及各項印章、證照等經營管理事項進行監管和管理。

為免疑問，在盛鈞支付完畢剩餘代價後，盛鈞便享有作為持有項目公司45%股權的股東的全部股東權利及義務，盛鈞的股東身份及其應享有的股東權利、義務不以完成上述工商變更登記及其他相關手續為前提。

## 合作開發協議之主要條款

### 日期

2020年12月15日

### 訂約方

- 寧波寧興
- 盛鈞
- 項目公司

### 股東借款

開發標的項目的峰值資金需求約為人民幣1,823.64百萬元。如果需要項目公司股東就開發標的項目投入資金，各股東應按照各自所持項目公司的股權比例向項目公司提供股東借款。每筆股東借款的期限均為一年，利息為每年8%。

### 公司治理

各項目公司的股東會由全體股東組成，是項目公司的最高權力機構。股東會會議審議的所有事項均須經全體股東一致通過方為有效。

項目公司應設董事會，由三名董事組成，其中兩名由寧波寧興委派，一名由盛鈞委派。董事長由寧波寧興委派的董事擔任。項目公司的董事會審議的所有事項均須經全體董事一致通過方為有效。

項目公司設兩名監事，由寧波寧興及盛鈞各委派一名。

項目公司的總經理由寧波寧興委派，負責標的項目的開發建設和項目公司的日常經營。項目公司的財務總監由盛鈞委派，財務副總監由寧波寧興委派。

## 退出安排

在(i)標的項目的已售部份銷售面積達到總可銷售面積的95%或以上，或(ii)2021年12月31日(以較早者為準)之後的任何時間，盛鈞可轉讓其所持項目公司股權，而寧波寧興就該等股權享有優先購買權。倘寧波寧興行使上述權利，本公司屆時將就此遵守上市規則的相關規定。

## 有關項目公司及標的項目的資料

項目公司成立於2018年5月，註冊資本為美元250百萬元。於本次交易前，寧波寧興及智銀分別持有項目公司80%及20%的股權。項目公司主要從事標的項目的開發及經營。標的項目位於中國江蘇省常州市鐘樓區藍翼飛機製造廠地塊(常州市國土局編號JZX20180401)，佔地面積為105,309平方米，地上建築面積為231,680平方米，為商住用地。標的項目已於2018年三季度開始施工，並預計將於2021年四季度完工交付。

基於項目公司根據中國企業會計準則編製之財務報表，其截至2020年4月30日之經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣4,151.24百萬元及約人民幣1,583.47百萬元。截至2019年12月31日止兩個年度，項目公司的經審核溢利／虧損如下：

	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(虧損)	(19.09)	(28.05)
除稅後經審核溢利(虧損)	(14.35)	(21.15)

## 本次交易之財務影響

根據合作開發協議，由於項目公司的股東會會議審議的所有事項均須經全體股東一致通過方為有效，且項目公司的董事會審議的所有事項均須經全體董事一致通過方為有效，故本集團對項目公司不具有控制權。因此，於本次交易完成後，雖然寧波寧興保留項目公司55%的股權，但項目公司不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不再於本公司之賬目內綜合入賬。

基於本次交易的代價約人民幣866.09百萬元及項目公司45%的股權權益約人民幣712.56百萬元(根據項目公司截至2020年4月30日之經審核資產淨值的45%計算)，本次交易的(除稅前)收益約為人民幣153.53百萬元。本公司將就本次交易錄得之實際收益須以本公司經審核合併財務報表為準。

本集團擬將該等所得款項用於未來可能的合適投資及／或作一般營運資金。

## 本次交易之理由及益處

本次交易將有助於本集團充分利用市場資源，優化項目投資回報，實現歸母淨利潤，分散項目風險。董事（包括獨立非執行董事）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，符合本公司及其股東的整體利益。本公司董事王威先生因與中國平安的關係而被視為於本次交易中擁有利益，因此彼已就批准本次交易的董事會決議案放棄表決。

## 上市規則的涵義

中國平安透過其附屬公司持有本公司已發行股份總數的約14.03%，因而為本公司的關連人士。盛鈞為中國平安的附屬公司，因而也為本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於本次交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，本次交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 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。本公司為中國中化集團有限公司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。

寧波寧興為本公司全資附屬公司，其主要在中國從事房地產開發、經營及房屋租賃。

智銀為本公司全資附屬公司，其主要在中國從事房地產投資。

盛鈞主要在中國從事投資管理、投資諮詢及投資興辦實業。盛鈞為中國平安的附屬公司。中國平安為上市公司，其股份分別於聯交所上市（股票代號：2318）及上海證券交易所上市（股票代號：601318）。

## 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

「北交所」 指 北京產權交易所

「智銀」	指	智銀有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「合作開發協議」	指	寧波寧興、盛鈞及項目公司於2020年12月15日簽訂的合作開發協議
「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	寧波寧興及智銀與盛鈞於2020年12月15日簽訂的產權交易合同
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧波寧興」	指	寧波寧興房地產開發集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其股份分別於聯交所上市(股票代號：2318)及上海證券交易所上市(股票代號：601318)
「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
「標的項目」	指	龍城金茂府項目，位於中國江蘇省常州市鐘樓區藍翼飛機製造廠地塊(常州市國土局編號JZX20180401)的商住項目
「項目公司」或 「常州龍茂」	指	常州龍茂房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本次交易前為本公司之間接全資附屬公司

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「盛鈞」	指	深圳市盛鈞投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「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	寧波寧興及智銀向盛鈞出售所持項目公司合計45%的股權
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

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12月15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、安洪軍先生、程永先生及王威先生；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蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。