

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
須予披露交易
收購項目公司49%股權並合作開發位於廣州的地塊

董事會宣佈，於2021年3月11日，本公司間接全資附屬公司廣州金茂與廣州萬科及項目公司簽訂合作開發協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由廣州萬科於2020年12月21日透過公開競買程序投得。為開發標的地塊，廣州萬科已設立項目公司，並已認繳(但尚未實繳)其註冊資本人民幣101,638.95萬元。

根據合作開發協議，(i)廣州金茂同意認繳項目公司新增註冊資本人民幣309,043萬元，且(ii)廣州萬科同意認繳項目公司註冊資本共計人民幣321,657萬元(包括其已認繳但尚未實繳的註冊資本人民幣101,638.95萬元，以及新增註冊資本人民幣220,018.05萬元)。於本次交易完成後，廣州萬科及廣州金茂將分別持有項目公司51%及49%的股權。

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，於2021年3月11日，本公司間接全資附屬公司廣州金茂與廣州萬科及項目公司簽訂合作開發協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由廣州萬科於2020年12月21日透過公開競買程序投得。為開發標的地塊，廣州萬科已設立項目公司，並已認繳（但尚未實繳）其註冊資本人民幣101,638.95萬元。

合作開發協議之主要條款

日期

2021年3月11日

訂約方

- 本公司間接全資附屬公司廣州金茂
- 廣州萬科
- 項目公司

認購的股權

根據合作開發協議，(i)廣州金茂同意認繳項目公司新增註冊資本人民幣309,043萬元，且(ii)廣州萬科同意認繳項目公司註冊資本共計人民幣321,657萬元（包括其已認繳但尚未實繳的註冊資本人民幣101,638.95萬元，以及新增註冊資本人民幣220,018.05萬元）。

於本次交易完成後，項目公司的註冊資本將增加至人民幣630,700萬元，由廣州萬科及廣州金茂分別持有51%及49%。項目公司不會因本次交易而成為本公司的附屬公司。

代價的支付

標的地塊的土地出讓金為人民幣630,700萬元。於合作開發協議簽訂前，廣州萬科已向項目公司提供金額共計為人民幣315,350萬元的股東借款（「股東借款」），用於支付標的地塊的部份土地出讓金。剩餘土地出讓金為人民幣315,350萬元，預計將由項目公司於2021年7月1日繳納（可能根據標的地塊的開發進度調整）。

本次交易的代價乃根據標的地塊的土地出讓金金額而定，並應由廣州金茂及廣州萬科分批繳納如下：

- (a) 於合作開發協議簽訂後60個工作日內，廣州萬科及廣州金茂應就本次交易辦理項目公司的工商變更登記手續。在完成工商變更登記後三日內，廣州金茂應向項目公司繳付首筆註冊資本人民幣154,521.50萬元，用於項目公司向廣州萬科償還股東借款的49%。
- (b) 於2021年4月15日至2021年7月1日之間，廣州金茂應向項目公司繳付第二筆註冊資本人民幣154,521.50萬元。於廣州金茂繳付第二筆註冊資本的同日，廣州萬科應通過債轉股的方式將剩餘股東借款（即金額為人民幣160,828.50萬元，佔股東借款的51%）轉為其認繳的項目公司註冊資本。
- (c) 於項目公司繳納剩餘土地出讓金前，廣州萬科應向項目公司繳付剩餘註冊資本人民幣160,828.50萬元。

上述廣州金茂認繳的項目公司註冊資本將由本集團以內部資源撥付。

公司治理

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。股東會審議涉及項目公司變更註冊資本，分立、合併、解散或清算，發行債券，修改章程，以及關聯交易事項，須經三分之二以上有表決權的股東審議通過，其他事項須經過半數有表決權的股東審議通過。

項目公司應設董事會，由五名董事組成，其中三名由廣州萬科委派，兩名由廣州金茂委派。董事長由廣州金茂委派的董事擔任，副董事長由廣州萬科委派的董事擔任。董事會制定項目公司利潤分配方案、變更註冊資本方案及分立、合併、解散或清算方案，審議項目公司獲取融資或提供擔保事項，以及審議與董事會已批准的經營計劃發生重大偏離的事項，須經出席會議的全體董事一致審議通過，其他事項須經出席會議的過半數董事審議通過。

項目公司設兩名監事，由廣州萬科及廣州金茂各委派一名。

項目公司的總經理由廣州萬科委派，負責標的地塊的開發建設和項目公司的日常經營。項目公司亦設聯席總經理一名，由廣州金茂委派，負責協助總經理管理項目公司所有事務。項目公司的財務總監由廣州萬科委派，財務副總監由廣州金茂委派。

隨售權

只要廣州萬科持有項目公司股權，若廣州金茂擬向第三方轉讓所持項目公司股權，廣州萬科有權按照廣州金茂與該第三方達成的價格和其他條件，向該第三方一併轉讓其所持項目公司的股權。除非獲得廣州萬科的書面同意，廣州金茂不得獨自向第三方轉讓其所持項目公司的股權。

有關項目公司及標的地塊的資料

廣州萬科於2020年12月21日透過公開競買程序以人民幣630,700萬元的代價投得標的地塊的土地使用權，並於2021年1月26日設立項目公司以開發標的地塊。標的地塊位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮東江大道東側，佔地面積162,497平方米，規劃總建築面積不超過487,699平方米，為住宅用地。標的地塊於2021年一季度開始施工建設。

於本公告日期，項目公司為廣州萬科的全資附屬公司，並將於本次交易完成後，由廣州萬科及廣州金茂分別持有其51%及49%的股權。項目公司不會因本次交易而成為本公司的附屬公司。

基於項目公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，項目公司於截至2021年1月31日的經審核總資產值及經審核淨資產值分別約為人民幣3,342,710,000元及人民幣-3,153,500元。獨立評估機構對項目公司截至2021年1月31日的總資產及淨資產評估值分別約為人民幣3,342,710,000元及人民幣-3,153,500元。

本次交易的原因及益處

本次交易將擴大本集團在廣州市的優質土地資源儲備，有利於提升本集團在廣州市的市場佔有率及品牌影響力，助力本集團在廣州市的其他項目實現品牌溢價。

董事認為本次交易乃按正常商業條款進行，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

一般資料

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。

廣州金茂為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產投資及開發。

廣州萬科為萬科企業股份有限公司（其股份分別於聯交所（股票代號：2202）及深圳證券交易所（股票代號：000002）上市）的全資附屬公司。廣州萬科主要在中國從事房地產開發經營、企業管理、房屋建築工程施工等。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州萬科及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

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，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作開發協議」	指	廣州金茂、廣州萬科及項目公司於2021年3月11日就本次交易簽訂的合作開發協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州金茂」	指	廣州金茂置業有限公司，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
「廣州萬科」	指	廣州萬科企業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「標的地塊」	指	位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮東江大道東側編號為18101205A20140的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

「項目公司」	指	廣州市萬致房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本次交易前為廣州萬科的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本次交易」	指	廣州金茂根據合作開發協議獲取項目公司49%的股權，並與廣州萬科共同開發標的地塊

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2021年3月11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。