

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任何責任。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

本公告並不構成在美國購買或認購任何證券之要約或招攬，亦不構成其一部分。本公告所述證券並未且將不會根據美國《1933年證券法》（「美國證券法」）登記，及不會在美國提呈或出售，除非根據美國證券法作出登記或獲豁免或為毋須根據美國證券法作出登記之交易。本公司無意根據美國證券法登記本公告內所指之任何證券，或在美國進行證券之公開發售。



**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)

**根據一般授權配售現有股份及認購新股份**

財務顧問



於2019年7月26日，本公司、賣方及投資管理人訂立平安協議，據此，賣方同意出售且投資管理人（為平安正式委任之投資管理人）同意購買1,787,077,435股平安配售股份，配售價為每股股份4.8106港元，並且，本公司附條件同意發行且賣方附條件同意認購153,934,201股平安認購股份，認購價為每股股份4.8106港元。

同日，本公司、賣方及新華訂立新華協議，據此，賣方同意出售且新華同意購買15,559,860股新華配售股份，配售價為每股股份4.8106港元，並且，本公司附條件同意發行且賣方附條件同意認購15,559,860股新華認購股份，認購價為每股股份4.8106港元。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資管理人、平安及新華各自均為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或者彼等各自之任何聯繫人並無關連，並且獨立於賣方及其一致行動人，亦不與彼等一致行動。

除認購股份的發行外，假定本公司已發行股本自本公告日期至認購事項完成期間並無變化，(i)配售股份佔本公司現有已發行股本約15.56%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約15.33%，並且(ii)認購股份佔本公司現有已發行股本約1.46%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約1.44%。

配售價為每股股份4.8106港元，且較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份約4.84港元，折讓約0.61%；
- (ii) 截至最後交易日（包括當日）止5個連續交易日根據聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約4.834港元，折讓約0.48%；及
- (iii) 截至最後交易日（包括當日）止10個連續交易日根據聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約4.849港元，折讓約0.79%。

本公司擬將認購事項所得款項淨額預計約814.6百萬港元，作為本集團一般營運資金。

認購股份的發行無需股東批准，且認購股份將根據股東於2018年股東週年大會授予董事之一般授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份的上市及買賣。

配售事項及認購事項須待若干條件達成後，方可作實，且配售事項及認購事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 背景

於2019年7月26日，本公司、賣方及投資管理人訂立平安協議，據此，賣方同意出售且投資管理人（為平安正式委任之投資管理人）同意購買1,787,077,435股平安配售股份，配售價為每股股份4.8106港元，並且，本公司附條件同意發行且賣方附條件同意認購153,934,201股平安認購股份，認購價為每股股份4.8106港元。

同日，本公司、賣方及新華訂立新華協議，據此，賣方同意出售且新華同意購買15,559,860股新華配售股份，配售價為每股股份4.8106港元，並且，本公司附條件同意發行且賣方附條件同意認購15,559,860股新華認購股份，認購價為每股股份4.8106港元。

## 平安協議

日期：

2019年7月26日

有關各方：

- (1) 本公司；
- (2) 賣方；及
- (3) 投資管理人，平安正式委任之投資管理人。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資管理人及平安各自均為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或者彼等各自之任何聯繫人並無關連，並且獨立於賣方及其一致行動人，亦不與彼等一致行動。

於本公告日期，投資管理人及平安均不持有任何股份。預期於配售事項及認購事項完成後，平安將成為本公司主要股東。

賣方為本公司之控股股東，由中化集團最終實益擁有其98%的權益。於本公告日期，賣方持有5,759,881,259股股份，約佔本公司現有已發行股本約49.71%。

## 平安配售

### 平安配售股份數目

1,787,077,435股現有股份，佔本公司現有已發行股本約15.42%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約15.20%（除認購股份的發行外，假定本公司已發行股本自本公告日期至認購事項完成期間並無變化）。

### 配售價

配售價為每股股份4.8106港元，且較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份約4.84港元，折讓約0.61%；
- (ii) 截至最後交易日（包括當日）止5個連續交易日根據聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約4.834港元，折讓約0.48%；及

(iii) 截至最後交易日（包括當日）止10個連續交易日根據聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約4.849港元，折讓約0.79%。

配售價與認購價等值，乃由本公司、賣方及投資管理人在參考股份於聯交所所報之近期交易價後，經公平磋商釐定。

投資管理人應於平安配售完成日期向賣方支付配售價。

### **平安配售股份之權利**

平安配售股份出售時，將無任何留置權、抵押及權利負擔，且具備於平安配售完成日期其所附之一切權利，包括收取平安配售完成日期後宣佈、作出或支付的一切股息或其他分派的權利。

### **平安配售之條件**

- (i) 投資管理人完成平安配售的義務須以如下條件的達成為前提（該等條件亦可由投資管理人全部或部分以及附加或不附條件地予以豁免）：
  - (a) 本公司及賣方各自之陳述及保證，於平安協議日期及於平安配售完成日期，均真實準確，如同於平安配售完成日期依當日存在之事實、事件及情況予以重述（惟僅於特定日期或僅就具體期間涉及某些事項的陳述及保證，僅需於該日期或就該期間真實準確）；
  - (b) 本公司與賣方各自均已履行了平安協議下其各自應於平安配售完成日期或在此之前應予履行的一切義務；
  - (c) 股東協議及轉讓協議於平安配售完成日期或在此之前已訂立；
  - (d) 於平安配售完成日期，並未發生以下各情形：
    - (1) 嚴重不利於本集團整體之（財務或其他）狀況、經營業績或一般事務的任何變化（亦無涉及未來變化之任何進展或事件）；
    - (2) 聯交所暫停或限制任何股份的交易或者聯交所普遍暫停及限制交易；及
    - (3) 任何敵對狀態的爆發或升級、任何恐怖主義行為、香港或中國政府宣佈進入緊急狀態、戰爭或其他災難或危機，屬不可抗力性質的狀況；且

- (e) 於平安配售完成日期，已就本公司及賣方各自的成立以及簽署、交付及履行平安協議、股東協議及轉讓協議（如其為訂約一方）的公司權力及授權，向投資管理人交付相關意見。
- (ii) 賣方完成平安配售的義務須以如下條件的達成為前提（該等條件亦可由賣方全部或部分以及附加或不附條件地予以豁免）：
  - (a) 投資管理人之陳述及保證，於平安協議日期及於平安配售完成日期，均真實準確，如同於平安配售完成日期依當日存在之事實、事件及情況予以重述（惟僅於特定日期或僅就具體期間涉及某些事項的陳述及保證，僅需於該日期或就該期間真實準確）；
  - (b) 於平安配售完成日期，並未發生以下各情形：
    - (1) 嚴重不利於本集團整體之（財務或其他）狀況、經營業績或一般事務的任何變化（亦無涉及未來變化之任何進展或事件）；
    - (2) 聯交所暫停或限制任何股份的交易或者聯交所普遍暫停及限制交易；及
    - (3) 任何敵對狀態的爆發或升級、任何恐怖主義行為、香港或中國政府宣佈進入緊急狀態、戰爭或其他災難或危機，屬不可抗力性質的狀況；且
  - (c) 已向賣方交付一份由投資管理人簽署的證明，確認其為平安正式委任之投資管理人。

### **平安配售之完成**

倘上述條件均已達成或豁免，平安配售將於平安協議日期後第五個營業日或者賣方與投資管理人書面約定的其他日期的上午十時正完成。倘聯交所於原定之平安配售完成日期暫停或限制任何股份的交易或者普遍暫停及限制交易，從而導致上文第(i)(d)(2)項投資管理人條件及上文第(ii)(b)(2)項賣方條件未於原定之平安配售完成日期達成，則平安配售完成日期應推遲到股份可公開進行交易之日的下一個營業日，惟推遲之平安配售完成日期不得晚於原定之平安配售完成日期起計五日。

## 平安認購

### 平安認購股份數目

153,934,201股股份，佔本公司現有已發行股本約1.33%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約1.31%（除認購股份的發行外，假定本公司已發行股本自本公告日期至認購事項完成的期間並無變化）。

### 認購價

認購價等值於每股股份4.8106港元的配售價。賣方應於平安認購完成日期向公司支付認購價。

### 平安認購股份之地位

平安認購股份於繳足股款後，在一切方面均與平安認購完成日期前已發行股份具有同等地位，包括收取平安認購完成日期後宣佈、作出或支付的一切股息或其他分派的權利。

### 平安認購之條件

平安認購的完成以如下各項為條件：

- (i) 平安配售已按照平安協議條款完成；且
- (ii) 聯交所上市委員會已批准平安認購股份的上市及買賣。

倘上述條件未能於平安協議日期後30日內或本公司與賣方書面約定之較晚日期達成，則本公司及賣方完成平安認購的義務將終止，且雙方均不得向對方主張有關平安認購的任何開支、損失、賠償及其他款項。

### 平安認購之完成

平安認購將於上述條件均已達成之日後的營業日或者本公司與賣方書面約定的其他日期完成。由於平安認購構成本公司之關連交易，倘平安認購未能於平安協議日期後14日（即，2019年8月9日）內完成，則平安認購須取得股東批准並且須遵守上市規則有關關連交易的規定，除非聯交所另行予以豁免。倘發生上述情形，本公司將刊發進一步公告。

## 禁售承諾

投資管理人向公司承諾，自平安配售完成日期起六個月期間內任何時間，其不得，亦將促使平安不得（除履行平安協議外）出售、處置、轉讓或以其他方式處置於平安配售完成日期由其持有的任何股份的實益擁有權或任何購股選擇權或優先權或本公司任何其他股權或股票掛鈎證券，或者上述任何權利或證券的任何權益，亦不得開展與上述任何交易產生同樣效果的任何交易，或者要約或同意實施上述任何交易或者宣佈此等意向。

## 有關平安配售之其他交易文件

於平安配售完成日期或在此之前，賣方、投資管理人及平安將訂立股東協議及轉讓協議，以規限彼等在平安配售完成後作為本公司股東的權利及義務。該等權利及義務須遵守本公司組織章程細則、任何適用規則及法規的規定以及董事信託責任予以行使及履行。

股東協議及轉讓協議的主要條款如下：

### 董事會構成

受本公司組織章程細則及任何適用規則及法規限制，並且根據股東協議，平安將提名一位非執行董事候選人以及一位獨立非執行董事候選人。如果賣方於本公司的股權比例發生變化（由賣方全權酌情決定），且如果平安於本公司的股權比例增加到一定水平，則平安提名董事的數目可能相應變化。賣方應盡最大努力，依法盡其所能，促使平安提名的人士被有效委任為董事。

### 平安在新股發行中的權利

根據股東協議，受本公司組織章程細則規定及任何適用規則及法規的限制，倘本公司並非成比例發行新證券，賣方應盡最大努力，依法盡其所能，促使平安獲准按與任何其他投資者相同的條款參與該新證券發行，從而使平安保持其於緊接該新證券發行前在本公司中的持股水平。

### 場外轉讓

根據轉讓協議，如賣方擬在場外向一個或多個第三方轉讓任何股份，其應首先向平安送達有關其轉讓意向的書面通知。平安有權以不低於該第三方善意要約的報價，購買全部或部分該等股份。

## 新華協議

日期：

2019年7月26日

有關各方：

- (1) 本公司；
- (2) 賣方；及
- (3) 新華。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新華為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或者彼等各自之任何聯繫人並無關連，並且獨立於賣方及其一致行動人，亦不與彼等一致行動。

新華乃本公司現有股東，於本公告日期持有1,063,762,000股股份，佔本公司現有已發行股本約9.18%。預期於配售事項及認購事項完成後，新華將不會成為本公司主要股東。

## 新華配售

### 新華配售股份數目

15,559,860股現有股份，佔本公司現有已發行股本約0.13%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約0.13%（除認購股份的發行外，假定本公司已發行股本自本公告日期至認購事項完成期間並無變化）。

### 配售價

配售價為每股股份4.8106港元。新華將於新華配售完成日期向賣方支付配售價。

配售價與認購價等值，乃由本公司、賣方及新華在參考股份於聯交所所報之近期交易價後，經公平磋商釐定。



## **新華配售股份之權利**

新華配售股份出售時，將無任何留置權、抵押及權利負擔，且具備於新華配售完成日期其所附之一切權利，包括收取新華配售完成日期後宣佈、作出或支付的一切股息或其他分派的權利。

## **新華配售之條件**

新華配售的完成以賣方於新華配售完成日期或在此之前達成如下條件為前提（除非獲新華書面豁免）：

- (i) 本公司及賣方各自之陳述及保證，於新華協議日期及於新華配售完成日期，均真實準確，如同於新華配售完成日期依當日存在之事實、事件及情況予以重述（惟僅於特定日期或僅就具體期間涉及某些事項的陳述及保證，僅需於該日期或就該期間真實準確）；
- (ii) 賣方已獲得完成新華配售所必須的任何及所有批准、同意及豁免；且
- (iii) 賣方已獲得與新華配售有關的所有必要的公司授權。

## **新華配售之完成**

倘上述條件均已達成或豁免，新華配售將於新華協議日期後第五個營業日或者賣方與新華書面約定的其他日期的上午十時正完成。倘聯交所於原定之新華配售完成日期暫停或限制任何股份的交易，則新華配售完成日期應推遲到股份可公開進行交易之日的下一個營業日。

## **新華認購**

### **新華認購股份數目**

15,559,860股股份，佔本公司現有已發行股本約0.13%，佔本公司經認購事項擴大後的已發行股本約0.13%（除認購股份的發行外，假定本公司已發行股本自本公告日期至認購事項完成的期間並無變化）。

### **認購價**

認購價等值於每股股份4.8106港元的配售價。賣方應於新華認購完成日期向公司支付認購價。

## **新華認購股份之地位**

新華認購股份於繳足股款後，在一切方面均與新華認購完成日期前已發行股份具有同地位，包括收取新華認購完成日期後宣佈、作出或支付的一切股息或其他分派的權利。

## **新華認購之條件**

新華認購的完成以如下各項為條件：

- (i) 新華配售已按照新華協議條款完成；且
- (ii) 聯交所上市委員會已批准新華認購股份的上市及買賣。

倘上述條件未能於新華協議日期後30日內或本公司與賣方書面約定之較晚日期達成，則本公司及賣方完成新華認購的義務將終止，且雙方均不得向對方主張有關新華認購的任何開支、損失、賠償及其他款項。

## **新華認購之完成**

新華認購將於上述條件均已達成之日後的營業日或者本公司與賣方書面約定的其他日期完成。由於新華認購構成本公司之關連交易，倘新華認購未能於新華協議日期後14日（即，2019年8月9日）內完成，則新華認購須取得股東批准並且須遵守上市規則有關關連交易的規定，除非聯交所另行予以豁免。倘發生上述情形，本公司將刊發進一步公告。

## **發行認購股份的一般授權**

認購股份的發行無需股東批准，且認購股份將根據股東於2018年股東週年大會授予董事之一般授權予以發行。根據一般授權，董事獲授權發行不超過2,317,319,265股股份，佔本公司於2018年股東週年大會日期已發行股本的20%。於本公告日期，本公司尚未根據一般授權發行任何股份。

## 配售事項及認購事項對本公司股權結構之影響

配售事項及認購事項前後，本公司股權結構如下（註）：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後， 但在認購事項完成前		緊隨配售事項及 認購事項完成後	
	股份數目	約佔%	股份數目	約佔%	股份數目	約佔%
賣方	5,759,881,259	49.71	3,957,243,964	34.15	4,126,738,025	35.10
平安	-	-	1,787,077,435	15.42	1,787,077,435	15.20
新華	1,063,762,000	9.18	1,079,321,860	9.32	1,079,321,860	9.18
公眾股東	<u>4,763,951,070</u>	<u>41.11</u>	<u>4,763,951,070</u>	<u>41.11</u>	<u>4,763,951,070</u>	<u>40.52</u>
合計	<u>11,587,594,329</u>	<u>100.00</u>	<u>11,587,594,329</u>	<u>100.00</u>	<u>11,757,088,390</u>	<u>100.00</u>

註：上表假定自本公告日期至認購完成期間，本公司並無根據其任何員工股份期權計劃或因其他原因發行任何股份，亦無購買任何股份，且賣方及其聯繫人亦無購買任何股份。

## 配售事項及認購事項之理由

開展配售事項及認購事項能為本集團擴張及發展補充所需資金。董事認為，配售事項及認購事項以及引入平安會帶來合作機會，以及在擴大本公司股東基礎及資本規模的同時，為本公司提供籌集額外資金的機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，平安協議及新華協議均經有關各方公平磋商並按照正常商業條款訂立，且平安協議及新華協議之條款（包括配售價及認購價）屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 認購事項所得款項之用途

認購事項所得款項總額約為815.4百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額（扣除本公司就認購事項適當產生的一切成本及開支後）預計約814.6百萬港元（相當於每股認購股份淨額約4.81港元），作為本集團一般營運資金。

## 過去十二個月期間的股權籌資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何股權籌資活動。

## 有關各方的資料

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。

本公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業。中化集團為經中國國務院國有資產監督管理委員會批准的以開發、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。賣方為中化集團的附屬公司及本公司的直接控股股東。

平安主要從事人壽保險業務，為中國平安保險（集團）股份有限公司（一家中國領先的綜合性金融服務提供商）的附屬公司。投資管理人為平安正式委任的投資管理人，主要從事投資及投資管理業務。

新華為本公司現有股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約9.18%。新華於1996年9月成立，是一家全國性的人壽保險公司並於人壽保險領域具有領先市場份額。其主要在中國從事人身保險、健康保險、意外傷害保險、保險諮詢及資金運用業務。新華於2011年12月在聯交所及上海證券交易所兩地上市。截至本公告日期，中央匯金投資有限責任公司持有其已發行股本約31.34%。

## 一般事項

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份的上市及買賣。

配售事項及認購事項須待若干條件達成後，方可作實，且配售事項及認購事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告具有以下涵義：

「2018年股東週年大會」	指	本公司於2019年6月6日舉行的股東週年大會，於會上股東正式通過決議案（其中包括）授予董事一般授權
---------------	---	---

「轉讓協議」	指	賣方、投資管理人及平安於平安配售完成日期或在此之前訂立的股東有關股份轉讓之協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門辦理業務的日子（星期六、星期日、公眾假期以及八號颱風信號或黑色暴雨警告有效的日子除外）
「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，其股份在聯交所上市（股份代號：00817）
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於2018年股東週年大會授予董事之一般授權，以配發、發行及以其他方式處理不超過於2018年股東週年大會當日本公司已發行股本20%的證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資管理人」	指	中國平安資產管理（香港）有限公司，一家於香港成立的有限公司，為平安正式委任的投資管理人
「最後交易日」	指	2019年7月25日，即於交易時段前簽訂平安協議及新華協議前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新華」	指	新華人壽保險股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股及A股股份分別於聯交所（股份代號：1336）及上海證券交易所（股份代號：601336）上市

「新華協議」	指	本公司、賣方及新華於2019年7月26日就新華配售及新華認購而訂立的配售及認購協議
「新華配售」	指	根據新華協議條款，以配售價向新華配售新華配售股份
「新華配售股份」	指	賣方將根據新華協議條款向新華出售的15,559,860股現有股份
「新華認購」	指	賣方根據新華協議條款，以認購價認購新華認購股份
「新華認購股份」	指	本公司將根據新華協議條款向賣方發行的15,559,860股新股份
「平安」	指	中國平安人壽保險股份有限公司，一家於中國成立的有限公司
「平安協議」	指	本公司、賣方及投資管理人於2019年7月26日就平安配售及平安認購而訂立的配售及認購協議
「平安配售」	指	根據平安協議條款，以配售價向投資管理人配售平安配售股份
「平安配售股份」	指	賣方將根據平安協議條款向投資管理人出售的1,787,077,435股現有股份
「平安認購」	指	賣方根據平安協議條款，以認購價認購平安認購股份
「平安認購股份」	指	本公司將根據平安協議條款向賣方發行的153,934,201股新股份
「配售事項」	指	平安配售及新華配售
「配售價」	指	每股股份4.8106港元
「配售股份」	指	平安配售股份及新華配售股份

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本中的普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、投資管理人及平安於平安配售完成日期或在此之前訂立的股東協議
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於中國設立的國有企業，為本公司之最終控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	平安認購及新華認購
「認購價」	指	每股股份4.8106港元
「認購股份」	指	平安認購股份及新華認購股份
「賣方」	指	中化香港（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司之直接控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，2019年7月26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。