

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。



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 收購於金茂杭州之股權

董事會宣佈，於2019年9月25日，本公司間接全資附屬公司上海茂煥與嘉興金坊及金茂杭州簽訂股權轉讓協議，據此，嘉興金坊同意出售而上海茂煥同意收購金茂杭州50%的股權，總對價為人民幣2,050,329,161.70元。於本次交易完成後，本公司間接持有金茂杭州100%的股權。

於本次交易完成前，金茂杭州由添友（為本公司的全資附屬公司）和嘉興金坊各持有其50%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。平安因持有本公司已發行股份總數的15.2%而為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。平安為平安集團的附屬公司，而平安集團通過其多間附屬公司間接持有嘉興金坊的普通合夥人份額及有限合夥人份額，因而對嘉興金坊擁有控制權，因此嘉興金坊亦為本公司的關連人士。因此，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0.1%但低於5%，故本次交易須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

背景

董事會宣佈，於2019年9月25日，本公司間接全資附屬公司上海茂煥與嘉興金坊及金茂杭州簽訂股權轉讓協議，據此，嘉興金坊同意出售而上海茂煥同意收購金茂杭州50%的股權，總對價為人民幣2,050,329,161.70元。於本次交易完成後，本公司間接持有金茂杭州100%的股權。

股權轉讓協議之主要條款

日期

2019年9月25日

訂約方

買方：上海茂煥

賣方：嘉興金坊

目標公司：金茂杭州

將予收購之權益

根據股權轉讓協議，嘉興金坊同意出售而上海茂煥同意收購金茂杭州50%的股權。於本次交易完成後，本公司間接持有金茂杭州100%的股權。

對價及支付

本次交易的總對價為人民幣2,050,329,161.70元，應以下列方式償付：

- (a) 上海茂煥同意承擔嘉興金坊欠付金茂杭州的債務合計人民幣1,822,366,381.95元（「未償債務」，包括嘉興金坊欠付金茂杭州的未償還貸款餘額人民幣1,750,000,000元及截至2019年9月30日的應計利息人民幣72,366,381.95元）。就此，上海茂煥、嘉興金坊及金茂杭州於2019年9月25日簽訂一份協議書，確認上述未償債務的金額及承擔安排；及
- (b) 上海茂煥應於2019年9月30日之前以現金向嘉興金坊支付人民幣227,962,779.75元（即本次交易的總對價扣除未償債務後的餘額），該現金款項將由本集團以內部資源撥付。

本次交易的總對價乃為股權轉讓協議的訂約方經公平磋商，並考慮獨立評估機構對金茂杭州於2019年4月30日的淨資產評估值（即約人民幣4,105.61百萬元）後釐定。

完成

本次交易應於股權轉讓協議簽訂之日完成。於完成日：

- (a) 金茂杭州應將上海茂煥記載於其股東名冊（自上海茂煥獲記載於金茂杭州的股東名冊之日起，金茂杭州的收益或虧損應由上海茂煥享有或承擔）；
- (b) 嘉興金坊應免除其委派至金茂杭州的董事，相應董事席位應依據金茂杭州的公司章程由上海茂煥委派；
- (c) 就上文(a)及(b)段所述金茂杭州的股東及董事變更，嘉興金坊應指定其委派至金茂杭州的董事配合參加金茂杭州關於本次交易及公司章程修改的董事會會議並作出同意表決，並配合上海茂煥完成金茂杭州的公司章程、股東及董事信息的更新；及
- (d) 嘉興金坊應配合上海茂煥將本次交易所涉及的工商變更登記所需全部文件提交至工商主管機關。

完成本次交易所涉及的工商變更登記之日不應晚於股權轉讓協議簽訂之日起計15個工作日。

有關金茂杭州之資料

於2015年10月，本集團通過公開掛牌方式以人民幣3,884百萬元的總價成功投得該土地，並隨後於2015年12月成立金茂杭州以開發該土地。於2016年6月，嘉興金坊以人民幣1,600百萬元的對價完成向金茂杭州增資，從而持有金茂杭州50%的股權。於本次交易完成前，金茂杭州的註冊資本為人民幣3,200百萬元，由添友（為本公司的全資附屬公司）和嘉興金坊各持有其50%的股權。金茂杭州主要從事該項目的開發。該項目為位於該土地的住宅及商業項目，其中該項目一期已於2018年底完工，該項目二期預計將於2019年底完工。該項目佔地面積為72,219平方米，住宅部分可售建築面積為173,865平方米，商業部分可售建築面積為3,076平方米。截至2019年4月30日，累計已銷售建築面積為172,290平方米，佔總可售建築面積的97.4%。

基於金茂杭州根據中國企業會計準則編製的財務報表，金茂杭州於截至2018年12月31日的經審核淨資產值及截至2019年4月30日的未經審核淨資產值分別約為人民幣3,189.61百萬元和人民幣3,215.13百萬元。金茂杭州於截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度的經審核溢利／虧損如下：

	截至2017年 12月31日止年度 (約人民幣百萬元)	截至2018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)	(26.44)	36.42
除稅後經審核溢利(虧損)	(19.97)	27.31

進行本次交易的原因及益處

嘉興金坊擬出售其於金茂杭州的股權。該項目的品牌價值已受到了杭州市場的高度認可，是杭州市濱江區內不可多得的優質資產。於本次交易完成前，金茂杭州為本公司的間接非全資附屬公司，其日常經營管理及該項目的開發均由本集團主導負責。通過本次交易，金茂杭州成為本公司的間接全資附屬公司，這可確保該項目成功收尾，相關各項事宜順利完成。

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，及符合本公司及其股東的整體利益。概無董事被視為於本次交易中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准本次交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則的影響

於本次交易完成前，金茂杭州由添友(為本公司的全資附屬公司)和嘉興金坊各持有其50%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。平安因持有本公司已發行股份總數的15.2%而為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。平安為平安集團的附屬公司，而平安集團通過其多間附屬公司間接持有嘉興金坊的普通合夥人份額及有限合夥人份額，因而對嘉興金坊擁有控制權，因此嘉興金坊亦為本公司的關連人士。因此，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0.1%但低於5%，故本次交易須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守取得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。

嘉興金坊主要在中國從事股權投資及相關諮詢服務。

上海茂煥主要在中國從事企業管理、實業投資及商務管理諮詢。

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	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	上海茂煥、嘉興金坊及金茂杭州於2019年9月25日簽訂的股權轉讓協議
「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
「嘉興金坊」	指	嘉興金坊錢塘股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，由平安集團所間接控制
「金茂杭州」	指	金茂置業(杭州)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本次交易完成前，由添友及嘉興金坊分別持有其50%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司
「該土地」	指	中國杭州市濱江區中心單元R21-06地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「添友」	指	添友有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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，為本公司的主要股東
「平安集團」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為平安的控股股東
「該項目」	指	濱江金茂府項目，位於該土地的住宅及商業項目
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海茂煥」	指	上海茂煥企業管理有限公司，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
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本次交易」	指	上海茂煥根據股權轉讓協議向嘉興金坊收購其所持金茂杭州50%的股權

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9月25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。