

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
出售於青島方嘉90%的股權

董事會宣佈，於2021年11月10日，本公司全資附屬公司天津東輝與青島青悅匯簽訂產權交易合同，據此，天津東輝同意向青島青悅匯出售其所持項目公司90%的股權，代價為人民幣2,427,688,260元。於出售事項完成後，項目公司將由青島青悅匯及本公司分別持有90%及10%的股權。於2021年11月16日，本公司、青島青悅匯、青特置業(為青島青悅匯的控股公司)及項目公司簽訂合作協議，以規管出售事項完成後項目公司各股東的權利及義務，並就標的地塊的開發開展合作。

由於出售事項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，出售事項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11月10日，本公司全資附屬公司天津東輝與青島青悅匯簽訂產權交易合同，據此，天津東輝同意向青島青悅匯出售其所持項目公司90%的股權，代價為人民幣2,427,688,260元。於出售事項完成後，項目公司將由青島青悅匯及本公司分別持有90%及10%的股權。於2021年11月16日，本公司、青島青悅匯、青特置業(為青島青悅匯的控股公司)及項目公司簽訂合作協議，以規管出售事項完成後項目公司各股東的權利及義務，並就標的地塊的開發開展合作。

產權交易合同之主要條款

日期

2021年11月10日

訂約方

- 賣方：天津東輝（為本公司之全資附屬公司）
- 買方：青島青悅匯

將予出售的權益

於出售事項前，天津東輝及本公司分別持有項目公司90%及10%的股權。根據產權交易合同，天津東輝同意向青島青悅匯出售其所持項目公司90%的股權。於出售事項完成後，項目公司將由青島青悅匯及本公司分別持有90%及10%的股權。

代價及支付

出售事項的代價為人民幣2,427,688,260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2021年6月30日的淨資產評估值人民幣2,331,491,100元確定。

出售事項的代價須由青島青悅匯按如下方式以現金支付：

- (i) 青島青悅匯已支付至北交所指定銀行賬戶的保證金人民幣728,306,478元自動轉為代價的組成部份；及
- (ii) 青島青悅匯應於產權交易合同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支付至北交所指定銀行賬戶。

完成

於獲得北交所就出售事項出具的產權交易憑證後十個工作日內，天津東輝應促使項目公司辦理出售事項的工商變更登記手續，青島青悅匯應就此給予必要的協助。

合作協議之主要條款

日期

2021年11月16日

訂約方

- 本公司
- 青島青悅匯及其控股公司青特置業
- 項目公司

合作方式

項目公司於2019年10月通過公開拍賣程序獲得標的地塊(包括地塊B4、地塊B6及地塊D11)的土地使用權。截至本公告之日，地塊B4已動工開發，而地塊B6及地塊D11尚處於前期規劃設計階段。根據合作協議，於出售事項完成後，本公司應負責繼續開發並操盤地塊B4，並對地塊B4獨立承擔風險及享有收益；而青島青悅匯應負責開發並操盤地塊B6及地塊D11，且青島青悅匯及本公司應按照90%：10%的比例對地塊B6及地塊D11分擔風險及享有收益。

根據合作協議，如地塊B6及地塊D11後續因開發需求須由項目公司的股東按其所持項目公司的股權比例提供資金，則本公司須提供的資金應由青特置業代為提供。

此外，根據合作協議，青特置業同意於項目公司完成出售事項的工商變更登記手續後15個工作日內，向本公司的指定實體提供一項無息借款，為期一年，金額為人民幣153,377,400元。該金額乃根據本公司及天津東輝就獲取地塊B6及地塊D11而已向項目公司投入資金(主要包括地塊B6及地塊D11的土地出讓金、契稅及印花稅)的10%釐定。

公司治理

項目公司應設董事會，由三名董事組成，其中兩名由青島青悅匯委派，一名由本公司委派。董事長由青島青悅匯委派的董事擔任。

項目公司設兩名監事，由本公司及青島青悅匯各委派一名。

項目公司的總經理由青島青悅匯委派，負責項目公司的日常經營及地塊B6及地塊D11的開發建設。項目公司設兩名副總經理，由本公司及青島青悅匯各委派一名，其中本公司委派的副總經理應專職負責地塊B4的開發建設。

退出安排

根據合作協議，(i)在標的地塊上所建設的商品房的簽約銷售面積合計達到該等項目可銷售面積的85%或以上時，或(ii)截至合作協議簽訂之日後的第二個週年日，若地塊B4上所建設的商品房的簽約銷售面積已達到該項目可銷售面積的85%或以上（即使地塊B6及地塊D11上所建設的商品房的簽約銷售面積合計仍未達到其可銷售面積的85%或以上），則本公司可出售其所持項目公司的股權。倘本公司選擇退出對項目公司的投資，本公司屆時將就此遵守上市規則的相關規定。

有關項目公司的資料

項目公司成立於2019年10月，主要從事標的地塊（包括地塊B4、地塊B6及地塊D11）的開發及建設。項目公司於2019年10月通過公開拍賣程序獲得標的地塊的土地使用權，其中地塊B4、地塊B6及地塊D11的土地出讓金分別為人民幣285,959,700元、602,210,700元及人民幣840,237,000元，並已由項目公司足額付清。標的地塊均位於中國山東省青島市高新區，均為住宅用地。地塊B4的佔地面積為29,329.5平方米，規劃建築面積為73,323平方米；地塊B6的佔地面積為77,206.9平方米，規劃建築面積為154,413平方米；地塊D11的佔地面積為73,705.3平方米，規劃建築面積為221,115平方米。

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2021年6月30日之經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣3,172.35百萬元及約人民幣2,187.13百萬元。截至2020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2019年 12月31日止年度 (約人民幣百萬元)	截至2020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)	(1.34)	(21.18)
除稅後經審核溢利(虧損)	(1.34)	(15.89)

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，項目公司將由青島青悅匯及本公司分別持有90%及10%的股權。項目公司將不再是本公司的附屬公司，且其賬目將不再於本集團之賬目內綜合入賬。

基於出售事項的代價約人民幣2,427.69百萬元及項目公司90%的股權權益約人民幣1,968.42百萬元(根據項目公司截至2021年6月30日之經審核資產淨值的90%計算)，出售事項的(除稅前)收益約為人民幣459.27百萬元。本公司將就出售事項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。

出售事項之原因及益處

出售事項將有助於本集團充分利用市場資源，優化項目投資回報，加快實現歸母淨利潤，分散項目風險。

董事認為出售事項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

由於出售事項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，出售事項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、酒店經營及科技與服務。

天津東輝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、住宅室內裝飾裝修及技術諮詢服務等。

青島青悅匯為青特置業的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發經營、住宅室內裝飾裝修，房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包等。

青特置業主要在中國從事房地產開發經營、房地產經紀等。青特置業由青特集團有限公司持有約99.6%的股權，而青特集團有限公司由九名自然人持有，其中單一最大股東為紀愛師先生，持有其約49.8%的股權。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，青特置業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
「北交所」	指	北京產權交易所有限公司
「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
「合作協議」	指	本公司、青島青悅匯、青特置業及項目公司於2021年11月16日簽訂的合作協議
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	天津東輝向青島青悅匯出售其所持項目公司90%的股權
「產權交易合同」	指	天津東輝與青島青悅匯於2021年11月10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
「標的地塊」	指	地塊B4、地塊B6及地塊D11
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地塊B4」	指	位於中國山東省青島市高新區華貫路以東、泰瑞路以南、規劃一路以西、規劃東29號線西路以北，編號為G-2019-022的地塊
「地塊B6」	指	位於中國山東省青島市高新區祥源路以東、規劃東25號線以南、華貫路以西、泰鴻路以北，編號為G-2019-014的地塊
「地塊D11」	指	位於中國山東省青島市高新區規劃東4號線以東、河東路以南、和源路以西、規劃東25號線以北，編號為G-2019-012的地塊
「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」或「青島方嘉」	指	青島方嘉置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於出售事項前為本公司的全資附屬公司，由天津東輝及本公司分別持有90%及10%的股權
「青島青悅匯」	指	青島青悅匯置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為青特置業的全資附屬公司
「青特置業」	指	青島青特置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司

「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
「天津東輝」	指	天津東輝產創有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

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11月16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。