

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**  
**收購青島方虔之股權**

董事會宣佈，於2022年6月30日，本公司間接全資附屬公司興茂置業與豪吉置業簽訂豪吉協議，據此，興茂置業同意收購而豪吉置業同意出售項目公司14%的股權，對價為人民幣92,571,794元。此外，興茂置業透過北交所舉辦的公開掛牌程序成功投得中海發展所持項目公司18%的股權。於2022年6月30日，興茂置業與中海發展簽訂中海協議，據此，興茂置業同意收購而中海發展同意出售項目公司18%的股權，對價為人民幣119,020,878元。

於本公告之日，項目公司由興茂置業、豪吉置業及中海發展分別持有其68%、14%及18%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。於豪吉收購及中海收購完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

**上市規則的影響**

中國平安透過其附屬公司持有本公司已發行股份總數的14.11%，因而為本公司的關連人士。豪吉置業為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，豪吉收購構成本公司的關連交易。由於豪吉收購的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故豪吉收購須遵守上市規則第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。

由於項目公司構成本公司在上市規則第14A.09條下的非重大附屬公司，因此中海發展雖然持有項目公司18%的股權但並非本公司附屬公司層面的關連人士。因此，中海收購並不構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易，其與豪吉收購合併計算亦不構成本公司在上市規則第14章下的須予公佈的交易。

## 背景

董事會宣佈，於2022年6月30日，本公司間接全資附屬公司興茂置業與豪吉置業簽訂豪吉協議，據此，興茂置業同意收購而豪吉置業同意出售項目公司14%的股權，對價為人民幣92,571,794元。此外，興茂置業透過北交所舉辦的公開掛牌程序成功投得中海發展所持項目公司18%的股權。於2022年6月30日，興茂置業與中海發展簽訂中海協議，據此，興茂置業同意收購而中海發展同意出售項目公司18%的股權，對價為人民幣119,020,878元。

於本公告之日，項目公司由興茂置業、豪吉置業及中海發展分別持有其68%、14%及18%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。於豪吉收購及中海收購完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 豪吉協議之主要條款

### 日期

2022年6月30日

### 訂約方

買方：興茂置業

賣方：豪吉置業

### 將予收購之權益

根據豪吉協議，興茂置業同意收購而豪吉置業同意出售項目公司14%的股權。

### 對價及支付

豪吉收購的對價為人民幣92,571,794元，乃根據獨立評估機構按照資產基礎法對項目公司於2021年2月28日的淨資產評估值（即人民幣661,227,100元）釐定，並代表了該淨資產評估值的14%。

興茂置業應於獲得北交所就中海收購出具的產權交易憑證後一個工作日內，以現金向豪吉置業支付上述豪吉收購的對價。興茂置業應付之現金款項將由本集團以內部資源撥付。

## 完成

於興茂置業向豪吉置業支付豪吉收購的對價後三個工作日內，興茂置業與豪吉置業應配合完成關於轉讓項目公司14%股權的工商變更登記手續。

## 中海協議之主要條款

### 日期

2022年6月30日

### 訂約方

買方：興茂置業

賣方：中海發展

### 將予收購之權益

根據中海協議，興茂置業同意收購而中海發展同意出售項目公司18%的股權。

### 對價及支付

中海收購的對價為人民幣119,020,878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收購底價。該收購底價乃根據獨立評估機構按照資產基礎法對項目公司於2021年2月28日的淨資產評估值（即人民幣661,227,100元）釐定，並代表了該淨資產評估值的18%。

中海收購的對價應由興茂置業按如下方式以現金支付：

- (i) 興茂置業已支付至北交所指定銀行賬戶的保證金人民幣35,700,000元將轉為對價的組成部份；
- (ii) 興茂置業應於中海協議簽訂後五個工作日內，將扣除上述保證金後的剩餘對價支付至北交所指定銀行賬戶；及
- (iii) 北交所出具產權交易憑證後三個工作日內，中海收購的全部對價將劃轉至中海發展的指定銀行賬戶。

興茂置業應付之現金款項將由本集團以內部資源撥付。

完成

於興茂置業支付中海收購的全部對價後三個工作日內，興茂置業與中海發展應配合完成關於轉讓項目公司18%股權的工商變更登記手續。

## 有關項目公司之資料

項目公司由興茂置業於2018年1月獨資設立。之後，豪吉置業及中海發展分別向項目公司增資人民幣91,000,000元及人民幣117,000,000元，從而分別獲得項目公司14%及18%的股權。於本公告之日，項目公司的註冊資本為人民幣650,000,000元，由興茂置業、豪吉置業及中海發展分別持有68%、14%及18%。於豪吉收購及中海收購完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

項目公司主要從事該地塊的開發。該地塊位於中國山東省青島市高新區，佔地面積為92,103平方米，規劃總建築面積為383,515平方米。該地塊上正在開發面積約為186,685平方米的一家大型購物中心金茂覽秀城，以及面積約為196,830平方米的住宅物業。

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12月31日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣1,750.24百萬元及人民幣773.75百萬元。於截至2021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2020年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2021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)	(6.00)	177.53
除稅後經審核溢利(虧損)	(4.56)	133.13

## 進行交易的原因及益處

豪吉置業及中海發展擬出售其所持項目公司的股權。於本公告之日，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，其日常經營管理及該地塊的開發均由本集團主導負責。通過豪吉收購及中海收購，本集團能夠獨立持有該地塊，特別是其中正在開發並預計將於2022年底開業的一家大型購物中心金茂覽秀城。金茂覽秀城作為本集團城市運營項目的重要配套商業設施，對城市運營項目的整體商業氛圍打造及人口導入具有重要的作用。在豪吉置業及中海發展退出項目公司後，本集團可實現對金茂覽秀城的統一管理營運，提高運營效率，同時，有助於本集團推動金茂覽秀城與其他配套設施聯動，盤活項目各業態協同發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為豪吉收購及中海收購的條款公平合理、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。本公司董事劉鵬鵬先生因與中國平安的關係而被視為於豪吉收購中擁有利益，因此彼已就批准豪吉收購的董事會決議案放棄投票；概無董事被視為於中海收購中擁有利益，因此董事概毋須就批准中海收購的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的影響

中國平安透過其附屬公司持有本公司已發行股份總數的14.11%，因而為本公司的關連人士。豪吉置業為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，豪吉收購構成本公司的關連交易。由於豪吉收購的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故豪吉收購須遵守上市規則第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。

由於項目公司構成本公司在上市規則第14A.09條下的非重大附屬公司，因此中海發展雖然持有項目公司18%的股權但並非本公司附屬公司層面的關連人士。因此，中海收購並不構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易，其與豪吉收購合併計算亦不構成本公司在上市規則第14章下的須予公佈的交易。

## 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。本公司為中國中化控股有限責任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。

興茂置業為本公司的附屬公司，其主要在中國從事房地產開發經營。

豪吉置業主要在中國從事房地產開發。豪吉置業為中國平安的附屬公司。中國平安連同其附屬公司為中國一家保險及金融服務集團，能夠向企業及零售客戶提供多種保險及金融服務及產品。中國平安的A股(股份代號601318)及H股(股份代號2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市。

中海發展主要在中國從事房地產開發經營。中海發展的實益擁有人為中國海外發展有限公司(聯交所上市公司，股份代號688)。

## 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
「中海收購」	指	興茂置業根據中海協議向中海發展收購其所持項目公司18%的股權
「中海協議」	指	興茂置業與中海發展於2022年6月30日就中海收購簽訂的產權交易合同
「中海發展」	指	中海企業發展集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由獨立於本公司及其關連人士的第三方擁有
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家根據香港法律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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「豪吉收購」	指	興茂置業根據豪吉協議向豪吉置業收購其所持項目公司14%的股權
「豪吉協議」	指	興茂置業與豪吉置業於2022年6月30日就豪吉收購簽訂的股權轉讓協議
「豪吉置業」	指	桐鄉豪吉置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	位於中國山東省青島市高新區中歐國際城項目中佔地面積為92,103平方米的A3地塊，用途為商業及住宅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，其A股(股份代號601318)及H股(股份代號2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市
「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
「青島方虔」或 「項目公司」	指	青島方虔置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告之日，由興茂置業、豪吉置業及中海發展分別持有其68%、14%及18%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「興茂置業」	指	北京興茂置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，2022年6月30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）、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及劉鵬鵬先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；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。