

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。

本公告僅供參考用途，並不構成邀請或在香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其附屬公司任何證券的要約。



**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)

**公開募集基礎設施證券投資基金之建議分拆及  
在上海證券交易所上市**

**建議分拆**

董事會獲悉，於2023年10月26日，中國證監會及上海證券交易所已受理華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金註冊及上市的申請材料以作進一步審批。本公司已向香港聯交所提交應用指引第15項申請及就豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段有關保證配額要求的申請，且香港聯交所已授出該豁免，並確認本公司可進行建議分拆。

本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

股東及潛在投資者務請注意REITs的上市須受(其中包括)中國證監會及上海證券交易所審閱及／或批准規限。因此，股東及潛在投資者應注意，概不保證REITs的公開發售將會進行或何時會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 建議分拆

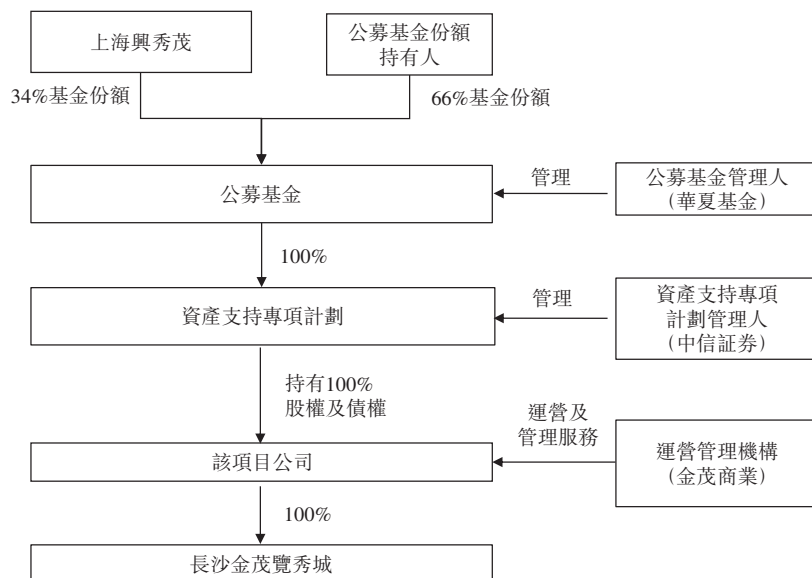
董事會獲悉，於2023年10月26日，中國證監會及上海證券交易所已受理華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金註冊及上市的申請材料以作進一步審批。

REITs的相關資產為位於中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖環湖路1177號的項目。為成立該REITs，本公司的間接全資附屬公司項目公司於2023年4月註冊成立，並已從本公司的附屬公司收購該項目的全部權益。於本公告日期，本公司透過項目公司間接持有該項目的100%股權。

就建議分拆而言，華夏基金（作為公募基金管理人）將設立公募基金作為公募基礎設施證券投資基金。於建議上市時，本公司透過上海興秀茂將作為戰略投資者認購已發行基金份額總數約34%。就建議分拆而言及根據適用中國法律及法規的規定，資產支持專項計劃將由資產支持專項計劃管理人設立。於建議上市完成後，公募基金將動用所得款項認購資產支持專項計劃的全部權益，其後，資產支持專項計劃將動用認購款項向本集團收購該項目公司的全部權益。於有關收購完成後，該項目公司將由REITs持有100%權益，並將不再為本公司的附屬公司。因此，REITs將不會成為本公司的附屬公司，亦將不會併入本公司的財務報表。由於預期建議分拆將導致本公司於該項目的權益減少，故建議分拆（倘落實）可能構成上市規則第十四章項下本公司的須予公佈交易。

公募基金管理人、該項目公司及本公司間接全資附屬公司金茂商業將訂立營運管理服務協議，據此，金茂商業將作為運營管理機構向該項目提供營運及管理服務，包括行政支援。REITs將就此等服務支付管理費。

建議分拆及建議上市完成後REITs的架構載列如下：



本公司已向香港聯交所提交應用指引第15項申請及就豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段有關保證配額要求的申請，且香港聯交所已授出該豁免，並確認本公司可進行建議分拆。建議分拆須待（其中包括）中國證監會及上海證券交易所批准建議上市後，方可作實。本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

### 進行建議分拆之理由及裨益

董事認為，建議分拆將對本集團及基礎設施REITs均有利，理由如下：

- (1) 建議上市將為本集團提供持有型資產的營運及上市融資平台，建議分拆及建議上市完成後，REITs將成為在中國境內一個獨立的上市平台，未來可進一步以此平台進行融資以在境內發展持有型資產業務，同時本集團（透過運營管理機構）繼續營運管理該項目，透過建議分拆及建議上市後的運作安排及市場對比約束進一步強化本集團的資產營運能力，這也與本集團推動持有業務向精品持有聚焦，並提升報酬水準的策略相符合。
- (2) 長期來看，REITs可不斷置入新的成熟資產，而本集團也可透過由金茂商業提供營運管理服務收取費用，本公司將繼續受惠於REITs之業務前景及業績，透過作為基金份額持有人以分派方式收取穩定回報，並提高本集團在精品物業持有以及資產營運管理的利潤貢獻。

- (3) 該項目是本集團未來打算重點開發持有的精品物業，建議分拆一方面是本集團在資本運作方面的有效嘗試，也有利於提升本集團及覽秀城系列產品的市場形象及聲譽，進而協助未來本集團業務發展及品牌建立。
- (4) 在境內公開募集設立REITs並獨立上市能夠為本集團提供股權性質融資，有效補充權益資本金，一方面能夠有效助力未來持有型資產的再投資開發建設，形成投資、運營、退出的業務閉環，另一方面也能夠在一定程度上優化本集團財務表現。

### 豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(F)段的規定

應用指引第15項第3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須適當考慮其現有股東之利益，以實物分派被分拆實體現有股份或優先申請認購被分拆實體現有股份或新發售股份的方式，向其現有股東提供被分拆實體股份之保證配額。

經中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，投資者認購公募基金份額，應當持有經中國證券登記結算有限責任公司持有的人民幣普通證券賬戶、封閉式基金賬戶或開放式基金賬戶。人民幣普通證券賬戶及封閉式基金賬戶僅可由(i)合資格中國投資者(包括18歲以上的中國公民，以及16歲以上的中國公民，其主要生活來源為自己的勞動收入、具有中國永久居民身份的外國人及普通中國機構投資者)；(ii)合資格境外投資者(包括在中國內地工作及居住的香港、澳門及台灣居民)；及(iii)合資格特殊機構及產品(主要包括證券公司及其資產管理附屬公司、基金管理公司及其附屬公司、保險公司、信託公司、銀行及其商業銀行理財附屬公司、經中國有關部門批准的境外戰略投資者、證券公司資產管理計劃的證券投資產品、基金管理公司資產管理計劃、期貨公司資產管理計劃、保險資產管理公司資產管理計劃、證券投資基金、信託產品、保險產品、銀行理財產品、企業年金計劃、職業年金計劃、養老金產品、社保基金、私募基金、合資格境外機構投資者及人民幣合資格境外機構投資者開立；開放式基金賬戶僅可由(iv)持有若干有效身份證明文件的個人投資者；及(v)符合基金銷售代理機構開戶標準的其他機構及個人投資者((i)至(v)統稱「合資格投資者」)開立。

由於本公司為一家上市公司，股東的身份多元化且無法確定（可能包括中國居民及非中國居民），因此，並非所有股東（如有）將符合資格於建議上市後持有基金份額，故就建議上市遵守應用指引第15項第3(f)段可能屬不可行。

此外，中國法律顧問亦告知，根據中國相關法律、法規及指引的要求，除法律另有規定外，禁止基礎設施REITs的投資者獲優先分配份額，理由是所有投資者應獲得平等對待。除按照適用法律及法規向基礎設施REITs的原始權益人或其同一控制下的關聯方進行的戰略配售及向網下投資者發售的基金份額外，相關法律及法規未授予其他特定實體優先認購特定比例公募基金份額的權利。根據適用中國法律及法規，倘股東不符合資格通過戰略配售方式或作為線下投資者參與優先分配。因此，本公司無法透過優先分配基金份額向股東提供保證配額。

根據中國相關指引，基礎設施資產的原始權益人或其同一控制下的關聯方參與戰略配售認購的基礎設施REITs份額比例不得低於其總數的20%。倘基礎設施資產的原始權益人持有不少於20%的基礎設施REITs份額，其必須於基礎設施REITs上市日期起計至少60個月內持有20%的基礎設施REITs份額，而該原始權益人持有超過20%的任何份額必須於基礎設施REITs上市日期起計至少36個月內持有。誠如中國法律顧問所告知，由於本公司（透過其附屬公司）將於建議上市完成後持有超過20%的基金份額，故根據中國相關指引，本公司（透過其附屬公司）將須自建議上市日期起持有基金份額至少36個月。因此，本公司向股東轉讓或分派基金份額並不可行。

經審慎周詳考慮建議分拆及經考慮中國法律顧問就達成有關規定的法律障礙提供的意見後，董事會認為本公司就建議分拆遵守應用指引第15項第3(f)段並不可行。因此，由於向境外投資者發售中國上市份額（包括建議向股東發售基金份額）的法律限制，董事會已議決不向股東提供建議上市項下保證配額，並認為建議分拆及不提供有關建議分拆的保證配額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本公司亦已申請且香港聯交所已授出豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段的規定。

股東及潛在投資者務請注意REITs的上市須受(其中包括)中國證監會及上海證券交易所審閱及／或批准規限。因此，股東及潛在投資者應注意，概不保證REITs的公開發售將會進行或何時會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告使用之下列詞彙具有以下涵義：

「資產支持專項計劃」	指	中信證券金茂購物中心1號資產支持專項計劃，資產支持專項計劃管理人管理之一項基礎設施資產支持特殊目的計劃，以證券化該項目
「董事會」	指	本公司董事會
「華夏基金」或 「公募基金管理人」	指	華夏基金管理有限公司
「中信証券」或 「資產支持專項 計劃管理人」	指	中信証券股份有限公司
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股票代號：00817)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「基礎設施REITs」	指	根據中國證監會和國家發改委的試點計劃建立的基礎設施領域公募不動產投資信託基金
「金茂商業」或 「運營管理機構」	指	金茂商業房地產(上海)有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「國家發改委」	指	國家發展和改革委員會
「試點計劃」	指	由中國證監會及國家發改委發起的基礎設施REITs試點計劃
「應用指引第15項」	指	上市規則應用指引第15項
「應用指引第15項申請」	指	本公司根據應用指引第15項提出有關建議分拆的申請
「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）
「中國法律顧問」	指	金誠同達律師事務所，本公司中國法律顧問
「該項目」	指	長沙金茂覽秀城
「該項目公司」	指	長沙秀茂商業管理有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「建議上市」	指	基金份額建議在上海證券交易所上市
「建議分拆」	指	於上海證券交易所透過基礎設施REITs架構將該項目分拆及獨立上市
「公募基金」	指	華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金，為REITs架構內設立的公募基礎設施證券投資基金
「REITs」	指	根據建議分拆設立的基礎設施REITs
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海興秀茂」	指	上海興秀茂商業管理有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

「股東」	指	本公司股東
「基金份額」	指	公募基金之份額
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根

香港，2023年10月26日

於本公告日期，本公司董事為執行董事張增根先生（主席）、陶天海先生、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事程永先生、陳愛華女士、安洪軍先生及陳川先生；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。