

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告不得在美國或向美國分發。

本公告僅供參考之用，不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。本公告並非於美國(包括其領土和屬地、美國的任何州和哥倫比亞特區)或其他地區出售證券的要約。本公司並未登記且無意根據一九三三年《美國證券法》(經修訂)(「美國證券法」)登記任何該等證券，而且證券在未根據美國證券法登記或獲豁免登記的情況下，不得在美國發售或出售。並無意向於美國或香港以外任何司法管轄區公開發售任何該等證券。



方興地產

FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED

方興地產(中國)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

**建議分拆本集團酒店業務
並於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市**

**全球發售的預期規模
及股份合訂單位的建議發售價範圍**

經修訂聆訊後資料集

與框架租賃協議有關的持續關連交易

本公告乃根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文及上市規則第13.09(2)(a)條作出。

全球發售的預期規模及建議發售價範圍

如進行全球發售，預期全球發售將予提呈的股份合訂單位總數將為 600,000,000 個（假設超額配售權並無獲行使）（佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位數目 30%）及 690,000,000 個（假設超額配售權獲悉數行使）（佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位數目 34.5%）。緊隨全球發售完成後預期將予發行的股份合訂單位總數為 2,000,000,000 個。

如進行全球發售，預期發售價將不低於每個股份合訂單位 5.35 港元及不高於每個股份合訂單位 5.65 港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。

經修訂聆訊後資料集

董事會宣佈，託管人－經理及金茂控股已就建議分拆上市向聯交所提交載有金茂投資集團的若干業務及財務資料（包括於二零一四年三月三十一日的物業估值）的經修訂聆訊後資料集（「**經修訂聆訊後資料集**」），以供於聯交所網站刊登。經修訂聆訊後資料集取代於二零一四年六月三日在聯交所網站刊登的聆訊後資料集。預期自二零一四年六月十五日起將可於聯交所網站（<http://www.hkexnews.hk>）查閱及下載經修訂聆訊後資料集。

與框架租賃協議有關的持續關連交易

本公司提述本公司於二零一一年十一月十一日就本公司與中國中化集團公司所訂立日期為二零一一年十一月十一日的租賃框架協議（「**二零一一年租賃框架協議**」）所涉持續關連交易所作公佈。董事會宣佈金茂控股的附屬公司中國金茂（集團）股份有限公司（「**中國金茂集團**」）與中國中化集團公司就有關金茂大廈辦公室的多份租賃協議訂立一項日期為二零一四年六月十三日的框架租賃協議（「**中化框架租賃協議**」）。

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東，故中國中化集團公司及其附屬公司（統稱「中化」）為本公司的關連人士。因此，中化成員公司與金茂控股集團（本公司附屬公司）所訂立交易將構成本公司的關連交易。

為免生疑，中化框架租賃協議將僅取代二零一一年租賃框架協議中有關金茂大廈辦公室租賃的交易，而北京凱晨世貿中心與中化大廈單位的租賃協議將繼續歸屬二零一一年租賃框架協議並受該協議規管。

一般資料

股東及本公司有意投資者應注意，現時不能保證建議分拆上市及全球發售將會進行或可於何時進行。倘建議分拆上市及全球發售得以進行，全球發售（包括優先發售）的時間表將載列於金茂投資及金茂控股共同刊發的招股章程及本公司將進一步刊發的公告內。

1. 緒言

本公司茲提述本公司於二零一四年三月十日、二零一四年三月三十一日、二零一四年五月二十九日及二零一四年六月三日作出有關建議分拆上市的公告（「該等公告」）。本公告乃根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文及上市規則第13.09(2)(a)條作出。本公告所用詞彙具有與該等公告賦予該等詞彙的相同涵義。

2. 全球發售的預期規模及建議發售價範圍

如進行全球發售，預期全球發售將予提呈的股份合訂單位總數將為600,000,000個（假設超額配售權並無獲行使）（佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位數目

30%)及690,000,000個(假設超額配售權獲悉數行使)(佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位數目34.5%)。緊隨全球發售完成後預期將予發行的股份合訂單位總數為2,000,000,000個。

如進行全球發售，預期發售價將不低於每個股份合訂單位5.35港元及不高於每個股份合訂單位5.65港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。

基於上述預期全球發售將予提呈的股份合訂單位數目及建議發售價範圍，如進行全球發售：

- (a) 金茂投資集團的市值將介乎約10,700百萬港元至約11,300百萬港元；
- (b) 全球發售的規模將介乎約3,210.0百萬港元至約3,390.0百萬港元(假設超額配售權並無獲行使)及介乎約3,691.5百萬港元至約3,898.5百萬港元(假設超額配售權獲悉數行使)；及
- (c) 本公司所持股份合訂單位佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位的百分比將為70%(假設超額配售權並無獲行使)及65.5%(假設超額配售權獲悉數行使)。

3. 經修訂聆訊後資料集

董事會宣佈，託管人一經理及金茂控股已就建議分拆上市向聯交所提交由金茂投資及金茂控股共同刊發的經修訂聆訊後資料集(「經修訂聆訊後資料集」)，以供於聯交所網站刊登。經修訂聆訊後資料集取代於二零一四年六月三日在聯交所網站刊登的聆訊後資料集。預期自二零一四年六月十五日起將可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱及下載經修訂聆訊後資料集。

經修訂聆訊後資料集載有(其中包括)與金茂投資集團有關的若干業務及財務資料(包括於二零一四年三月三十一日的物業估值)。經修訂聆訊後資料集重點標示以顯示就聆訊後資料集作出的改動。

股東應注意，經修訂聆訊後資料集為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。本公司概不就經修訂聆訊後資料集承擔任何義務或責任。

4. 與框架租賃協議有關的持續關連交易

本公司提述本公司於二零一一年十一月十一日就本公司與中國中化集團公司所訂立日期為二零一一年十一月十一日的租賃框架協議（「二零一一年租賃框架協議」）所涉持續關連交易所作公佈。董事會宣佈金茂控股的附屬公司中國金茂（集團）股份有限公司（「中國金茂集團」）與中國中化集團公司就有關金茂大廈辦公室的多份租賃協議訂立一項日期為二零一四年六月十三日的框架租賃協議（「中化框架租賃協議」）。

中化成員公司與金茂控股集團就金茂大廈的辦公室訂立且日後可能不時重續及訂立多份租賃協議（「個別租賃協議」）。中化框架租賃協議的訂立乃為補充該等持續關連交易的個別租賃協議，故條款應符合正常商業條款。中化成員公司與金茂控股集團所訂立現有及日後的個別租賃協議將全部受中化框架租賃協議規管。

租戶根據個別租賃協議支付的租金總額包括 (i) 所租用辦公室的租金；(ii) 相關辦公室的管理費（「管理費」）及 (iii) 多項其他費用（「其他費用」）。管理費由物業管理公司收取，可能會因物業管理成本上漲而上調。其他費用為租戶實際產生的雜費，包括但不限於停車位租金、停車管理費、停車費、公用事業及加時空調費。

個別租賃協議按正常商業條款在金茂控股集團一般日常業務過程中訂立。此外，中化成員公司所訂立的個別租賃協議可予重續，惟須經相關人士同意。

中化框架租賃協議將於上市日期生效，有效期為三年，之後將可自動續期連續三年，惟須遵守上市規則的適用規定，除非根據中化框架租賃協議的條款提早終止。

為免生疑，中化框架租賃協議將僅取代二零一一年租賃框架協議中有關金茂大廈辦公室租賃的交易，而北京凱晨世貿中心與中化大廈單位的租賃協議將繼續歸屬二零一一年租賃框架協議並受該協議規管。

過往交易金額

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，金茂控股集團來自中化成員公司的年度租金收入總額分別約為人民幣61.6百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣72.0百萬元。

金茂控股集團自中化收取的租金乃由金茂控股集團與個別租賃協議各承租人按當時現行的市場水平及正常商業條款經公平磋商後釐定。

年度上限

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度，預計根據中化框架租賃協議應付予金茂控股集團的租金總額將分別約為人民幣97.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣145.4百萬元。

根據上市規則第14A.35(2)條，中化框架租賃協議的年度上限乃經參考截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度根據個別租賃協議收取的租金收入總額而設定，且董事於根據框架租賃協議估計三個年度的年度上限時亦計及以下主要因素：

- 現有個別租賃協議的約定租金水平及金茂大廈及其附近地區出租予獨立第三方的辦公室現行租金水平；

- 金茂大廈及其附近地區辦公室租金水平的過往調整，並假設所有個別租賃協議於該等現有租約屆滿時將根據當時的租金水平重續，且董事估計於二零一四年至二零一六年三個年度各年的租金水平平均每年將上調約7%；
- 由於根據個別租賃協議應付的管理費經計及上海物業管理成本費率後可根據個別租賃協議予以調整，董事估計於二零一四年至二零一六年三個年度各年管理費每年上調7%；
- 中化成員公司的業務發展及其對辦公室的需求(考慮到上海市場對中化集團公司成員公司業務的重要性)。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，中化成員公司租用的總建築面積約為24,571平方米。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，中化成員公司將租用的總建築面積預計增至分別約25,800平方米、30,702平方米及34,386平方米；及
- 基於其他費用(尤其是泊車位租金)的市場價格普遍上漲，董事估計於二零一四年至二零一六年三個年度各年其他費用每年增加10%。

此外，金茂控股委任的獨立物業估值師亦確認，個別租賃協議的條款(包括據此應付租金)屬公平合理，且據此應收租金反映了現行市場水平。

上市規則的涵義

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東，故中化成員公司為本公司的關連人士。因此，中化成員公司與金茂控股集團(本公司附屬公司)所訂立交易將構成本公司的關連交易。

由於中化框架租賃協議的最高相關百分比率(按年度基準計算)將超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.34(1)條，中化框架租賃協議將獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及年度審核規定。

5. 一般資料

就全球發售而言，本公司可根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則穩定股份合訂單位的價格。任何擬進行的穩定價格措施及其如何受到香港法例第571章證券及期貨條例的規管的詳情將載於招股章程。

董事會謹此強調，執行建議分拆上市及全球發售乃有待(其中包括)股東批准、聯交所批准，並取決於董事會及託管人—經理及金茂控股各自的董事會就是否進行建議分拆上市及全球發售(取決於市況及定價)的最終決定。董事會僅於其認為股份合訂單位根據全球發售(取決於市況)可取得的價格，致令按照該等條款進行建議分拆上市符合本公司及股東的整體利益時方會進行建議分拆上市。

股東及本公司有意投資者應注意，現時不能保證建議分拆上市及全球發售將會進行或可於何時進行。倘建議分拆上市及全球發售因任何理由不予進行，則優先發售將不會進行。倘建議分拆上市及全球發售得以進行，全球發售(包括優先發售)的時間表將載列於金茂投資及金茂控股共同刊發的招股章程及本公司將進一步刊發的公告內。

股東及本公司有意投資者於買賣或投資本公司股份或其他證券時務請審慎行事。任何人士如對其處境或任何應採取的行動有疑問，建議諮詢其專業顧問。

本公司將在適合情況下就建議分拆上市及全球發售進一步刊發公告。

6. 釋義

「國際發售」	指	(a) 在美國境內根據《美國證券法》的登記豁免或在不受限於該等登記規定的交易中僅向合資格機構買家(定義見《美國證券法》第144A條)，或(b)在美國境外的離岸交易中，依據《美國證券法》S規例按發售價建議發售股份合訂單位以供認購或購買(視情況而定)，在各情況下根據國際發售包銷協議的條款及條件並在其規限下進行
「發售價」	指	全球發售項下每個股份合訂單位的最終發售價
「超額配售權」	指	建議由本公司向國際發售包銷商授出的權利，據此，本公司或須按發售價出售額外股份合訂單位(佔全球發售項下初步提呈發售的股份合訂單位數目不多於15%)，以(其中包括)補足國際發售中的超額配發(如有)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

承董事會命
方興地產(中國)有限公司
主席
何操

香港，二零一四年六月十五日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生(主席)、李從瑞先生及賀斌吾先生；非執行董事楊林先生及石岱女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及劉洪玉先生。