

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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

本公告並不構成在美國購買或認購任何證券之要約或招攬，亦不構成其一部分。本公告所述證券並未且將不會根據美國《1933年證券法》（「美國證券法」）登記，及不會在美國提呈或出售，除非根據美國證券法作出登記或獲豁免或為毋須根據美國證券法作出登記之交易。本公司無意根據美國證券法登記本公告內所指之任何證券，或在美國進行證券之公開發售。



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）

根據一般授權配售新股份
及
根據特別授權認購新股份的
關連交易

配售代理



配售事項

於2020年7月3日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意委任配售代理，而配售代理同意擔任本公司代理，以促使承配人按配售價每股配售股份5.70港元認購（倘未能成功則以主事人身份認購）配售股份。

配售股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約5.11%；及(ii)經配售事項擴大之本公司已發行股本約4.86%（假設自本公告日期起至完成配售事項期間本公司已發行股本並無其他變動，除發行配售股份外）。

配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，就董事深知、盡悉及確信，彼等連同彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

配售股份將根據於2019年股東週年大會上批准之一般授權發行，因此，毋須股東進一步批准。本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

認購事項

於2020年7月3日（交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意按認購價每股認購股份5.70港元配發及發行349,450,000股認購股份。

認購股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約2.97%；(ii)經認購事項擴大之本公司已發行股本約2.88%；及(iii)經配售事項及認購事項擴大之本公司已發行股本約2.74%（假設自本公告日期起至完成認購事項期間本公司已發行股本並無其他變動，除發行配售股份及認購股份外）。

認購股份將根據於股東特別大會上建議尋求獨立股東批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

一般事項

於本公告日期，認購人為本公司的控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約35.03%。因此，認購人為本公司的關連人士，認購事項構成本公司的關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製及落實將載入通函的若干資料，一份載有（其中包括）(i)認購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行的交易發出的函件；(iii)獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行的交易發出的函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於2020年8月8日或之前寄發予股東。

配售事項及認購事項的完成須待配售協議及認購協議的先決條件分別獲達成後，方可作實。由於配售事項和認購事項未必一定完成，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

配售事項

配售協議

日期：

2020年7月3日

訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 配售代理。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其最終擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

配售股份

602,340,000股新股份，佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約5.11%；及(ii)經配售事項擴大之本公司已發行股本約4.86%（假設自本公告日期起至完成配售事項期間本公司已發行股本並無其他變動，除發行配售股份外）。

配售價

配售價為每股5.70港元，較：

- (1) 股份在最後交易日聯交所所報收市價每股6.10港元折讓約6.56%；
- (2) 股份在最後交易日（包括該日）前最後五(5)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股5.732港元折讓約0.56%；及
- (3) 股份在最後交易日（包括該日）前最後十(10)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股5.655港元溢價約0.80%。

配售價不包括交易費用及徵費。

配售價由本公司與配售代理經公平磋商並參考股份現行市價後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為配售價以及配售協議的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

配售股份的權利

配售股份於配發及發行時將不附帶任何留置權、押記及產權負擔，惟附有於配售事項完成日期之一切附帶權利，包括有權收取於配售事項完成日期或之後宣佈、作出或支付的所有股息或其他分派。配售股份將在各方面與於配售事項完成日期的已發行股份享有同等地位。

發行配售股份的一般授權

配售股份將根據於2019年股東週年大會上批准之一般授權發行，因此，毋須股東進一步批准。根據一般授權，本公司獲授權發行最多2,355,532,898股股份，佔本公司於2019年股東週年大會日期已發行股本20%。

於本公告日期，概無股份已根據一般授權獲發行。於完成配售事項後，一般授權下1,753,192,898股股份將仍未獲本公司動用。

本公司將向上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售代理及承配人的獨立性

配售股份將由配售代理配售及包銷予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者。預期並無任何承配人將因配售事項而成為本公司的主要股東。

就董事深知、盡悉及確信，配售代理及配售代理促使的承配人及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

鎖定期

根據配售協議，本公司向配售代理承諾，自配售協議日期起至配售事項完成日期後90日止，本公司將不會，在未取得配售代理事先書面同意（不得無理拒絕有關同意）前，作出下列行動，(i)配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權或權利或認股權證，以認購（不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式）任何股份或任何股份權益，或可轉換或行使或交換為股份或股份權益或與其大致類似的任何證券或(ii)有條件或無條件同意訂立或進行與上文(i)項所述任何交易具相同經濟效果的任何有關交易或(iii)宣佈有意訂立或進行上文(i)或(ii)項所述任何有關交易，惟就配售股份及認購股份及根據(1)本公司任何僱員購股權計劃的條款或(2)任何尚未行使認購的認股權證或(3)根據本公司的組織章程細則配發股份以代替本公司股份的全部或部分股息的任何紅股或以股代息或類似安排或(4)轉換任何尚未轉換的可換股債券除外。

終止

倘發生以下事件，配售代理可全權酌情於配售事項完成日期上午9時30分或之前，隨時向本公司發出書面通知終止配售協議而毋須向本公司承擔任何責任：

- (1) 國家或國際金融或經濟狀況或本公司所從事的行業出現變動，或與本公司同行業之公司交易證券的市場出現波動或不穩定；在各情況下，經配售代理的唯一判斷，可能嚴重影響配售事項能否順利完成，配售股份能否順利分銷或於次級市場中順利買賣；
- (2) 於本公告時間或之後，倘發生下列任何情況：(i)紐約證券交易所、納斯達克、聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所或倫敦證券交易所中的證券買賣全面暫停或受限，或上述證券交易所設定最低價格；(ii)任何本公司發行的股本證券的交易在任何證券交易所被終止；(iii)美國聯邦、紐約州、英國、中國、新加坡或香港之主管當局已宣佈銀行體系暫停運作；(iv)美國、英國、新加坡、中國或香港之商業銀行或證券交收或結算服務嚴重受阻；或(v)發生牽涉美國、中國、新加坡、香港或英國的任何敵對衝突或衝突升級，或美國、中國、新加坡、香港或英國宣佈全國進入緊急狀態或戰爭或任何災難或危機，就其對金融市場之影響，經配售代理全權判斷，認為繼續配售協議項下擬進行之配售事項或交付配售股份不切實可行或不適宜；

- (3) 有關配售代理獲悉本公司的任何聲明及保證遭違反，或於配售協議日期或之後但於配售事項完成日期之前發生任何事件或出現任何事項，而倘有關事件或事項於配售協議日期之前發生或出現，將導致任何有關聲明及保證失實或不準確，或本公司已嚴重違反配售協議的任何其他條文；或
- (4) 本集團整體財務狀況發生任何重大不利變動，而有關配售代理認為可能嚴重影響配售事項的完成；

則於任何有關情況下，配售代理可全權酌情選擇下列其一：(i)以書面方式通知本公司終止配售協議而毋須承擔任何責任；或(ii)按配售價認購或促使他人認購有關配售代理全權酌情釐定的較低數目的配售股份，惟上述的部份認購不得免除本公司因不履行配售協議項下任何義務而須承擔的責任。

配售事項的條件

配售事項須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣（且該上市與批准隨後並無被撤銷）後，方可作實。

倘該條件於2020年7月13日（或本公司與配售代理可能書面協定的其他較後日期）或之前未獲達成，本公司及配售代理於配售協議下之義務及責任即告無效，而本公司及配售代理概無就因配售事項產生或就配售事項而言的任何事宜對任何其他方有任何索償，惟(a)先前違反配售協議下的任何責任；及(b)與支付根據配售協議條款的費用、佣金、開支及彌償保證有關的負債則除外。

配售事項的完成

配售事項將於該條件獲達成之日後的營業日（或本公司與配售代理可能書面協定的另一時間及／或日期）完成。

認購事項

認購協議

日期：

2020年7月3日

訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 認購人。

於本公告日期，認購人為本公司的控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約35.03%。

認購股份

349,450,000股新股份，佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約2.97%；(ii)經認購事項擴大之本公司已發行股本約2.88%；及(iii)經配售事項及認購事項擴大之本公司已發行股本約2.74%（假設自本公告日期起至完成認購事項期間本公司已發行股本並無任何變動，但發行配售股份及認購股份除外）。

認購價

認購價與配售價相同。

認購價不包括交易費用及徵費。

認購價由本公司與認購人經公平磋商並參考股份現行市價後釐定。董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為認購價以及認購協議的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

認購股份的權利

認購股份於配發及發行時將不附帶任何留置權、押記及產權負擔，惟附有於認購事項完成日期之一切附帶權利，包括有權收取於認購事項完成日期或之後宣佈、作出或支付的所有股息或其他分派。認購股份將在各方面與於認購事項完成日期的已發行股份享有同等地位。

發行認購股份的特別授權

認購股份將根據於股東特別大會上建議尋求獨立股東批准之特別授權配發及發行。本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購事項之條件

認購事項須待以下條件於2020年12月31日（或本公司與認購人可能書面協定的較後日期）或之前獲達成後方告完成：

- (1) 配售事項已根據配售協議完成；
- (2) 聯交所上市委員會授出批准認購股份上市及買賣（且該上市與批准隨後並無被撤銷）；及
- (3) 獨立股東於股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行的交易的決議案。

倘該等條件未能於2020年12月31日（或本公司與認購人可能書面協定之較後日期）或之前達成，本公司與認購人於認購協議下之義務及責任即告無效，而本公司及認購人概無就成本、賠償、補償或其他費用對其他方有任何索償。

認購事項之完成

認購事項將於該等條件最後一項獲達成之日後的營業日（或本公司與認購人可能書面協定的另一時間及／或日期）完成。

配售事項及認購事項對本公司股權架構之影響

本公司於配售事項及認購事項完成前後之股權架構如下：

股東名稱	緊接配售事項及認購事項前		緊隨完成配售事項後 但於完成認購事項前		緊隨完成配售事項 及認購事項後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人	4,126,738,025	35.03%	4,126,738,025	33.32%	4,476,188,025	35.15%
中國平安人壽保險 股份有限公司	1,787,077,435	15.17%	1,787,077,435	14.43%	1,787,077,435	14.03%
公眾人士						
承配人	—	0.00%	602,340,000	4.86%	602,340,000	4.73%
其他公眾股東	5,868,091,030	49.80%	5,868,091,030	47.39%	5,868,091,030	46.09%
總計：	<u>11,781,906,490</u>	<u>100%</u>	<u>12,384,246,490</u>	<u>100%</u>	<u>12,733,696,490</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 上表假設(i)於本公告日期至認購事項完成期間，概無股份將根據本公司任何僱員購股權計劃或以其他方式發行、本公司不會購買任何股份，且認購人、中國平安人壽保險股份有限公司及彼等各自的聯繫人不會購買任何股份；及(ii)本公司已發行股本自本公告日期起至認購事項完成期間將不會發生任何變動，惟發行配售股份及認購股份除外。
2. 以上表格所包括的若干數字及百分比數字已經約整。

進行配售事項及認購事項之理由

進行配售事項乃為補充本集團擴充及發展計劃的資金所需。董事認為，配售事項將讓本公司有機會進一步籌集資金，同時擴大本公司的股東基礎及資本基礎。董事（包括獨立非執行董事）認為，配售協議乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，配售協議的條款（包括配售價）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

此外，董事認為，認購事項反映認購人（本公司的控股股東）對本公司長期及可持續發展的信心及承諾，而本公司控股股東的持續支持對確保本集團業務穩定及長期發展至關重要。董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為，認購協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

由於寧高寧先生及楊林先生分別出任中化集團的董事及高級管理人員，彼等被視為於認購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故已就批准有關交易的董事會決議案放棄投票。

配售事項及認購事項所得款項用途

配售事項之估計所得款項淨額（經扣除本公司適當產生的所有費用、成本及支出（包括配售代理佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費），均由本公司負擔，以及本公司因配售事項產生的其他支出）預期約為3,416百萬港元。因此，估計淨配售價經扣除有關費用、成本及支出後約為每股配售股份5.67港元。

認購事項之所得款項淨額預期約為1,992百萬港元。因此，估計淨認購價約為每股認購股份5.70港元。

本公司擬將配售事項及認購事項之估計所得款項淨額用作競投土地、償還債項及本集團之一般營運資金。

於本公告日期前過去12個月之股權籌資活動

以下為於緊接本公告日期前過去12個月所進行之股權籌資活動：

公告日期	籌資活動	籌資所得 款項淨額	所得款項 淨額擬定用途	所得款項 淨額實際用途
2019年7月26日 及2019年8月6日	根據一般授權配售 1,802,637,295股 現有股份及認購 1,802,637,295股新股份	約814.6百萬 港元	本集團 一般營運資金	所有所得款項已 用作派付截至 2018年12月31 日止年度之末 期股息，與擬 定用途相符。

一般事項

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。

本公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業。中化集團為經中國國務院國有資產監督管理委員會批准以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一。認購人為中化集團的附屬公司，是本公司的直接控股股東。

上市規則涵義

於本公告日期，認購人為本公司的控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約35.03%。因此，認購人為本公司的關連人士，認購事項構成本公司的關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製及落實將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)(i)認購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行的交易發出的函件；(iii)獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行的交易發出的函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，將於2020年8月8日或之前寄發予股東。

配售事項及認購事項的完成須待配售協議及認購協議的先決條件分別獲達成後，方可作實。由於配售事項和認購事項未必一定完成，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

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告具有以下涵義：

「2019年股東週年大會」	指	本公司於2020年6月10日舉行的股東週年大會，大會上(其中包括)股東正式通過決議案以授予董事一般授權
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的日子
「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，其股份在聯交所上市(股票代號：00817)

「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，旨在考慮並酌情批准認購協議及其項下擬進行的交易
「一般授權」	指	於2019年股東週年大會股東授予董事之一般授權，以配發、發行及以其他方式買賣不超過於2019年股東週年大會當日已發行股份總數20%的本公司證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司已成立的獨立董事委員會，就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，成員包括全體獨立非執行董事
「最後交易日」	指	2020年7月3日，即於交易時段後簽訂配售協議及認購協議前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售事項」	指	向獨立投資者按配售價配售最多602,340,000股配售股份
「配售代理」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「配售協議」	指	本公司與配售代理於就配售事項訂立的日期為2020年7月3日的配售協議
「配售價」	指	每股配售股份5.70港元
「配售股份」	指	根據配售事項將配售的最多602,340,000股新股份

「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
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於中國成立的國有企業，並為本公司的最終控股股東
「特別授權」	指	配發及發行認購股份的特別授權，有待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	中化香港(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，並為直接控股股東
「認購事項」	指	認購人根據認購協議按認購價認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項訂立的日期為2020年7月3日的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份5.70港元
「認購股份」	指	本公司將根據認購事項向認購人配發及發行的349,450,000股新股份
「主要股東」	指	具上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2020年7月6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蘇錫嘉先生及高世斌先生。