

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)

**須予披露交易及關連交易
收購於甬雲房地產及甬煥房地產之股權**

董事會宣佈，於2022年7月11日，本公司間接全資附屬公司金茂華東與寧南開發簽訂甬雲掛牌交易合同及甬煥掛牌交易合同，據此，金茂華東同意向寧南開發收購其所持甬雲房地產及甬煥房地產的全部股權及債權，總對價為人民幣3,735,651,247.62元。於甬雲收購及甬煥收購完成後，甬雲房地產及甬煥房地產將成為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的影響

寧南資管持有本公司一間附屬公司20%的股權，為本公司附屬公司層面的關連人士。寧南開發為寧南資管的全資附屬公司，因而亦為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，甬雲收購及甬煥收購構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。鑒於(i)董事會已批准甬雲收購及甬煥收購，及(ii)獨立非執行董事已確認甬雲收購及甬煥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，因此，根據上市規則第14A.101條，甬雲收購及甬煥收購僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於甬雲收購及甬煥收購合併計算後的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，甬雲收購及甬煥收購亦構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，於2022年7月11日，本公司間接全資附屬公司金茂華東與寧南開發簽訂甬雲掛牌交易合同及甬煥掛牌交易合同，據此，金茂華東同意向寧南開發收購其所持甬雲房地產及甬煥房地產的全部股權及債權，總對價為人民幣3,735,651,247.62元。於甬雲收購及甬煥收購完成後，甬雲房地產及甬煥房地產將成為本公司的間接全資附屬公司。

甬雲掛牌交易合同之主要條款

日期

2022年7月11日

訂約方

買方：金茂華東

賣方：寧南開發

將予收購之權益

寧南開發於2021年11月3日透過公開競買程序以人民幣2,008,822,000元的代價投得地塊A的土地使用權。寧南開發已設立甬雲房地產以開發地塊A，並已向甬雲房地產提供多筆股東借款，用於支付地塊A的土地出讓金及契稅及印花稅。截至評估基準日，寧南開發向甬雲房地產提供的股東借款總額（包括應計利息）為人民幣1,471,653,309.83元，按年利率5.32%計息（「甬雲借款」）。

根據甬雲掛牌交易合同，金茂華東同意向寧南開發收購其所持甬雲房地產100%的股權及對甬雲借款的債權。

對價及支付

甬雲收購的代價為人民幣2,091,734,470.09元，乃透過寧波產權交易中心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於評估基準日對甬雲房地產的評估確定，包括按照資產基礎法對甬雲房地產股東全部權益的評估值人民幣620,081,160.26元，及按照成本法對甬雲借款的債權的評估值人民幣1,471,653,309.83元。

金茂華東應於甬雲掛牌交易合同簽訂後15個工作日內以現金向寧南開發支付上述甬雲收購的代價，及自評估基準日至上述甬雲收購的代價支付日之期間內甬雲借款所產生的利息，按年利率5.32%計息。

上述金茂華東就甬雲收購所應付的款項將部份由本集團以內部資源撥付，部份來自於發行債務融資工具所得款項淨額。

完成

於獲得寧波產權交易中心就甬雲收購出具的產權交易憑證後10個工作日內，寧南開發應促使甬雲房地產於市場監督管理部門就甬雲收購辦理變更登記手續，金茂華東應就此給予必要的協助。甬雲收購於市場監督管理部門辦理完畢相關變更登記手續並頒發甬雲房地產的新營業執照之日完成。

甬煥掛牌交易合同之主要條款

日期

2022年7月11日

訂約方

買方：金茂華東

賣方：寧南開發

將予收購之權益

寧南開發於2021年11月3日透過公開競買程序以人民幣1,578,619,800元的代價投得地塊B的土地使用權。寧南開發已設立甬煥房地產以開發地塊B，並已向甬煥房地產提供多筆股東借款，用於支付地塊B的土地出讓金及契稅及印花稅。截至評估基準日，寧南開發向甬煥房地產提供的股東借款總額（包括應計利息）為人民幣1,163,828,266.61元，按年利率5.32%計息（「甬煥借款」）。

根據甬煥掛牌交易合同，金茂華東同意向寧南開發收購其所持甬煥房地產100%的股權及對甬煥借款的債權。

對價及支付

甬煥收購的代價為人民幣1,643,916,777.53元，乃透過寧波產權交易中心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於評估基準日對甬煥房地產的評估確定，包括按照資產基礎法對甬煥房地產股東全部權益的評估值人民幣480,088,510.92元，及按照成本法對甬煥借款的債權的評估值人民幣1,163,828,266.61元。

金茂華東應於甬煥掛牌交易合同簽訂後15個工作日內以現金向寧南開發支付上述甬煥收購的代價，及自評估基準日至上述甬煥收購的代價支付日之期間內甬煥借款所產生的利息，按年利率5.32%計息。

上述金茂華東就甬煥收購所應付的款項將部份由本集團以內部資源撥付，部份來自於發行債務融資工具所得款項淨額。

完成

於獲得寧波產權交易中心就甬煥收購出具的產權交易憑證後10個工作日內，寧南開發應促使甬煥房地產於市場監督管理部門就甬煥收購辦理變更登記手續，金茂華東應就此給予必要的協助。甬煥收購於市場監督管理部門辦理完畢相關變更登記手續並頒發甬煥房地產的新營業執照之日完成。

有關甬雲房地產及甬煥房地產之資料

甬雲房地產

甬雲房地產成立於2021年10月28日，註冊資本為人民幣620,000,000元，主要負責地塊A的開發。地塊A位於中國浙江省寧波市奉化區方橋街道方園社區，佔地面積59,083平方米，計容建築面積147,707.5平方米，將用於開發住宅物業。地塊A預計將於2024年第四季度完工交付。

於本公告之日，甬雲房地產為寧南開發的全資附屬公司，並將於甬雲收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司。

基於甬雲房地產根據中國企業會計準則編製的財務報表，甬雲房地產於截至2022年2月28日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣2,069.20百萬元及人民幣597.54百萬元。甬雲房地產於截至2021年12月31日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損均約為人民幣9.45百萬元。

甬煥房地產

甬煥房地產成立於2021年10月28日，註冊資本為人民幣480,000,000元，主要負責地塊B的開發。地塊B位於中國浙江省寧波市奉化區方橋街道禾家橋村，佔地面積47,406平方米，計容建築面積118,515平方米，將用於開發住宅物業。地塊B預計將於2024年第四季度完工交付。

於本公告之日，甬煥房地產為寧南開發的全資附屬公司，並將於甬煥收購完成後成為本公司的間接全資附屬公司。

基於甬煥房地產根據中國企業會計準則編製的財務報表，甬煥房地產於截至2022年2月28日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣1,626.08百萬元及人民幣462.26百萬元。甬煥房地產於截至2021年12月31日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損均約為人民幣7.45百萬元。

進行交易的原因及益處

地塊A及地塊B均位於本集團寧波生命科學城項目範圍內。甬雲收購及甬煥收購將進一步拓展本集團在寧波的投資及項目佈局，有利於本集團寧波生命科學城項目的整體價值及市場影響力提升。

董事（包括獨立非執行董事）認為甬雲收購及甬煥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。概無董事被視為於甬雲收購及甬煥收購中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准甬雲收購及甬煥收購的董事會決議案放棄投票。

上市規則的影響

寧南資管持有本公司一間附屬公司20%的股權，為本公司附屬公司層面的關連人士。寧南開發為寧南資管的全資附屬公司，因而亦為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，甬雲收購及甬煥收購構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。鑒於(i)董事會已批准甬雲收購及甬煥收購，及(ii)獨立非執行董事已確認甬雲收購及甬煥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，因此，根據上市規則第14A.101條，甬雲收購及甬煥收購僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於甬雲收購及甬煥收購合併計算後的適用百分比率高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，甬雲收購及甬煥收購亦構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

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。

金茂華東為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產投資及開發。

寧南開發主要在中國從事房地產開發和經營及土地開發利用。寧南開發為寧南資管的全資附屬公司，而寧南資管的最終實益擁有人為中國浙江省寧波市奉化區國有資產管理中心。

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

「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂華東」	指	金茂華東企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「地塊A」	指	位於中國浙江省寧波市奉化區方橋街道編號為FH02-01-23的地塊
「地塊B」	指	位於中國浙江省寧波市奉化區方橋街道編號為FH02-02-20的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧波產權交易中心」	指	寧波產權交易中心有限公司
「寧南資管」	指	寧波寧南新城國有資產經營管理有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由獨立於本公司及其關連人士的第三方擁有
「寧南開發」	指	寧波寧南新城開發投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為寧南資管的全資附屬公司
「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
「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

「評估基準日」	指	2022年2月28日
「甬煥收購」	指	金茂華東根據甬煥掛牌交易合同向寧南開發收購其所持甬煥房地產的全部股權及債權
「甬煥掛牌交易合同」	指	金茂華東與寧南開發就甬煥收購於2022年7月11日簽訂的掛牌交易合同
「甬煥房地產」	指	寧波甬煥房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為寧南開發的全資附屬公司
「甬雲收購」	指	金茂華東根據甬雲掛牌交易合同向寧南開發收購其所持甬雲房地產的全部股權及債權
「甬雲掛牌交易合同」	指	金茂華東與寧南開發就甬雲收購於2022年7月11日簽訂的掛牌交易合同
「甬雲房地產」	指	寧波甬雲房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為寧南開發的全資附屬公司

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2022年7月11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；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。