

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
收購於武漢煜茂之股權

董事會宣佈，於2023年3月30日，武漢興茂（為本公司間接全資附屬公司）與嘉興定茂簽訂股權轉讓協議，據此，武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售目標公司50%的股權，對價為人民幣1,178,734,400元。

於本公告之日，目標公司由武漢興茂和嘉興定茂分別持有50%的股權，為武漢興茂和嘉興定茂的共同控制實體。於本次交易完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，於2023年3月30日，武漢興茂（為本公司間接全資附屬公司）與嘉興定茂簽訂股權轉讓協議，據此，武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售目標公司50%的股權，對價為人民幣1,178,734,400元。

股權轉讓協議之主要條款

日期

2023年3月30日

訂約方

買方：武漢興茂

賣方：嘉興定茂

將予收購之權益

於本公告之日，目標公司由武漢興茂和嘉興定茂分別持有50%的股權。根據股權轉讓協議，武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售目標公司50%的股權。於本次交易完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

對價及支付

本次交易的對價為人民幣1,178,734,400元，乃根據獨立評估機構按照收益法對目標公司股東全部權益於2022年9月30日（「估值基準日」）的評估值（即人民幣2,357,468,900元）（「估值」）釐定，並代表了該評估值的約50%。

武漢興茂應於股權轉讓協議簽訂後七個工作日內，以現金向嘉興定茂支付本次交易的對價。武漢興茂應付之現金款項將由本集團以內部資源撥付。

各方應於武漢興茂支付本次交易的對價後五個工作日內配合完成關於轉讓目標公司50%股權的工商變更登記手續。

有關目標公司及該項目之資料

目標公司成立於2020年6月。截至本公告之日，目標公司的註冊資本為人民幣800,000,000元，由武漢興茂及嘉興定茂分別持有其50%的股權。於本次交易完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司主要從事該項目的開發。該項目位於中國湖北省武漢市漢陽區，佔地面積為220,626.26平方米，建築面積共計696,339.77平方米。該項目擬建設為包括商業、住宅、購物中心、酒店及學校在內的綜合社區，預計將於2023年至2027年間陸續完工交付。

基於目標公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，目標公司於截至2022年9月30日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣6,726.36百萬元及人民幣1,738.04百萬元。於截至2022年12月31日止兩個年度，目標公司的虧損如下：

	截至2021年12月31日止年度 (約人民幣百萬元) (經審核)	截至2022年12月31日止年度 (約人民幣百萬元) (未經審核)
除稅前虧損	34.53	21.93
除稅後虧損	25.90	16.45

進行本次交易的原因及益處

嘉興定茂因其自身原因擬出售其持有的目標公司股權。該項目位於武漢市漢陽區，所在片區是漢陽區經濟文化發展及對外展示的核心片區，也是武漢三大城市副中心之一，整體區位優越。該項目經營情況良好，預計未來隨著購物中心、學校的建設落成，住宅及商業物業的銷售將持續向好，是本集團於武漢市主城區的核心優質資產。於本次交易前，目標公司由本集團及嘉興定茂共同控制。通過本次交易，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，日常經營管理及開發將由本集團全面負責，有助於進一步提升該項目開發品質，最終將該項目打造為武漢市漢陽區的新地標。

董事認為本次交易乃按正常商業條款進行，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關估值方法的盈利預測

由於評估師採用收益法對目標公司估值，因此有關估值構成上市規則第14.61條下的盈利預測，本公司因而須遵守上市規則第14.60A條及第14.62條的規定。

下文載列估值所依據的主要假設：

一般假設

1. 交易假設：假設被估值資產已經處在交易的過程中，評估師根據被估值資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
3. 企業持續經營假設：假設估值基準日後目標公司持續經營。
4. 資產持續使用假設：假設被估值資產按照規劃的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化。

特殊假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設和目標公司相關的利率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等在估值基準日後不發生重大變化。
3. 假設目標公司所在的行業保持穩定發展態勢，行業政策、管理制度及相關規定無重大變化。
4. 假設估值基準日後無不可抗力及不可預見因素對目標公司造成重大不利影響。
5. 假設估值基準日後目標公司採用的會計政策和編寫估值報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
6. 假設目標公司保持現有的管理方式和管理水平，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
7. 假設目標公司的經營者是負責的，且目標公司管理層有能力擔當其職務。
8. 假設估值所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定。
9. 假設估值基準日後目標公司的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
10. 假設目標公司提供的正在履行或尚未履行的合同、協議均有效並能在計劃時間內完成。

11. 假設目標公司需由國家或地方政府機構、團體簽發的執照、使用許可證、同意函或其他法律性及行政性授權文件，於估值基準日時均在有效期內正常合規使用，且該等證照有效期滿後可以獲得更新或換發。

本公司的核數師安永會計師事務所已就估值中採用的折現現金流預測的計算在算術上的準確性作出報告（不涉及會計政策的採用）。董事會已審閱估值所依據的主要假設，參考了安永會計師事務所出具的報告，並確認盈利預測乃經董事會適當及審慎查詢後制訂。安永會計師事務所及董事會出具的函件分別載列於本公告附錄一及附錄二。

於本公告內提供結論或意見的各專家的資格如下：

名稱	資格
北京卓信大華資產評估有限公司 安永會計師事務所	中國註冊資產評估師 註冊會計師

於本公告日期，據董事所知，上述各專家並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論法律上可執行與否）。上述各專家已就刊發本公告發出其書面同意書，同意在本公告中以現時所示之格式及文意轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上市規則的影響

由於本次交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，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。

武漢興茂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。

嘉興定茂為一家有限合夥企業，並為本公司的聯屬企業，其主要在中國從事房地產投資業務。嘉興定茂的有限合夥人份額由金茂華中企業管理(天津)有限公司(其為本公司間接全資附屬公司)及華潤深國投信託有限公司(其為中國華潤有限公司的間接非全資附屬公司)各自持有49.955%。中國華潤有限公司由中國國務院國有資產監督管理委員會全資持有。嘉興定茂的普通合夥人為北京金茂信通諮詢有限公司，持有0.09%。北京金茂信通諮詢有限公司由本公司及申萬宏源集團股份有限公司(其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所上市，股份代號：000166(A股)及6806(H股))各自間接持有其50%的股權。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所述本集團間接所持嘉興定茂之權益外，嘉興定茂之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

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
「股權轉讓協議」	指	武漢興茂與嘉興定茂於2023年3月30日就本次交易簽訂的股權轉讓協議
「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
「嘉興定茂」	指	嘉興定茂壹號投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，並為本公司的聯屬企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該項目」	指	擬於中國湖北省武漢市漢陽區芳草路以東、四新南路以北、編號為A1至A7地塊上建設的項目
「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
「本次交易」	指	武漢興茂根據股權轉讓協議向嘉興定茂收購其所持目標公司50%的股權
「武漢興茂」	指	武漢興茂置業有限公司，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
「武漢煜茂」或「目標公司」	指	武漢煜茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由武漢興茂和嘉興定茂分別持有其50%的股權，為武漢興茂和嘉興定茂的共同控制實體

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
李凡榮

香港，2023年3月30日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事李凡榮先生（主席）、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及陳川先生；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。

附錄一 安永會計師事務所函件



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場
辦公大樓47樓
4702-4703室
中國金茂控股集團有限公司
董事會

敬啟者：

中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）

核數師就估值報告的折現現金流預測發出的報告

我們已受委託，對北京卓信大華資產評估有限公司於2023年2月16日所編製有關武漢煜茂置業有限公司（「武漢煜茂」）於2022年9月30日的估值依據的折現現金流預測（「預測」）計算的算術準確性進行報告。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61段，預測所依據的估值被視為盈利預測。

董事的責任

貴公司董事全權負責預測。預測是使用一套基礎及假設（「假設」）編製的，其完整性、合理性和有效性由董事全權負責。假設載列於 貴公司有關收購武漢煜茂股權的須予披露交易的公告中「有關估值方法的盈利預測」一節。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒發的《專業會計師職業道德守則》的獨立性和其他道德要求，有關守則是以誠信、客觀、專業能力和應有的謹慎、保密性及專業行為等基本原則為基礎的。

本所應用《香港質量控制準則第1號－有關執行財務報表審計及審閱和其他鑒證以及相關服務業務的公司的質量控制》，並據此維持全面質量控制系統，包括關於遵守道德要求、專業標準及適用法律與監管要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的程序對預測計算的算術準確性發表意見。預測不涉及採用會計政策。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則第3000號(修訂)－歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》進行委聘工作。本準則要求我們計劃和執行我們的工作，以獲得合理保證，就計算的算術準確性而言，貴公司董事是否根據董事採用的假設妥為編製了預測。我們的工作主要包括檢查根據董事所作出假設編製的預測計算的算術準確性。我們的工作範疇遠不如根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審計工作。因此，我們不發表審計意見。

我們沒有報告預測所依據的假設的適當性和有效性，因此沒有就此發表任何意見。我們的工作不構成對武漢煜茂的任何估值。編製預測時使用的假設包括關於未來事件和可能發生或不發生的管理行動的假設。即使預期的事件和行動確實發生，實際結果仍可能與預測不同，且變化可能很大。我們的工作僅為根據上市規則第14.62(2)段的規定向閣下報告，而不作任何其他用途。我們不承擔與我們工作有關的任何其他人的責任，也不承擔因我們工作引起的或與我們工作有關的任何其他人的責任。

意見

基於上述情況，我們認為，就計算算術準確性而言，預測已根據董事採用的假設妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2023年3月27日

附錄二 董事會函件

以下為董事會所編製日期為2023年3月30日之函件全文，以供載入本公告。

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科

敬啟者：

公司： 中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）
關於： 須予披露的交易－收購於武漢煜茂之股權

茲提述本公司日期為2023年3月30日有關題述事項的公告（「該公告」）。除另有界定外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

亦提述北京卓信大華資產評估有限公司（「評估師」）日期為2023年2月16日的估值報告（「估值報告」），內容有關其採用收益法對目標公司股東全部權益於2022年9月30日的市場價值的評估，其構成上市規則第14.61條下的盈利預測。

董事會已審閱估值報告所依據的基準及假設並與評估師進行討論。董事會亦已考慮本公司核數師安永會計師事務所就估值報告的盈利預測計算的算術準確性於2023年3月27日出具的報告。

根據上市規則第14.62(3)條的規定，董事會確認，估值報告所用盈利預測乃經適當及審慎查詢後制訂。

代表董事會
中國金茂控股集團有限公司
首席執行官及執行董事
李從瑞
謹啟
2023年3月30日