

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邀請或要約。



**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)

**有關REITS之建議分拆及在上海證券交易所獨立上市  
之可能須予披露交易**

**建議分拆**

誠如日期為2023年10月26日的該公告所披露，建議分拆涉及該項目通過成立REITs（作為封閉式公開上市基礎設施證券投資基金）在上海證券交易所獨立上市。於建議分拆完成後，公募基金將通過資產支持專項計劃及項目公司間接持有該項目。

董事會欣然宣佈，於2023年11月26日，上海證券交易所已就建議上市確認並無任何異議，且中國證監會亦已准予註冊REITs。

**上市規則涵義**

建議分拆構成(i)淨收購該項目約49%股權（不包括4樓健身中心）（於2023年8月完成）；(ii)出售項目公司100%股權；及(iii)本公司認購公募基金中34%基金份額。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。根據本公司於本公告日期所得的最新資料，預期根據上市規則第14.07條計算的建議分拆的最高適用百分比率將超過5%但低於25%，因此建議分拆可能構成本公司的一項可能須予披露交易，因而可能須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公司將根據上市規則的規定於適當時候就(其中包括)最終發售價及建議分拆所得款項淨額作出進一步公告。

股東及潛在投資者務請注意建議上市須受(其中包括)現行市況規限。因此,股東及潛在投資者應注意,概不保證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。

## 緒言

茲提述本公司日期為2023年10月26日之公告,內容有關REITs之建議分拆及在上海證券交易所獨立上市(「該公告」)。除另有指明外,本公告所用詞彙與該公告及本公告「釋義」一節所界定者具相同涵義。

## 建議分拆

誠如該公告所披露,建議分拆涉及該項目通過成立REITs(作為封閉式公開上市基礎設施證券投資基金)在上海證券交易所獨立上市。

董事會欣然宣佈,於2023年11月26日,上海證券交易所已就建議上市確認並無任何異議,且中國證監會亦已准予註冊REITs。

於本公告日期,據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,除於本公告另有披露者外,公募基金管理人、資產支持專項計劃管理人及彼等各自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。

## 股權轉讓協議

- 訂約方:
- (1) 上海興秀茂;
  - (2) 資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃);及
  - (3) 項目公司。

為落實項目公司轉讓,上海興秀茂(作為轉讓人)與資產支持專項計劃管理人(作為受讓人)(代表資產支持專項計劃)訂立股權轉讓協議,據此,上海興秀茂同意出售,及資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)同意收購項目公司的全部股權。股權轉讓協議的代價將以通過公開發售所募集的資金額為準,並經扣除(i)產生與公募基金、資產支持專項計劃及項目公司相關的費用及開支的預留費用(包括但不限於編製交割審計的開支及交易事項產生的稅費);及(ii)項目公司截至2023年6月30日的模擬淨資產財務報表所列明的負債總額。

## 完成

待達成(或資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)書面豁免)下列條件後，資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)將向上海興秀茂全額支付項目公司轉讓的總代價：

- (1) 資產支持專項計劃管理人、項目公司透過有效的內部決議程序批准項目公司的股權轉讓；
- (2) 公募基金和資產支持專項計劃成功設立；
- (3) 資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)已被登記機關登記為持有項目公司100%股權的股東；
- (4) 股權轉讓協議已簽署並生效；
- (5) 上海興秀茂已依股權轉讓協議約定完成項目公司的股權轉讓的交割義務；
- (6) 股權轉讓協議下項目公司股權轉讓事宜已履行必要的國資評估備案及國有資產交易方式審批等國有資產監督管理備案、審批程序；
- (7) 若法律、法規或項目公司作為一方的相關協議或合約要求當項目公司發生股權結構變動時取得第三方的同意或批准，則項目公司已取得該等所有的同意或批准；
- (8) 上海興秀茂所做的陳述和保證是真實、完整及有效的，並且資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)未發現使股權轉讓協議項下交易不能繼續進行或完成的現實或預期存在的重大情形；及
- (9) 上海興秀茂不存在違反股權轉讓協議下的各項陳述、保證和承諾的情形。

完成將於項目公司轉讓的工商登記完成之日作實。項目公司將委聘審計機構對截至完成時的項目公司進行審計並促使審計機構於自完成起15個工作日內出具項目公司截至完成時的審計報告。項目公司轉讓的總代價將由資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)於出具項目公司截至完成時的審計報告後5個工作日內以現金全額支付予上海興秀茂。

## 建議分拆的先決條件

建議分拆須待達成(其中包括)以下條件後方可作實：

- (1) REITs發售的基金份額總額達到經批准註冊規模的100%；
- (2) 發售規模至少達人民幣200百萬元，參與公開發售的投資者至少達1,000人；
- (3) 項目公司原股權持有人或其共同控制下的關聯方已按規定認購戰略部分配售；
- (4) 根據配售部分向投資者發售的REITs基金份額減向戰略投資者配售的份額後，不得低於公開發售的70%；
- (5) 不存在其他導致公開發售失敗的情況。

於2023年11月26日，上海證券交易所已就建議上市確認並無任何異議，且中國證監會亦已准予註冊REITs。

誠如該公告所披露，本公司已向香港聯交所提交應用指引第15項申請及香港聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

## 項目公司轉讓的代價基準

項目公司轉讓的代價將根據本公告「建議分拆」一節「股權轉讓協議」分節所載的機制釐定，即參考(其中包括)REITs的最終發售價，並將於公開發售完成後確定。項目公司轉讓的條款乃經本公司、資產支持專項計劃管理人和公募基金管理人公平磋商後釐定。

於本公告日期，REITs的發售金額及價格範圍尚未最終釐定，因此發售價亦未最終釐定。發售價將由公募基金管理人及REITs的財務顧問(即中信証券)根據有效報價的中位數及加權平均數並考慮接獲報價情況後審慎合理釐定。

本公司將於發售價釐定後另行刊發公告。

## 建議分拆的財務影響

於建議分拆完成前，項目公司乃本公司的間接全資附屬公司。本公司（透過上海興秀茂）將間接持有建議上市完成時已發行基金份額總數約34%。因此，項目公司將不再為本公司附屬公司，且項目公司的賬目將不再合併入本公司的賬目。

本公司預期因建議分拆而錄報損益的整體影響將包括項目公司轉讓代價（取決於（其中包括）REITs的發售價）與本公司綜合賬目中項目公司賬面價值之間的差額，以及相關交易成本。

建議分拆所產生損益的實際金額將於建議分拆完成後評估，並須經本公司核數師審閱及作出最終審計。

## 所得款項用途

根據中國基礎設施REITs監管規定的要求，公開發售所得款項淨額（即REITs扣除根據相關規定用於償還相關債務、支付稅款及本公司參與戰略配售應支付的認購款項後收取的所得款項）的90%以上必須投資於基礎設施項目建設。

因此，建議分拆所得款項淨額將根據REITs的相關募資指引投資於本公司的其他購物中心項目。此舉旨在盤活存量資產，建立消費相關基礎設施運營管理平台，提升資產管理能力，為本公司業務升級提供支持。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

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。

### 公募基金管理人

公募基金管理人主要從事基金銷售及募集、資產管理（包括特定客戶資產管理）以及中國證監會批准的其他業務。

## 資產支持專項計劃管理人

資產支持專項計劃管理人主要負責設立資產支持專項計劃、管理資產支持專項計劃資產，以及向資產支持專項計劃投資者分派所得款項。

## 運營管理機構

運營管理機構主要從事房地產開發、企業管理諮詢、物業管理、付費停車場運營、業務諮詢、營銷策劃等。

## 項目公司

項目公司為一間在中國註冊成立的投資控股公司。於本公告日期，項目公司是該項目的唯一所有者。

## 該項目

REITs相關資產將為長沙金茂覽秀城項目。該項目乃本公司開發的位於中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖環湖路1177號的大型購物中心。該項目已於2016年竣工並投入運營。該項目擁有建築面積約102,742平方米及可租賃面積約61,180平方米。

該項目截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的淨虧損(稅前及稅後)(根據其按中國公認會計準則編製的經審核財務報表)分別為人民幣16,617.7千元及人民幣16,269.0千元，這可以歸因於項目建造成本較高，每年折舊攤銷成本金額較大，疊加公共衛生事件，項目對租戶分別進行一定租金減免等原因，但期間實際營運的經營性淨現金流為正。

該項目於2023年6月30日的重組完成前經審核資產淨值約為人民幣11.2億元。出於擬發行REITs需要，項目公司於2023年4月設立及重組時進行了資本結構調整。重組完成後，根據項目公司按照中國公認會計準則編製的截至2023年6月30日的模擬淨資產財務報表，項目公司的資產淨值約為人民幣45,737,060.5元，負債總額約為人民幣10.1億元。

## 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；及
- (4) 在境內公開發售設立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。

鑒於以上所述，董事相信建議分拆的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。

## 上市規則涵義

建議分拆構成(i)淨收購該項目約49%股權(不包括4樓健身中心)(於2023年8月完成)；(ii)出售項目公司100%股權；及(iii)本公司認購公募基金中34%基金份額。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。根據本公司於本公告日期所得的最新資料，預期根據上市規則第14.07條計算的建議分拆的最高適用百分比率將超過5%但低於25%，因此建議分拆可能構成本公司的一項可能須予披露交易，因而可能須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

本公司將根據上市規則的規定於適當時候就(其中包括)最終發售價及建議分拆所得款項淨額作出進一步公告。

股東及潛在投資者務請注意建議上市須受(其中包括)現行市況規限。因此，股東及潛在投資者應注意，概不保證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：

「完成」	指	項目公司轉讓完成
「股權轉讓協議」	指	作為獲得建議上市無異議函及REITs註冊批復而須提前提交的文件之一，上海興秀茂與資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)於2023年11月23日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓項目公司的全部股權
「中國公認會計準則」	指	中國財政部頒佈的中國公認會計準則(經不時修訂或補充)
「項目公司轉讓」	指	上海興秀茂將項目公司轉讓予資產支持專項計劃管理人(代表資產支持專項計劃)，以進行建議分拆

「公開發售」	指	公開發售基金份額
「有關期間損益」	指	項目公司截至完成時的審計報告所述的資產淨值減項目公司截至2023年6月30日的模擬淨資產財務報表所述的資產淨值
「重組」	指	本公司附屬公司向項目公司轉讓該項目的全部權益，項目公司於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根

香港，2023年11月28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。