

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。



**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  
行使優先收購權**

於2022年6月10日，本公司當時間接聯屬公司鼎茂置業和嘉興投資與華福證券（代表專項計劃）訂立股權轉讓協議和債權轉讓及債權債務確認協議，據此於2022年6月30日籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－長沙金茂廣場北塔二期綠色資產支持專項計劃（碳中和），以將鼎茂置業持有的標的物業證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。鼎茂置業於當日另與嘉興祥茂、嘉興投資、華福證券（代表專項計劃）訂立優先權協議，據此，嘉興投資或其指定的其他主體享有專項計劃項下非由其所持有的全部優先級資產支持證券或標的資產（即華福證券（代表專項計劃）持有的標的股權和標的債權（含標的物業））的優先收購權。

董事會謹此宣佈，於2025年1月22日，本公司間接全資附屬公司北京亦城獲嘉興投資指定為繼任的優先收購權人，北京亦城於當日根據優先權協議的條款向華福證券發出優先收購權行權通知，通知其決定行使對標的資產的優先收購權，擬行權價格為不超過人民幣1,323百萬元，且不應超過最終國資評估備案結果。

**上市規則的涵義**

本公司之前未有公佈訂立股權轉讓協議和債權轉讓及債權債務確認協議，乃由於有關協議當時的所有適用百分比率均低於5%，故此獲豁免遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於行使優先收購權當日，由於行使優先收購權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，行使優先收購權構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

## 背景

於2022年6月10日，本公司當時間接聯屬公司鼎茂置業和嘉興投資與華福證券（代表專項計劃）訂立股權轉讓協議和債權轉讓及債權債務確認協議，據此於2022年6月30日籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－長沙金茂廣場北塔二期綠色資產支持專項計劃（碳中和），以將鼎茂置業持有的標的物業證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。鼎茂置業於當日另與嘉興祥茂、嘉興投資、華福證券（代表專項計劃）訂立優先權協議，據此，嘉興投資或其指定的其他主體享有專項計劃項下非由其所持有的全部優先級資產支持證券或標的資產（即華福證券（代表專項計劃）持有的標的股權和標的債權（含標的物業））的優先收購權。

董事會謹此宣佈，於2025年1月22日，本公司間接全資附屬公司北京亦城獲嘉興投資指定為繼任的優先收購權人，北京亦城於當日根據優先權協議的條款向華福證券發出優先收購權行權通知，通知其決定行使對標的資產的優先收購權，擬行權價格為不超過人民幣1,323百萬元，且不應超過最終國資評估備案結果。

## 優先權協議之主要條款

### 日期

2022年6月30日

### 訂約方

- 嘉興祥茂、嘉興投資（作為優先收購權人）
- 鼎茂置業
- 華福證券（作為計劃管理人）

## 優先收購權

1. 優先收購權系指優先收購權人享有：1) 對非由其所持有的全部優先級資產支持證券的優先收購權，或2) 對標的資產（即華福證券（代表專項計劃）持有的標的股權和標的債權（含標的物業））的優先收購權。
2. 優先收購權人系指嘉興祥茂（作為B級資產支持證券持有人）或其指定的其他主體（作為繼任的優先收購權人），以及嘉興投資（作為C級資產支持證券持有人）或其指定的其他主體（作為繼任的優先收購權人）。
3. 在優先收購權人中，B級資產支持證券持有人的收購順位優先於C級資產支持證券持有人。

## 優先收購權的行使

1. 計劃管理人應當在專項計劃進入專項計劃處置期前所對應的特定兌付日前的第91個工作日（即2025年1月8日），向各順位的優先收購權人發出書面優先收購權行權詢徵函，通知各順位的優先收購權人進入優先收購權的行權鎖定期並詢問各順位的優先收購權人是否對相應標的資產行使優先收購權。
2. 如優先收購權人決定對相應標的資產行使優先收購權，則優先收購權人應當在收到計劃管理人發送的優先收購權行權詢徵函後，在所對應的行權鎖定期內向計劃管理人發出書面行權通知，行權通知應當載明行權對象、建議的行權價格等信息。

## 行使價及支付

優先收購權人決定對標的資產行使優先收購權時：

1. 計劃管理人應當在收到優先收購權人發送的行權通知後，根據行權通知制定相應標的資產的處置方案，且標的資產的處置方案中的處置價格應當滿足以下公式：行權價格 $\geq$ 屆時優先級資產支持證券應付未付本金與預期收益+應由專項計劃承擔的稅費等應付款項。
2. 優先收購權人收購標的股權和標的債權，則計劃管理人接收優先收購權人支付收購價款的銀行賬戶為專項計劃賬戶；收購價款支付日為優先收購權人決定行使優先收購權時所對應的特定兌付日前的第8個工作日。

## 交割

在優先收購權人按照優先權協議的約定支付相應的收購價款後，計劃管理人應當協助優先收購權人及時辦理相應標的資產的交割手續。

## 行使優先收購權

於2025年1月22日，本公司間接全資附屬公司北京亦城獲嘉興投資指定為繼任的優先收購權人，北京亦城於當日根據優先權協議的條款向華福證券發出優先收購權行權通知，通知其決定行使對標的資產（即華福證券（代表專項計劃）持有的標的股權和標的債權（含標的物業））的優先收購權，擬行權價格為不超過人民幣1,323百萬元，乃參考包括獨立估值師於2024年11月30日對標的股權股東全部權益的預評估及標的債權本金人民幣750百萬元在內而釐定，按照資產基礎法對標的股權股東全部權益的評估值為人民幣577百萬元，最終行權價格經訂約方公平磋商後釐定，且不應超過最終國資評估備案結果。

本公司將按上市規則規定就最終行權價格作出進一步公告。北京亦城應付之現金款項將由本集團以內部資源撥付。

## 專項計劃、資產支持證券及標的資產的資料

於2022年6月10日，本公司當時間接聯屬公司鼎茂置業和嘉興投資與華福證券（代表專項計劃）訂立股權轉讓協議和債權轉讓及債權債務確認協議，據此於2022年6月30日籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－長沙金茂廣場北塔二期綠色資產支持專項計劃（碳中和），以將鼎茂置業持有的標的物業證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。資產支持證券代表專項計劃權益的相應份額，為華福證券依據標的資產向投資者發行的一種受益憑證，標的資產為標的股權和標的債權（含標的物業）的統稱。標的股權系指鼎茂置業的100%的股權。標的債權系指計劃管理人根據債權轉讓及債權債務確認協議的約定對鼎茂置業享有的債權本金人民幣750百萬元。標的物業系指由鼎茂置業100%持有的位於中國湖南省長沙市湘江新區的金茂廣場北塔寫字樓物業，可出租面積約為94,395.55平方米，作辦公用途。

基於鼎茂置業根據中國企業會計準則編製的財務報表，鼎茂置業於截至2024年11月30日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣944.31百萬元及人民幣164.42百萬元。於截至2024年12月31日止兩個年度，鼎茂置業的盈利情況如下：

|       | 截至2023年<br>12月31日止年度<br>(約人民幣百萬元)<br>(經審核) | 截至2024年<br>12月31日止年度<br>(約人民幣百萬元)<br>(未經審核) |
|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 除稅前虧損 | 54.76                                      | 58.23                                       |
| 除稅後虧損 | 54.76                                      | 52.44                                       |

## 交易的原因及益處

由於專項計劃於2025年1月9日進入存續期的行權鎖定期，面臨部分專項計劃投資人的退出需求，因此，本集團擬行使優先收購權。在完成行使優先收購權後，可註銷全部證券，結束專項計劃的存續。因此，獲指定為繼任的優先收購權人並行使優先收購權，透過收購標的資產獲得標的物業的所有權，可為本集團後續其他融資方式提供便利，以鞏固本集團財務狀況及擴大資本基礎，促進未來發展。

董事認為優先權協議及其行權通知下之交易乃按正常商業條款進行，且優先權協議及其行權通知的條款公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

本公司之前未有公佈訂立股權轉讓協議和債權轉讓及債權債務確認協議，乃由於有關協議當時的所有適用百分比率均低於5%，故此獲豁免遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於行使優先收購權當日，由於行使優先收購權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，行使優先收購權構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

## 一般資料

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、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

北京亦城為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事項目投資及房地產開發。

嘉興祥茂主要在中國從事股權投資及實業投資，由本公司全資附屬公司金茂華中企業管理（天津）有限公司與財信吉祥人壽保險股份有限公司作為LP分別持有其49.9255%份額，及由本公司間接聯屬公司天津金茂嘉和股權投資管理有限公司與達風私募基金管理有限公司作為GP分別持有其0.0745%份額。

嘉興投資主要在中國從事投資諮詢、企業管理諮詢及物業管理。嘉興投資為本公司的間接聯屬公司，由宏源匯智投資有限公司及本公司間接全資附屬公司峰亮有限公司各自持有50%權益。

鼎茂置業持有標的物業，主要在中國從事房屋租賃，物業管理，房地產經紀服務。

華福證券主要在中國從事證券業務，證券投資基金銷售、證券投資基金託管服務等。華福證券的最終實益擁有人為福建省金融投資有限責任公司，其由福建省財政廳100%持有。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，財信吉祥人壽保險股份有限公司、達風私募基金管理有限公司、宏源匯智投資有限公司、華福證券及其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：

|                     |   |                                                               |
|---------------------|---|---------------------------------------------------------------|
| 「北京亦城」              | 指 | 北京方興亦城置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為嘉興投資指定的繼任的優先收購權人                |
| 「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，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市                         |
| 「關連人士」              | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義                                                  |
| 「債權轉讓及<br>債權債務確認協議」 | 指 | 華福證券、鼎茂置業與嘉興投資於2022年6月10日簽訂的債權轉讓及債權債務確認協議                     |
| 「鼎茂置業」              | 指 | 長沙鼎茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，華福證券代表專項計劃持有鼎茂置業的100%股權     |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事                                                         |
| 「股權轉讓協議」            | 指 | 嘉興投資、華福證券與鼎茂置業於2022年6月10日簽訂的股權轉讓協議                            |
| 「行使優先收購權」           | 指 | 於2025年1月22日，北京亦城根據優先權協議的條款向華福證券發出優先收購權行權通知，通知其決定行使對標的資產的優先收購權 |
| 「香港」                | 指 | 中國香港特別行政區                                                     |

|                    |   |                                                                                    |
|--------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|
| 「華福證券」或<br>「計劃管理人」 | 指 | 華福證券有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司                                                         |
| 「嘉興祥茂」             | 指 | 嘉興祥茂投資合夥企業（有限合夥），一家根據中國法律成立的合夥企業，為專項計劃的B級資產支持證券持有人                                 |
| 「嘉興投資」             | 指 | 金茂（嘉興）投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為專項計劃的C級資產支持證券持有人                                   |
| 「上市規則」             | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                          |
| 「行權鎖定期」            | 指 | 優先收購權人決定行使對非由其所持有的全部優先級資產支持證券或標的資產的優先收購權的期間，即自2025年1月9日起（含該日）至2025年1月22日（含該日）之間的期間 |
| 「中國」               | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣                                                   |
| 「優先收購權」            | 指 | 優先權協議項下的優先收購權                                                                      |
| 「優先權協議」            | 指 | 嘉興祥茂、嘉興投資、鼎茂置業與華福證券於2022年6月30日簽訂的有關優先收購權的協議                                        |
| 「人民幣」              | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                                                          |
| 「專項計劃」             | 指 | 一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－長沙金茂廣場北塔二期綠色資產支持專項計劃（碳中和），以將鼎茂置業持有的標的物業證券化                       |
| 「聯交所」              | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                        |

|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| 「標的股權」 | 指 鼎茂置業的100%的權益                                 |
| 「標的債權」 | 指 計劃管理人根據債權轉讓及債權債務確認協議的約定對鼎茂置業享有的債權本金人民幣750百萬元 |
| 「標的物業」 | 指 由鼎茂置業100%持有的位於中國湖南省長沙市湘江新區的金茂廣場北塔寫字樓物業       |
| 「附屬公司」 | 指 具有上市規則所賦予的涵義                                 |

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根

香港，2025年1月22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、陳一江先生及王葳女士；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。