

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)

**公告**

**關連交易及須予披露交易**  
**出售於上海星外灘的股權**

茲提述本公司日期為2017年11月21日的公告，內容有關本集團擬透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序，出售其於上海星外灘50%的股權。

董事會謹此宣佈，上港集團透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣5,998,007,350元的代價投得上海星外灘50%的股權。於2017年12月28日，本公司全資附屬公司威旺置業與上港集團就出售事項訂立產權交易合同。

威旺置業為本公司全資附屬公司。於本公告之日，上海星外灘由威旺置業及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。上港集團因其為上海星外灘的主要股東而成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，出售事項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)董事會已批准出售事項，及(ii)獨立非執行董事已確認出售事項的條款公平合理、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，出售事項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。

由於出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

## 背景

茲提述本公司日期為2017年11月21日的公告，內容有關本集團擬透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序，出售其於上海星外灘50%的股權。

董事會謹此宣佈，上港集團透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣5,998,007,350元的代價投得上海星外灘50%的股權。於2017年12月28日，本公司全資附屬公司威旺置業與上港集團就出售事項訂立產權交易合同。

## 產權交易合同

### 訂約方

賣方：威旺置業

買方：上港集團

### 將予出售的權益

威旺置業所持上海星外灘50%的股權

### 代價、支付及完成

出售事項的代價為人民幣5,998,007,350元，乃為公開掛牌文件中規定的出售底價，並基於上港集團透過公開掛牌程序成功投標而確定。該出售底價乃根據獨立評估機構對上海星外灘截至2017年8月31日的淨資產評估值人民幣11,996,014,700元確定。

出售事項的代價須由上港集團按如下方式以現金支付：

- (i) 保證金：上港集團已支付至產權交易所指定銀行賬戶的保證金人民幣599,800,735元，於產權交易合同簽訂後，自動轉為代價的組成部分；
- (ii) 首期代價：上港集團應於產權交易合同簽訂後三個工作日內，將代價的30%（扣除已支付的保證金）支付至產權交易所指定銀行賬戶；及
- (iii) 剩餘代價：上港集團應於2018年1月31日前，將剩餘代價（扣除上港集團代威旺置業扣繳的所得稅款後），並連同剩餘代價按照銀行貸款利率確定的從首期代價支付之日起至剩餘代價付清之日止期間的利息，支付至產權交易所指定銀行賬戶。

於2018年2月6日前，威旺置業及上港集團應提供向商務部門申請辦理備案證明及向稅務部門申請辦理稅務備案所需的文件。在辦理完成商務及稅務備案後，威旺置業及上港集團應儘快完成外匯管理部門業務登記等相關手續。

產權交易所應於收到威旺置業及上港集團提供的上述商務、稅務及外匯的全部備案文件後五個工作日內，將上港集團向產權交易所指定銀行賬戶支付的出售事項的代價，一次性支付至威旺置業。

在辦理完成上述備案且威旺置業收到出售事項的代價後五個工作日內，威旺置業及上港集團應配合上海星外灘辦理出售事項的相關工商變更登記手續。

## 有關上海星外灘的資料

上海星外灘成立於2013年3月，註冊資本人民幣6,000百萬元，於本公告之日，由威旺置業和上港集團分別持有其50%的股權。上海星外灘主要從事上海星港國際中心項目的開發及經營。該項目位於中國上海市虹口區海門路55號地塊，東至海門路、南至東大名路、西至公平路、北至東長治路，佔地面積為40,577平方米，總建築面積為427,631平方米。該項目將被建設為商業、辦公綜合體。於本公告之日，該項目結構和塔樓幕牆已經基本完成。

基於上海星外灘根據中國企業會計準則編製之財務報表，其截至2016年12月31日之經審核總資產及經審核淨資產分別為約人民幣8,523.72百萬元及約人民幣5,962.42百萬元；其截至2017年9月30日之未經審核總資產及未經審核淨資產分別為約人民幣9,260.88百萬元及約人民幣5,958.94百萬元。截至2016年12月31日止兩個年度，上海星外灘的經審核虧損分別為約人民幣4.50百萬元及約人民幣2.36百萬元。

獨立評估機構對上海星外灘截至2017年8月31日之總資產及淨資產評估值分別為約人民幣15,313.95百萬元及約人民幣11,996.01百萬元。

## 出售事項之財務影響

基於出售事項的代價約人民幣5,998.01百萬元，及上海星外灘截至2017年9月30日之50%權益約人民幣2,979.47百萬元，並考慮威旺置業所持股權計價的幣種折算影響後，出售事項的（除稅前）收益為約人民幣2,798.85百萬元。本公司將就出售事項錄得之實際收益須以本公司經審核合併財務報表為準。

上海星外灘將不再為本公司的附屬公司。根據公開掛牌文件已披露之信息，上港集團有義務促使上海星外灘儘快清償其尚欠本公司附屬公司上海國際航運服務中心開發有限公司的貸款本金約人民幣2,730百萬元及應計利息（如有）。

本集團擬將該等所得款項用於未來可能的合適投資及／或作一般營運資金。

## 出售事項之理由及益處

上海星外灘負責開發的上海星港國際中心項目建成後的預計貨值約為人民幣27,926百萬元，應上海市相關政府管理部門的要求須整棟出售。董事認為本次採取股權出售方式，在目前市場情況下是以合理價格實現商業、寫字樓物業及地下停車位整體銷售的良機。出售事項帶來的現金流，將有助本集團整體財務狀況及營運資金的優化，同時，令本集團可以適時尋找其他新投資機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項的條款公平合理、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。概無董事被視為於出售事項中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

威旺置業為本公司全資附屬公司。於本公告之日，上海星外灘由威旺置業及上港集團分別持有50%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。上港集團因其為上海星外灘的主要股東而成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，出售事項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)董事會已批准出售事項，及(ii)獨立非執行董事已確認出售事項的條款公平合理、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，出售事項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。

由於出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

## 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。本公司為中國中化集團有限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商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。

威旺置業主要在中國從事物業開發及實業投資。

上港集團主要從事集裝箱裝卸業務、散雜貨裝卸業務、港口服務業務和港口物流業務。

## 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：

「產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	威旺置業向上港集團出售其所持上海星外灘50%的股權
「產權交易合同」	指	威旺置業與上港集團就出售事項於2017年12月28日訂立的產權交易合同
「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
「公開掛牌文件」	指	本集團就出售事項於2017年11月21日在產權交易所刊發的公告

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「威旺置業」	指	威旺置業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海星港國際中心項目」或「該項目」	指	於中國上海市虹口區海門路55號地塊上開發的商業、辦公綜合體
「上海星外灘」	指	上海星外灘開發建設有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由威旺置業及上港集團分別持有50%的權益
「上港集團」	指	上海國際港務（集團）股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市
「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

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，2017年12月28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劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。