

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

主要交易及關連交易

收購於銀匯公司和航運公司之股權

銀匯收購和航運收購

茲提述本公司日期為2017年12月13日的公告，內容有關上港集團擬透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序，出售其於銀匯公司和航運公司各50%的股權。

董事會謹此宣佈，本公司全資附屬公司長沙榮茂透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以總計人民幣2,857,681,300元的代價投得銀匯公司和航運公司各50%的股權。於2018年1月12日，長沙榮茂與上港集團分別就銀匯收購和航運收購訂立銀匯合同和航運合同。於銀匯收購和航運收購完成後，本集團將持有銀匯公司和航運公司各100%的股權。

上市規則的涵義

於本公告之日，銀匯公司和航運公司均由本公司和上港集團各持有50%的股權，均為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為銀匯公司和航運公司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，銀匯收購和航運收購均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)董事會已批准銀匯收購和航運收購，及(ii)獨立非執行董事已確認銀匯收購和航運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，銀匯收購和航運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。

由於銀匯收購和航運收購合併計算後的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，銀匯收購和航運收購亦構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東於銀匯收購和航運收購中擁有任何重大權益，故此倘本公司召開股東大會以批准銀匯收購和航運收購，並無股東需放棄投票。本公司已就銀匯收購和航運收購獲得中化香港之書面批准。中化香港為本公司直接控股股東，於本公告之日，持有本公司5,759,881,259股股份，佔本公司已發行股份總數的約53.95%。根據上市規則第14.44條，中化香港之書面批准可代替就批准銀匯收購和航運收購而召開之股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，當中載有（其中包括）有關銀匯收購和航運收購的進一步資料以及上市規則規定的其他資料之通函，應於刊發本公告後15個營業日內寄交股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料（包括但不限於本集團的債務聲明及銀匯公司和航運公司的會計師報告）以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本公司將於適當時候刊發有關寄發通函之公告。

背景

茲提述本公司日期為2017年12月13日的公告，內容有關上港集團擬透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序，出售其於銀匯公司和航運公司各50%的股權。

董事會謹此宣佈，本公司全資附屬公司長沙榮茂透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以總計人民幣2,857,681,300元的代價投得銀匯公司和航運公司各50%的股權。於2018年1月12日，長沙榮茂與上港集團分別就銀匯收購和航運收購訂立銀匯合同和航運合同。於銀匯收購和航運收購完成後，本集團將持有銀匯公司和航運公司各100%的股權。

銀匯收購

訂約方

賣方：上港集團

買方：長沙榮茂

將予收購的權益

根據銀匯合同，上港集團同意出售而長沙榮茂同意收購銀匯公司50%的股權。於銀匯收購完成後，本集團將持有銀匯公司100%的股權。

代價、支付及完成

銀匯收購的代價為人民幣949,902,900元，乃為公開掛牌文件中規定的收購底價，並基於長沙榮茂透過公開掛牌程序成功投標而確定。該收購底價乃根據獨立評估機構對銀匯公司截至2017年8月31日的淨資產評估值人民幣2,415,044,440.73元（並扣除銀匯公司擬向其股東分配的利潤人民幣515,238,700元後）確定。

銀匯收購的代價將由本集團以內部資源撥付，並將由長沙榮茂按如下方式以現金支付：

- (i) 保證金：長沙榮茂已支付至產權交易所指定銀行賬戶的保證金人民幣94,990,290元，於銀匯合同簽訂後，自動轉為代價的組成部份；
- (ii) 首期代價：長沙榮茂應於銀匯合同簽訂後五個工作日內，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。在長沙榮茂支付首期代價後，上港集團和長沙榮茂應向產權交易所申請交易憑證。產權交易所應於交易憑證出具之日起三個工作日內，將所收到的首期代價支付至上港集團指定銀行賬戶；及
- (iii) 剩餘代價：長沙榮茂應於2018年5月1日前，將剩餘代價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，支付至上港集團指定銀行賬戶。

在長沙榮茂付清銀匯收購的代價後五個工作日內，上港集團和長沙榮茂應配合銀匯公司辦理銀匯收購的相關工商變更登記手續。

航運收購

訂約方

賣方：上港集團

買方：長沙榮茂

將予收購的權益

根據航運合同，上港集團同意出售而長沙榮茂同意收購航運公司50%的股權。於航運收購完成後，本集團將持有航運公司100%的股權。

代價、支付及完成

航運收購的代價為人民幣1,907,778,400元，乃為公開掛牌文件中規定的收購底價，並基於長沙榮茂透過公開掛牌程序成功投標而確定。該收購底價乃根據獨立評估機構對航運公司截至2017年8月31日的淨資產評估值人民幣3,981,599,134.44元（並扣除航運公司擬向其股東分配的利潤人民幣166,042,500元後）確定。

航運收購的代價將由本集團以內部資源撥付，並將由長沙榮茂按如下方式以現金支付：

- (i) 保證金：長沙榮茂已支付至產權交易所指定銀行賬戶的保證金人民幣190,777,840元，於航運合同簽訂後，自動轉為代價的組成部份；
- (ii) 首期代價：長沙榮茂應於航運合同簽訂後五個工作日內，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。在長沙榮茂支付首期代價後，上港集團和長沙榮茂應向產權交易所申請交易憑證。產權交易所應於交易憑證出具之日起三個工作日內，將所收到的首期代價支付至上港集團指定銀行賬戶；及
- (iii) 剩餘代價：長沙榮茂應於2018年5月1日前，將剩餘代價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，支付至上港集團指定銀行賬戶。

在長沙榮茂付清航運收購的代價後五個工作日內，上港集團和長沙榮茂應配合航運公司辦理航運收購的相關工商變更登記手續。

有關銀匯公司及航運公司的資料

銀匯公司

銀匯公司成立於2000年3月，註冊資本為人民幣1,355百萬元。於本公告之日，銀匯公司由本公司和上港集團各持有50%的股權，為本公司的非全資附屬公司。上港集團於銀匯公司的投資額為人民幣677.5百萬元。於銀匯收購完成後，銀匯公司將由本公司和長沙榮茂各持有50%的股權，將為本公司的全資附屬公司。

基於銀匯公司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日及截至2017年8月31日之經審核總資產及經審核淨資產如下：

	截至2016年 12月31日 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日 (約人民幣 百萬元)
經審核總資產	4,613.32	3,930.62
經審核淨資產	3,463.68	2,168.16

獨立評估機構對銀匯公司截至2017年8月31日之總資產及淨資產評估值分別為約人民幣4,177.50百萬元及約人民幣2,415.04百萬元。

截止2016年12月31日止兩個年度及截至2017年8月31日止八個月，銀匯公司的經審核溢利（虧損）如下：

	截至2015年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2016年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日 止八個月 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利（虧損）	349.30	327.59	(127.35)
除稅後經審核溢利（虧損）	261.91	245.94	(95.52)

航運公司

航運公司成立於2007年1月，註冊資本為人民幣3,150百萬元。於本公告之日，航運公司由本公司和上港集團各持有50%的股權，為本公司的非全資附屬公司。上港集團於航運公司的投資額為人民幣1,575百萬元。於航運收購完成後，航運公司將由本公司和長沙榮茂各持有50%的股權，將為本公司的全資附屬公司。

基於航運公司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日及截至2017年8月31日之經審核總資產及經審核淨資產如下：

	截至2016年 12月31日 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日 (約人民幣 百萬元)
經審核總資產	13,756.22	8,071.86
經審核淨資產	6,372.20	3,645.65

獨立評估機構對航運公司截至2017年8月31日之總資產及淨資產評估值分別為約人民幣8,407.81百萬元及約人民幣3,981.60百萬元。

截止2016年12月31日止兩個年度及截至2017年8月31日止八個月，航運公司的經審核溢利如下：

	截至2015年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2016年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日 止八個月 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利	745.69	3,600.68	98.04
除稅後經審核溢利	563.24	2,700.47	73.44

上海國際航運服務中心項目

銀匯公司和航運公司主要從事上海國際航運服務中心項目的開發。該項目位於中國上海市虹口區匯山碼頭，佔地面積為95,594平方米，總建築面積為530,933平方米。其中，銀匯公司負責開發該項目西塊地塊（佔地面積為41,345平方米，總建築面積為203,681平方米），而航運公司負責開發該項目東塊和中塊地塊（佔地面積為54,249平方米，總建築面積為327,252平方米）。該項目被開發為商業、辦公綜合體。該項目預計將於2018年8月份竣工，於本公告之日，該項目已完成簽約銷售物業建築面積約 274,068平方米，約佔該項目可售物業建築面積的97%。

銀匯收購和航運收購之理由及益處

上港集團擬出售其於銀匯公司和航運公司的股權。銀匯公司和航運公司現時均為本公司的非全資附屬公司，其日常經營管理及該項目的開發均由本公司主導負責。於銀匯收購和航運收購完成後，銀匯公司和航運公司均將成為本公司的全資附屬公司，可確保該項目成功收尾，相關各項事宜順利完成。另外，在出售其所持銀匯公司和航運公司的股權後，上港集團有義務儘快償還及促使上海星外灘開發建設有限公司儘快清償尚欠銀匯公司和航運公司的貸款，於本公告之日，未償還貸款金額總計為約人民幣4,230百萬元。該等貸款的償還可給本集團帶來可期的現金流，有助於本集團整體財務狀況及營運資金的優化，滿足本集團於其他開發項目的發展及財政需要。

董事（包括獨立非執行董事）認為銀匯收購和航運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。概無董事被視為於銀匯收購和航運收購中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准銀匯收購和航運收購的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告之日，銀匯公司和航運公司均由本公司和上港集團各持有50%的股權，均為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為銀匯公司和航運公司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，銀匯收購和航運收購均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)董事會已批准銀匯收購和航運收購，及(ii)獨立非執行董事已確認銀匯收購和航運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，銀匯收購和航運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。

由於銀匯收購和航運收購合併計算後的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，銀匯收購和航運收購亦構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東於銀匯收購和航運收購中擁有任何重大權益，故此倘本公司召開股東大會以批准銀匯收購和航運收購，並無股東需放棄投票。本公司已就銀匯收購和航運收購獲得中化香港之書面批准。中化香港為本公司直接控股股東，於本公告之日，持有本公司5,759,881,259股股份，佔本公司已發行股份總數的約53.95%。根據上市規則第14.44條，中化香港之書面批准可代替就批准銀匯收購和航運收購而召開之股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，當中載有（其中包括）有關銀匯收購和航運收購的進一步資料以及上市規則規定的其他資料之通函，應於刊發本公告後15個營業日內寄交股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料（包括但不限於本集團的債務聲明及銀匯公司和航運公司的會計師報告）以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本公司將於適當時候刊發有關寄發通函之公告。

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。

長沙榮茂主要在中國從事企業管理及房地產信息等諮詢服務。

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
「長沙榮茂」	指	長沙榮茂企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「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
「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
「航運公司」	指	上海國際航運服務中心開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由本公司和上港集團分別持有50%的股權
「航運收購」	指	長沙榮茂向上港集團收購其所持航運公司50%的股權
「航運合同」	指	長沙榮茂與上港集團就航運收購於2018年1月12日訂立的產權交易合同
「公開掛牌文件」	指	上港集團就擬出售其於銀匯公司和航運公司各50%的股權而於2017年12月13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
「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
「上海國際航運服務中心項目」或「該項目」	指	於中國上海市虹口區匯山碼頭地塊上開發的商業、辦公綜合體
「股東」	指	本公司普通股之登記持有人

「中化香港」	指	中化香港（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接控股股東，持有本公司已發行股份總數的約53.95%
「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
「銀匯公司」	指	上海銀匯房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由本公司和上港集團分別持有50%的股權
「銀匯收購」	指	長沙榮茂向上港集團收購其所持銀匯公司50%的股權
「銀匯合同」	指	長沙榮茂與上港集團就銀匯收購於2018年1月12日訂立的產權交易合同

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2018年1月12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。