

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2021年11月24日，上海樅茂、本公司間接全資附屬公司金茂集團分別與華福證券訂立合夥協議及資產支持證券認購協議，據此籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－金茂酒店鑫選1號資產支持專項計劃，以將本集團持有的有關物業證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。金茂集團於同日另與華福證券訂立優先收購權協議，據此，金茂集團享有專項計劃項下相應優先收購資產支持證券或基礎資產的權利。

董事會謹此宣佈，於2024年7月5日，根據優先收購權協議的條款，金茂集團向華福證券發出行權通知，內容有關原則上以人民幣966,000,000元（即全部回購的資產支持證券面值）的價格行使優先收購權。唯如最終確定的行權標的為基礎資產，則行使價亦應經國有資產監督管理部門評估及備案。

上市規則的涵義

本公司之前未有公佈訂立合夥協議、資產支持證券認購協議及優先收購權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章的通知及公告規定。

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2021年11月24日，上海樅茂、本公司間接全資附屬公司金茂集團分別與華福證券訂立合夥協議及資產支持證券認購協議，據此籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－金茂酒店鑫選1號資產支持專項計劃，以將本集團持有的有關物業證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。金茂集團於同日另與華福證券訂立優先收購權協議，據此，金茂集團享有專項計劃項下相應優先收購資產支持證券或基礎資產的權利。

董事會謹此宣佈，於2024年7月5日，根據優先收購權協議的條款，金茂集團向華福證券發出行權通知，內容有關原則上以人民幣966,000,000元（即全部回購的資產支持證券面值）的價格行使優先收購權。唯如最終確定的行權標的為基礎資產，則行使價亦應經國有資產監督管理部門評估及備案。

優先收購權協議之主要條款

日期

2021年11月24日

訂約方

- 本公司間接全資附屬公司金茂集團（作為優先收購權人）
- 華福證券（作為計劃管理人）

協議事項

金茂集團享有相應優先收購資產支持證券或基礎資產的權利，具體而言，行權方案包含以下兩種：

1. 金茂集團優先收購非由金茂集團所持有的全部資產支持證券（「行權標的一」）；
2. 金茂集團優先收購基礎資產（即華福證券（代表專項計劃）持有的上海樅茂B類有限合夥份額（B類有限合夥份額佔全部有限合夥份額的69.95%），「行權標的二」）；

優先收購權的行使

1. 如果截至某一開放退出日前的第70個工作日，優先收購權人根據優先收購權協議的約定享有對非由其所持有的全部資產支持證券或基礎資產的優先收購權。優先收購權人與計劃管理人應就優先收購權人行使對非由其所持有的全部資產支持證券或基礎資產的優先收購權的事宜進行溝通。
2. 如優先收購權人決定根據優先收購權協議的約定行使對非由其所持有的全部資產支持證券或基礎資產的優先收購權，則優先收購權人應當在開放退出行權日前的第70個工作日前（含該日）向計劃管理人發出書面行權通知，行權通知應當載明非由其所持有的全部資產支持證券的行權價格等信息。

行使價及支付

1. 不論優先收購權人選擇優先收購行權標的一或行權標的二，行權價格按以下公式計算所得：

資產支持證券認購協議標準條款第19.2.5款第(1)至(8)項計算所得之和+ (權益級可取得收益－權益級資產支持證券持有人已經取得的分配收益)－專項計劃賬戶中留存的現金。

其中，權益級可取得收益=權益級資產支持證券全部本金×6.8%×權益級資產支持證券持有人已經持有權益級資產支持證券的年限。

資產支持證券認購協議標準條款第19.2.5款第(1)至(8)項包括：

- (1) 支付依據中國法律，由計劃管理人繳納的或已墊付的與專項計劃相關的稅收（包括但不限於增值稅及附加、所得稅）；
- (2) 支付清算費用；
- (3) 支付計劃管理人的管理費（如有）、託管銀行的託管費、跟蹤評級費、跟蹤評估費、審計費、資產服務方的服務費及其他專項計劃費用（包括計劃管理人墊付的除第(1)項以外的其他專項計劃費用）；
- (4) 支付所有應付未付的標準A級資產支持證券的預期收益；

- (5) 支付標準A級資產支持證券的本金，直至標準級資產支持證券的本金全部支付完畢；
 - (6) 支付所有應付未付的標準B級資產支持證券的預期收益；
 - (7) 支付標準B級資產支持證券的本金，直至標準級資產支持證券的本金全部支付完畢；及
 - (8) 支付權益級資產支持證券的本金，直至權益級資產支持證券的本金全部支付完畢。
2. 如優先收購權人選擇優先收購行權標的一，應根據優先收購權協議的約定，於所對應的優先收購權行權日將全部收購價款劃付至計劃管理人指定的賬戶，並由計劃管理人不晚於該優先收購權行權日最鄰近的專項計劃分配日將相應的收購價款劃付至相應資產支持證券持有人的賬戶。
 3. 如優先收購權人選擇優先收購行權標的二，應根據優先收購權協議的約定，於所對應的優先收購權行權日將全部收購價款劃付至專項計劃賬戶。

交割

1. 行權標的一交割

如優先收購權人選擇優先收購行權標的一，優先收購權人根據優先收購權協議的約定支付完畢收購價款後，則計劃管理人應不晚於優先收購權行權日最鄰近的專項計劃分配日協助優先收購權人辦理相應的資產支持證券的過戶登記，將優先收購權人登記為相應的資產支持證券持有人。優先收購權人自該日起（含該日）取得相應的資產支持證券份額，成為相應的資產支持證券的持有人。

2. 行權標的二交割

如優先收購權人選擇優先收購行權標的二，優先收購權人支付完畢收購價款，則計劃管理人應不晚於所對應的優先收購權行權日協助優先收購權人辦理相應的基礎資產變更登記，將優先收購權人登記為有限合夥人。優先收購權人自該日起（含該日）取得相應的有限合夥財產份額，成為有限合夥人。

行使優先收購權

於2024年7月5日，根據優先收購權協議的條款，金茂集團向華福證券發出行權通知，內容有關原則上以人民幣966,000,000元（即行權標的一的證券面值）的價格行使優先收購權。唯如最終確定的行權標的為行權標的二，則行使價亦應經國有資產監督管理部門評估及備案。

若金茂集團最終選擇優先收購行權標的一，如後續經專項計劃資產支持證券持有人大會表決同意，則金茂集團應不晚於2024年10月31日（標的一行權日）以二級市場交易形式將收購價款以現金支付至各持有人指定的賬戶；否則，金茂集團將根據優先收購權協議的約定，於不晚於標的一行權日將全部收購價款劃付至計劃管理人指定的賬戶，並由計劃管理人將相應的收購價款劃付至相應資產支持證券持有人的賬戶。在金茂集團支付完畢上述收購價款後，華福證券將不晚於標的一行權日最鄰近的專項計劃分配日協助金茂集團辦理對應資產支持證券的過戶登記。

若金茂集團最終選擇優先收購行權標的二，金茂集團確認將不晚於2024年10月16日（標的二行權日）將收購價款以現金劃付至華福證券指定的賬戶。同時，在金茂集團支付完畢收購價款後，華福證券將不晚於所對應的標的二行權日協助金茂集團辦理相應的基礎資產變更登記。

本公司將按上市規則規定就最終確定的行權標的作出進一步公告。金茂集團應付之現金款項將由本集團以內部資源撥付。

專項計劃、資產支持證券及基礎資產的資料

於2021年11月24日，上海樅茂、本公司間接全資附屬公司金茂集團分別與華福證券訂立合夥協議及資產支持證券認購協議，據此籌備成立一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－金茂酒店鑫選1號資產支持專項計劃，以將本集團持有的有關物業證券化，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，為華福證券依據基礎資產向投資者發行的一種受益憑證，基礎資產為上海樅茂的全部有限合夥份額的69.95%。

基於上海樅茂根據中國企業會計準則編製的財務報表，上海樅茂於截至2024年4月30日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣1,381.5百萬元及人民幣1,381.4百萬元。於截至2023年12月31日止兩個年度，上海樅茂的盈利情況如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元) (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元) (經審核)
除稅前利潤	76.64	68.52
除稅後利潤	76.64	68.52

交易的原因及益處

由於專項計劃將於2024年10月31日進入存續期的第一個3年末，面臨專項計劃持有人的退出需求。在完成行使優先收購權後，可根據金茂集團的轉售需求將回購證券進行市場轉售，實現專項計劃的續接；或不再對外轉售，註銷全部證券，結束專項計劃的存續。因此，行使優先收購權可為本集團實現專項計劃的續接或為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。

董事認為優先收購權協議及其行權通知下之交易乃按正常商業條款進行，且優先收購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合夥協議、資產支持證券認購協議及優先收購權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章的通知及公告規定。

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。

金茂集團為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事酒店管理、物業管理、會議及展覽服務及房地產租賃。

上海樅茂主要在中國從事企業管理服務，商務諮詢，企業管理諮詢。

華福證券主要在中國從事證券經紀；證券投資諮詢；與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問；證券承銷與保薦；證券自營；證券資產管理；融資融券；證券投資基金代銷；為期貨公司提供中間介紹業務；代銷金融產品。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。

行權標的一的持有人主要為集合資金信託計劃或信託性質的資產管理計劃（「信託計劃」），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，有關行權標的一的持有人主要從事業務（如為信託計劃，主要投資範圍）及其最終實益擁有人身份（如為信託計劃，受託人及受益人身份）載列如下：

	行權標的一的持有人名稱	主要從事業務（如為信託計劃，主要投資範圍）	最終實益擁有人身份（如為信託計劃，受託人及受益人身份）
1.	建信信託有限責任公司－建信信託－盛景通盈債券投資集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為建信信託有限責任公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
2.	中誠信託有限責任公司－中誠信託－匯鑫18號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為中誠信託有限責任公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
3.	招商證券資管－華夏銀行－招商資管錦利1號集合資產管理計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為招商證券資產管理有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
4.	國金證券－華夏銀行－國金證券多惠2號集合資產管理計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為國金證券資產管理有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。

	行權標的一的持有人名稱	主要從事業務(如為信託計劃, 主要投資範圍)	最終實益擁有人身份(如為信託計劃, 受託人及受益人身份)
5.	五礦國際信託有限公司－五礦信託磐石系列－信盈1號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為五礦國際信託有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
6.	中誠信託有限責任公司－中誠信託－匯鑫2號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為中誠信託有限責任公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
7.	五礦國際信託有限公司－五礦信託磐石系列－信盈2號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為五礦國際信託有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
8.	華潤深國投信託有限公司－華潤信託•潤日N昌1號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為華潤深國投信託有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
9.	中國對外經濟貿易信託有限公司－外貿信託－盈享致遠1號集合資金信託計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為中國對外經濟貿易信託有限公司；及該計劃之受益人所持份額高度分散，故該計劃無實際控制人。
10.	中金公司－天津銀行股份有限公司－中金銘津1號單一資產管理計劃	主要投資於具有良好流動性的固定收益類產品。	受託人為中國國際金融股份有限公司；及該計劃之受益人為單一受益人，但受限於保密協議規定，披露該受益人信息將違反受託人與該受益人之間的保密責任。
11.	宏源匯智投資有限公司	投資；資產管理；投資管理；企業管理諮詢；投資諮詢。	由申萬宏源持有其100%股份。

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，華福證券、行權標的一的持有人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。如金茂集團最終選擇優先收購行權標的一，且屆時因行權標的一的持有人變動而成為關連交易，屆時本公司將按上市規則規定就此作出進一步公告。

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：

「資產支持證券 認購協議」	指	金茂集團與華福證券於2021年11月24日簽訂的資產支持證券認購協議
「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
「董事」	指	本公司董事
「行權通知」	指	金茂集團於2024年7月5日根據優先收購權協議的條款向華福證券發出優先收購權行權通知
「行使優先收購權」	指	金茂集團根據優先收購權協議行使其優先收購權
「行權標的一」	指	非由金茂集團所持有的全部資產支持證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南金茂」	指	金茂(海南)投資有限公司，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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華福證券」或 「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
「金茂集團」或 「優先收購權人」	指	中國金茂(集團)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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「合夥協議」	指	上海樅茂與華福證券於2021年11月24日簽訂的合夥協議
「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	優先收購權協議項下的優先收購權
「優先收購權協議」	指	金茂集團與華福證券於2021年11月24日簽訂的優先收購權協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「有關物業」	指	崇明金茂凱悅酒店(由海南金茂透過本公司的間接全資附屬公司驪隆(上海)酒店管理有限公司全資持有)及麗江金茂酒店(由海南金茂透過本公司的間接全資附屬公司金茂(麗江)酒店投資有限公司全資持有)
「上海樅茂」	指	上海樅茂企業管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，於本公告之日，華福證券代表專項計劃持有上海樅茂的B類有限合夥份額(B類有限合夥份額約佔全部合夥份額的69.90%；佔全部有限合夥份額的69.95%)，並擔任專項計劃的計劃管理人；本公司的間接全資附屬公司上海金茂持有上海樅茂的A類有限合夥份額(A類有限合夥份額約佔全部合夥份額的30.03%)；本公司的間接全資附屬公司海南金茂為上海樅茂的普通合夥人(約佔全部合夥份額的0.07%)
「上海金茂」	指	上海金茂酒店管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「申萬宏源」	指	申萬宏源集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，最終實益擁有人為中央匯金投資有限責任公司，其股份在深圳證券交易所上市，股票代碼為000166；其股份同時在聯交所上市，股票代碼為06806

「專項計劃」	指	本集團於2021年11月設立並在上海證券交易所完成發行其全部份額的一項資產支持證券計劃，名為金茂華福－金茂酒店鑫選1號資產支持專項計劃，以將本集團持有的有關物業證券化
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「基礎資產」或 「行權標的二」	指	華福證券（代表專項計劃）持有的上海樅茂B類有限合夥份額（B類有限合夥份額佔全部有限合夥份額的69.95%）

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
張增根

香港，2024年7月5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。