

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)

## 借款合同和抵押合同下的關連交易

董事會宣佈，於2024年4月26日，本公司間接全資附屬公司展拓置業(作為借款人)與中化財務(作為貸款人)訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款。

為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

### 上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約38.40%，為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向展拓置業提供有抵押借款構成本公司的關連交易。由於有抵押借款所適用的相關百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，借款合同和抵押合同下的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已獲成立，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易尋求獨立股東批准。由於本公司需要額外時間準備及落實載於通函內的若干資料，本公司將於2024年5月31日或之前向股東寄發通函，當中載有關於借款合同和抵押合同及其項下的交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

## 背景

董事會宣佈，於2024年4月26日，本公司間接全資附屬公司展拓置業（作為借款人）與中化財務（作為貸款人）訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款。

為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

## 借款合同之主要條款

日期： 2024年4月26日

訂約方： (a) 展拓置業（本公司間接全資附屬公司，作為借款人）  
(b) 中化財務（作為貸款人）

本金總額： 人民幣1,500,000,000元，分兩筆提取。展拓置業計劃於2024年6月28日前提取不低於人民幣1,080,000,000元，並計劃於2024年8月30日前提取剩餘借款本金。

中化財務將於發放每筆借款時向展拓置業出具書面憑證，當中載明每筆借款的金額、利率及提款日。

利率： 每筆借款的利率根據該筆借款提款日前最近一個月全國銀行間同業拆借中心公佈的五年期貸款市場報價利率（「**五年期LPR**」）為基準確定，且不得高於該五年期LPR。根據該基準，首筆借款的利率暫定為年化2.4%，且將於首筆借款的提款日前由雙方最終確認。

中化財務有權按季度，參照每季度首月的第一個自然日前最近一個月的五年期LPR對利率進行調整，但調整後的利率不得高於最近一個月的五年期LPR。如展拓置業不接受有關利率調整，則應於當季季末前償還全部借款。

期限： 在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，借款合同的期限自2024年6月24日起計12年。每筆借款均於借款合同的到期日到期。

用途： 展拓置業應將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款及流動性支出。

還款： 自首筆借款的提款日起十個年度內，每年6月21日和12月21日（若該等日期為非工作日，則下一個工作日）為還款日。於每個還款日，展拓置業應向中化財務償還人民幣25,000,000元（若借款本金餘額低於人民幣25,000,000元，則全額償還）。於借款到期時，展拓置業應向中化財務一次性償還借款的剩餘本金。

展拓置業應按季度向中化財務支付每筆借款的應計利息。

在提前五個工作日向中化財務提出申請並獲得中化財務同意的情況下，展拓置業可在到期日前提前償還全部或部分借款本金及應計利息。

## 抵押合同之主要條款

- 日期： 2024年4月26日
- 訂約方： (a) 展拓置業(作為抵押人)
- (b) 中化財務(作為抵押權人)
- 抵押物： 為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。
- 有關物業為展拓置業於該項目所在土地上開發的六棟寫字樓及地下車庫。該項目位於北京市朝陽區匯泉街7號院，佔地面積38,100平方米，總建築面積102,251.78平方米。
- 有關物業於2023年12月31日的初步評估值為人民幣3,099,288,804元(「初步評估值」)。雙方已委任獨立評估機構對有關物業的公平值進行評估(「最終評估值」)。如果最終評估值低於初步評估值，則中化財務將有權減少向展拓置業發放的借款本金額，減少金額不高於初步評估值與最終評估值之間的差額。
- 擔保總額： 抵押合同下的擔保總額不超過人民幣1,500,000,000元，包括借款合同下的未償還借款本金，連同任何利息、罰息、損害賠償金、違約金及中化財務為實現其債權而產生的其他費用。

## 訂立借款合同和抵押合同的原因及益處

展拓置業應將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款及流動性支出。截至本公告之日，本集團已就該項目開發向展拓置業提供股東貸款共計約人民幣31.3億元。向金融機構融資以置換股東貸款能夠減少該項目對本集團的資金佔用情況，使本集團能夠合理配置資源，提高資金使用效率，滿足本集團於其他開發項目的發展及財政需要。中化財務多年來一直為本集團提供金融服務，可以為本集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度。在訂立借款合同和抵押合同前，展拓置業已獲得包括中化財務和商業銀行在內的幾家金融機構的報價，而與商業銀行相比，中化財務所提供借款的金額、利率及其他條件均對展拓置業而言優於商業銀行所提供者。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為借款合同和抵押合同按一般商業條款經公平磋商訂立，而借款合同和抵押合同下交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。由於程永先生及陳愛華女士為中國中化的僱員，彼等被視為於借款合同和抵押合同下的交易中擁有重大利益，並已就批准借款合同和抵押合同下的交易的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約38.40%，為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向展拓置業提供有抵押借款構成本公司的關連交易。由於有抵押借款所適用的相關百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，借款合同和抵押合同下的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已獲成立，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易尋求獨立股東批准。由於本公司需要額外時間準備及落實載於通函內的若干資料，本公司將於2024年5月31日或之前向股東寄發通函，當中載有關於借款合同和抵押合同及其項下的交易的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

## 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。

展拓置業為本公司間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產開發業務。

中國中化為本公司最終控股股東，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

中化財務為受中國人民銀行及中國國家金融監督管理總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	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
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事



「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准借款合同和抵押合同及其項下的交易而召開之股東特別大會
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括全部獨立非執行董事，即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，就批准借款合同和抵押合同及其項下的交易而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指	創富融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「借款」	指	中化財務根據借款合同向展拓置業提供的本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款
「借款合同」	指	展拓置業與中化財務於2024年4月26日訂立的固定資產借款合同
「抵押合同」	指	展拓置業與中化財務於2024年4月26日訂立的最高額抵押合同，以擔保展拓置業於借款合同下的還款責任
「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

「該項目」	指	朝陽金茂中心，由展拓置業開發的寫字樓項目，位於北京市朝陽區匯泉街7號院
「有關物業」	指	展拓置業於該項目所在土地上開發的六棟寫字樓及地下車庫
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「中化資本」	指	中化資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接附屬公司
「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有
「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
「展拓置業」	指	北京展拓置業有限公司，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
「%」	指	百分比

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4月26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。