

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
須予披露交易
視作出售於北京喜茂的股權

董事會宣佈，嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞在北京喜茂公開掛牌引入股權增資活動中成功摘牌，於2025年6月10日，本公司間接全資附屬公司北京亦城與嘉興理茂、揚州禧達、青島源璞及北京喜茂簽訂增資協議，據此嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞同意向北京喜茂分別支付增資對價人民幣816.80百萬元、人民幣314.21275百萬元及人民幣400.48725百萬元；北京亦城同意同步向北京喜茂投入增資價款人民幣1,010.79百萬元。於北京喜茂增資完成後，北京亦城、嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞將分別持有北京喜茂40%、32%、12.31%及15.69%股權，並透過北京喜茂共同合作開發標的地塊。增資完成後，北京喜茂為本公司的間接非全資附屬公司。

上市規則

由於本次交易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，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞在北京喜茂公開掛牌引入股權增資活動中成功摘牌，於2025年6月10日，本公司間接全資附屬公司北京亦城與嘉興理茂、揚州禧達、青島源璞及北京喜茂簽訂增資協議，據此嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞同意向北京喜茂分別支付增資對價人民幣816.80百萬元、人民幣314.21275百萬元及人民幣400.48725百萬元；北京亦城同意同步向北京喜茂投入增資價款人民幣1,010.79百萬元。於北京喜茂增資完成後，北京亦城、嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞將分別持有北京喜茂40%、32%、12.31%及15.69%股權，並透過北京喜茂共同合作開發標的地塊。增資完成後，北京喜茂為本公司的間接非全資附屬公司。

增資協議之主要條款

日期

2025年6月10日

訂約方

- 北京亦城；
- 嘉興理茂；
- 揚州禧達；
- 青島源璞；及
- 北京喜茂

北京喜茂增資

於本公告之日，北京喜茂註冊資本為人民幣10百萬元，為本公司間接全資附屬公司。根據增資協議，嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞應分別支付增資對價為人民幣816.80百萬元、人民幣314.21275百萬元及人民幣400.48725百萬元，北京亦城同意同步向北京喜茂投入增資價款人民幣1,010.79百萬元，四方合計人民幣2,542.29百萬元。增資完成後，北京喜茂註冊資本將增加至人民幣2,500百萬元。北京喜茂將由北京亦城、嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞分別持有40%、32%、12.31%及15.69%的股權。

對價及支付

根據增資協議，嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞應付之本次交易的對價共計為人民幣1,531.5百萬元。嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞已向北京產權交易所支付的保證金共計人民幣306.30百萬元，在增資協議簽訂後直接轉為增資價款的一部分。除保證金以外的剩餘增資價款須在增資協議簽訂後3個工作日內足額繳付。其中，計入北京喜茂新增實收註冊資本金為人民幣1,500百萬元，剩餘金額將計入北京喜茂資本公積。

本次交易的對價乃透過北京產權交易所舉辦的公開掛牌程序確定，並為公開掛牌文件中規定的底價。該底價乃依據北京喜茂於截至2024年11月30日的淨資產評估值（即約人民幣20.47萬元），並考慮北京喜茂現有註冊資本金額及後續項目開發資金需求後釐定。評估由獨立評估機構中聯資產評估集團有限公司進行，評估方法為資產基礎法，主要考慮標的地塊的資產增值情況。

北京亦城應在增資協議簽訂後3個工作日內全額繳付增資價款人民幣1,010.79百萬元，將由本集團內部資源撥付。

增資款將用於北京喜茂的日常經營及標的地塊的投資開發。

公司治理

北京喜茂增資完成後，北京喜茂的董事會由9名董事組成，其中5名由北京亦城委派，2名由嘉興琨茂委派，2名由揚州禧達及青島源璞委派。董事長由北京亦城委派的董事擔任。

完成

在取得北京喜茂增資的增資憑證且完成產權登記表等相關內部審批流程後的10個工作日內，各方應完成北京喜茂增資相關的工商變更登記手續。

有關標的地塊及北京喜茂的資料

於2024年10月23日，北京亦城透過公開競買程序以人民幣4,013百萬元的代價投得標的地塊的國有土地使用權，並以其全資附屬公司北京喜茂作為項目公司以開發標的地塊。標的地塊位於北京市豐台區，為居住用地，佔地面積約33,300平方米，地上建築容積率約2.17，計容建築面積約72,100平方米。

北京喜茂成立於2017年11月，截至本公告日期，為本公司間接全資附屬公司。基於其根據中國企業會計準則編製的財務報表，北京喜茂截至2024年11月30日經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣4,046.53百萬元及人民幣0.04百萬元。

於截至2024年12月31日止兩個年度，北京喜茂的盈利情況如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (約人民幣元) (經審核)	截至2024年 12月31日止年度 (約人民幣元) (經審核)
除稅前盈利／(虧損)	5,607.45	(10,409,333.50)
除稅後盈利／(虧損)	4,205.59	(10,404,750.69)

視作出售事項之財務影響

緊隨北京喜茂增資完成後，本公司於北京喜茂的權益將由100%下降至40%。因此，根據上市規則第14章，增資將構成視作出售本公司於北京喜茂的權益。增資完成後，北京喜茂將繼續為本公司的間接非全資附屬公司。而北京喜茂的財務業績將於緊隨北京喜茂增資完成後繼續於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。

視作出售事項並無產生預期收益或虧損。由於增資將不會導致本公司失去對北京喜茂的控制權，因增資而導致的任何視作出售將入賬列作股本交易，將不會導致本公司於損益確認任何收益或虧損。

本次交易的原因及益處

通過引入合作方增資，本集團可充分利用市場資源，分散資金風險，符合本集團戰略和房地產開發業務的發展方向。

董事認為本次交易乃按正常商業條款進行，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

由於本次交易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，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，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，其主要在中國從事房地產開發經營。

北京喜茂為本公司透過北京亦城持有的間接全資附屬公司，為開發標的地塊的項目公司。

嘉興理茂為一家有限合夥企業，主要在中國從事股權投資。嘉興理茂的有限合夥人為中原信託有限公司（持有44.5668%份額）、深圳瑞祿企業管理合夥企業（有限合夥）（持有29.9559%份額）、宏源匯智投資有限公司（持有22.0264%份額）及天津思茂壹號投資合夥企業（有限合夥）（持有3.3774%份額），普通合夥人為深圳景懋諮詢管理有限公司（持有0.0734%份額）。嘉興理茂無實際控制人，其合夥人中原信託有限公司的最終實益擁有人為河南省財政廳，深圳瑞祿企業管理合夥企業（有限合夥）的最終實益擁有人為自然人方偉華，宏源匯智投資有限公司的最終實益擁有人為申萬宏源集團股份有限公司（其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所上市，股份代號：000166.SZ及6806.HK），天津思茂壹號投資合夥企業（有限合夥）的合夥人份額由自然人王建鋒、周愛勤透過一家有限合夥企業及深圳景懋諮詢管理有限公司持有，深圳景懋諮詢管理有限公司的最終實益擁有人為自然人方偉華。

揚州禧達為一家有限合夥企業，主要在中國從事股權投資。揚州禧達的有限合夥人為西藏信託有限公司（持有57.1237%份額）、深圳秉德諮詢有限公司（持有12.6083%份額）、北京喜神資產管理有限公司（持有9.5206%份額）、揚州興堯股權投資合夥企業（有限合夥）（持有9.0751%份額）、湖北正煊聯慧股權投資基金管理有限公司（持有5.7124%份額）及揚州禧兆股權投資合夥企業（有限合夥）（持有5.5791%份額），普通合夥人為揚州喜神投資有限公司及深圳萬戶投資有限公司（分別持有0.1904%份額）。揚州禧達由自然人任旭紅透過揚州喜神投資有限公司實益擁有。

青島源璞為一家有限合夥企業，主要在中國從事股權投資。青島源璞的有限合夥人為深圳峻茂諮詢有限公司(持有70%份額)、內蒙古雙欣資源控股有限公司(持有25.49%份額)、北京玖譽鑫源電子貿易有限責任公司(持有1.35%份額)及台州市良棲木製品有限責任公司(持有1.05%份額)，普通合夥人為青島凝爻管理諮詢有限公司(持有2.11%份額)。青島源璞由自然人董哲透過青島凝爻管理諮詢有限公司實益擁有。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞及其各自最終實益擁有人，以及其各自之全體合夥人及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)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：

「北京喜茂」	指	北京喜茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期，為本公司間接全資附屬公司
「北京喜茂增資」	指	北京喜茂增加註冊資本金及資本公積，共計人民幣2,542.29百萬元，由北京亦城、嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞按照增資協議約定全額支付的交易
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資協議」	指	北京亦城、嘉興理茂、揚州禧達、青島源璞及北京喜茂於2025年6月10日就北京喜茂增資而簽訂的《增資協議》
「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，其股份在香港聯合交易所有限公司上市
「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
「嘉興理茂」	指	嘉興理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，為獨立第三方
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「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
「青島源璞」	指	青島源璞南叁諮詢服務合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「標的地塊」	指	位於中國北京市豐台區東鐵營的編號為0512-0010/0512-0015的地塊
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本次交易」	指	嘉興理茂、揚州禧達及青島源璞根據增資協議部分認繳北京喜茂增資的交易
「揚州禧達」	指	揚州禧達股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，為獨立第三方

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
陶天海

香港，2025年6月10日

於本公告日期，本公司董事為執行董事陶天海先生(主席)、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事陳愛華女士、陳一江先生及王葳女士；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。