

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
收購新茂置業51%的股權並合作開發位於蘇州的地塊

董事會謹此宣佈，於2023年11月24日，本公司間接全資附屬公司寧波寧興與南京耀方及新茂置業簽訂合作協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由南京耀方於2023年10月19日透過公開競買程序投得。為開發標的地塊，南京耀方設立新茂置業，並已認繳(但未實繳)其註冊資本人民幣3,690百萬元。

根據合作協議，寧波寧興將向南京耀方收購新茂置業51%的股權，並向新茂置業繳付註冊資本人民幣1,881.9百萬元，及向新茂置業提供前期啟動資金股東投入人民幣45.9百萬元。於股權轉讓完成後，寧波寧興及南京耀方將分別持有新茂置業51%及49%的股權，新茂置業將成為本公司非全資附屬公司。

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

茲提述本公司日期為2023年10月24日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司金茂天津與南京耀方於2023年10月21日簽訂借款協議，就位於蘇州的目標地塊開發開展後續潛在合作提供借款；且若本集團決定收購目標地塊的權益，則本集團將與南京耀方及相關各方簽訂正式協議。於本公告之日，金茂天津已根據借款協議向南京耀方提供總計約人民幣2,445.3百萬元的借款。

董事會謹此宣佈，於2023年11月24日，本公司間接全資附屬公司寧波寧興與南京耀方及新茂置業簽訂合作協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由南京耀方於2023年10月19日透過公開競買程序投得。為開發標的地塊，南京耀方設立新茂置業，並已認繳(但未實繳)其註冊資本人民幣3,690百萬元。

合作協議之主要條款

日期

2023年11月24日

訂約方

- 寧波寧興(作為買方)
- 南京耀方(作為賣方)
- 新茂置業(作為項目公司)

股權轉讓及完成

根據合作協議，南京耀方將向寧波寧興轉讓其所持新茂置業51%的股權。

在寧波寧興完成受讓新茂置業51%股權相關的國資監管流程後且不晚於2023年12月31日前，寧波寧興及新茂置業配合南京耀方辦理股權轉讓工商登記手續。股權轉讓完成後，寧波寧興及南京耀方將分別持有新茂置業51%和49%的股權，新茂置業將成為本公司非全資附屬公司。

股權轉讓的基準價以(1)新茂置業經國資監管機構評估備案的股東全部權益價值(約人民幣3.06萬元，評估由獨立評估機構上海財瑞資產評估有限公司進行，評估方法為資產基礎法，主要考慮標的地塊資產增值情況)與(2)新茂置業截止評估基準日(即2023年10月31日)實繳註冊資本金，二者較低者為基礎，按寧波寧興合作比例確定。由於南京耀方尚未繳付新茂置業的註冊資本，因此本公司無需就股權轉讓向南京耀方支付任何現金款項。

繳付註冊資本

新茂置業的註冊資本為人民幣3,690百萬元。待股權轉讓完成後，寧波寧興和南京耀方應於2023年12月31日前，按照51%及49%比例，分別同步向新茂置業足額繳付註冊資本人民幣1,881.9百萬元及人民幣1,808.1百萬元。

於合作協議簽訂前，金茂天津已根據借款協議向南京耀方提供約人民幣2,445.3百萬元的貸款。於合作協議簽訂後，上述貸款中約人民幣1,247.1百萬元將通過債權債務轉讓方式轉為寧波寧興對新茂置業的債權，未來將於寧波寧興和南京耀方按51%及49%的比例實繳註冊資本後，由新茂置業予以償還；剩餘約人民幣1,198.2百萬元將由南京耀方償還予金茂天津。於合作協議簽訂的同時，寧波寧興協調金茂天津與南京耀方就借款協議簽訂補充協議以對借款協議中約定的借款利息全部予以豁免，但南京耀方仍應按照年化8%的利率就約人民幣1,198.2百萬元金額向金茂天津指定主體支付資金佔用費。

標的地塊土地出讓金

標的地塊的土地出讓金約為人民幣3,493.3百萬元。於合作協議簽訂前，新茂置業已累計支付標的地塊土地出讓金人民幣2,445.3百萬元。標的地塊的剩餘土地出讓金及相關稅費合計約人民幣1,155.1百萬元將於寧波寧興和南京耀方按51%及49%的比例實繳註冊資本後，由新茂置業予以支付。

前期啟動資金

新茂置業啟動及運營所需資金等前期啟動資金預計約人民幣90百萬元，將由寧波寧興和南京耀方按51%及49%的比例提供股東投入予以支付，即人民幣45.9百萬元及人民幣44.1百萬元。

公司治理

新茂置業應設董事會，由五名董事組成，其中兩名由南京耀方委派，三名由寧波寧興委派。董事長由寧波寧興委派的董事擔任，法定代表人由董事長擔任。新茂置業設兩名監事，由南京耀方及寧波寧興各委派一名。

新茂置業的總經理由寧波寧興委派，負責新茂置業的整體運營及項目的開發投資建設工作。新茂置業的財務總監由寧波寧興委派，財務副經理由南京耀方委派兩名。

本次交易資本承擔總額的確定基準

寧波寧興於本次交易中的資本承擔總額（包括實繳註冊資本、提供前期啟動資金等股東投入）乃參考標的地塊的獲取成本、運營及籌資計劃，以及寧波寧興在新茂置業中所佔股權比例確定，並將由本集團以內部資源撥付。

有關新茂置業及標的地塊的資料

南京耀方於2023年10月19日透過公開競買程序以人民幣3,493,274,500元的代價投得標的地塊的土地使用權，並於2023年10月25日設立新茂置業以開發標的地塊。標的地塊位於中國江蘇省蘇州市高新區，佔地面積49,838.1平方米，為居住用地。標的地塊預計將於2023年開始施工建設，並於2026年完工交付。

於本公告日期，新茂置業為南京耀方的全資附屬公司並將於股權轉讓完成後，由寧波寧興及南京耀方分別持有51%及49%的股權，新茂置業將成為本公司非全資附屬公司。

基於新茂置業根據中國企業會計準則編製的財務報表，由於新茂置業已支付部分土地出讓金，該公司於截至2023年10月31日的經審核總資產值約為人民幣712.40百萬元，經審核淨資產值約為人民幣-1.75百萬元。自新茂置業成立之日起至本公告之日，新茂置業尚未產生收益或錄得利潤。

本次交易的原因及益處

本次交易將進一步拓展本集團在蘇州市的優質土地資源儲備，有利於提升本集團在蘇州市的市場佔有率及品牌影響力。

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平台企業。本公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及科技與服務。

寧波寧興為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產投資及開發。

南京耀方主要在中國從事房地產開發。根據本公司所掌握的資料，南京耀方由湖北正煊聯慧股權投資基金管理有限公司和武漢正煊資本投資有限公司透過上海遠篤置業有限公司分別持有70%和30%的股權。其中，湖北正煊聯慧股權投資基金管理有限公司由自然人陳加軍、陳鄉雪、張友華、張建敏、張建捷透過多間合營公司間接持有；武漢正煊資本投資有限公司由自然人吳少勛、吳波、吳曉敏、陳加軍、陳鄉雪、張友華、張建敏、張建捷透過多間合營公司間接持有。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，南京耀方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。

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：

「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，其股份在香港聯合交易所有限公司上市
「合作協議」	指	寧波寧興、南京耀方及新茂置業於2023年11月24日就本次交易簽訂的《合作開發協議》
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「股權轉讓」	指	南京耀方向寧波寧興轉讓新茂置業51%的股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂天津」	指	金茂投資管理(天津)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
「標的地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市高新區竹園路綠化地南、大輪浜綠化地西編號為2023-WG-64的地塊
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「借款協議」	指	金茂天津與南京耀方於2023年10月21日簽訂的借款協議
「南京耀方」	指	南京耀方置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由獨立於本公司及其關連人士的第三方擁有
「寧波寧興」	指	寧波寧興房地產開發集團有限公司，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
「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
「新茂置業」	指	蘇州新茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為南京耀方的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本次交易」	指	南京耀方和寧波寧興根據合作協議進行股權轉讓，以與南京耀方共同開發標的地塊

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
張增根

香港，2023年11月24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、安洪軍先生及陳川先生；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。