

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**

**收購味地道56.67% 股權並合作開發杭州地塊**

董事會謹此宣佈，本公司全資附屬公司躍茂置業透過杭州產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣1,307,870元的代價認購味地道同等金額的新增註冊資本。於2023年12月28日，躍茂置業與杭州發展、味地道及城昇置業簽訂交易文件，據此(1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元並取得味地道56.67%的股權；(2)躍茂置業同意按56.67%的股權比例受讓部分味地道股東借款債權，約人民幣500.21百萬元。於味地道增資完成後，躍茂置業與杭州發展將分別直接持有味地道56.67%及43.33%的股權，及透過味地道分別間接持有城昇置業51%及49%股權，味地道及城昇置業將成為本公司非全資附屬公司。躍茂置業及杭州發展透過味地道、城昇置業共同合作開發杭州地塊。

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

董事會謹此宣佈，本公司全資附屬公司躍茂置業透過杭州產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣1,307,870元的代價認購味地道同等金額的新增註冊資本金。於2023年12月28日，躍茂置業與杭州發展、味地道及城昇置業簽訂交易文件，據此(1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元並取得味地道56.67%的股權；(2)躍茂置業同意按56.67%的股權比例受讓部分味地道股東借款債權，約人民幣500.21百萬元。於味地道增資完成後，躍茂置業與杭州發展將分別直接持有味地道56.67%及43.33%的股權，及透過味地道分別間接持有城昇置業51%及49%股權，味地道及城昇置業將成為本公司非全資附屬公司。躍茂置業及杭州發展透過味地道、城昇置業共同合作開發杭州地塊。

杭州地塊為杭州發展於2023年7月18日透過土地公開競買程序獲得。於本公告日期，味地道為杭州發展全資附屬公司；城昇置業則由杭州發展及味地道分別持有10%和90%的股權，是投資開發杭州地塊的項目公司。

## 交易文件之主要條款

### 日期

2023年12月28日

### 訂約方

- (1) 合作開發協議：杭州發展、躍茂置業、味地道及城昇置業
- (2) 增資協議：杭州發展、躍茂置業及味地道
- (3) 債權轉讓協議：杭州發展及躍茂置業

## 味地道增資

味地道將註冊資本由人民幣100萬元增加至人民幣2,307,870元。新增註冊資本人民幣1,307,870元由躍茂置業認購，並須在增資協議簽訂後五個工作日內足額繳付。增資完成後，躍茂置業與杭州發展將分別直接持有味地道56.67%及43.33%的股權，及透過味地道分別間接持有城昇置業51%及49%股權，味地道及城昇置業將成為本公司非全資附屬公司。

## 債權轉讓

因支付杭州地塊土地出讓金及項目公司運營所需資金，杭州發展向味地道提供味地道股東借款，截至交易文件日期，合共約人民幣882.67百萬元。躍茂置業同意按56.67%的股權比例受讓部分味地道股東借款的債權，約人民幣500.21百萬元，其中(1)55%的債權轉讓對價款(即約人民幣275.11百萬元)將於債權轉讓協議生效後五個工作日內支付；(2)剩餘45%的債權轉讓對價款(即約人民幣225.09百萬元)須在債權轉讓協議生效後八個月內付清，並須就該等延期支付按4.35%/年的標準支付利息，預計總利息支出不超過人民幣6.53百萬元。

味地道增資及債權轉讓之對價乃透過杭州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。該底價乃依據味地道截至2023年11月17日的淨資產評估值及負債評估值並考慮味地道現有註冊資本金額後確定。評估由獨立評估機構浙江正大資產評估有限公司進行，評估方法為資產基礎法，主要考慮杭州地塊資產及味地道負債的增值情況。

躍茂置業在本次交易所支付的味地道新增註冊資本金、債權轉讓對價款及利息(如有)預計合共不超過約人民幣508.04百萬元。

## 公司治理

味地道應設董事會，由五名董事組成，其中兩名由杭州發展委派，三名由躍茂置業委派。董事長由躍茂置業提名，法定代表人由董事長擔任。味地道設兩名監事，由杭州發展及躍茂置業各委派一名。

味地道的總經理由躍茂置業委派，負責味地道的日常經營管理工作及杭州地塊的開發投資建設運營工作；聯席總經理由杭州發展委派，協助總經理開展工作，具備同等審批權。味地道的財務總監由躍茂置業委派，財務經理由杭州發展委派。

項目公司股東會、董事會、監事職權範圍與味地道股東會、董事會、監事、總經理及聯席總經理職權範圍一致，項目公司的表決規則亦與味地道一致。

## 有關味地道及杭州地塊的資料

杭州發展於2023年7月18日透過公開競買程序以人民幣944.18百萬元的代價投得杭州地塊的國有土地使用權。該地塊位於杭州市上城區，為居住用地，佔地面積約30,679平方米，地上建築容積率1.1，計容建築面積約33,747平方米。

於本公告日期，味地道為杭州發展的全資附屬公司，成立於2018年5月。基於味地道根據中國企業會計準則編製的財務報表，味地道截至2023年11月17日經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣883.67百萬元及人民幣1百萬元。於截至2022年12月31日止兩個年度，味地道的盈利情況如下：

	截至2021年 12月31日止年度 (約人民幣百萬元) (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (約人民幣百萬元) (經審核)
除稅前盈利	0.12	0.14
除稅後盈利	0.12	0.14

## 本次交易的原因及益處

本次交易為本集團在杭州市獲取優質土地資源儲備奠定基礎，有利於提升本集團在杭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。

躍茂置業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。

杭州發展主要在中國從事土地整治服務、房地產開發經營、保障性住房及公建配套開發建設等業務。根據本公司所掌握的資料，杭州發展由杭州市人民政府國有資產監督管理委員會控制。

味地道曾從事餐飲管理業務，目前主要在中國從事實業投資。

城昇置業為杭州發展及味地道為開發杭州地塊而設立的项目公司。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州發展、味地道、城昇置業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
「增資協議」	指	杭州發展、躍茂置業及味地道於2023年12月28日就味地道增資而簽訂的《增資協議》
「城昇置業」或「項目公司」	指	杭州城昇置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為杭州發展的全資附屬公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債權轉讓」	指	杭州發展向躍茂置業轉讓部分味地道股東借款的債權，約人民幣500.21百萬元
「債權轉讓協議」	指	杭州發展及躍茂置業於2023年12月28日就債權轉讓而簽訂的《債權轉讓協議》
「合作開發協議」	指	杭州發展、躍茂置業、味地道及城昇置業於2023年12月28日就本次交易簽訂的《杭政儲出[2023]95號地塊之合作開發協議》
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「杭州發展」	指	杭州市城市土地發展有限公司，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
「杭州地塊」	指	位於中國杭州市上城區的地塊，範圍涵蓋東至丁城路綠化，南至規劃環丁路，西至規劃建塘北路，北至臨丁路綠化
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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	躍茂置業為參與開發杭州地塊而與杭州發展、味地道及城昇置業進行的一系列安排，包括味地道增資、債權轉讓及合作開發杭州地塊
「交易文件」	指	合作開發協議、增資協議及債權轉讓協議
「味地道」	指	杭州味地道餐飲管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為杭州發展的全資附屬公司
「味地道增資」	指	味地道增加人民幣1,307,870元的註冊資本金，將由躍茂置業認購

「味地道股東借款」	指	杭州發展向味地道提供股東借款，截至交易文件日期總額約人民幣882.67百萬元
「躍茂置業」	指	杭州躍茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

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12月28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。