

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
視作出售於西安潤茂的股權

董事會宣佈，於2023年12月28日，本公司、本公司全資附屬公司金茂華東與杭州漫呈及深圳豫祿簽訂增資協議，據此金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂分別增資人民幣500百萬元、400百萬元及90百萬元。於潤茂增資完成後，西安潤茂註冊資本金將由人民幣10百萬元增加至人民幣1,000百萬元，本集團、杭州漫呈及深圳豫祿將分別持有西安潤茂51%、40%及9%股權，並透過西安潤茂及其全資附屬公司上海霄茂共同合作開發上海地塊。西安潤茂及上海霄茂仍為本公司的非全資附屬公司。

根據上市規則，杭州漫呈及深圳豫祿向西安潤茂共計增資人民幣490百萬元並取得西安潤茂49%股權的交易構成本公司視作出售於西安潤茂的股權。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，於2023年12月28日，本公司、本公司全資附屬公司金茂華東與杭州漫呈及深圳豫祿簽訂增資協議，據此金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂分別增資人民幣500百萬元、400百萬元及90百萬元。於潤茂增資完成後，西安潤茂註冊資本金將由人民幣10百萬元增加至人民幣1,000百萬元，本集團、杭州漫呈及深圳豫祿將分別持有西安潤茂51%、40%及9%股權，並透過西安潤茂及其全資附屬公司上海霄茂共同合作開發上海地塊。杭州漫呈及深圳豫祿此前向西安潤茂合計提供的合作意向金人民幣1,617百萬元將轉為對西安潤茂的股東借款。西安潤茂及上海霄茂仍為本公司的非全資附屬公司。

增資協議之主要條款

日期

2023年12月28日

訂約方

- 本公司；
- 金茂華東；
- 杭州漫呈；
- 深圳豫祿；及
- 西安潤茂

潤茂增資

西安潤茂註冊資本將由人民幣10百萬元增加至人民幣1,000百萬元。新增註冊資本人民幣500百萬元、人民幣400百萬元及人民幣90百萬元分別由金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿認購，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，西安潤茂將由本公司、金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿分別持有1%、50%、40%及9%的股權。

增資款將用於西安潤茂的日常經營及上海地塊的投資開發。

金茂華東擬認繳及支付增資款將由本集團內部資源撥付。

潤茂增資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。該底價乃依據西安潤茂於截至2023年7月31日的淨資產評估值（即約人民幣-6.82萬元）並考慮西安潤茂現有註冊資本金額後釐定。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，主要考慮上海地塊的資產增值情況。

公司治理

潤茂增資完成後，西安潤茂的董事會由五名董事組成，其中三名由金茂華東委派，一名由杭州漫呈委派，一名由深圳豫祿委派。董事長由金茂華東委派的董事擔任，為西安潤茂的法定代表人。西安潤茂設兩名監事，由杭州漫呈及深圳豫祿各委派一名。

西安潤茂總經理由金茂華東委派，負責西安潤茂的日常經營管理工作及項目整體運營及開發建設工作；財務總監由金茂華東委派，杭州漫呈及深圳豫祿各委派一名財務人員。

上海霄茂股東會、董事會、監事及總經理職權範圍與西安潤茂股東會、董事會、監事及總經理職權範圍一致，上海霄茂的表決規則亦與西安潤茂一致。

有關上海地塊及西安潤茂的資料

於2023年7月13日，西安潤茂透過公開競買程序以人民幣3,124.96百萬元的代價投得上海地塊的國有土地使用權。上海地塊位於上海市寶山區，為居住用地，佔地面積約34,434.9平方米，地上建築容積率2.5，計容建築面積約86,087.25平方米。

西安潤茂成立於2021年6月，截至本公告日期，為本公司全資附屬公司。基於其根據中國企業會計準則編製的財務報表，西安潤茂截至2023年7月31日經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣1,564.28百萬元及人民幣-0.15百萬元。

於截至2022年12月31日止兩個年度，西安潤茂的盈利情況如下：

| | 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 | 0.0034 | 0.63 |
| 除稅後盈利 | 0.0025 | 0.47 |

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

根據上市規則，杭州漫呈及深圳豫祿向西安潤茂共計增資人民幣490百萬元並取得西安潤茂49%股權的交易構成本公司視作出售於西安潤茂的股權。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。

金茂華東為本公司間接全資附屬公司，其主要在中國從事企業管理、實業投資、企業管理諮詢。

上海霄茂為西安潤茂為開發上海地塊而設立的項目公司。

杭州漫呈主要在中國從事股權投資業務。其最終實益擁有人為杭州市人民政府。

深圳豫祿主要在中國從事企業管理諮詢業務。其最終實益擁有人為李方婧、方偉華、馬文暉。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州漫呈、深圳豫祿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：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「增資協議」 | 指 | 本公司、金茂華東、杭州漫呈、深圳豫祿及西安潤茂於2023年12月28日就潤茂增資而簽訂的《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 |
| 「杭州漫呈」 | 指 | 杭州漫呈股權投資合夥企業，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，為獨立第三方 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「金茂華東」 | 指 | 金茂華東企業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「潤茂增資」 | 指 | 西安潤茂增加人民幣990百萬元的註冊資本金 |
| 「上海地塊」 | 指 | 位於中國上海市寶山區大場鎮W12-1301單元35-03的地塊 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「上海霄茂」 | 指 | 上海霄茂置業有限公司，截至本公告日期，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「深圳豫祿」 | 指 | 深圳市豫祿企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為獨立第三方 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「本次交易」 | 指 | 杭州漫呈及深圳豫祿根據增資協議部分認繳潤茂增資的交易 |
| 「西安潤茂」 | 指 | 西安潤茂置業有限公司，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。