

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)

### 須予披露交易 項目公司增資

本集團自2016年起透過全資附屬公司青茂置業參股項目公司，與高投集團及青島城投地產共同開發青島東方伊甸園項目。為進一步加大本集團對青島東方伊甸園項目的投資，本公司另一全資附屬公司晟茂置業曾於2024年1月透過公開掛牌程序收購了青島城投地產持有的項目公司全部25%股權。董事會宣佈，於2024年3月22日，高投集團、青茂置業及晟茂置業進一步訂立增資協議，將項目公司註冊資本從人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，由晟茂置業全數認購新增註冊資本金。增資完成後，項目公司共計80.95%股權由本集團持有，其將成為本公司非全資附屬公司。

由於本次增資與股權轉讓合併計算所適用的最高百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次增資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

本集團自2016年起透過全資附屬公司青茂置業參股項目公司，與高投集團及青島城投地產共同開發青島東方伊甸園項目。為進一步加大本集團對青島東方伊甸園項目的投資，本公司另一全資附屬公司晟茂置業曾於2024年1月透過公開掛牌程序收購了青島城投地產持有的項目公司全部25%股權。董事會宣佈，於2024年3月22日，高投集團、青茂置業及晟茂置業訂立增資協議，將項目公司註冊資本從人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，由晟茂置業全數認購新增註冊資本金。增資完成後，項目公司共計80.95%股權由本集團持有，其將成為本公司非全資附屬公司。

## 股權轉讓

青島城投地產於2023年12月至2024年1月期間就轉讓其持有的項目公司全部25%股權進行公開掛牌。完成相關公開掛牌程序後，晟茂置業於2024年1月22日與青島城投地產簽訂產權交易合同，向青島城投地產收購項目公司25%股權，對價約人民幣152.5百萬元。

股權轉讓的對價乃透過青島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。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該底價乃依據項目公司於截至2022年12月31日的淨資產評估值釐定；且評估由獨立第三方評估機構以資產基礎法進行。轉讓對價已以本集團內部資源撥付。

股權轉讓已於2024年1月26日完成，自此起至本公告日期，高投集團、青茂置業及晟茂置業分別持有項目公司33.33%、41.67%及25%的股權；本集團合共持有項目公司的股權66.67%。

## 增資協議之主要條款

### 日期

2024年3月22日

### 訂約方

高投集團、青茂置業及晟茂置業

### 本次增資

項目公司註冊資本從人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，由晟茂置業全數認購新增註冊資本金。

晟茂置業需支付的實際金額為約人民幣450.10百萬元，乃根據獨立第三方評估機構對項目公司於截至2024年1月31日的淨資產評估值（即約人民幣600.14百萬元）並考慮項目公司運營及項目開發資金需求後釐定。評估採用的方法是資產基礎法。超過新增註冊資本金的部分將計入項目公司資本公積金。晟茂置業將以現金方式出資。增資款將以本集團內部資源撥付，用於青島東方伊甸園項目的建設和運營。

本次增資完成後，高投集團、青茂置業及晟茂置業分別持有項目公司19.05%、23.81%及57.14%的股權；本集團合共持有項目公司的股權增加14.28%至80.95%。

## 公司治理

項目公司董事會由五名董事組成，其中高投集團和青茂置業各委派一名，晟茂置業委派三名。

## 有關項目公司的資料

項目公司成立於2016年3月，從事青島東方伊甸園項目的開發和運營。該項目位於中國青島市高新區火炬路以南，祥茂河以東、墨水河以西、規劃路以北，核心區佔地面積約400畝，建築面積約4.7萬平方米，綠化面積約18萬平方米，是亞洲首個以英國伊甸園為生態IP，集文化、旅遊、娛樂、休閒、商業服務於一體的綜合性文旅項目。該項目是由生態主題公園、家庭娛樂中心、主題餐飲、購物，配合創意景觀、水舞秀、文化演藝、夜景漫遊融於一身的文化旅遊娛樂目的地。該項目是在鹽鹼地上生態修復環境再生的典範，通過生態教育和互動引發思考，重建人與自然、人與人之間的關係，引領和諧公平、可持續發展的未來，將使青島這座城市成為全球創新和環境的先驅，是青島市重點項目。該項目於2020年10月開工建設，預計於2025年下半年竣工。

基於項目公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，項目公司截至2023年12月31日經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣797.22百萬元及人民幣594.46百萬元。於截至2023年12月31日止兩個年度，項目公司的虧損情況如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元) (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 (約人民幣 百萬元) (經審核)
除稅前虧損	3.78	0.97
除稅後虧損	2.83	0.73

## 本次增資的原因及益處

本次增資後，項目公司將成為本公司非全資附屬公司，本集團將主導青島東方伊甸園項目的開發與經營，可確保項目的竣備及運營等相關事宜順利完成。

董事認為增資協議及其項下擬進行的交易乃經過公平磋商後訂立，並按照一般商業條款議定，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於本次增資與股權轉讓合併計算所適用的最高百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，本次增資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。

青茂置業成立於2016年1月，為本公司全資附屬公司，其主營業務為房地產開發經營。

晟茂置業成立於2023年6月，為本公司全資附屬公司，其主營業務為房地產開發經營。

高投集團成立於2008年5月，其主營業務為青島高新技術產業開發區內土地開發和基礎設施等項目投資和建設。高投集團由青島高新技術產業開發區管理委員會財政金融部控制。

青島城投地產成立於2015年9月，其主營業務為股權投資。青島城投地產由青島城市建設投資(集團)有限責任公司全資擁有，其為受青島市政府國有資產監督管理委員會監管的國有獨資企業。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，高投集團、青島城投地產及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)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
「本次增資」	指	項目公司增加註冊資本金及資本公積金，共計人民幣450.10百萬元，並由晟茂置業依照增資協議約定全額認繳的交易
「增資協議」	指	高投集團、青茂置業及晟茂置業於2024年3月22日就項目公司增資而簽訂的《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
「股權轉讓」	指	晟茂置業於2024年1月向青島城投地產收購項目公司25%股權的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高投集團」	指	青島高新區投資開發集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「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
「項目公司」	指	青島東方伊甸園文化旅遊開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，於股權轉讓及本次增資完成前為本公司的參股企業
「青島城投地產」	指	青島城投地產投資控股(集團)有限公司，一家在中國成立的有限責任公司

「青茂置業」	指	青島青茂置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「晟茂置業」	指	青島晟茂置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

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3月22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。