

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)

**有關通過公開掛牌轉讓方式出售金茂三亞100%股權  
之潛在主要交易**

於2024年10月15日(交易時段後)，董事會批准一項擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售待售股份及出讓相關債權的計劃。於本公告日期，待售股份為本公司間接全資附屬公司金茂三亞的全部股權，而相關債權為海南金茂對金茂三亞於2024年11月14日的債權餘額(含未償還本金及應計利息)，相關債權預計約為人民幣58.461百萬元。根據相關中國法律及法規，潛在出售事項擬透過北交所進行公開掛牌交易，而成功摘牌方(作為最終受讓方)亦須根據北交所規定與金茂集團及海南金茂(作為出讓方)訂立產權交易合同。

**上市規則的涵義**

以最低代價為依據，預期有關潛在出售事項的最高適用百分比率可能將高於25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項如落實，可能將構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准有關授出建議授權的決議案放棄投票。

若最終轉讓對價及最終受讓方得到確認後，或潛在出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易(主要交易除外)，本公司將另行公告及遵守相關上市規則的相關規定。

## 出售金茂三亞100%股權及相關債權

於2024年10月15日(交易時段後)，董事會批准一項擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售待售股份及出讓相關債權的計劃。於本公告日期，待售股份為本公司間接全資附屬公司金茂三亞的全部股權，而相關債權為海南金茂對金茂三亞於2024年11月14日的債權餘額(含未償還本金及應計利息)，相關債權預計約為人民幣58.461百萬元。根據相關中國法律及法規，潛在出售事項擬透過北交所進行公開掛牌交易，而成功摘牌方(作為最終受讓方)亦須根據北交所規定與金茂集團及海南金茂(作為出讓方)訂立產權交易合同。

### 潛在出售事項之主要條款

#### 公開掛牌

本公司將根據相關規定在北交所進行公開掛牌程序。意向受讓方須於公開掛牌結束截止日前交納保證金。

#### 公開掛牌日期及程序

在股東於股東特別大會上授出建議授權後，金茂集團及海南金茂將就潛在出售事項於北交所進行公開掛牌，公開掛牌文件載有(包括但不限於)(i)最低代價；及(ii)潛在出售事項之主要條款。

公開掛牌公告期通常為20個工作日。於公開掛牌公告期間，意向受讓方可表明其購買意向，並登記為意向受讓方。如有兩家或以上意向受讓方，將通過北交所競價程序確定最終受讓方。北交所將於公開掛牌公告期屆滿後通知金茂集團及海南金茂最終受讓方的身份。該通知發出後次日起7個工作日內，該最終受讓方須與金茂集團及海南金茂訂立產權交易合同。

於本公告日期，產權交易合同的主要資料，包括最終受讓方、最終轉讓對價、交付和完成時間等尚未確定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，本公司關連人士概不會參與公開掛牌程序。倘本公司任何關連人士登記為意向受讓方，本公司將作出進一步公告，並遵守上市規則相關要求。

## 潛在出售事項之先決條件

潛在出售事項須待本公司就潛在出售事項完成所有備案手續及取得所有必要同意及批准(包括股東於股東特別大會上批准建議授權)後，方可作實。

根據北交所之規則，待售股份之受讓方一經確定，出讓方即有無條件責任與該受讓方訂立產權交易合同，並須於受讓方支付代價後完成根據產權交易合同擬進行之交易。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法以公開掛牌方式進行潛在出售事項。

## 相關債權

在潛在出售事項完成之同一時間，最終受讓方有責任按等額基準收購並受讓相關債權。預計於2024年11月14日，相關債權(含未償還本金及應計利息)約為人民幣58.461百萬元，最終以賬面實際金額為準。

## 轉讓對價及評估

受以下規限，最終轉讓對價將取決於摘牌價格，惟不會低於最低代價。公開掛牌的最低代價約為人民幣1,848.88百萬元，乃根據(i)金茂三亞截至2024年6月30日的淨資產評估值約人民幣1,744.10百萬元；(ii)估值報告(金茂三亞希爾頓酒店)下金茂三亞希爾頓酒店於2024年8月31日的估值；及(iii)相關債權的未償還總額及應計利息決定。金茂三亞淨資產評估由獨立評估機構北京天健興業資產評估有限公司進行，評估方法為資產基礎法。

金茂三亞希爾頓酒店評估由獨立評估機構第一太平戴維斯進行，評估方法為收益法。

## 支付及完成

意向受讓方應根據北交所要求支付保證金，保證金額為最低代價的30%即人民幣554.66百萬元。意向受讓方成功摘牌後，保證金將作為轉讓對價的一部分；若意向受讓方未能成功摘牌，北交所將按其規則退還保證金予意向受讓方。

潛在出售事項的最終轉讓對價將由最終受讓方按如下方式以現金支付：

- (a) 保證金：於產權交易合同簽訂後，將作為轉讓對價的一部分；
- (b) 其他轉讓對價支付：最終受讓方應與產權交易合同簽訂後5個工作日內，將除保證金以外的其他轉讓對價一次性支付至北交所指定銀行賬戶；
- (c) 北交所在出具交易憑證後3個工作日內將全部轉讓對價一次性劃轉至金茂集團及海南金茂指定的銀行賬戶。

取得北交所出具的交易憑證後，自金茂集團及海南金茂收到北交所劃轉的全部轉讓價款、最終受讓方獲登記於金茂三亞股東名冊內且完成金茂三亞相關文件文書移交當日，最終受讓方便享有作為金茂三亞股東的全部股東權利及義務，不以完成約定的工商變更登記手續為前提。同時最終受讓方、金茂集團及海南金茂應促使配合金茂三亞辦理完成工商變更登記。

在各方約定的交割事項全部完成的當日且完成金茂三亞更名的企業名稱預先核准後的30個工作日內，在金茂集團及海南金茂的配合下，最終受讓方向金茂三亞所屬市場監督管理機構遞交本次交易登記備案的全套資料。最終受讓方應承諾辦理金茂三亞名稱變更，使公司名稱中不再含有「金茂」之字號。

## 有關金茂三亞的資料

金茂三亞成立於2003年8月29日，註冊資本為人民幣300百萬元，其於本公告日期由金茂集團及海南金茂分別持有其39%及61%股權。金茂三亞僅持有金茂三亞希爾頓酒店，該酒店為一家五星級酒店，於2006年開業，擁有492間客房。

下文載列金茂三亞之主要財務數據：

	<b>2022年</b> <b>12月31日</b> (約人民幣 百萬元) (經審核)	<b>2023年</b> <b>12月31日</b> (約人民幣 百萬元) (經審核)	<b>2024年</b> <b>8月31日</b> (約人民幣 百萬元) (未經審核)
總資產	571.42	499.68	502.51
總負債	131.34	98.74	94.87
所有者權益	440.07	400.93	407.65

	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)	截至2024年 8月31日 (約人民幣 百萬元) (未經審核)
營業收入	143.95	268.68	161.14
淨利潤／(「-」為虧損) (扣除稅項及非經常性項目前)	10.33	97.63	44.33
淨利潤／(「-」為虧損) (扣除稅項及非經常性項目後)	8.78	78.90	36.35

### 潛在出售事項之財務影響及所得款項用途

基於潛在出售事項的最低代價約人民幣1,848.88百萬元，及金茂三亞截至2024年6月30日之100%權益約人民幣399百萬元，潛在出售事項的(除稅前)收益為約人民幣1,371百萬元。上述預計收益乃參考最低代價、本集團合併報表中反映的金茂三亞相關資產和負債的賬面價值及相關債權計算。本公司將就潛在出售事項錄得之實際收益須以本公司經審核合併財務報表為準。

潛在出售事項完成後，金茂三亞將不再為本公司的附屬公司。

本集團擬將該等所得款項用於未來可能的合適投資及／或作一般營運資金。

### 潛在出售事項之理由及益處

金茂三亞僅持有一家五星級酒店金茂三亞希爾頓酒店。董事認為(i)金茂三亞希爾頓酒店自2006年投入運營至今已近20年，裝修及設施設備較為陳舊，需持續改造投入；(ii)本次採取股權出售方式，在目前市場情況下是以合理價格實現酒店整體銷售的良機。潛在出售事項帶來的現金流及利潤，將有助本集團整體財務狀況及營運資金的優化，同時，令本集團可以適時尋找其他新投資機會。

經考慮上述因素，尤其是本集團的業務策略及發展計劃，董事(包括獨立非執行董事)認為，現在乃進行潛在出售事項的合適時機，最低代價以及潛在出售事項及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

以最低代價為依據，預期有關潛在出售事項的最高適用百分比率可能將高於25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項如落實，可能將構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准有關授出建議授權的決議案放棄投票。

若最終轉讓對價及最終受讓方得到確認後，或潛在出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易（主要交易除外），本公司將另行公告及遵守相關上市規則的相關規定。

### 一般事項

董事會有意徵求股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項之建議授權。

本公司將於2024年10月30日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）(i)有關潛在出售事項進一步資料；(ii)第一太平戴維斯出具的估值報告（金茂三亞希爾頓酒店）；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料的通函，以為本公司預留充裕時間編製及確定通函。

於本公告日期，潛在出售事項尚未落實，而最終受讓方的身份仍未確定，本公司並未簽訂產權交易合同。由於潛在出售事項未必會進行，股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 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。本公司現有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。

金茂集團為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事酒店管理、物業管理、會議及展覽服務及房地產租賃並持有39%待售股份。

海南金茂為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事投資控股並持有61%待售股份。

金茂三亞為本公司的間接全資附屬公司，自成立後僅作為開發及持有經營金茂三亞希爾頓酒店的主體。

## 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
「北交所」	指	北京產權交易所
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司擬召開股東特別大會供股東考慮及酌情批准有關授出建議授權之決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南金茂」	指	金茂(海南)投資有限公司，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
「金茂三亞 希爾頓酒店」	指	於本公告日期，金茂三亞全資持有的金茂三亞亞龍灣希爾頓酒店
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂集團」	指	中國金茂(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
「金茂三亞」	指	金茂(三亞)度假酒店有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，由金茂集團及海南金茂分別持有其39%及61%股權

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低代價」	指	潛在出售事項的最低代價，約為人民幣1,848.88百萬元
「潛在出售事項」	指	金茂集團及海南金茂可能通過公開掛牌出售待售股份及海南金茂可能通過公開掛牌出讓相關債權的潛在出售事項
「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
「產權交易合同」	指	金茂集團、海南金茂與最終受讓方就潛在出售事項訂立的產權交易合同
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項之一般授權
「公開掛牌」	指	通過北交所進行關於潛在出售事項的公開掛牌程序
「相關債權」	指	海南金茂對金茂三亞於2024年11月14日的債權(含未償還本金及應計利息)，且將由最終受讓方收購並受讓，預計相關債權約為人民幣58.461百萬元，最終以賬面實際金額為準
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	金茂三亞的全部股權
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，擁有資產評估資質的獨立專業估值師
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義



「估值報告(金茂三亞希爾頓酒店)」	指	第一太平戴維斯就金茂三亞希爾頓酒店於2024年8月31日的估值而出具的估值報告
「%」	指	百分比

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10月15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、陳一江先生及王葳女士；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。