

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

- (1) 視作出售北京朝新之股權；**
- (2) 增資收購北京滿茂之股權**

董事會宣佈，於2025年9月16日，(1)本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利房地產及北京朝新簽訂北京朝新增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京朝新增資。其中，北京亦城向北京朝新投入增資價款人民幣350百萬元，保利房地產向北京朝新投入增資價款人民幣2,150百萬元。於增資一完成後，北京亦城及保利房地產所持北京朝新的股權比例分別為30%及70%；(2)本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利房地產及北京滿茂簽訂北京滿茂增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京滿茂增資。其中，北京亦城向北京滿茂投入增資價款人民幣2,150百萬元，保利房地產向北京滿茂投入增資價款人民幣350百萬元。於增資二完成後，北京亦城及保利房地產所持北京滿茂的股權比例分別為70%及30%。

上市規則的涵義

由於本次視作出售事項項下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，將構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

由於本次收購事項項下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，將構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

董事會宣佈，於2025年9月16日，(1)本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利房地產及北京朝新簽訂北京朝新增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京朝新增資。其中，北京亦城向北京朝新投入增資價款人民幣350百萬元，保利房地產向北京朝新投入增資價款人民幣2,150百萬元。於增資一完成後，北京亦城及保利房地產所持北京朝新的股權比例分別為30%及70%；(2)本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利房地產及北京滿茂簽訂北京滿茂增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京滿茂增資。其中，北京亦城向北京滿茂投入增資價款人民幣2,150百萬元，保利房地產向北京滿茂投入增資價款人民幣350百萬元。於增資二完成後，北京亦城及保利房地產所持北京滿茂的股權比例分別為70%及30%。

(1) 視作出售北京朝新之股權

北京朝新增資協議之主要條款

日期

2025年9月16日

訂約方

北京亦城（作為投資方）；

保利房地產（作為投資方）；及

北京朝新（作為目標公司）

增資一

於本公告之日，北京朝新註冊資本金為人民幣2,000百萬元，為保利房地產之非全資附屬公司（保利房地產持有北京朝新董事會控制權，因此北京朝新作為附屬公司於保利房地產之經審核綜合帳目內合併入帳）。根據北京朝新增資協議，北京亦城及保利房地產應分別向北京朝新投入增資價款人民幣350百萬元及人民幣2,150百萬元，合計人民幣2,500百萬元。增資一完成後，北京朝新註冊資本將增加至人民幣4,500百萬元，北京朝新將由北京亦城及保利房地產分別持有30%及70%股權。

對價及支付

根據北京朝新增資協議，北京亦城及保利房地產應付之增資一的對價共計為人民幣2,500百萬元，將於2025年12月31日或之前支付至北京朝新，全部計入北京朝新新增實收註冊資本金。北京亦城應付有關款項將由本集團以內部資源撥付。

增資款將用於北京朝新的日常經營及北京朝新標的地塊的投資開發。

增資一的對價乃參考根據北京朝新於2025年4月30日的淨資產評估值（即約人民幣2,000百萬元），並考慮北京朝新現有註冊資本金額及後續項目開發資金需求等因素，經訂約方公平磋商後釐定。評估由獨立評估機構中聯資產評估集團有限公司進行，評估方法為資產基礎法，主要考慮北京朝新標的地塊的資產增值情況。

公司治理

增資一完成後，北京朝新的董事會由3名董事組成，其中1名由北京亦城委派，2名由保利房地產委派。

完成

在北京朝新註冊資本金實繳完成後且不晚於2025年12月31日前，各方應完成增資一相關的工商變更登記手續。

視作出售事項之財務影響

緊隨增資一完成後，本公司於北京朝新的權益將由50%下降至30%。因此，根據上市規則第14章，增資一將構成視作出售本公司於北京朝新的權益。增資一完成後，保利房地產仍將持有北京朝新董事會控制權，北京朝新將仍為保利房地產的非全資附屬公司。

預計視作出售事項將錄得除稅前收益淨額約人民幣4.29百萬元，乃基於增資完成後北京朝新的預計淨資產（即人民幣4,478.55百萬元）的30%份額扣除(i)北京朝新截至2025年8月31日的淨資產（即人民幣1,978.55百萬元）的50%份額；及(ii)北京亦城增資金額（即人民幣350百萬元）計算。本公司將就本次視作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。

(2) 增資收購北京滿茂之股權

北京滿茂增資協議之主要條款

日期

2025年9月16日

訂約方

北京亦城（作為投資方）；

保利房地產（作為投資方）；及

北京滿茂（作為目標公司）

增資二

於本公告之日，北京滿茂註冊資本金為人民幣2,000百萬元，為北京亦城之非全資附屬公司（本公司透過北京亦城持有北京滿茂董事會控制權，因此北京滿茂作為附屬公司於本公司之經審核綜合帳目內合併入帳）。根據北京滿茂增資協議，北京亦城及保利房地產應分別向北京滿茂投入增資價款人民幣2,150百萬元及人民幣350百萬元，合計人民幣2,500百萬元。增資二完成後，北京滿茂註冊資本將增加至人民幣4,500百萬元，北京滿茂將由北京亦城及保利房地產分別持有70%及30%股權。

對價及支付

根據北京滿茂增資協議，北京亦城及保利房地產應付之增資二的對價共計為人民幣2,500百萬元，將於2025年12月31日或之前支付至北京滿茂，全部計入北京滿茂新增實收註冊資本金。北京亦城應付有關款項將由本集團以內部資源撥付。

增資款將用於北京滿茂的日常經營及北京滿茂標的地塊的投資開發。

增資二的對價乃參考根據北京滿茂於2025年4月30日的淨資產評估值（即約人民幣2,000百萬元），並考慮北京滿茂現有註冊資本金額及後續項目開發資金需求等因素，經訂約方公平磋商後釐定。評估由獨立評估機構中聯資產評估集團有限公司進行，評估方法為資產基礎法，主要考慮北京滿茂標的地塊的資產增值情況。

公司治理

增資二完成後，北京滿茂的董事會由3名董事組成，其中2名由北京亦城委派，1名由保利房地產委派。

完成

在北京滿茂註冊資本金實繳完成後且不晚於2025年12月31日前，各方應完成增資二相關的工商變更登記手續。

北京朝新、北京朝新標的地塊、北京滿茂及北京滿茂標的地塊的資料

於2025年2月11日，北京亦城及保利房地產以50%:50%的比例組成聯合體，透過公開競買程序以總價人民幣8,729.5百萬元投得北京朝新標的地塊及北京滿茂標的地塊的土地使用權，其中，北京朝新標的地塊成交價款為人民幣4,309.5百萬元，北京滿茂標的地塊成交價款為人民幣4,420百萬元，並以上述比例分別合資設立北京朝新作為項目公司以開發北京朝新標的地塊，及北京滿茂作為項目公司以開發北京滿茂標的地塊。

北京朝新標的地塊及北京滿茂標的地塊均位於中國北京市朝陽區三間房鄉，為居住用地，總佔地面積約68,996平方米，規劃計容建築面積約為172,936平方米。

其中，北京朝新標的地塊佔地面積約32,154平方米，規劃計容建築面積約為80,830平方米，將開發為可售住宅項目及配套幼兒園，計劃於2027年1月竣工。基於北京朝新根據中國企業會計準則編製的財務報表，於2025年4月30日，其經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣4,453.60百萬元及人民幣1,998.80百萬元。自北京朝新成立之日(即2025年3月13日)至2025年8月31日，其虧損情況如下：

自北京朝新成立
之日起至2025年
8月31日止期間
(約人民幣
百萬元)
(未經審核)

除稅前虧損	28.6
除稅後虧損	21.5

北京滿茂標的地塊佔地面積約36,842平方米，規劃計容建築面積約為92,106平方米。將開發為可售住宅項目，計劃於2026年12月竣工。基於北京滿茂根據中國企業會計準則編製的財務報表，於2025年4月30日，其經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣4,584.97百萬元及人民幣1,999.10百萬元。自北京滿茂成立之日(即2025年3月6日)至2025年8月31日，其虧損情況如下：

自北京滿茂成立
之日起至2025年
8月31日止期間
(約人民幣
百萬元)
(未經審核)

除稅前虧損	20.0
除稅後虧損	15.0

交易的原因及益處

北京滿茂標的地塊將由本公司打造金茂「滿」係產品，北京朝新標的地塊將由保利房地產打造保利「天字係」產品。交易完成後，本公司及保利房地產可增加於各自操盤項目的股權比例，有利於促進其各自操盤項目開發工作順利進行。董事認為增資一及增資二項下之交易乃按正常商業條款進行，且協議的條款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

由於本次視作出售事項項下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，將構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

由於本次收購事項項下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，將構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

有關訂約方的資料

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、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

北京亦城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。

北京朝新主要在中國從事房地產開發經營，於本公告之日，由北京亦城及保利房地產各自持有50%股權，為保利房地產的非全資附屬公司。

北京滿茂主要在中國從事房地產開發經營，於本公告之日，由北京亦城及保利房地產各自持有50%股權，為本公司的間接非全資附屬公司。

保利房地產主要在中國從事房地產開發經營，其最終實益擁有人為保利發展控股（於上海證券交易所上市，股份代號：600048.SH）。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，保利房地產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：

「北京朝新」	指	北京朝新善築置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為保利房地產的非全資附屬公司
「北京朝新增資協議」	指	北京亦城與保利房地產及北京朝新於2025年9月16日簽訂的增資協議
「北京朝新標的地塊」	指	位於中國北京市朝陽區三間房鄉編號為京土儲掛（朝）[2024]057號1202-0006、0007的地塊
「北京滿茂」	指	北京滿茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為北京亦城的非全資附屬公司

「北京滿茂增資協議」	指	北京亦城與保利房地產及北京滿茂於2025年9月16日簽訂的增資協議
「北京滿茂標的地塊」	指	位於中國北京市朝陽區三間房鄉編號為京土儲掛(朝)[2024]057號1205-0007的地塊
「北京亦城」	指	北京方興亦城置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資一」或 「視作出售事項」	指	北京亦城及保利房地產根據北京朝新增資協議認繳北京朝新增資的交易
「增資二」或 「收購事項」	指	北京亦城及保利房地產根據北京滿茂增資協議認繳北京滿茂增資的交易
「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，其股份在聯交所上市
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市，股份代號：600048.SH
「保利房地產」	指	保利(北京)房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
陶天海

香港，2025年9月16日

於本公告日期，本公司董事為執行董事陶天海先生(主席)、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事崔焱先生、劉文先生、陳一江先生及王葳女士；以及獨立非執行董事劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。