

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

收購項目公司30%股權並合作開發位於北京的地塊

董事會宣佈，於2021年9月10日，本公司間接全資附屬公司金茂北方與寧誠置業及項目公司簽訂合作協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由寧誠置業於2021年5月26日透過公開競買程序投得。寧誠置業已設立項目公司以開發標的地塊。

根據合作協議，金茂北方同意向寧誠置業收購其所持項目公司30%的股權，並按照其所持項目公司的股權比例向項目公司繳付註冊資本人民幣1,080百萬元，及向項目公司提供總額不超過人民幣2,160百萬元的股東借款。於本次交易完成後，寧誠置業及金茂北方將分別持有項目公司70%及30%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2021年9月10日，本公司間接全資附屬公司金茂北方與寧誠置業及項目公司簽訂合作協議，以就標的地塊的開發開展合作。標的地塊的土地使用權由寧誠置業於2021年5月26日透過公開競買程序投得。寧誠置業已設立項目公司以開發標的地塊。

合作協議之主要條款

日期

2021年9月10日

訂約方

- 金茂北方
- 寧誠置業
- 項目公司

股權收購

根據合作協議，金茂北方同意向寧誠置業收購其所持項目公司30%的股權。寧誠置業應於合作協議簽訂後且於質押(定義見下文)解除之日起七個工作日內，完成股權收購的工商變更登記手續。股權收購於金茂北方經工商管理機關核准登記為項目公司股東之日完成。於股權收購完成後，寧誠置業及金茂北方將分別持有項目公司70%及30%的股權。項目公司不會因股權收購而成為本公司的附屬公司。

項目公司的註冊資本為人民幣3,600百萬元。由於寧誠置業尚未繳付項目公司的註冊資本，因此本公司無需就股權收購向寧誠置業支付任何現金款項。寧誠置業及金茂北方應於股權收購完成之日起30日內，分別向項目公司繳付註冊資本人民幣2,520百萬元及人民幣1,080百萬元。

股東借款

標的地塊的土地出讓金為人民幣6,820百萬元。於合作協議簽訂前，寧誠置業已向項目公司提供金額為人民幣5,987.91百萬元的股東借款。此外，金茂北方已根據其於2021年6月28日與寧誠置業及項目公司簽訂的意向協議向項目公司提供金額為人民幣1,056.69百萬元的借款，按年利率10.7%計息(「**第一筆借款**」)。作為對項目公司償還第一筆借款本金及應計利息的擔保，寧誠置業已將項目公司30%的股權質押給金茂北方(「**質押**」)。質押將於股權收購完成前解除。由於第一筆借款適用之所有百分比率均低於5%，因此根據上市規則第14章，提供第一筆借款並不構成本公司之須予公佈的交易。於股權收購完成後，第一筆借款將自動轉為金茂北方向項目公司提供的股東借款。上述寧誠置業及金茂北方向項目公司提供的借款已用於支付標的地塊的土地出讓金、契稅及印花稅。

根據合作協議，金茂北方應於股權收購完成後三個工作日內向項目公司提供金額為人民幣1,056.69百萬元的股東借款（「**第二筆借款**」），用於償還寧誠置業已向項目公司提供的部分股東借款，以使寧誠置業及金茂北方所提供股東借款的餘額與股權收購完成後其各自所持項目公司的股權比例對等。自金茂北方提供第二筆借款之日起，寧誠置業及金茂北方向項目公司所提供的股東借款餘額均按年利率5.35%計息。

開發標的地塊的峰值資金需求預計約為人民幣7,200百萬元。寧誠置業及金茂北方應根據項目公司的資金需求，並按照其各自所持項目公司的股權比例向項目公司提供股東借款，但金茂北方向項目公司提供的股東借款總額（包括第一筆借款、第二筆借款以及根據項目公司的資金需求可能向其提供的額外股東借款）不應超過人民幣2,160百萬元。

出資額及股東借款金額的確定基準

金茂北方於本次交易中的資本承擔總額（包括認繳項目公司的註冊資本及向項目公司提供股東借款）乃參考標的地塊的獲取成本、項目公司通過銀行貸款和銷售回款預計籌集的資金，以及金茂北方在項目公司中所佔股權比例確定，並將由本集團以內部資源撥付。

公司治理

項目公司應設董事會，由三名董事組成，其中兩名由寧誠置業委派，一名由金茂北方委派。董事長及法定代表人由寧誠置業委派的董事擔任。項目公司設兩名監事，由寧誠置業及金茂北方各委派一名。

項目公司的總經理由寧誠置業委派，負責標的地塊的開發建設和項目公司的日常經營。項目公司的財務總監由寧誠置業委派，財務經理由金茂北方委派。

有關項目公司及標的地塊的資料

寧誠置業於2021年5月26日透過公開競買程序以人民幣6,820百萬元的代價投得標的地塊的土地使用權，並於2021年6月15日設立項目公司以開發標的地塊。標的地塊位於中國北京市朝陽區豆各莊鄉孫家坡村，佔地面積約為85,059平方米，規劃總建築面積約為242,377平方米，為住宅及公建用地。標的地塊預計將於2021年第四季度開始施工建設，並於2024年第一季度完工交付。

於本公告日期，項目公司為寧誠置業的全資附屬公司，並將於股權收購完成後，由寧誠置業及金茂北方分別持有其70%及30%的股權。項目公司不會因股權收購而成為本公司的附屬公司。

基於項目公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，項目公司於截至2021年6月30日的經審核總資產值約為人民幣7,056百萬元，經審核淨資產值為零。自項目公司成立之日起至本公告之日，項目公司尚未產生收益或錄得利潤。

本次交易的原因及益處

本次交易將進一步拓展本集團在北京的合作投資及項目布局，有利於維持本集團在北京的市場影響力。

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。本公司為中國中化集團有限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、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及科技與服務。

金茂北方為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產投資及開發。

寧誠置業為綠城中國控股有限公司（其股份於聯交所上市，股票代號：03900）的間接全資附屬公司。寧誠置業主要在中國從事房地產開發、銷售，物業管理及酒店管理業務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寧誠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
「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
「合作協議」	指	金茂北方、寧誠置業及項目公司於2021年9月10日就本次交易簽訂的合作協議
「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
「股權收購」	指	金茂北方向寧誠置業收購項目公司30%的股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂北方」	指	金茂北方企業管理(天津)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
「標的地塊」	指	位於中國北京市朝陽區豆各莊鄉孫家坡村1306-638地塊F1住宅混合公建用地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧誠置業」	指	北京寧誠置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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

「項目公司」	指	北京朝意房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本次交易前為寧誠置業的全資附屬公司
「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
「本次交易」	指	金茂北方根據合作協議進行股權收購並向項目公司提供股東借款，以與寧誠置業共同開發標的地塊

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2021年9月10日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生、安洪軍先生、程永先生及王威先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；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。