

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
收購北京兆興36%之股權

茲提述本公司日期為2024年12月31日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興簽訂合作開發協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作，(i)北京亦城同意向福州裕誠提供合計不超過人民幣921,150,810元的誠意金借款，按年利率6%計息；及(ii)北京亦城及建發盛高有條件同意分別收購北京兆興36%及35%股權。截至本公告之日，北京亦城已根據合作開發協議向福州裕誠提供合計人民幣921,150,810元的誠意金借款。

鑒於北京兆興收購條件已達成，董事會謹此宣佈，於2025年4月16日，北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興簽訂轉讓協議，據此，北京亦城與建發盛高同意按相同的價格基準分別向福州裕誠收購其所持北京兆興標的股權及標的債權(定義見下文)，總對價為人民幣1,840,111,571.10元，其中，北京亦城收購轉讓標的一(定義見下文)的對價為人民幣933,014,317.74元。於北京兆興收購完成後，北京亦城、建發盛高及福州裕誠所持北京兆興的股權比例分別為36%、35%及29%，北京兆興將成為本公司的間接非全資附屬公司。

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須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

背景

茲提述本公司日期為2024年12月31日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興簽訂合作開發協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作，(i)北京亦城同意向福州裕誠提供合計不超過人民幣921,150,810元的誠意金借款，按年利率6%計息；及(ii)北京亦城及建發盛高有條件同意分別收購北京兆興36%及35%股權。截至本公告之日，北京亦城已根據合作開發協議向福州裕誠提供合計人民幣921,150,810元的誠意金借款。

鑒於北京兆興收購條件已成就，董事會謹此宣佈，於2025年4月16日，北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興簽訂轉讓協議，據此，北京亦城與建發盛高同意按相同的價格基準分別向福州裕誠收購其所持北京兆興標的股權及標的債權（定義見下文），總對價為人民幣1,840,111,571.10元，其中，北京亦城收購轉讓標的一（定義見下文）的對價為人民幣933,014,317.74元。於北京兆興收購完成後，北京亦城、建發盛高及福州裕誠所持北京兆興的股權比例分別為36%、35%及29%，北京兆興將成為本公司的間接非全資附屬公司。

轉讓協議之主要條款

日期

2025年4月16日

訂約方

買方一：北京亦城

買方二：建發盛高

賣方：福州裕誠

項目公司：北京兆興

將予收購之權益

於本公告之日，北京兆興註冊資本金為人民幣2,434.50百萬元（尚未實繳），為福州裕誠之全資附屬公司。北京亦城、建發盛高擬分別收購北京兆興36%及35%股權（「標的股權」）。此外，為支付標的地塊土地出讓金及北京兆興運營所需資金，福州裕誠已向北京兆興提供股東借款本息合計人民幣2,591.71百萬元，而北京亦城、建發盛高擬合計收購其中約人民幣1,840.11百萬元之債權（「標的債權」）。

根據轉讓協議，北京亦城同意向福州裕誠收購其所持北京兆興36%股權及標的債權中的金額為人民幣933,014,317.74元的債權（「轉讓標的一」）；建發盛高同意向福州裕誠收購其所持北京兆興35%股權及標的債權中的金額為人民幣907,097,253.36元的債權（「轉讓標的二」）。

對價及支付

根據轉讓協議，標的股權及標的債權的收購總對價為人民幣1,840,111,571.10元，乃根據北京兆興於2024年12月31日股東全部權益的賬面值人民幣-0.91百萬元及評估值人民幣41,100元、福州裕誠對北京兆興之股東借款本息餘額賬面值人民幣2,591.71百萬元、物業市場狀況等因素，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。

基於北京兆興根據中國企業會計準則編製的財務報表，於截至2024年12月31日，其經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣2,507.96百萬元及人民幣-0.91百萬元。自北京兆興成立之日起至本公告之日，其尚未產生收益及錄得虧損人民幣0.91百萬元。

根據轉讓協議，北京亦城收購轉讓標的一的對價為人民幣933,014,317.74元，將以北京亦城已提供給福州裕誠的誠意金借款本息進行沖抵，及以本集團內部資源撥付。

完成

在北京兆興收購條件達成後30個工作日內，即2025年5月31日前，各方應完成北京兆興收購相關的工商變更登記手續。

項目公司及標的地塊的資料

福州裕誠於2024年11月29日透過公開競買程序以人民幣2,434.50百萬元的代價投得標的地塊的土地使用權，並於2024年12月5日設立北京兆興作為項目公司以開發標的地塊。標的地塊位於中國北京市豐台區，為住宅用地，佔地面積約30,414.3平方米，規劃計容建築面積約為60,828平方米。將開發為可售住宅項目，計劃於2026年12月竣工。

交易的原因及益處

本次交易有利於本集團與福州裕誠進一步落實標的地塊合作開發各項事宜，充分發揮相關各方資源優勢，共同爭取項目收益優化，為本集團在北京市獲取優質土地資源儲備奠定基礎，有利於提升本集團在北京的市場佔有率及品牌影響力。

董事認為股權及債權收購協議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集團有限責任公司的房地產開發業務的平台企業。本公司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。

建發盛高主要在中國從事企業管理及物業管理，其為建發國際投資集團有限公司（股票代號：HK.01908）的間接全資附屬公司，其最終實益擁有人為廈門市人民政府國有資產監督管理委員會。

福州裕誠主要在中國從事房地產開發經營。其最終實益擁有人為薛葉光、薛祥霖。

北京兆興主要在中國從事房地產開發。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，建發盛高、福州裕誠、北京兆興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
「北京兆興收購」	指	北京亦城及建發盛高根據轉讓協議分別向福州裕誠收購標的股權及標的債權
「北京兆興」或 「項目公司」	指	北京兆興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為福州裕誠的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「建發盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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
「福州裕誠」	指	福州裕誠房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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
「合作開發協議」	指	北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興於2024年12月31日簽訂的合作開發協議
「標的地塊」	指	位於中國北京市豐台區宗地編號為京土儲掛（豐）[2024]047號的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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
「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	北京亦城根據轉讓協議向福州裕誠收購轉讓標的一
「轉讓協議」	指	北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興於2025年4月16日簽訂的股權及債權轉讓協議

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4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。