

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**  
**增資獲取南京嘉泰51%之股權**

茲提述本公司日期為2024年1月26日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司合肥灃茂與首開股份、南京嘉泰簽訂合作開發協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作，合肥灃茂(i)同意向南京嘉泰提供合計不超過人民幣612,021,265元的誠意金借款，按年利率5.5%計息；及(ii)有條件同意參與對南京嘉泰增資的公開掛牌程序。於本公告之日，合肥灃茂已根據合作開發協議向南京嘉泰提供合計人民幣612,021,265元的誠意金借款。

董事會謹此宣佈，合肥灃茂在南京嘉泰公開掛牌引入股權增資項目中成功摘牌，於2024年6月24日，合肥灃茂與首開股份、南京嘉泰簽訂增資協議，據此，合肥灃茂同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣302,884,461元，並取得南京嘉泰51%股權；而首開股份同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣269,410,599元，並持有南京嘉泰49%股權。

由於本次增資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，本次增資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1月26日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司合肥灃茂與首開股份、南京嘉泰簽訂合作開發協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作，合肥灃茂(i)同意向南京嘉泰提供合計不超過人民幣612,021,265元的誠意金借款，按年利率5.5%計息；及(ii)有條件同意參與對南京嘉泰增資的公開掛牌程序。於本公告之日，合肥灃茂已根據合作開發協議向南京嘉泰提供合計人民幣612,021,265元的誠意金借款。

董事會謹此宣佈，合肥灃茂在南京嘉泰公開掛牌引入股權增資項目中成功摘牌，於2024年6月24日，合肥灃茂與首開股份、南京嘉泰簽訂增資協議，據此，合肥灃茂同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣302,884,461元，並取得南京嘉泰51%股權；而首開股份同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣269,410,599元，並持有南京嘉泰49%股權。

## 增資協議之主要條款

### 日期

2024年6月24日

### 訂約方

- 本公司間接全資附屬公司合肥灃茂(作為投資方)
- 首開股份(作為項目公司原股東)
- 南京嘉泰(作為項目公司)

### 本次增資

於本公告之日，項目公司註冊資本金為人民幣20百萬元，為首開股份的全資附屬公司。根據增資協議，合肥灃茂同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣302,884,461元，並取得南京嘉泰51%股權；而首開股份同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣269,410,599元，並持有南京嘉泰49%股權。於本次增資完成後，項目公司註冊資本金將增加至人民幣550百萬元，並將成為本公司的間接非全資附屬公司。

### 對價及支付

本次增資合肥灃茂應付之總對價為人民幣302,884,461元，乃南京嘉泰公開掛牌引入51%股權增資之底價，為根據獨立評估機構按照成本法評估項目公司於截至2024年1月31日的淨資產評估值，及考慮項目公司現有註冊資本金及後續項目開發資金需求後釐定。

增資協議自各方簽署之日起生效，合肥灃茂應於增資協議生效次日起10個工作日內，將應付之對價以現金支付至項目公司的指定賬戶，其中，計入項目公司新增實收註冊資本金為人民幣280.5百萬元，剩餘金額將計入項目公司資本公積。有關款項將由本集團以內部資源撥付。

此外，根據增資協議，合肥灃茂還應按土地購置成本的51%向項目公司提供股東借款人民幣561百萬元，用於按比例置換首開股份前期提供予項目公司的股東借款。由於合肥灃茂已根據合作開發協議向項目公司提供人民幣612,021,265元的誠意金借款，於增資協議簽訂後，該等誠意金借款將全額轉為合肥灃茂對項目公司的股東借款，故合肥灃茂已完成上述按比例提供股東借款的義務。

在北京產權交易所有限公司出具交易憑證及在合肥灃茂按時足額繳納完本次增資之對價後，合肥灃茂及首開股份應配合項目公司辦理工商變更登記手續。

## 公司治理

項目公司設董事會，將由三名董事組成，其中兩名由合肥灃茂委派，一名由首開股份委派。董事長由首開股份委派的董事擔任。項目公司總經理由合肥灃茂提名，並由項目公司董事會聘任產生，且項目公司總經理擔任法定代表人。

## 項目公司及標的地塊的資料

首開股份於2023年12月14日透過公開競買程序以人民幣1,100百萬元的代價投得標的地塊的土地使用權，並於2024年1月17日設立項目公司以開發標的地塊。於本公告之日，項目公司的註冊資本金為人民幣20百萬元。於本公告日期，項目公司為首開股份的全資附屬公司。本次增資完成後，項目公司註冊資本金將增加至人民幣550百萬元，由合肥灃茂及首開股份將分別持有51%及49%的股權，項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

標的地塊位於中國江蘇省南京市鼓樓區，佔地面積約16,700平方米，規劃計容建築面積約為36,730平方米，將開發為可售住宅項目，計劃於2025年12月竣工。

基於項目公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，項目公司於截至2024年3月31日的經審核總資產及經審核淨資產分別約為人民幣605.97百萬元及人民幣19.97百萬元。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入或錄得利潤或虧損。

## 交易的原因及益處

本次增資為本集團在南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南京的市場佔有率及品牌影響力。

董事認為增資協議下之交易乃按正常商業條款進行，且增資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

由於本次增資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，本次增資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。

合肥灃茂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。

根據首開股份的公開披露資料，首開股份主要在中國從事房地產開發、物業經營、城市更新業務、房地產金融業務等，其由北京首都開發控股(集團)有限公司控股，一家北京市屬國有獨資公司。首開股份之股份於上海證券交易所上市，股票代號：600376。

項目公司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，首開股份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：

「首開股份」	指	北京首都開發股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「增資協議」	指	合肥豐茂與首開股份、項目公司於2024年6月24日就南京嘉泰增資而簽訂的增資協議
「本次增資」	指	項目公司增加註冊資本金及資本公積，共計人民幣572,295,060元，並由合肥豐茂及首開股份依照增資協議約定全額認繳的交易
「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
「誠意金借款」	指	合肥豐茂根據合作開發協議向項目公司提供的合計不超過人民幣612,021,265元的誠意金借款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥豐茂」	指	合肥豐茂房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合作開發協議」	指	合肥豐茂與首開股份、項目公司於2024年1月26日簽訂的合作開發協議書
「標的地塊」	指	位於中國南京市鼓樓區宗地編號為No.2023G89的地塊

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京嘉泰」或 「項目公司」	指	南京嘉泰築茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，為首開股份的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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  
張增根

香港，2024年6月24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。