

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)

**關連交易**  
**收購濟南魯茂之股權**

董事會宣佈，於2024年12月27日，山東捷興、本公司間接全資附屬公司金茂北方與深圳盛秋簽訂股權及債權收購協議，據此，山東捷興及金茂北方同意分別向深圳盛秋收購其所持濟南魯茂的全部股權及標的債權（定義見下文），總對價為人民幣100,012,581.15元，其中，山東捷興所收購的轉讓標的一（定義見下文）的對價為人民幣62,077,809.12元，金茂北方所收購的轉讓標的二（定義見下文）的對價為人民幣37,934,772.03元。於濟南魯茂收購完成後，本公司間接持有濟南魯茂的股權比例將由27.5%提升至37.93%。

**上市規則的涵義**

中國平安通過其附屬公司持有本公司已發行股份總數約13.23%，為本公司的關連人士。深圳盛秋為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於本次交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，本次交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 背景

董事會宣佈，於2024年12月27日，山東捷興、本公司間接全資附屬公司金茂北方與深圳盛秋簽訂股權及債權收購協議，據此，山東捷興及金茂北方同意分別向深圳盛秋收購其所持濟南魯茂的全部股權及標的債權（定義見下文），總對價為人民幣100,012,581.15元，其中，山東捷興所收購的轉讓標的一（定義見下文）的對價為人民幣62,077,809.12元，金茂北方所收購的轉讓標的二（定義見下文）的對價為人民幣37,934,772.03元。於濟南魯茂收購完成後，本公司間接持有濟南魯茂的股權比例將由27.5%提升至37.93%。

## 股權及債權收購協議之主要條款

### 日期

2024年12月27日

### 訂約方

買方一：山東捷興

買方二：金茂北方

賣方：深圳盛秋

目標公司：濟南魯茂

### 將予收購之權益

山東捷興、金茂北方擬合共收購深圳盛秋持有濟南魯茂的27.5%股權（「**標的股權**」）。此外，截至評估基準日，深圳盛秋向濟南魯茂提供的股東借款本金總額（不包括應計利息）為人民幣135,569,801.65元（「**標的債權**」）。

根據股權及債權收購協議，山東捷興同意向深圳盛秋收購其所持濟南魯茂17.07%的股權及標的債權中的金額為人民幣84,148,175.88元的債權（「**轉讓標的一**」）；金茂北方同意向深圳盛秋收購其所持濟南魯茂10.43%的股權及標的債權中金額為人民幣51,421,625.77元的債權（「**轉讓標的二**」）。

## 對價及支付

濟南魯茂收購的總對價為人民幣100,012,581.15元，當中，山東捷興所收購的轉讓標的一的對價為人民幣62,077,809.12元，金茂北方所收購的轉讓標的二的對價為人民幣37,934,772.03元。乃根據獨立評估機構於評估基準日對濟南魯茂股東全部權益的評估及深圳盛秋對濟南魯茂之股東借款餘額確定，包括按照資產基礎法對濟南魯茂股東全部權益的評估值人民幣94,535,496.27元，及深圳盛秋對濟南魯茂之股東借款餘額的賬面值人民幣135,569,801.65元。

股權及債權收購協議簽訂後3個工作日內，深圳盛秋應促成深圳安創將其尚欠濟南魯茂的借款金額為人民幣49,500,000元的資金償還予濟南魯茂。

於濟南魯茂收到深圳安創償還的人民幣49,500,000元的當日，山東捷興及金茂北方分別以現金向深圳盛秋支付上述濟南魯茂收購的對價。

上述金茂北方就濟南魯茂收購所應付的款項將由本集團以內部資源撥付。

## 完成

各方應於對價支付完畢後的當日內配合完成關於轉讓濟南魯茂股權的工商變更登記手續。深圳盛秋應促使濟南魯茂於市場監督管理部門就濟南魯茂收購辦理變更登記手續。

濟南魯茂收購完成後深圳盛秋承諾不再向濟南魯茂主張任何未付借款利息。

## 有關濟南魯茂之資料

濟南魯茂成立於2019年5月17日，註冊資本為人民幣80,000,000元，主要負責該等地塊的開發。該等地塊位於中國濟南市曆城區港西路以東、經十東路以南，佔地面積231,144平方米，計容建築面積483,204平方米，用於開發住宅物業，已於2024年10月竣工交付，處於收尾階段。於本公告之日，山東捷興、金茂北方與深圳盛秋分別持有濟南魯茂的45%、27.5%及27.5%股權，於濟南魯茂收購完成後，山東捷興及金茂北方將分別持有濟南魯茂的62.07%及37.93%股權，濟南魯茂仍為山東捷興的非全資附屬公司。

下文載列濟南魯茂之主要財務數據：

	於2022年 12月31日 (約人民幣 百萬元) (經審核)	於2023年 12月31日 (約人民幣 百萬元) (經審核)	於2024年 9月30日 (約人民幣 百萬元) (未經審核)
總資產	5,440.34	4,507.93	3,586.94
總負債	5,324.85	4,350.83	3,426.93
所有者權益	115.49	157.10	160.01
	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 9月30日 止九個月 (約人民幣 百萬元) (未經審核)
淨利潤(扣除稅項及非經常性 項目前)	94.85	54.16	6.89
淨利潤(扣除稅項及非經常性 項目後)	67.80	41.62	6.89

## 本次交易之原因及益處

深圳盛秋因其自身原因擬出售其持有的濟南魯茂股權及標的債權。於濟南魯茂收購前，山東捷興、金茂北方與深圳盛秋分別持有濟南魯茂的45%、27.5%及27.5%股權，濟南魯茂的日常經營管理及該等地塊的開發均由山東捷興及本集團主導負責。於濟南魯茂收購完成後，山東捷興及金茂北方將分別持有濟南魯茂的62.07%及37.93%股權，這可確保該等地塊項目成功收尾，相關各項事宜順利完成。

董事(包括獨立非執行董事)認為本次交易乃於本公司日常業務過程中按照一般商業條款進行，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。王蕙女士作為中國平安的僱員，彼被視為於本次交易中擁有重大權益，並已就批准本次交易的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

中國平安通過其附屬公司持有本公司已發行股份總數約13.23%，為本公司的關連人士。深圳盛秋為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於本次交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，本次交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 有關其他訂約方的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商，為中國中化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。

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開發與經營。

中國平安連同其附屬公司為中國一家保險及金融服務集團，能夠向企業及零售客戶提供多種保險及金融服務及產品。中國平安的A股（股份代號：601318）及H股（股份代號：2318）分別於上海證券交易所及聯交所上市。

深圳盛秋為中國平安的間接附屬公司，主要在中國從事投資及管理服務。

山東捷興主要在中國從事房地產開發與經營。山東捷興的最終實益擁有人為山東省人民政府國有資產監督管理委員會。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，山東捷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：

「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

「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
「股權及債權收購協議」	指	山東捷興、金茂北方與深圳盛秋於2024年12月27日訂立的股權及債權收購協議
「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
「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
「濟南魯茂」	指	濟南魯茂置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，山東捷興、金茂北方與深圳盛秋分別持有濟南魯茂的45%、27.5%及27.5%股權，為山東捷興之非全資附屬公司
「濟南魯茂收購」	指	山東捷興及金茂北方根據股權及債權收購協議向深圳盛秋收購標的股權及標的債權
「該等地塊」	指	位於中國濟南市曆城區港西路以東、經十東路以南的B1、X1、A1、B6、B9共5宗地塊，佔地面積為231,144平方米，用途為商業及住宅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市

「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
「山東捷興」	指	山東捷興企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其最終實益擁有人為山東省人民政府國有資產監督管理委員會
「深圳安創」	指	深圳安創投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國平安的間接附屬公司
「深圳盛秋」	指	深圳市盛秋企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國平安的間接附屬公司
「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	金茂北方根據股權及債權收購協議向深圳盛秋收購標的股權中10.43%的股權及標的債權中金額為人民幣51,421,625.77元的債權
「評估基準日」	指	2024年5月31日
「%」	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12月27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。