

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國金茂控股集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本通函全部或任何部分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)

**有關通過公開掛牌轉讓方式  
出售金茂三亞100%股權之潛在主要交易  
及  
股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本公司謹訂於2024年11月15日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第72至73頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期除外)交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2024年10月30日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 本集團之財務資料 .....	13
附錄二 金茂三亞之估值報告 .....	15
附錄三 金茂三亞希爾頓酒店之估值報告 .....	52
附錄四 一般資料 .....	58
股東特別大會通告 .....	72

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「北交所」	指	北京產權交易所
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准有關授出建議授權而將於2024年11月15日（星期五）上午九時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南金茂」	指	金茂（海南）投資有限公司，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
「金茂三亞希爾頓酒店」	指	於最後實際可行日期，金茂三亞全資持有的金茂三亞亞龍灣希爾頓酒店
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金茂集團」	指	中國金茂（集團）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

---

## 釋 義

---

「金茂三亞」	指	金茂(三亞)度假酒店有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期，由金茂集團及海南金茂分別持有其39%及61%股權
「最後實際可行日期」	指	2024年10月23日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低代價」	指	潛在出售事項的最低代價，約為人民幣1,848.88百萬元
「潛在出售事項」	指	金茂集團及海南金茂可能通過公開掛牌出售待售股份及海南金茂可能通過公開掛牌出讓相關債權的潛在出售事項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「產權交易合同」	指	金茂集團、海南金茂與最終受讓方就潛在出售事項訂立的產權交易合同
「建議授權」	指	建議股東於股東特別大會上預先授予董事以公開掛牌方式進行及完成潛在出售事項之一般授權
「公開掛牌」	指	通過北交所進行關於潛在出售事項的公開掛牌程序
「相關債權」	指	海南金茂對金茂三亞於2024年11月14日的債權將由最終受讓方收購並受讓，預計相關債權約為人民幣58.461百萬元，最終以賬面實際金額為準

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	金茂三亞的全部股權
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，擁有資產評估資質的獨立專業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接全資附屬公司
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有
「中化香港」	指	中化香港(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接控股股東，持有已發行股份總數約38.40%，並為中國中化的間接附屬公司
「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
「估值報告(金茂三亞希爾頓酒店)」	指	第一太平戴維斯就金茂三亞希爾頓酒店於2024年8月31日的估值而出具的估值報告
「%」	指	百分比



**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)

**執行董事**

張增根先生 (主席)  
陶天海先生 (首席執行官)  
張輝先生 (高級副總裁)  
喬曉潔女士 (首席財務官)

**非執行董事**

程永先生  
陳愛華女士  
陳一江先生  
王歲女士

**獨立非執行董事**

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

敬啟者：

**有關通過公開掛牌轉讓方式  
出售金茂三亞100% 股權之潛在主要交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年10月15日的公告，內容有關董事會批准一項擬通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售待售股份及出讓相關債權的計劃。於最後實際可行日期，待售股份為本公司間接全資附屬公司金茂三亞的全部股權，而相關債權為海南金茂對金茂三亞於2024年11月14日的債權餘額（內部股東貸款無應計利息，僅為未償

**註冊辦事處**

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓  
47樓4702-03室

還本金總額)，相關債權預計約為人民幣58.461百萬元。根據相關中國法律及法規，潛在出售事項擬透過北交所進行公開掛牌交易，而成功摘牌方(作為最終受讓方)亦須根據北交所規定與金茂集團及海南金茂(作為出讓方)訂立產權交易合同。根據上市規則第14章，潛在出售事項如落實，可能將構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關潛在出售事項的進一步資料；(ii)金茂三亞之估值報告；(iii)第一太平戴維斯出具的估值報告(金茂三亞希爾頓酒店)；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

### 潛在出售事項之主要條款

#### 公開掛牌

本公司將根據相關規定在北交所進行公開掛牌程序。意向受讓方須於公開掛牌結束截止日前交納保證金。

#### 公開掛牌日期及程序

在股東於股東特別大會上授出建議授權後，金茂集團及海南金茂將就潛在出售事項於北交所進行公開掛牌，公開掛牌文件載有(包括但不限於)(i)最低代價；及(ii)潛在出售事項之主要條款。

公開掛牌公告期通常為20個工作日。於公開掛牌公告期間，意向受讓方可表明其購買意向，並登記為意向受讓方。如有兩家或以上意向受讓方，將通過北交所競價程序確定最終受讓方。北交所將於公開掛牌公告期屆滿後通知金茂集團及海南金茂最終受讓方的身份。該通知發出後次日起7個工作日內，該最終受讓方須與金茂集團及海南金茂訂立產權交易合同。

於最後實際可行日期，產權交易合同的主要資料，包括最終受讓方、最終轉讓對價、交付和完成時間等尚未確定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，本公司關連人士概不會參與公開掛牌程序。倘本公司任何關連人士登記為意向受讓方，本公司將作出進一步公告，並遵守上市規則相關要求。

## 潛在出售事項之先決條件

潛在出售事項須待本公司就潛在出售事項完成所有備案手續及取得所有必要同意及批准，包括(i)股東於股東特別大會上批准建議授權及(ii)在正式掛牌前經國資委批准的經濟行為的事項包括國有資產轉讓的經濟行為批覆及國有資產評估項目備案後，方可作實。

建議授權將於自股東特別大會上獲股東批准日期起計12個月有效且現時並無潛在出售事項的最終截止日期。

根據北交所之規則，待售股份之受讓方一經確定，出讓方即有無條件責任與該受讓方訂立產權交易合同，並須於受讓方支付代價後完成根據產權交易合同擬進行之交易。鑒於有關限制，除非取得事先授權，否則本公司將無法以公開掛牌方式進行潛在出售事項。

## 相關債權

在潛在出售事項完成之同一時間，最終受讓方有責任按等額基準收購並受讓相關債權。預計於2024年11月14日，相關債權(內部股東貸款無應計利息，僅為未償還本金總額)約為人民幣58.461百萬元，最終以賬面實際金額為準。

## 轉讓對價及評估

受以下規限，最終轉讓對價將取決於摘牌價格，惟不會低於最低代價。公開掛牌的最低代價約為人民幣1,848.88百萬元，乃根據(i)金茂三亞截至2024年6月30日的淨資產評估值約人民幣1,744.10百萬元；(ii)估值報告(金茂三亞希爾頓酒店)下金茂三亞希爾頓酒店於2024年8月31日的估值人民幣1,606百萬元；及(iii)相關債權的未償還本金總額決定。金茂三亞淨資產評估由獨立評估機構北京天健興業資產評估有限公司進行，評估方法為資產基礎法。根據北京天健興業資產評估有限責任公司，因金茂三亞希爾頓酒店優越的地理位置、其早期的開發及以低成本竣工與經濟發展的影響，加之其自身近年經營狀況良好且自其成立以來於中國物業市場的增長迅速，使得金茂三亞固定資產的評估價值與其賬面價值相比實現了較大的升值幅度。



金茂三亞希爾頓酒店評估由獨立評估機構第一太平戴維斯進行，評估方法為收益法。根據上市規則第14.61條，金茂三亞希爾頓酒店採用收入法進行的估值不被視為盈利預測，因為金茂三亞希爾頓酒店（包括酒店物業）符合上市規則第5.01(3)條所定義的物業權益的含義。

本公司了解到(i)資產基礎法已被用於金茂三亞之淨資產的估值及(ii)收益法已被用於金茂三亞希爾頓酒店的估值，且收益法被視為是大多數形式的持續運營酒店物業估值之最能接受的估值方法。由於近期缺乏與該等物業相似的交易，因此直接比較法並不適用於金茂三亞希爾頓酒店的估值。董事已審閱(i)金茂三亞的估值報告及(ii)估值報告（金茂三亞希爾頓酒店）及其所載的估值方法、基準及假設。董事認為(i)金茂三亞的估值報告及(ii)估值報告（金茂三亞希爾頓酒店）及其所載的估值方法、基準及假設符合市場慣例。因此，董事認為其屬公平合理。

#### 支付及完成

意向受讓方應根據北交所要求支付保證金，保證金額為最低代價的30%即人民幣554.66百萬元。意向受讓方成功摘牌後，保證金將作為轉讓對價的一部分；若意向受讓方未能成功摘牌，北交所將按其規則退還保證金予意向受讓方。

潛在出售事項的最終轉讓對價將由最終受讓方按如下方式以現金支付：

- (a) 保證金：於產權交易合同簽訂後，將作為轉讓對價的一部分；
- (b) 其他轉讓對價支付：最終受讓方應與產權交易合同簽訂後5個工作日內，將除保證金以外的其他轉讓對價一次性支付至北交所指定銀行賬戶；
- (c) 北交所在出具交易憑證後3個工作日內將全部轉讓對價一次性劃轉至金茂集團及海南金茂指定的銀行賬戶。

## 董事會函件

取得北交所出具的交易憑證後，自金茂集團及海南金茂收到北交所劃轉的全部轉讓價款、最終受讓方獲登記於金茂三亞股東名冊內且完成金茂三亞相關文件文書移交當日，最終受讓方便享有作為金茂三亞股東的全部股東權利及義務，不以完成約定的工商變更登記手續為前提。同時最終受讓方、金茂集團及海南金茂應促使配合金茂三亞辦理完成工商變更登記。

在各方約定的交割事項全部完成的當日且完成金茂三亞更名的企業名稱預先核准後的30個工作日內，在金茂集團及海南金茂的配合下，最終受讓方向金茂三亞所屬市場監督管理機構遞交本次交易登記備案的全套資料。最終受讓方應承諾辦理金茂三亞名稱變更，使公司名稱中不再含有「金茂」之字號。

### 有關金茂三亞的資料

金茂三亞成立於2003年8月29日，註冊資本為人民幣300百萬元，其於最後實際可行日期由金茂集團及海南金茂分別持有其39%及61%股權。金茂三亞僅持有金茂三亞希爾頓酒店，該酒店為一家五星級酒店，於2006年開業，擁有492間客房。

下文載列金茂三亞之主要財務數據：

	<b>2022年</b>	<b>2023年</b>	<b>2024年</b>
	<b>12月31日</b>	<b>12月31日</b>	<b>8月31日</b>
	<i>(約人民幣 百萬元)</i>	<i>(約人民幣 百萬元)</i>	<i>(約人民幣 百萬元)</i>
	<i>(經審核)</i>	<i>(經審核)</i>	<i>(未經審核)</i>
總資產	571.42	499.68	502.51
總負債	131.34	98.74	94.87
所有者權益	440.07	400.93	407.65

---

## 董事會函件

---

	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 8月31日 (約人民幣 百萬元) (未經審核)
營業收入	143.95	268.68	161.14
淨利潤／(「-」為虧損) (扣除稅項及非經常性項目前)	10.33	97.63	44.33
淨利潤／(「-」為虧損) (扣除稅項及非經常性項目後)	8.78	78.90	36.35

### 潛在出售事項之財務影響及所得款項用途

基於潛在出售事項的最低代價約人民幣1,848.88百萬元，及金茂三亞截至2024年6月30日之100%權益約人民幣399百萬元(金茂三亞的資產賬面值)，潛在出售事項的(除稅前)收益為約人民幣1,371百萬元。上述預計收益乃參考最低代價、本集團合併報表中反映的金茂三亞相關資產和負債的賬面價值及相關債權計算。本公司將就潛在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。

潛在出售事項完成後，金茂三亞將不再為本公司的附屬公司。

本集團擬將該等所得款項用於未來可能的合適投資(包括參與未來的土地購買及開發、併購優質資產機會)及／或作一般營運資金。本集團目前並無重大投資的具體計劃，因此目前尚不確定所得款項的未來分配。

### 潛在出售事項之理由及益處

金茂三亞僅持有一家五星級酒店金茂三亞希爾頓酒店。董事認為(i)金茂三亞希爾頓酒店自2006年投入運營至今已近20年，裝修及設施設備較為陳舊，需持續改造投入；(ii)在當前經濟環境及現有市場狀況（特別是亞龍灣區域未來不可控的市場變化）的背景下，現為透過出售股份權益以合理價格變現酒店整體銷售的良好機會，同時可使本集團能夠更好地配合本集團的業務策略，以維持適中的所持資產（包括精品酒店）規模，且其銷售變現價值優於經營金茂三亞希爾頓酒店。潛在出售事項帶來的現金流及利潤，將有助本集團整體財務狀況及營運資金的優化，同時，令本集團可以適時尋找其他新投資機會。

經考慮上述因素，尤其是本集團的業務策略及發展計劃，董事（包括獨立非執行董事）認為，現在乃進行潛在出售事項的合適時機，最低代價以及潛在出售事項及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

以最低代價為依據，預期有關潛在出售事項的最高適用百分比率可能將高於25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項如落實，可能將構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。就董事所深知及根據董事現時可得資料，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准有關授出建議授權的決議案放棄投票。

若最終轉讓對價及最終受讓方得到確認後，或潛在出售事項構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易（主要交易除外），本公司將另行公告及遵守相關上市規則的相關規定。

## 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。

金茂集團為本公司的間接全資附屬公司，其主要在中國從事酒店管理、物業管理、會議及展覽服務及房地產租賃並持有39%待售股份。

海南金茂為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事投資控股並持有61%待售股份。

金茂三亞為本公司的間接全資附屬公司，自成立後僅作為開發及持有經營金茂三亞希爾頓酒店的主體。

## 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2024年11月15日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行，大會通告載於本通函第72至73頁。於股東特別大會上，本公司將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准有關授出建議授權之普通決議案。

根據上市規則的規定，股東於任何股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。因此，大會主席將於股東特別大會上根據本公司組織章程細則第58(1)條要求以投票表決方式就股東特別大會通告所載之普通決議案進行表決。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於潛在出售事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就批准有關授出建議授權的普通決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有任何責任或權利，而據此其已經或可能將行使其股份之投票

---

## 董事會函件

---

權之控制權臨時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。因此，就董事所深知、盡悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權於股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（公眾假期除外）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，最低代價以及潛在出售事項及其項下擬進行的交易乃經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中（與其持有精品酒店、優化資產分配及盤活資產的業務策略一致，因此構成本集團主要業務活動的一部分，並在日常及一般業務過程中進行）按一般商業條款訂立、符合本公司及股東的整體利益，且其項下擬進行的交易的條款就股東而言乃屬公平合理。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准有關授出建議授權之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根  
謹啟

2024年10月30日

## 本集團之財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的財務資料於香港交易及結算所有限公司之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn))刊發的下列文件中予以披露：

- 於2022年4月21日刊發的截至2021年12月31日止年度的年報(第172至315頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101887\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101887_c.pdf))；
- 於2023年4月24日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(第176至319頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401742\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401742_c.pdf))；
- 於2024年4月24日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報(第172至315頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042402181\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042402181_c.pdf))；及
- 於2024年9月12日刊發的截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第69至120頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091201396.pdf>)。

## 債務

於2024年9月30日(即在本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還(i)公司債券及票據約人民幣42,615百萬元，均為無擔保及無抵押；及(ii)銀行及其他借款約人民幣99,247百萬元，其中約人民幣49,140百萬元以本集團的資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售的物業、投資物業及貿易應收款項)作抵押，其餘均為無擔保及無抵押。此外，本集團已就本集團若干物業買家的按揭貸款，提供約人民幣17,471百萬元的擔保。本集團亦就其合營企業及聯營公司的若干銀行及其他借款向其提供擔保，而本集團提供的擔保總額約為人民幣2,221百萬元。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債外，於2024年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行及發行在外或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或有負債。

## 營運資金

董事認為，經考慮本集團的在手現金及現金等價物、本集團擁有的財務資源及未來營運產生的現金，本集團擁有充足的營運資金以滿足其於本通函刊發日期後至少未來十二個月內的要求。

## 本集團的財務及貿易前景

2024年是中國經濟持續復甦、深度修復、動能提升的一年，也是風險持續釋放和結構加速調整的一年。中央強調「要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，支持房地產行業健康發展。中國城鎮化數量和質量提升還有很大的空間，行業正向「高質量、新科技、好服務」轉變，構建房地產發展新模式潛力巨大。本公司對未來市場充滿信心，將堅定「深耕聚焦、提質增效」戰略方向，把「盤活存量、做優增量」落到實處，落地城市運營商管理新模式，着力推進「產品升級」主題年工作，為人民群眾建設好房子、提供好服務，實現本公司長期穩定高質量發展。



中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限  
公司擬轉讓股權涉及的金茂(三亞)度假酒店  
有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告

天興評報字(2024)第1514號  
(共1冊,第1冊)



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年十月十四日

## 目錄

聲明 .....	17
資產評估報告摘要 .....	18
一、 委託人、被評估單位和評估委託合同約定的其他 評估報告使用者概況 .....	21
二、 評估目的 .....	25
三、 評估對象和評估範圍 .....	25
四、 價值類型 .....	27
五、 評估基準日 .....	28
六、 評估依據 .....	28
七、 評估方法 .....	32
八、 評估程序實施過程和情況 .....	41
九、 評估假設 .....	44
十、 評估結論 .....	46
十一、 特別事項說明 .....	47
十二、 資產評估報告的使用限制說明 .....	48
十三、 資產評估報告日 .....	49
資產評估報告附件 .....	51

## 聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司擬轉讓  
股權涉及的金茂(三亞)度假酒店有限公司  
股東全部權益價值項目

資產評估報告摘要

天興評報字(2024)第1514號

北京天健興業資產評估有限公司接受金茂(海南)投資有限公司和廣州金茂置業有限公司的共同委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法、收益法，按照必要的評估程序，對中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司擬轉讓股權涉及的金茂(三亞)度假酒店有限公司股東全部權益在2024年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、評估目的：根據中國中化控股有限責任公司《關於同意聯合掛牌轉讓金茂(三亞)度假酒店有限公司100%股權及全部債權的批覆》(中國中化企管[2024]46號)，中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司擬轉讓金茂(三亞)度假酒店有限公司股權，需要對金茂(三亞)度假酒店有限公司的股東全部權益進行評估，為該經濟行為提供價值參考依據。

二、評估對象：金茂(三亞)度假酒店有限公司於評估基準日的股東全部權益。

三、評估範圍：金茂(三亞)度假酒店有限公司的全部資產及相關負債。

四、價值類型：市場價值。

五、評估基準日：2024年6月30日。

六、評估方法：資產基礎法、收益法。

## 七、評估結論：

本次評估，評估人員採用資產基礎法、收益法對評估對象分別進行了評估，經分析最終選取資產基礎法評估結果作為評估結論。

經資產基礎法評估，金茂(三亞)度假酒店有限公司總資產賬面價值為49,844.24萬元，評估價值為184,304.97萬元，增值額為134,460.74萬元，增值率為269.76%；總負債賬面價值為9,895.41萬元，評估價值為9,895.41萬元，無增減值；淨資產賬面價值為39,948.83萬元，評估價值為174,409.56萬元，增值額為134,460.74萬元，增值率為336.58%。

## 資產基礎法評估結果匯總表

單位：萬元

項目	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	流動資產	7,592.39	7,592.39	-	-
2	非流動資產	42,251.84	176,712.58	134,460.74	318.24
3	其中：長期股權投資	-	-	-	-
4	投資性房地產	-	-	-	-
5	固定資產	32,049.86	176,433.08	144,383.22	450.50
6	在建工程	15.05	-	-15.05	-100.00
7	無形資產	9,907.43	-	-9,907.43	-100.00
8	其中：土地使用權	9,877.29	-	-9,877.29	-100.00
9	其他非流動資產	279.50	279.50	0.00	0.00
<b>10</b>	<b>資產總計</b>	<b>49,844.24</b>	<b>184,304.97</b>	<b>134,460.74</b>	<b>269.76</b>
11	流動負債	9,612.43	9,612.43	-	-
12	非流動負債	282.98	282.98	-	-
<b>13</b>	<b>負債合計</b>	<b>9,895.41</b>	<b>9,895.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14</b>	<b>淨資產(所有者權益)</b>	<b>39,948.83</b>	<b>174,409.56</b>	<b>134,460.74</b>	<b>336.58</b>

報告使用者在使用本報告的評估結論時，請注意本報告正文中第十一項「特別事項說明」對評估結論的影響；並關注評估結論成立的評估假設及前提條件。

我們特別強調：本評估意見僅作為交易各方進行股權交易的價值參考依據，而不能取代交易各方進行股權交易價格的決定。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

根據國家的有關規定，本評估結論使用的有效期限為1年，自評估基準日2024年6月30日起，至2025年6月29日止。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的全面情況和合理理解評估結論，請報告使用者在徵得評估報告所有者許可後，認真閱讀評估報告全文，並請關注特別事項說明部分的內容。

中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司擬轉讓  
股權涉及的金茂(三亞)度假酒店有限公司

股東全部權益價值項目

天興評報字(2024)第1514號

金茂(海南)投資有限公司、廣州金茂置業有限公司：

北京天健興業資產評估有限公司接受貴單位的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法、收益法，按照必要的評估程序，對中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司及擬轉讓股權涉及金茂(三亞)度假酒店有限公司股東全部權益在2024年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和評估委託合同約定的其他評估報告使用者概況

(一) 委託人概況

企業名稱：金茂(海南)投資有限公司  
註冊地址：三亞亞龍灣開發有限公司辦公區第一層  
法人代表：張潤紅  
註冊資本：151,157.8967萬(元)  
企業類型：有限責任公司(台港澳與境內合資)  
成立時間：2003年08月21日  
營業期限：2003-08-21至2033-08-21  
統一社會信用代碼：91460200747793336Q

經營範圍：會議服務，娛樂中心，健身服務，糖煙酒、工藝品、土特產品、水產品、百貨銷售，酒店管理培訓，房地產綜合開發經營（取得相關資質方可開發經營），技術諮詢及技術服務，旅遊項目開發，代訂房、訂餐。

## （二）聯合委託人概況

企業名稱：廣州金茂置業有限公司

註冊地址：廣州市南沙區珠江管理區發展路一巷3號二層229房（僅限辦公用途）

法人代表：李興

註冊資本：700,000萬（元）

企業類型：有限責任公司（港澳台投資、非獨資）

成立時間：2014年09月04日

營業期限：2014-09-04至2044-09-04

統一社會信用代碼：9144011530462148XM

經營範圍：房地產諮詢；房地產經紀；房地產評估；住房租賃；非居住房地產租賃；土地使用權租賃；物業管理；以自有資金從事投資活動；房地產開發經營。

## （三）被評估單位概況

### 1. 基本信息

企業名稱：金茂（三亞）度假酒店有限公司（以下簡稱「金茂三亞」）

註冊地址：海南省三亞市亞龍灣旅遊度假區19-08-58號

法人代表：孫遠紅

註冊資本：30,000萬（元）

企業類型：其他有限責任公司

成立時間：2003年08月29日

營業期限：2003-08-29至2033-08-28

統一社會信用代碼：91460200747794910D



經營範圍：客房、餐飲（僅供分支機構使用），會議服務，娛樂中心，美容美發（僅供辦證使用），健身服務，糖煙酒、工藝品、土特產品、水產副食、百貨銷售，酒店管理培訓，房地產開發經營（限二級以下），技術諮詢及服務，旅遊項目開發。

## 2. 歷史沿革及公司股權結構

金茂（三亞）度假酒店有限公司成立於2003年08月，股權結構如下表所示：

金額單位：萬元

序號	股東	持股比例	認／實繳金額
1	金茂（海南）投資有限公司	61%	18,300.00
2	中國金茂（集團）有限公司	39%	11,700.00
	合計	100%	30,000.00

截至評估基準日2024年6月30日，股權結構無變動。

## 3. 財務狀況表及經營成果

### 財務狀況表

單位：萬元

項目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/6/30
流動資產	15,911.21	11,364.23	6,429.78	7,592.39
非流動資產	48,821.27	45,777.35	43,538.09	42,251.84
其中：投資性房地產				
固定資產	38,104.70	35,406.62	33,137.98	32,049.86
在建工程				
無形資產	10,544.70	10,284.79	10,044.22	9,907.43
其他非流動資產	171.87	85.94	279.34	231.45
資產總計	64,732.48	57,141.58	49,967.87	49,844.24
流動負債	15,168.73	12,933.60	9,515.64	9,612.43
非流動負債	237.90	200.81	358.80	282.98
負債總計	15,406.63	13,134.41	9,874.44	9,895.41
所有者權益	49,325.85	44,007.17	40,093.44	39,948.83

## 經營成果表

單位：萬元

項目	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
一、營業收入	21,410.62	14,394.52	26,867.80	12,414.31
減：營業成本	9,646.36	8,332.17	11,304.31	6,572.51
營業稅金及附加	408.54	406.02	478.09	231.45
銷售費用	556.60	484.95	2,170.23	354.70
管理費用	5,032.04	4,399.16	3,331.21	1,821.91
財務費用	(105.15)	(145.24)	(90.20)	(23.56)
資產減值損失				
加：其他收益	56.46	115.89	88.57	2.93
投資收益				
信用減值損失	(1.50)			
資產處置收益				
二、營業利潤	5,927.18	1,033.35	9,762.72	3,460.23
加：營業外收入				
減：營業外支出				
三、利潤總額	5,927.18	1,033.35	9,769.02	3,415.56
減：所得稅費用	1,084.67	155.00	1,878.84	596.90
四、淨利潤	4,842.51	878.35	7,890.18	2,818.66

上表中列示的財務數據，其中2021年數據業經安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具安永華明(2022)審字第61161302\_A07號無保留意見審計報告；2022年-2023年數據業經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具天職業字(2023)28891號、天職業字(2024)2160號無保留意見審計報告；2024年6月30日數據業經北京中名國成會計師事務所（特殊普通合夥）上海分所審計，並出具中名國成專審字(2024)第SH0446號無保留意見審計報告。

#### （四）資產評估委託合同約定的其他評估報告使用者

根據資產評估委託合同的約定，本報告無其他報告使用者。

#### （五）委託人和被評估單位的關係

委託人金茂（海南）投資有限公司為被評估單位金茂（三亞）度假酒店有限公司的股東，聯合委託人廣州金茂置業有限公司為金茂（海南）投資有限公司的金茂區域總部。

## 二、評估目的

根據中國中化控股有限責任公司《關於同意聯合掛牌轉讓金茂(三亞)度假酒店有限公司100%股權及全部債權的批覆》(中國中化企管[2024]46號)，中國金茂(集團)有限公司及金茂(海南)投資有限公司擬轉讓金茂(三亞)度假酒店有限公司股權，需要對金茂(三亞)度假酒店有限公司的股東全部權益進行評估，為該經濟行為提供價值參考依據。

## 三、評估對象和評估範圍

### (一) 評估對象

評估對象為金茂(三亞)度假酒店有限公司的股東全部權益。

### (二) 評估範圍

評估範圍為金茂(三亞)度假酒店有限公司於評估基準日納入評估範圍的全部資產及負債，其中總資產賬面價值49,844.24萬元，負債賬面價值9,895.41萬元，淨資產賬面價值39,948.83萬元。賬面價值已經北京中名國成會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所審計，並出具中名國成專審字(2024)第SH0446號無保留意見審計報告。各類資產及負債的賬面價值見下表：

資產評估申報匯總表

單位：萬元

項目名稱	賬面價值
流動資產	7,592.39
非流動資產	42,251.84
其中：長期股權投資	—
投資性房地產	—
固定資產	32,049.86
在建工程	15.05
無形資產	9,907.43
其中：土地使用權	9,877.29
其他非流動資產	279.50
<b>資產總計</b>	<b>49,844.24</b>
流動負債	9,612.43
非流動負債	282.98
<b>負債總計</b>	<b>9,895.41</b>
<b>淨資產</b>	<b>39,948.83</b>

資產評估範圍以被評估單位提供的評估申報表為準。委託人已承諾評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，不重不漏。

### 1. 主要資產概況

被評估單位的主要資產為固定資產和無形資產。具體情況如下：

#### (1) 固定資產

##### 1) 固定資產－房屋建築物

海南省三亞市亞龍灣旅遊度假區希爾頓大酒店房地產。所建成房產包括A區大堂、會議室、1-8號樓，B區主樓、按摩室，C區1號、2號別墅、3號樓，證載房屋建築面積為75,207.93平方米。於2006年4月竣工，鋼混結構，酒店容積率約0.48。酒店總共設有492間客房、套房及別墅，酒店客房面積均達48.5平方米及以上，其中70%以上的客房可觀海景。

##### 2) 固定資產－設備類資產

納入評估範圍的設備類資產為設備類資產包括機器設備、運輸設備、電子設備三大類。

#### A. 機器設備

本次評估，納入評估範圍的機器設備共計1691項，為酒店配套的空調、電梯、發電機、鍋爐等配套設施，設備基本使用正常，維護保養情況良好。

#### B. 車輛的評估

本次企業申報車輛共計12輛，其中6輛為物業資產，其他納入評估範圍的車輛共6輛，具體為金旅大巴車、宇通大巴車、日產麵包車等車輛，均購置於2011年以後，證載權利人均為金茂（三亞）度假酒店有限公司三亞亞龍灣希爾頓大酒店。上述納入評估範圍的6項車輛中存在4輛處於待報廢狀態，其他車輛目前尚可正常使用。

### C. 電子設備的評估

本次申報的電子設備共計299項，其中295項為物業資產，剩餘納入評估範圍的其他設備共4項，具體為酒店美容美發使用的家具等，購置於2010年。設備基本使用正常，維護保養情況良好。

#### (2) 無形資產

##### 1) 土地使用權

土地坐落三亞市亞龍灣旅遊度假區，用途為商服用地，使用權類型為出讓，宗地面積為108,610.37平方米，土地使用權終止日期至2062年10月19日，至評估基準日，剩餘土地使用年期為38.3年。

##### 2) 其他無形資產

其他無形資產為外購酒店用軟件。

#### 2. 企業申報的表外資產的情況

無。

#### 3. 引用其他機構出具的報告情況

本次引用北京中名國成會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所出具的中名國成專審字(2024)第SH0446號無保留意見審計報告。

## 四、價值類型

本評估報告結論的價值類型為委估資產的市場價值。

本次評估價值類型為市場價值，本報告書所稱市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

根據評估目的、特定市場條件及評估對象狀況，確定本次評估所選取的價值類型為市場價值。

## 五、評估基準日

評估基準日是2024年6月30日。

評估基準日是由委託人確定的，與資產評估委託合同約定的評估基準日一致。

## 六、評估依據

本次評估工作中所遵循的經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據和評估取價依據為：

### (一) 經濟行為依據

1. 《關於同意聯合掛牌轉讓金茂(三亞)度假酒店有限公司100%股權及全部債權的批覆》(中國中化企管[2024]46號)。

### (二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國企業國有資產法》(中華人民共和國主席令第5號)；
2. 《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號，中華人民共和國第十三屆全國人民代表大會第三次會議於2020年5月28日修訂通過)；
3. 《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第45號，由中華人民共和國第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議於2023年12月29日修訂通過)；
4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第32號根據2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正)；
5. 《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第23號，根據2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議《關於修改〈中華人民共和國電力法〉等四部法律的決定》第二次修正)；

6. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)；
7. 《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年91號令，國務院2020年732號令修訂)；
8. 《國有資產評估管理辦法實施細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
9. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作意見的通知》(國辦發[2001]102號)；
10. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部第14號令)；
11. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院2003年378號令，國務院令第588號修訂，國務院令第709號修訂)；
12. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部32號令)；
13. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(2005年國務院國資委第12號令)；
14. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
15. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
16. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
17. 《關於促進企業國有產權流轉有關事項的通知》(國資發產權[2014]95號)；
18. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；

19. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(中華人民共和國國務院令第743號，經2021年4月21日國務院第132次常務會議修訂通過)；
20. 中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(根據2019年3月2日《國務院關於修改部分行政法規的決定》第四次修訂)；
21. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令714號)；
22. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令134號)；
23. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第65號)；
24. 其它相關的法律法規文件。

### (三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
9. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；



10. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
11. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
12. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
13. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
14. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
15. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
16. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
17. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
18. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

#### (四) 資產權屬依據

1. 不動產權證；
2. 主要設備購置合同、發票，以及有關協議、合同等資料；
3. 其他權屬文件。

#### (五) 評估取價依據

1. 被評估單位提供的《資產評估申報表》、《收益預測表》；
2. 《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(2008年12月19日財政部國家稅務總局發佈，財稅[2008]170號)；

3. 《關於固定資產進項稅額抵扣問題的通知》(2009年9月9日財政部國家稅務總局發佈，財稅[2009]113號)；
4. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(2016年3月23日財政部國家稅務總局發佈，財稅[2016]36號)；
5. 財稅[2018]32號《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》；
6. 《關於發佈〈不動產進項稅額分期抵扣暫行辦法〉的公告》(2016年3月31日國家稅務總局2016年第15號公告)；
7. 《關於國家稅務總局關於〈不動產進項稅額分期抵扣暫行辦法〉的公告的解讀》(國家稅務總局2016年04月07日發佈)；
8. 被評估單位提供的歷史年度審計報告、未來年度經營計劃、盈利預測等資料；
9. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。

## 七、評估方法

### (一) 評估方法簡介

企業價值評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法也稱成本法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。收益法是從企業獲利能力的角度衡量企業的價值，建立在經濟學的預期效用理論基礎上。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

## （二）評估方法的選擇

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、評估師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此本次評估適用資產基礎法。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，企業的價值在於預期企業未來所能夠產生的收益。收益法雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據－資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現企業的整體價值，其評估結論具有較好的可靠性和說服力。從收益法適用條件來看，由於企業具有獨立的獲利能力且被評估單位管理層提供了未來年度的盈利預測數據，根據企業歷史經營數據、內外部經營環境能夠合理預計企業未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，因此本次評估適用收益法。

金茂三亞的主營業務為酒店運營，在市場上也難以找到與評估對象在資產規模及結構、經營範圍及盈利水平等方面類似的可比資產，或取得相關財務資料有難度，不滿足用市場法進行評估的條件。

### (三) 具體評估方法介紹

#### 一) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估方法。各類資產及負債的評估過程說明如下：

##### 1. 流動資產及負債的評估

被評估單位流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨；負債包括應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期的非流動負債、租賃負債和遞延所得稅負債。

- (1) 貨幣資金：為銀行存款，通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。
- (2) 應收賬款、其他應收款：各種應收款項在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值。
- (3) 預付款項：預付賬款主要為預付的推廣費和保險費等。根據所能收回的相應貨物形成資產或權利的價值確定評估值。對於能夠收回相應貨物的或權利的，按核實後的賬面值作為評估值。
- (4) 存貨

存貨為庫存商品，主要是酒店搭售的酒類、軟飲和零售商品。對於庫存時間短、流動性強、市場價格變化不大的外購存貨，以核實後的賬面價值確定評估值。

- (5) 負債：各類負債在查閱核實的基礎上，根據評估目的實現後的被評估企業實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

## 2. 非流動資產的評估

### (1) 房屋構築物

#### ① 方法選擇

評估方法一般包括市場法、成本法、收益法。根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及評估方法的適用條件，類似評估對象主要的評估方法為收益法，本次評估選擇收益法進行評估。理由如下：

成本法一般適用於無市場依據或市場依據不充分而不宜採用市場法、收益法情況下的房地產評估。由於決定其市場價值的主要因素為市場供需關係而非重置成本，選用成本法測算的房地產價值往往與市場價格偏離較大，故本次評估未選用成本法進行評估。

市場法是通過選取一定數量的可比實例，將它們與被評估資產進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到被評估資產價值或價格的方法。評估基準日類似規模及類型的度假酒店房地產交易實例匱乏，不適宜採用市場法進行評估。

收益法，評估對象現狀酒店用途房地產，為收益性房地產，採用委託經營模式運營，經營穩定，預期未來有穩定的經營收入，故適宜採用收益法對其市場價值進行評估。

綜上所述，本次對於商業用房市場價值採用收益法評估。

## ② 方法介紹

收益法：是預測評估對象未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數，將未來收益轉換為價值得到評估對象價值或價格的方法。

收益法計算公式：

$$V = A_1/(1+r)^{1/2} + A_2/(1+r)^{1+1/2} + \dots + A_n/(1+r)^{n-1+1/2}$$

其中：A1為第1年的年純收益

A2為第2年的年純收益

An為第n年的年純收益

r為報酬率

n為收益期限

## (2) 設備類資產

納入評估範圍的設備類資產為設備類資產包括機器設備、運輸設備、電子設備三大類。

### 1) 機器設備

本次評估，納入評估範圍的機器設備共計1691項，為酒店配套的空調、電梯、發電機、鍋爐等配套設施，在酒店物業中整體評估。

### 2) 車輛的評估

本次企業申報車輛共計12輛，其中6輛在酒店物業中整體評估，其他車輛共6輛，具體為金旅大巴車、宇通大巴車、日產麵包車等車輛。6項車輛中存在4輛處於待報廢狀態。對於待報廢車輛按照可回收殘值進行評估。

對於正常使用的車輛，大型客車，由於市場交易案例難以查詢，本次採用成本法進行評估，對於交易活躍的小型乘用車主要採用市場法進行評估。成本法具體方法如下：

① 車輛重置全價

車輛重置全價由不含增值稅購置價、車輛購置稅和其它合理費用（如驗車費、牌照費、手續費等）三部分構成。購置價主要參照同類車型最新交易的市場價格確定。

② 綜合成新率的確定

依據現行的車輛報廢標準，以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定理論成新率，然後結合現場勘察情況確定的勘察成新率綜合確定。

③ 車輛評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{車輛重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

3) 電子設備的評估

本次申報的電子設備共計299項，其中295項為物業資產在酒店物業中整體評估，剩餘的其他設備共4項，具體為酒店美容美發使用的家具等。對於電子設備及其他設備的評估主要採用成本法。

成本法公式如下：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

① 電子設備重置全價的確定

對於電子設備及其他設備，一般均由經銷商負責運送安裝調試，重置成本直接以市場不含稅採購價確定。

### ② 成新率的確定

對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

### ③ 評估價值的確定

評估值=電子設備重置全價×成新率

#### (3) 在建工程

在建工程為酒店家具、隔油池相關設備，在酒店物業中整體評估。

#### (4) 使用權資產

使用權資產為租賃的員工宿舍，按核實後的賬面值確認評估值。

#### (5) 土地使用權

土地使用權為酒店用地，在酒店物業中整體評估。

#### (6) 其他無形資產

其他無形資產為酒店使用的各類軟件，在酒店物業中整體評估。

#### (7) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為在會計核算上與稅務核算的不一致產生的可抵扣暫時性差異；在核查賬簿，原始憑證的基礎上，以核實後的賬面值作為評估值。



## 二) 收益法

本次收益法評估採用現金流量折現法，選取的現金流量口徑為企業自由現金流，通過對企業整體價值的評估來間接獲得股東全部權益價值。

本次收益法盈利預測口徑為單體報表口徑。

本次評估以未來若干年度內的企業自由現金淨流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出企業整體營業性資產的價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產價值以及長期股權投資評估價值減去有息債務得出股東全部權益價值。

### 1. 計算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股東全部權益價值；

$V$ ：企業整體價值；

$D$ ：付息債務評估價值；

$P$ ：經營性資產評估價值；

$C_1$ ：溢餘資產評估價值；

$C_2$ ：非經營性資產評估價值；

其中，公式二中經營性資產評估價值 $P$ 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} \quad \text{公式三}$$

公式三中：

$R_t$ ：明確預測期的第t期的企業自由現金流

t：明確預測期期數1,2,3,...,n；

r：折現率。

## 2. 模型中關鍵參數的確定

### 1) 預期收益的確定

本次將企業自由現金流量作為企業預期收益的量化指標。

企業自由現金流量就是在支付了經營費用和所得稅之後，向公司權利要求者支付現金之前的全部現金流。其計算公式為：

企業自由現金流量 = 息前稅後經營利潤 + 折舊與攤銷 - 資本性支出 - 營運資金變動。

### 2) 收益期的確定

企業價值評估中的收益期限通常是指企業未來獲取收益的年限。為了合理預測企業未來收益，根據企業生產經營的特點以及有關法律法規、契約和合同等，可將企業的收益期限劃分為有限期限和無限期限。

金茂(三亞)度假酒店有限公司主營業務為酒店經營。基於房屋土地使用年限，確定相應的收益期限為資金回收期。評估人員經過綜合分析，確定評估基準日至2062年10月為明確預測期。

### 3) 折現率的確定

確定折現率有多種方法和途徑，按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估收益額口徑為企業自由現金流量，本次企業價值的折現率綜合考慮各類資產的報酬率及權重確定。

#### 4) 付息債務評估價值的確定

企業的付息債務為一年內到期的非流動負債和租賃負債，按賬面值確認。

#### 5) 溢餘資產及非經營性資產（負債）評估價值的確定

溢餘資產是指與企業收益無直接關係的，超過企業經營所需的多餘資產，為超額貨幣資金；非經營性資產是指與企業收益無直接關係的，不產生效益的資產。對該類資產單獨進行評估。

### 八、評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定和會計核算的一般原則，依據國家有關部門相關法律規定和規範化要求，按照與委託人的資產評估委託合同所約定的事項，北京天健興業資產評估有限公司業已實施了對委託人提供的法律性文件與會計記錄以及相關資料的驗證審核，按被評估單位提交的資產清單，對相關資產進行了必要的產權查驗、實地察看與核對，進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及財務分析和預測等其他有必要實施的資產評估程序。資產評估的詳細過程如下：

#### 1. 接受委託及準備階段

- (1) 北京天健興業資產評估有限公司於2024年8月接受委託人的委託，從事本資產評估項目。在接受委託後，北京天健興業資產評估有限公司即與委託人就本次評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日、委託評估資產的特點等影響資產評估方案的問題進行了認真討論。
- (2) 根據委託評估資產的特點，有針對性地佈置資產評估申報明細表，並設計主要資產調查表、主要業務盈利情況調查表等，對委託人參與資產評估配合人員進行業務培訓，填寫資產評估清查表和各類調查表。
- (3) 評估方案的設計

依據了解資產的特點，制定評估實施計劃，確定評估人員，組成資產評估現場工作小組。

(4) 評估資料的準備

收集和整理評估對象市場交易價格信息、主要原料市場價格信息、評估對象產權證明文件等。

2. 現場清查階段

**(1) 評估對象真實性和合法性的查證**

根據委託人及被評估單位提供的資產和負債申報明細，評估人員針對實物資產和貨幣性債權和債務採用不同的核對方式進行查證，以確認資產和負債的真實準確。

對貨幣資金，我們通過查閱日記賬，審核銀行對賬單及銀行存款餘額調節表等方式進行調查；

對債權和債務，評估人員採取核對總賬、明細賬、抽查合同憑證等方式確定資產和負債的真實性。

對機器設備、存貨和房屋建築物的調查採用重點和一般相結合的原則，重點調查存貨、房屋建築物、重要設備等資產。評估人員，查閱了相關房屋權證、設備購置合同、購置發票等，從而確定資產的真實性。

**(2) 資產實際狀態的調查**

實物資產狀態的調查採用重點和一般相結合的原則，重點調查存貨、投資性房地產和設備。主要通過查閱房屋維修及設備的運行記錄，在被評估單位資產管理人員的配合下現場實地房地產外觀、結構、裝修、權屬資料以及觀察設備的運行狀態等方式進行。在調查的基礎上完善重要資產調查表。

**(3) 實物資產價值構成及業務發展情況的調查**

根據被評估單位的資產特點，調查其資產價值構成的合理性和合規性。重點核對固定資產賬面金額的真實性、準確性、完整性和合規性。查閱了有關會計憑證、會計賬簿以及工程決算、工程施工合同、設備採購合同等資料。

#### **(4) 企業收入、成本等生產經營情況的調查**

收集相關單位以前年度損益核算資料，進行測算分析；通過訪談等方式調查各單位及業務的現實運行情況及其收入、成本、費用的構成情況及未來發展趨勢，為編製未來現金流預測作準備。

通過收集相關信息，對金茂三亞各項業務的市場環境、未來所面臨的競爭、發展趨勢等進行分析和預測。

### **3. 選擇評估方法、收集市場信息和估算過程**

評估人員在現場依據針對本項目特點制定的工作計劃，結合實際情況確定的作價原則及估值模型，明確評估參數和價格標準後，參考企業提供的歷史資料和未來經營預測資料開始評定估算工作。

### **4. 評估匯總階段**

#### **(1) 評估結果的確定**

依據北京天健興業資產評估有限公司評估人員在評估現場勘察的情況以及所進行的必要的市場調查和測算，確定委託評估資產的資產基礎法和收益現值法結果。

#### **(2) 評估結果的分析和評估報告的撰寫**

按照北京天健興業資產評估有限公司規範化要求編製相關資產的評估報告。評估結果及相關資產評估報告按北京天健興業資產評估有限公司規定程序進行三級覆核，經簽字資產評估師最後覆核無誤後，由項目組完成並提交報告。

#### **(3) 工作底稿的整理歸檔**

上述三四兩階段工作時間為2024年8-10月。

## 九、評估假設

### (一) 一般假設：

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。
4. 有限年期持續經營假設：針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業在所處的外部環境下，按照經營目標，按照現有業務期限經營。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

### (二) 收益法評估假設：

1. 國家現行的有關法律、法規及政策，國家宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業現有投資項目回款期限經營。
3. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。

4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與現時方向保持一致。
7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。
9. 假設企業預測年度現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
10. 假設與希爾頓國際有限公司簽訂的《管理協議》能正常延續，運營條款不發生重大變動。
11. 根據《財政部稅務總局關於進一步支持小微企業和個體工商戶發展有關稅費政策的公告》財政部稅務總局公告2023年第12號第二條，自2023年1月1日至2027年12月31日，對增值稅小規模納稅人、小型微利企業和個體工商戶減半徵收資源稅（不含水資源稅）、城市維護建設稅、房產稅、城鎮土地使用稅、印花稅（不含證券交易印花稅）、耕地佔用稅和教育費附加、地方教育附加，企業為小規模納稅人，符合房產稅和城鎮土地使用稅的減半政策，考慮該政策企業從2019年已開始執行，2023年政策進行了延續，結合評估目的，本次評估假設政策到期後繼續執行。
12. 根據《稅務總局關於海南自由貿易港企業所得稅優惠政策的通知》（財稅[2020]31號），對註冊在海南自由貿易港並實質性運營的鼓勵類產業企業，金茂（三亞）度假酒店有限公司自2020年1月1日至2024年12月31日減按15%的稅率徵收企業所得稅。目前沒有看到延續政策的出台，本次假設該政策到期後不再延續，2024年後按25%徵收企業所得稅。

## 十、評估結論

## (一) 資產基礎法評估結論

經資產基礎法評估，金茂（三亞）度假酒店有限公司總資產賬面價值為49,844.24萬元，評估價值為184,304.97萬元，增值額為134,460.74萬元，增值率為269.76%；總負債賬面價值為9,895.41萬元，評估價值為9,895.41萬元，無增減值；淨資產賬面價值為39,948.83萬元，評估價值為174,409.56萬元，增值額為134,460.74萬元，增值率為336.58%。

## 資產基礎法評估結果匯總表

單位：萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1 流動資產	7,592.39	7,592.39	-	-
2 非流動資產	42,251.84	176,712.58	134,460.74	318.24
3 其中：長期股權投資	-	-	-	-
4 投資性房地產	-	-	-	-
5 固定資產	32,049.86	176,433.08	144,383.22	450.50
6 在建工程	15.05	-	-15.05	-100.00
7 無形資產	9,907.43	-	-9,907.43	-100.00
8 其中：土地使用權	9,877.29	-	-9,877.29	-100.00
9 其他非流動資產	279.50	279.50	0.00	0.00
<b>10 資產總計</b>	<b>49,844.24</b>	<b>184,304.97</b>	<b>134,460.74</b>	<b>269.76</b>
11 流動負債	9,612.43	9,612.43	-	-
12 非流動負債	282.98	282.98	-	-
<b>13 負債合計</b>	<b>9,895.41</b>	<b>9,895.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14 淨資產（所有者權益）</b>	<b>39,948.83</b>	<b>174,409.56</b>	<b>134,460.74</b>	<b>336.58</b>

註：評估結論的詳細情況見《資產評估明細表》。

## (二) 收益法評估結果

經收益法評估，金茂（三亞）度假酒店有限公司股東全部權益價值為170,959.17萬元，評估增值131,010.34萬元，增值率為327.95%。



### (三) 評估結果的最終確定

本次評估分別採用資產基礎法和收益法對被評估企業的股東全部權益價值進行評估，資產基礎法的評估結果為174,409.56萬元，收益法的評估結果為170,959.17萬元，兩者相差3,450.39萬元，差異率1.98%。

產生差異的主要原因是，根據金茂三亞酒店經營模式，股權收益法對應的資產範圍為核心資產酒店物業以及經營所需要的營運資金、團隊經營管理等，所要求的報酬率為股權收益法的折現率WACC，而物業收益法對應的是單項物業資產，所要求的報酬率是物業酒店資產的報酬率，在核心資產收益一致的情況下，造成收益法的估值低於資產基礎法。

被評估單位金茂(三亞)度假酒店有限公司主要業務為酒店經營。資產基礎法從資產重置的角度反映了資產的公平市場價值，結合本次評估情況，被評估單位詳細提供了其資產負債相關資料、評估師也從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，我們對被評估單位資產及負債進行全面的清查和評估，同時，結合被評估單位的盈利模式或經營特點，其主要資產為酒店物業資產，在酒店物業資產已公允作價的基礎上，資產基礎法已經完整體現了企業價值。因此相對而言，資產基礎法評估結果較為可靠。

根據上述分析，金茂(三亞)度假酒店有限公司股東全部權益評估值確定為174,409.56萬元。

### 十一、特別事項說明

以下事項並非評估人員執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本評估報告使用者對此應特別關注：

- (一) 本報告所稱「評估價值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本報告書所列明的目的而提出的公允估值意見，而不對其它用途負責。
- (二) 報告中的評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (三) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形：未發現。

- (四) 納入評估範圍的4輛車處於待報廢狀態，賬面原值2,968,846.61元，淨值134,109.48元。
- (五) 列入本次評估範圍內的酒店評估價值為房地合一的市場價值，包含其佔用的土地使用權價值。
- (六) 此次物業評估的範圍劃分是企業管理層根據如果做物業交割需要移交的資產範圍確定的，具體範圍包括房屋建(構)築物及房屋配套辦公設備、酒店家具、機器設備、酒店配套、酒店設備、運輸設備、裝修改良支出等，故本次評估收益法價值包含了上述資產價值，詳見固定資產評估明細表。
- (七) 企業為小規模納稅人，符合房產稅和城鎮土地使用稅的減半政策，考慮該政策企業從2019年已開始執行，2023年政策進行了延續，後續未發現政策不可延續的情況，結合評估目的，本次評估按政策到期後繼續執行為假設前提，即本次評估房產稅及城鎮土地使用稅按照減半計算。
- (八) 根據《稅務總局關於海南自由貿易港企業所得稅優惠政策的通知》(財稅[2020]31號)，對註冊在海南自由貿易港並實質性運營的鼓勵類產業企業，金茂(三亞)度假酒店有限公司自2020年1月1日至2024年12月31日減按15%的稅率徵收企業所得稅。目前沒有看到延續政策的出台，本次假設該政策到期後不再延續，2024年後按25%徵收企業所得稅。
- (九) 截至基準日，被評估單位不存在融資租賃及抵質押事項。
- (十) 在評估基準日至本評估報告日之間，委託人及被評估單位未申報產生重大影響的期後事項。

資產評估專業人員未發現產生重大影響的期後事項。

## 十二、資產評估報告的使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任；

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中委託的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本評估報告需提交國有資產監督管理部門或者企業有關主管部門備案，備案後方可正式使用；
- (六) 本評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有委託除外；
- (七) 本評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效，資產評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，即評估基準日2024年6月30日至2025年6月29日止。當評估目的在有效期內實現時，要以評估結論作為價值的參考依據。超過一年，需重新進行資產評估。

### 十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2024年10月14日。

(本頁無正文)

資產評估機構：北京天健興業資產評估有限公司

法定代表人：

資產評估師：

資產評估師：

二〇二四年十月十四日

資產評估報告附件

- 一、 與評估目的相對應的經濟行為文件（複印件）
- 二、 被評估單位審計報告（複印件）
- 三、 委託人和被評估單位法人營業執照副本（複印件）
- 四、 委託人和被評估單位產權登記證（複印件）
- 五、 委託人和被評估單位承諾函
- 六、 簽字資產評估師承諾函
- 七、 資產評估機構備案文件或者資格證明文件（複印件）
- 八、 資產評估機構法人營業執照副本（複印件）
- 九、 簽字資產評估師資格證明文件（複印件）
- 十、 資產評估委託合同（複印件）
- 十一、 評估對象涉及的主要權屬證明資料（複印件）
- 十二、 資產賬面價值與評估結論存在較大差異的說明

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司就其對本集團持有的該物業於2024年8月31日的市場價值的意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問(中國)有限公司  
香港太古城  
英皇道1111號  
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者，

有關：位於中國海南省三亞亞龍灣國家旅遊度假區三亞亞龍灣希爾頓大酒店(「該物業」)

### 指示

吾等遵照中國金茂控股集團有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所持權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於2024年8月31日(「估值日期」)市場價值的意見，以供載入通函。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市場價值之意見。吾等對市場價值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

此外，市場價值可理解為在不考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況，所估計資產或負債的價值。

吾等的估值乃根據最新版本的香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）（包括國際估值準則（「國際估值準則」））及（如適用）相關香港測量師學會或司法權區補充資料進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。

### 估值師身份及地位

有關估值工作由張志雯女士負責，彼為第一太平戴維斯估值及專業顧問（中國）有限公司（「第一太平戴維斯」）的資深助理董事、香港測量師學會（產業測量組）會員及英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）會員，在中國物業估值方面擁有逾17年經驗，並對相關市場有足夠的了解、具備充分的技能及知識，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，吾等於過去12個月未曾參與該物業的估值。

吾等獨立於貴集團。吾等並未獲悉有任何情況會導致吾等會於此項工作中產生潛在利益衝突。吾等確認，吾等能夠為該物業提供客觀及公正的估值。

### 估值方法

直接比較法被視為物業估值的最可取方法。該方法涉及分析市場上與該物業類似的可比物業的銷售情況。鑒於該物業以豪華設施與優質服務的獨特結合為特色，附近類似物業的近期市場可比較數據不足，故無法使用直接比較法釐定該物業的市場價值。因此，對物業進行估值時，吾等已採納折現現金流量（「DCF」）分析。DCF分析為一種將折現率應用於投資期間內的一系列現金流量（包括最終價值）以將其折現至現值的估值方法。我們於DCF分析中採納5年預測時間框架。編製DCF分析時，自估值日期起未來5年的收入及開支每年逐項逐項列出及預測，並計及歷史經營賬目或合約租賃，以及收入及開支的預期增長。自第6年起，現金流量淨額按該物業適當的最終資本化率資本化。最終價值其後按吾等採納的利率折現，該利率反映足以補償投資者所承擔風險的回報率。

## 業權調查

就位於中國的該物業而言，吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂未載於吾等獲提供的副本。於估值過程中，吾等依賴 貴集團提供的資料及意見以及方達律師事務所（「貴集團中國法律顧問」）出具的有關該物業業權的法律意見。

## 資料來源

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等的文件所載資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，該等資料對吾等之估值而言非常重要。吾等亦已得到 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 估值假設

對位於中國的該物業進行估值時，除另有指明外，吾等依賴 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，並基於以下假設進行估值：該物業於各特定年期的可轉讓土地使用權乃按名義年度土地使用費出讓，且應付土地出讓金已悉數支付。因此，除另有指明者外，吾等亦已按以下基準進行估值：該物業擁有人於各獲未屆滿出讓年期前的整段期間擁有物業的合法業權，並可不受干預地自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該物業。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

## 實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等之副董事解慶生先生於2024年9月20日對該物業進行實地視察。解先生於中國物業估值方面擁有逾12年



經驗。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

### 貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

中華人民共和國  
香港特別行政區  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓  
47樓4702-03室  
中國金茂控股集團有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問（中國）有限公司

張志雯女士  
資深助理董事  
MRICS MHKIS RPS(GP)

2024年10月30日

附註：張志雯女士為專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾17年經驗。

## 估值報告

## 貴集團持作營運的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年8月31日 現況下的市值
中國 海南省 三亞 亞龍灣國家旅遊 度假區 三亞亞龍灣希爾 頓大酒店	<p>該物業名為三亞亞龍灣希爾頓大酒店，為一家大型酒店，建於地盤面積約為108,610.37平方米的地塊(地段編號：19-08-58)上。</p> <p>該物業位於三亞市亞龍灣國家旅遊度假區灣月路沿線。該物業距離三亞市中心及三亞鳳凰國際機場約有45分鐘車程。附近的開發項目以各類酒店及購物中心為主。當地擁有公共設施及交通網絡服務。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業擁有八幢多層樓宇(包括酒店主樓)，以及多幢1至2層高的樓宇作為配套設施，用作會議及活動空間、便利設施、水療及健康用途。</p> <p>整體而言，該物業包括492間客房，連同餐廳及酒吧、舞廳、會議室、水療別墅及健身中心，總建築面積約為75,207.93平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2005年竣工並於2017年裝修。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，並於2062年10月19日到期，作為商服用地。</p>	於估值日期，該物業作為三亞亞龍灣希爾頓大酒店品牌下的酒店經營。	人民幣 1,606,000,000元 (人民幣十億 六千六百萬元)

## 附註：

1. 根據日期為2003年8月4日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約162.90畝的地塊的土地使用權已出讓予中國金茂(集團)股份有限公司，用作五星級酒店用途，其主要開發條件／限制摘錄如下：

主要開發性質：	五星級酒店
配套開發性質：	酒店配套設施
容積率：	0.5
上蓋面積：	9%
建築高度：	27米
綠地率：	70%

2. 根據三亞市人民政府日期為2008年1月23日的海南三亞市土地及房屋所有權證－三土房(2008)字第0396號，土地使用權上約為108,610.37平方米，及總建築面積約75,207.93平方米的樓宇所有權歸屬金茂(三亞)度假酒店有限公司(「金茂(三亞)」)，於2062年10月19日屆滿，作為商服用地。
3. 根據金茂(三亞)與Hilton International Co. Limited(希爾頓國際公司)(現稱為希爾頓企業管理(上海)有限公司(「希爾頓公司」))於2004年2月11日訂立的管理協議，希爾頓酒店集團將為該物業的運營商，並以希爾頓三亞亞龍灣國家旅遊度假區度假酒店品牌經營，經營期至2031年12月31日屆滿。
4. 根據日期為2020年11月27日的瓊00502674號營業執照，金茂(三亞)為一家有限公司，並於2003年8月29日起生效，註冊資本為人民幣300,000,000元。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見書，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 金茂(三亞)為該物業土地使用權及樓宇所有權的合法擁有人，金茂(三亞)有權佔用、使用、轉讓及租賃該物業；
- (ii) 該物業不可抵押和扣押；及
- (iii) 金茂(三亞)於出售該物業前須取得希爾頓公司的同意。
6. 據 貴集團告知，如附註5(iii)所述，已取得希爾頓公司的同意。
7. 我們估值採用的主要參數如下：

平均每日費率：	每房每晚人民幣1,100元*
餐飲收入：	為客房收入之31%
穩定出租率：	90%
穩定增長率：	2.00%
資本化率：	4.00%
貼現率：	6.00%

\* 根據吾等的市場調查，與該物業類似地點的客房費率介乎每天人民幣900元至人民幣1200元。為釐定平均每日房價(ADR)，吾等已就該物業與可資比較物業在各方面(包括但不限於位置、面積及品質)的差異作出調整。調整的一般原則是，如果該物業優於可資比較物業，則予以上調。相反，倘該物業表現較差或不太理想，則會向下調整。

8. 為達致吾等對市值的意見，吾等已編製該物業的五年收入預測。該預測包括客房銷售以及餐飲服務產生的收入。如附註7所述，客房銷售收入乃考慮平均每日費率、出租率及增長率計算。就餐飲收入而言，我們已參考 貴集團提供的歷史經營賬目。除收入預測外，吾等亦分析與該物業有關的歷史開支以計算該物業的淨收入。因此，第一至第五年的淨收入乃按收入減去開支得出。

終端價值乃根據第六年的淨收入計算，並於土地使用的剩餘年期按附註7中規定的資本化率資本化。第一年至第五年的淨收入連同終端價值其後使用附註7所示的貼現率貼現至估值日期。

第一年至第五年的貼現值總和連同終端價值代表吾等對該物業於估值日期之市值的意見。

9. 根據吾等的市場調查，與該物業類似地點的出租率介於80%至95%之間。

## 1. 董事責任

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### 2.1 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

#### 於本公司股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	持有的 股份數目	持有的相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註2)
張增根先生	實益擁有人	3,800,000	—	0.028%
陶天海先生	實益擁有人	7,700,000	2,000,000(好倉)	0.072%
張輝先生	實益擁有人	6,484,000	2,000,000(好倉)	0.063%
喬曉潔女士	實益擁有人	4,500,000	1,334,000(好倉)	0.043%

附註1：指授予的購股權所涵蓋的相關股份，該購股權是非上市的實物結算股權衍生品。

附註2：指於最後實際可行日期，股份及相關股份的好倉總額佔本公司已發行股份總數的百分比。

## 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的 債權證金額	債權證 本金總額	債權證類型
張輝先生	方興光耀有限公司	實益擁有人	1,000,000美元	500,000,000美元	於2029年到期按 4.250%計息之 優先擔保票據 (附註1)
	方興光耀有限公司	實益擁有人	300,000美元	600,000,000美元	於2026年到期按 3.200%計息之 優先擔保票據 (附註2)

附註1：指本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2019年7月23日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

附註2：指方興光耀有限公司於2021年4月9日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

## 2.2 主要股東的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（除本公司董事及最高行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有任何：(i) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須知會本公司的權益或淡倉，或(ii) 根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指的本公司登記冊的權益或淡倉，或(iii) 已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份／ 權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,183,735,902	38.40%
中化股份	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%
中國中化集團有限公司 (「中化集團」)	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%
中國中化	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份／ 權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國平安人壽保險 股份有限公司 (「平安壽險」)	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	13.24%
中國平安保險(集團) 股份有限公司 (「中國平安」)	好倉	受控法團權益 (附註2)	1,787,077,435	13.24%
新華人壽保險股份 有限公司	好倉	實益擁有人	1,234,475,138	9.14%
UBS Group AG	好倉	受控法團權益 (附註3)	730,034,839	5.41%

附註1：中國中化持有中化集團的全部股份權益，而中化集團持有中化股份98%的股份權益。中化股份持有中化香港全部的股份權益。就證券及期貨條例而言，中國中化、中化集團及中化股份均被視為於由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2：中國平安擁有平安壽險99.51%的股份權益並擁有中國平安資產管理(香港)有限公司的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國平安被視為於平安壽險實益擁有的1,787,077,435股股份中擁有權益。

附註3：UBS Group AG被視為擁有UBS AG, UBS Switzerland AG, UBS Asset Management (Shanghai) Limited, UBS Asset Management (Americas) Inc., UBS Asset Management (Australia) Ltd, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., UBS Asset Management (Deutschland) GmbH, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Asset Management Life Ltd, UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Switzerland AG, UBS Asset Management (UK) Limited及UBS O'Connor LLC所持本公司的權益，而該等公司均為UBS Group AG之附屬公司。在該等好倉中，有7,964,160股份為以現金交收的非上市衍生工具。

附註4：於2019年8月6日，中化香港根據日期為2019年7月26日的配售及認購協議向平安壽險交付1,787,077,435股股份。平安壽險獲授場外轉讓的優先購股權，因此根據證券及期貨條例第317條，被視為於中化香港持有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例第317條，中化香港被視為於平安壽險持有的股份中擁有權益。

### 3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為一間公司的僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司主要股東之職位
程永先生	中國中化	人力資源部總監
陳愛華女士	中國中化	審計部總監
	中化集團	監事
	中化股份	監事會主席
王蕙女士	平安壽險	投資管理中心投資管理團隊風險專家

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或交易狀況自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來存在任何重大不利變動。

### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立於一年內免付賠償（法定賠償除外）不予以終止之現有或建議服務合約。

### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

## 7. 有關董事之其他安排

概無董事於與本集團業務有重大關係且於本通函刊發日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
北京天健興業資產評估有限責任公司	獨立估值師
第一太平戴維斯	獨立估值師

於最後實際可行日期，各專家：

- (a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司的股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；及
- (c) 概無於自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



## 9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（不包括於日常業務過程中所訂立者）：

- (a) 上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」，本公司全資附屬公司）與華潤置地控股有限公司（「華潤置地控股」）於2022年11月15日向長城財富保險資產管理股份有限公司（「長城財富」）出具擔保函，據此，上海金茂與華潤置地控股同意就南京潤茂置業有限公司（「南京潤茂」）的本金金額為人民幣4,000,000,000元的債務向長城財富提供擔保，但上海金茂將就南京潤茂27.5%的債務提供擔保，而華潤置地控股將就南京潤茂剩餘72.5%的債務提供擔保（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年11月15日的公告）；
- (b) 本集團與平安銀行股份有限公司、平安理財有限責任公司、深圳市前海平裕商業保理有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安養老保險股份有限公司、平安不動產有限公司及平安資產管理有限責任公司（「平安成員企業」）於2022年11月16日訂立經續期金融服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，直至2025年12月31日止（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年11月16日的公告）；
- (c) 本公司與石家莊保博房地產開發有限公司（「石家莊保博」，本公司的間接全資附屬公司）及中國中化及其間接全資附屬公司中化控股雄安置業有限公司（「中化雄安」）於2022年12月30日訂立項目開發委託管理合同，據此，石家莊保博將就擬於中國河北省雄安新區啓動區企業總部區15號地塊建設的辦公樓項目的開發建設向中化雄安提供管理服務（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年12月30日的公告）；

- (d) 金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂蘇皖」,本公司的間接全資附屬公司)、嘉興梁茂投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興梁茂」,本公司的間接非全資附屬公司)與南京國際商城建設有限公司(「目標公司」)於2023年3月15日訂立股權收購協議,據此,金茂蘇皖同意收購而嘉興梁茂同意出售目標公司37.7464%的股權,對價為人民幣2,061,471,733元(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年3月15日的公告);
- (e) 本公司與中化香港於2023年3月17日訂立日期為2020年6月23日的合作協議的補充協議,據此,訂約方同意延長資金池合作安排(定義見本公司日期為2023年3月17日的公告)的期限至2025年12月31日,並訂明於資金池合作安排的延長期限內,本公司將在中化香港、銀行及其他方根據資金池協議設立的資金池存放本公司根據資金池合作安排在Bank Mendes Gans N.V.(「銀行」)已存放及將存放存款的每日最高結餘及利率以及適用於本公司的透支額度及利率(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2021年10月28日及2023年3月17日的公告);
- (f) 寧波鷹茂地產開發有限公司(「鷹茂地產」,本公司的間接非全資附屬公司)與其股東(即全海有限公司(「全海」)及深圳市平嘉投資管理有限公司(「平嘉投資」))於2023年3月24日訂立框架協議,據此,鷹茂地產將在新框架協議之期限內繼續向全海及平嘉投資(或其各自指定的實體)提供委託貸款。上述協議已於2023年12月31日屆滿且訂約方於2023年12月28日訂立新框架協議,據此,委託貸款安排的有效期已延長至2024年12月31日(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年3月24日及2023年12月28日的公告);
- (g) 武漢興茂置業有限公司(「武漢興茂」,本公司的間接全資附屬公司)與嘉興定茂壹號投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興定茂」,本公司的聯屬公司)於2023年3月30日訂立股權轉讓協議,據此,武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售武漢煜茂置業有限公司50%的股權,對價為人民幣1,178,734,400元(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年3月30日的公告);

- (h) 項目公司（定義見本公司日期為2023年5月12日的公告）與其股東（包括北京興茂置業有限公司、凱喜有限公司（「凱喜」）、桐鄉豪吉置業有限公司、桐鄉豪慶置業有限公司及中海企業發展集團有限公司）於2023年5月12日訂立新框架協議，據此，項目公司將在新框架協議之期限內繼續向各股東（或其各自指定的實體）提供貸款。新框架協議將自2023年5月13日起生效，為期三年（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月12日的公告）；
- (i) 廣州品茂房地產開發有限公司（「廣州品茂」，本公司的間接全資附屬公司）與興業銀行股份有限公司廣州分行（「興業銀行廣州分行」）於2023年8月25日訂立股權質押合同，據此，廣州品茂同意以興業銀行廣州分行為受益人，質押其所持珠海拓茂房地產開發有限公司（「項目公司」，由廣州品茂及北京領秀創贏信息諮詢中心（有限合夥）分別持有其50%的股權，為本公司的聯屬公司）50%的股權，以保證項目公司按時向興業銀行廣州分行履行借款合同（由項目公司與興業銀行廣州分行於2023年8月25日訂立，據此，興業銀行廣州分行同意按照全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率減0.05%的利率向項目公司提供本金額為人民幣2,000,000,000元的借款，期限為48個月）下的還款責任（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月25日的公告）；
- (j) 上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」，本公司的全資附屬公司）與北京渤海潤澤商業管理有限公司（「渤海潤澤」）於2023年10月17日就上海金茂擬以人民幣2,801.83百萬元的代價向渤海潤澤出售其所持金茂（北京）置業有限公司100%的股權訂立產權交易合同（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月17日的公告）；

- (k) 金茂投資管理(天津)有限公司(「金茂天津」,本公司的間接全資附屬公司)與南京耀方置業有限公司(「南京耀方」)於2023年10月21日訂立借款協議,據此,金茂天津同意按2023年9月公佈的全國銀行間1年期貸款市場報價利率(即3.45%)向南京耀方提供總額不超過人民幣2,445,292,200元的借款),以促進各方就位於中國江蘇省蘇州市高新區竹園路綠化地南、大輪浜綠化地西編號為2023-WG-64的地塊的開發進行後續磋商(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年10月24日的公告);
- (l) 金茂物業服務發展股份有限公司(「金茂服務」,本公司的非全資附屬公司)與中國中化於2023年11月9日訂立期限為2024年1月1日至2026年12月31日的新框架協議,據此,金茂服務同意向中國中化及其聯繫人(為免生疑問,不包括本公司及其聯繫人)提供若干服務(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年11月9日的公告);
- (m) 寧波寧興房地產開發集團有限公司(「寧波寧興」,本公司的間接全資附屬公司)、南京耀方及蘇州新茂置業有限公司(「新茂置業」)於2023年11月24日訂立合作協議,據此,寧波寧興將向南京耀方收購其於新茂置業的51%股權,並向新茂置業注資人民幣1,881.9百萬元,並提供股東投資人民幣45.9百萬元作為新茂置業的初始啟動資金(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年11月24日的公告);
- (n) 上海興秀茂商業管理有限公司(「上海興秀茂」,作為出讓人)與ABS管理人(作為受讓人)代表中信証券金茂購物中心1號資產支持專項計劃(由ABS管理人管理的基礎設施資產支持專項計劃)於2023年11月23日訂立了一份股權轉讓協議,以將本項目證券化(「ABS」),據此,上海興秀茂同意出售,而ABS管理人代表ABS同意就該建議分拆收購長沙秀茂商業管理有限公司(「項目公司」)的全部股權,該建議分拆涉及通過設立REITs作為封閉式公開上市基礎設施證券投資基金將長沙金茂覽秀城(「項目」)在上海證券交易所獨立上市(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2023年10月26日、2023年11月28日、2023年12月30日及2024年3月4日的公告);

- (o) 中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物業管理」, 金茂服務的全資附屬公司)與中國化工集團有限公司(「中國化工」, 中國中化的全資附屬公司)於2023年12月13日訂立租賃協議, 據此, 金茂物業管理(作為承租人)將向中國化工(作為出租人)租賃位於中國北京市海淀區阜石路19號中昊家園的82套建築面積為8,429平方米的空置住宅單元, 租期為期五年(自2024年1月31日至2029年1月30日止)(更多詳情, 請參閱本公司日期為2023年12月13日的公告);
- (p) 杭州躍茂置業有限公司(「躍茂置業」, 本公司的全資附屬公司)、杭州市城市土地發展有限公司(「杭州發展」)、杭州味地道餐飲管理有限公司(「味地道」)及杭州城昇置業有限公司(「城昇置業」)於2023年12月28日訂立交易文件, 據此, (1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元, 並收購味地道56.67%的股權; (2)躍茂置業同意按其56.67%的股權比例收購杭州發展向味地道提供的截至交易文件日期合共約人民幣882.67百萬元的股東貸款的部分債權, 約為人民幣500.21百萬元(有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告);
- (q) 本公司與金茂華東、杭州漫呈股權投資合夥企業(「杭州漫呈」)及深圳市豫祿企業管理有限公司(「深圳豫祿」)於2023年12月28日訂立增資協議, 據此, 金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂置業有限公司分別增資人民幣500百萬元、人民幣400百萬元及人民幣90百萬元(有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告);
- (r) 合肥灃茂房地產開發有限公司(「合肥灃茂」, 本公司的間接全資附屬公司)與北京首都開發股份有限公司(「北京首都開發」)及南京嘉泰築茂置業有限公司(「南京嘉泰」)於2024年1月26日訂立協議, 據此, 為彼等後續合作開發位於中國南京市鼓樓宗地編號為2023G89的地塊, 合肥灃茂(i)同意以誠意金形式向南京嘉泰提供總額不超過人民幣612,021,265元的貸款, 年利率

為5.5%；及(ii)有條件同意參與南京嘉泰增資的掛牌出售程序（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月26日的公告）；

- (s) 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」，中國中化的非全資附屬公司）於2024年3月15日訂立補充協議以修訂中化金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據法規更新，中化財務將提供的其他金融服務的範圍的更新；(ii)將協議有效期延長至2026年12月31日止；及(iii)對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團自身資金使用情況及資金調配安排，本公司建議修訂每個年度每日最高存款餘額（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月15日的公告及2024年4月12日的通函）；及
- (t) 青島高新區投資開發集團有限公司、青島青茂置業有限公司與青島晟茂置業有限公司（「晟茂置業」）於2024年3月22日訂立協議，將青島東方伊甸園文化旅遊開發有限公司的註冊資本由人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，而晟茂置業悉數認購新增註冊資本的總付款為人民幣450.10百萬元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月22日的公告）；
- (u) 北京展拓置業有限公司（「展拓置業」，本公司的間接全資附屬公司）與中化財務於2024年4月26日訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款；為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月26日的公告及日期為2024年5月30日的通函）；
- (v) 本公司與中國中化訂立新租賃框架協議，據此，以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年5月7日的公告及日期為2024年5月30日的通函）；

- (w) 金茂西南企業管理(天津)有限公司(「金茂西南」,本公司間接全資附屬公司)與嘉興振茂投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興振茂」)及成都悅茂置業有限公司(「成都悅茂」)於2024年5月15日簽訂股權收購協議,據此,金茂西南同意收購而嘉興振茂同意出售成都悅茂49%的股權,總對價為人民幣1,192.81百萬元。於該交易完成後,成都悅茂會成為本公司的間接全資附屬公司(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2024年5月15日的公告);
- (x) 金茂西南與嘉興文茂貳號投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興文茂貳號」)及成都雋茂置業有限公司(「成都雋茂」)於2024年5月15日簽訂股權收購協議,據此,金茂西南同意收購而嘉興文茂貳號同意出售成都雋茂49%的股權,總對價為人民幣1,192.13百萬元。於該交易完成後,成都雋茂會成為本公司的間接全資附屬公司(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2024年5月15日的公告);
- (y) 合肥豐茂與北京首都開發及南京嘉泰於2024年6月24日簽訂增資協議,據此,合肥豐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;而北京首都開發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。增資完成後,南京嘉泰註冊資本金會增加至人民幣550百萬元,其會成為本公司的間接非全資附屬公司(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2024年6月24日的公告);
- (z) 三亞南繁榮茂置業有限公司(「南繁榮茂」,本公司間接非全資附屬公司)與其間接股東金茂天津、海南農墾南繁產業集團有限公司(「海南農墾」)及三亞崖州灣科技城控股集團有限公司(「三亞崖州」)訂立框架協議,自2024年6月28日起生效,有效期為三年。據此,南繁榮茂同意按照金茂天津、海南農墾及三亞崖州所持南繁科技城有限公司的股權比例,並根據相同的條款與條件向金茂天津、海南農墾及三亞崖州提供貸款。南繁榮茂向海南農墾及三亞崖州所提供貸款的每日最高結存餘額(包括應計利息)將分別為人民幣3.4億元及人民幣1.7億元(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2024年6月28日的公告);

- (aa) 本集團與中化信息技術有限公司（「中化信息」，中國中化間接全資附屬公司）於2024年7月26日訂立數字化服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化信息提供的數字化服務，直至2026年12月31日止（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月26日的公告）；
- (bb) 本集團與中化商務有限公司（「中化商務」，中國中化間接非全資附屬公司）於2024年9月13日訂立招標採購服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化商務提供的招標採購服務，直至2026年12月31日止（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月13日的公告）；及
- (cc) 西安順茂置業有限公司（「西安順茂」，本公司間接全資附屬公司）與嘉興央茂及西安明茂置業有限公司（「西安明茂」）於2024年9月29日簽訂股權轉讓協議，據此，西安順茂同意收購而嘉興央茂同意出售西安明茂40%的股權，總對價約為人民幣1,664.74百萬元。於該交易完成後，西安明茂會成為本公司的間接全資附屬公司（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告）。

## 10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅或對本集團提出之重大訴訟或申索。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司秘書為廖繼勤先生。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



## 12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）於聯交所之披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn))可供查閱：

- (a) 由本公司準備的產權交易合同的形式；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (c) 北京天健興業資產評估有限責任公司編製的金茂三亞之估值報告，其正文載於附錄二；及
- (d) 第一太平戴維斯編製的估值報告（金茂三亞希爾頓酒店），其正文載於附錄三。



**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)

**股東特別大會通告**

謹此通知，中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）謹訂於2024年11月15日（星期五）上午九時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會，以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准本公司間接全資附屬公司金茂（海南）投資有限公司（「海南金茂」）及本公司間接全資附屬公司中國金茂（集團）有限公司（作為出讓方）通過公開掛牌程序（「公開掛牌」）的方式透過北京產權交易所以不少於人民幣1,848.88百萬元的初始價（「最低代價」）出售金茂（三亞）度假酒店有限公司（「金茂三亞」）100%股權及海南金茂對金茂三亞的相關債權的潛在出售事項（「潛在出售事項」），更多詳情見本公司日期為2024年10月15日的公告；及
- (b) 倘公開掛牌有成功中標者，本公司董事謹此獲授權同意潛在出售事項的最終價格，前提是其以不低於最低代價及授權本公司任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及潛在出售事項以及其項下擬進行的任何交易而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

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10月30日

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於2024年11月12日(星期二)至2024年11月15日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內不會進行任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有正式填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2024年11月11日(星期一)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理股份過戶登記手續。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開的股東特別大會(或其任何續會)及在會上投票的股東，均可委派一名或多名代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (3) 就任何股份的聯名持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟倘該等聯名持有人中有超過一名親身或委派代表出席上述大會，則只有該等出席人士中在股東名冊上就該等股份排名首位的持有人方有權就該等股份投票。
- (4) 已根據委任表格所載的指示填妥的代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(公眾假期除外)送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
- (6) 若股東特別大會當日上午7時正依然懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈「因超強颱風引致的極端情況」正在生效，則股東特別大會將會推遲舉行。本公司將在本公司網站www.chinajinmao.cn及香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，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。