

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
土地收儲

土地收儲

董事會公佈，於2025年1月13日，本公司之間接全資附屬公司湖州東茂與湖州南太湖管委會就土地收儲訂立土地收儲協議。根據土地收儲協議，湖州東茂同意將該等地塊交由湖州南太湖管委會收儲，代價為人民幣781,000,000元，以現金補償。

上市規則之涵義

由於土地收儲的最高適用百分比率(以補償金額為基準)超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

土地收儲

董事會公佈，於2025年1月13日，本公司之間接全資附屬公司湖州東茂與湖州南太湖管委會就土地收儲訂立土地收儲協議。根據土地收儲協議，湖州東茂同意將該等地塊交由湖州南太湖管委會收儲，代價為人民幣781,000,000元，以現金補償。

土地收儲協議之主要條款

日期

2025年1月13日

訂約方

- (1) 湖州南太湖管委會；及
- (2) 湖州東茂(本公司的間接全資附屬公司)

補償及支付條款

對該等地塊的補償(「補償」)為人民幣781,000,000元。補償乃參考該等地塊的經評估市價，經訂約方公平磋商後釐定。有關經評估市價乃根據具有資質的中國評估機構出具的資產評估而得出。

補償的整體付款不應晚於如下期限：

- (1) 土地收儲協議簽訂並完成該等地塊《不動產權證書》註銷後180天內，湖州南太湖管委會支付所涉補償金額總額的20%；
- (2) 土地收儲協議簽訂並完成該等地塊《不動產權證書》註銷後360天內，湖州南太湖管委會累計支付至所涉補償金額總額的50%；
- (3) 土地收儲協議簽訂並完成該等地塊《不動產權證書》註銷後720天內，湖州南太湖管委會累計支付至所涉補償金額總額的100%。

運用專項債資金

根據《自然資源部關於運用地方政府專項債券資金收回收購存量閒置土地的通知》(自然資發[2024]242號)，湖州南太湖管委會將申報專項債資金處置閒置土地工作，湖州東茂應予配合。若該等地塊納入專項債資金處置閒置土地清單，並具備實施條件，雙方最晚應於土地收儲協議簽訂後180天內就使用專項債政策資金支付補償的分期期限等安排進一步協商，如達成一致可另行簽訂協議。若後續另行簽訂協議，本公司將適時就有關安排遵守上市規則的相關規定。

交付該等地塊

雙方應當共同配合，在土地收儲協議簽訂後15日內完成《不動產權證書》註銷，由國家收儲，並騰出該等地塊交湖州南太湖管委會驗收確認。湖州東茂承諾該等地塊移交時保持當前現狀不變，在該等地塊完成移交手續後，湖州東茂將不再享有對該等地塊上既有建設成果(若存在)的所有權。

有關該等地塊的資料

該等地塊包含4幅編號分別為TH-07-01-06A、08B、08E及09A的地塊，總佔地面積約為147,277平方米，位於中國湖州市濱湖東，該等地塊目前規劃用於開發住宅物業、零售商業以及批發市場用途。於本公告日期，該等地塊仍未開發。

除稅前／後溢利／虧損淨額

由於該等地塊為仍未開發的地塊，截至2023年及2024年12月31日止年度，溢利／虧損淨額並不適用於該等地塊。

進行土地收儲的原因及裨益

作為地方政府城市管理及優化土地使用效率工作的一部分，該等地塊將根據土地收儲協議進行收儲。於2021年12月，本集團透過公開競買程序投得該等地塊，曾擬於該等地塊開發住宅物業、零售商業以及批發市場，惟當時沒有任何有關具體或實質開發計劃或時間表。於本公告日期，基於各種因素，包括但不限於物業市場市況、住宅物業及零售商業的供求情況、估計開發成本及優化本集團資源使用，該等地塊仍未開發。因此，董事會認為湖州南太湖管委會收儲該等地塊不會對本集團的營運管理產生任何重大不利影響。此外，經參考該等地塊的經評估市場價值，認為補償屬公平合理。董事相信，土地收儲有利於本集團優化資源使用，長遠而言有利於本集團的未來發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

於2024年12月31日，該等地塊的賬面值約為人民幣781,830,000元。該等地塊於2024年12月26日的估值約為人民幣779,247,100元。有關估值乃由一家獨立物業估值師結合市場比較法及剩餘法並最終採用算術平均數釐定。本公司預期會因土地收儲而錄得估計除稅前虧損淨額約人民幣830,000元。本集團因土地收儲而錄得的實際收益或虧損金額有待審核，並將計及與土地收儲有關的任何其他成本及開支。因此，其可能與上述有所不同，惟預期該差額不屬重大。

所得款項的擬定用途

本公司目前擬將土地收儲所得款項全數用作本集團的營運資金，惟須視乎實際情況及董事會在擬定用途的具體細節提呈審議時的決定。

上市規則的涵義

由於土地收儲的最高適用百分比率(以補償金額為基準)超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，土地收儲構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

有關訂約方的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商，為中國中化控股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。

湖州東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開發與經營。

湖州南太湖管委會為湖州市人民政府的派出機構，其職責(其中包括)為湖州市的國有土地轉讓、招標、拍賣及土地前期開發提供服務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，湖州南太湖管委會為中國政府機關，而湖州南太湖管委會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
「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
「湖州東茂」	指	湖州東茂置業有限公司，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
「湖州南太湖管委會」	指	湖州南太湖新區管理委員會，即湖州市人民政府的派出機構
「該等地塊」	指	位於中國湖州市濱湖東單元TH-07-01-06A、08B、08E、09A的共4宗地塊，總佔地面積為147,277平方米
「土地收儲」	指	湖州南太湖管委會根據土地收儲協議向湖州東茂收回該等地塊
「土地收儲協議」	指	湖州南太湖管委會與湖州東茂於2025年1月13日訂立的土地收儲協議
「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
「%」	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，2025年1月13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。