

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，概不對因本公告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任何責任。



## Leading Holdings Group Limited

### 領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6999)

#### 須予披露交易 出售該土地

##### 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年1月27日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立轉讓協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買該土地。

##### 上市規則的影響

由於根據上市規則第14.06條，出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部均少於25%，根據上市規則第十四章，該交易構成本公司的須予披露交易，僅須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

##### 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年1月27日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立轉讓協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買該土地。

## 轉讓協議

轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

2025年1月27日

### 訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；
- (iii) 賣方股東；及
- (iv) 買方股東

### 標的事項

賣方擬以代價人民幣95,297,162元(「**土地代價**」)將該土地轉讓予買方。土地代價由賣方與買方參考本公司委聘的獨立專業估值師四川天智誠房地產資產評估事務所有限責任公司使用假設開發法對該土地估值後經公平磋商釐定。

根據適用中國法律，房地產開發商對於國有土地必須完成至少25%的開發，方可將土地轉讓給第三方開發商(「**前置條件**」)。為將該土地轉讓予買方，賣方已同意代表買方開發該土地以滿足前置條件，而買方已同意按等額基準墊付賣方開發該土地產生的所有款項(「**開發成本**」)。根據轉讓協議，買方應就賣方與第三方為達成前置條件而訂立的任何協議(「**開發協議**」)及開發成本付款依法承擔責任。一旦達成前置條件及買方於轉讓該土地後取得新土地證書，賣方應立即將開發協議轉讓予買方。

## 付款時間表

賣方及買方應於簽訂轉讓協議後5個營業日內向相關登記機構申請該土地的預告登記。買方應於簽訂轉讓協議後90日內向本集團就保交樓項目指定的賬戶支付人民幣15,000,000元。賣方及買方應於前置條件達成後10個營業日內就該土地申請正式過戶登記。買方應於該土地辦結正式過戶登記後6個月內支付人民幣50,000,000元並於登記後9個月內支付餘下土地代價。

## 擔保

賣方股東及買方股東已同意分別承擔轉讓協議項下賣方及買方擬承擔的所有債務及責任。

## 該土地

該土地位於中國河南省駐馬店市驛城區張台路與建設大道交叉口東北側。該土地的編號為豫(2020)駐馬店市不動產權第0003408號，已獲批准作住宅及商業用途。該土地總面積為70,590.49平方米。於本公告日期，該土地尚未開發。

## 出售事項的財務影響

本集團預期出售事項將錄得虧損約人民幣41,000,000元，乃參考該土地賬面值與土地代價之間差價計算。出售事項產生的實際盈虧將以本公司核數師的審計結果為準，並可能與上文所述者有所不同。

## 出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發和銷售。本集團於2018年透過公開掛牌程序收購該土地，並擬於該土地上開發住宅及商業物業。然而，由於中國房地產行業低迷及本集團採取更嚴格及審慎的發展策略，該土地於本公告日期仍未開發。自2021年以來，中國的房地產開發商經歷房地產行業的大幅下滑。2025年，全球市場預期將持續震蕩，中國經濟繼續面臨巨大挑戰。經考慮

駐馬店市的市況及宏觀經濟環境後，董事認為開發該土地並不符合本公司的利益。本公司相信，出售事項提供機會收回大部分先前投資及避免進一步開支，並將優化本集團的資源利用。

土地代價所得款項人民幣95,297,162元將用於支持本集團保交樓項目，長遠而言將有利於本集團的未來發展。

經考慮上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)相信，轉讓協議的條款屬公平合理，轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 訂約方的資料

### 本公司

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，本集團持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途，並從事酒店管理業務。

### 賣方

賣方為本公司的附屬公司，於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

### 賣方股東

賣方由駐馬店皇家驛站文化旅遊開發有限公司(「駐馬店皇家驛站」)全資擁有，而該公司由大連領地房地產開發有限公司(「大連領地」)擁有70%權益及河南皇家驛站文化旅遊開發有限公司(「河南皇家驛站」)擁有30%權益。駐馬店皇家驛站主要從事物業開發及旅遊開發。大連領地主要從事物業開發，由本公司擁有99%權益，由唐鐸間接擁有0.5%權益，由王雨淇間接擁有0.5%權益。公開搜索

顯示，河南皇家驛站主要從事房地產開發及旅遊開發。河南皇家驛站由陸學偉、王軍、蘇澤芸及沙翠梅分別間接擁有約49%、15%、6%及6%，而河南皇家驛站餘下股權由國有公司持有。

## 買方及買方股東

買方為一家主要從事房地產開發的國有公司。買方由買方股東全資擁有，買方股東主要從事基礎設施建設及投資。買方股東由駐馬店驛城區人民政府全資擁有。

據本公司董事（「董事」）作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方的最終實益擁有人為中國政府機關及獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則的影響

由於根據上市規則第14.06條，出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，惟全部均少於25%，根據上市規則第十四章，該交易構成本公司的須予披露交易，僅須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	領地控股集團有限公司（前稱領地中國控股有限公司），一間於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6999）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	轉讓協議項下擬進行的該土地出售
「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
「該土地」	指	根據轉讓協議將予出售的土地
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	駐馬店正譽房地產有限公司
「買方股東」	指	駐馬店市驛城區交通投資集團有限公司，一家由駐馬店驛城區人民政府全資擁有的公司，為買方的唯一股東
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	有關出售該土地的轉讓協議及配套文件
「賣方」	指	駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司，本公司之附屬公司

「賣方股東」 指 駐馬店皇家驛站文化旅遊開發有限公司、大連領地房地產開發有限公司及河南皇家驛站文化旅遊開發有限公司，即賣方的股東

「%」 指 百分比

承董事會命  
領地控股集團有限公司  
董事長  
劉玉輝

香港，2025年1月27日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事劉玉輝先生及羅昌林先生；以及獨立非執行董事羅瑩女士及方敏先生。