

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。



中國能源建設股份有限公司
CHINA ENERGY ENGINEERING CORPORATION LIMITED*
(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3996)

須予披露的交易
收購土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於2023年10月13日，本公司附屬公司城市投資發展公司，及廣州天投、廣州天科(合稱「**聯合體**」)簽署《成交確認書》，確認聯合體已通過公開競買方式，競得廣州市規劃和自然資源局出讓的廣州市天河區天河智慧城核心區廣汕二路AT0305231地塊(「**該地塊**」或「**宗地**」)的國有建設用地使用權，該地塊的成交價款為人民幣428,840.95萬元(「**本次交易**」)。其中，城市投資發展公司、廣州天投及廣州天科於本次交易所佔的權益及所負的對價分別為95%、1.25%及3.75%。後續聯合體將按照前述持股比例設立合營企業開發該地塊，該合營企業將為本公司的附屬公司。聯合體與廣州市規劃和自然資源局將於2023年10月18日就本次交易簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(「**合同**」)，合同於各方簽字蓋章後生效。

上市規則涵義

由於本次交易的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章相關規定，本次交易構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

* 僅供識別

董事會欣然宣佈，於2023年10月13日，本公司附屬公司城市投資發展公司，及廣州天投、廣州天科(合稱「**聯合體**」)簽署《成交確認書》，確認聯合體已通過公開競買方式，競得廣州市規劃和自然資源局出讓的廣州市天河區天河智慧城核心區廣汕二路AT0305231地塊(「**該地塊**」或「**宗地**」)的國有建設用地使用權，該地塊的成交價款為人民幣428,840.95萬元(「**本次交易**」)。其中，城市投資發展公司、廣州天投及廣州天科於本次交易中所佔的權益及所負的對價分別為95%、1.25%及3.75%。後續聯合體將按照前述持股比例設立合營企業開發該地塊，該合營企業將為本公司的附屬公司。聯合體與廣州市規劃和自然資源局將於2023年10月18日就本次交易簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(「**合同**」)，合同於各方簽字蓋章後生效。合同的有關詳情如下：

1. 合同

訂約方

廣州市規劃和自然資源局，作為出讓方

聯合體，作為受讓方

據董事所知、所悉及所信，廣州市規劃和自然資源局、廣州天投、廣州天科及其各自的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。

該地塊詳情

該地塊位於廣州市天河區天河智慧城核心區，廣汕二路以南，舊羊山以北，東至柯木塱村坳頭南街，南至舊羊山及規劃幼兒園，西至規劃路，北至廣汕二路。該地塊編號為AT0305231，規劃用地總面積58,715.52平方米，出讓面積48,988.40平方米。該地塊的土地使用權出讓年期為居住用地70年，自出讓方向受讓方交付土地之日起算。該地塊的用途為二類居住用地(R2)。

代價及釐定基準

依據廣州市天河區廣汕二路AT0305231地塊項目掛牌出讓文件(穗規劃資源掛出告字[2023]55號)，該地塊的土地出讓價款底價為人民幣428,840.95萬元。該地塊的土地成交價款總額為人民幣428,840.95萬元(「土地成交價款」)，為底價成交。

該土地成交價款乃經廣州市規劃和自然資源局按照相關中國法律法規就出售該地塊舉行的公開競買程序達成。經考慮廣州市規劃和自然資源局設定的投標限價，該地塊的位置、面積及現行市況，購入該地塊的發展潛力及未來收益等多項因素後，本公司認為土地成交價款屬公平合理。

受讓方已於2023年9月26日繳納該地塊的土地出讓價款底價的20%作為競買保證金(競得後轉為定金／土地成交價款)。受讓方須在簽訂合同之日起30日內，向出讓方支付第一期國有建設用地使用權出讓價款，金額為土地成交價款總額的50%。受讓方須在2024年3月31日前，付清剩餘土地成交價款。受讓方須在支付第二期國有建設用地使用權出讓價款時，按照支付第一期土地出讓價款之日中國人民銀行公佈的貸款利率向出讓方支付利息。

該地塊的交付

出讓方同意由廣州市天河區土地開發中心在簽訂合同之日起1個月內，將該地塊交付給受讓方。出讓方同意在交付土地時該地塊應達到以下條件：場地已基本平整，按現狀交地。

該地塊的開發建設與利用

受讓方在該地塊範圍內進行開發建設應符合下列主要條件：

用地性質	出讓面積 (m^2)	容積率	建築高度 (m)	建築密度 (%)	綠地率 (%)
R2二類居住用地	48,988.40	≤3.0	H≤100	≤28	≥35

該地塊的住宅建築高度不高於100米，臨廣汕路一線不高於80米，東南側臨地塊邊線60米範圍內不高於24米，建築高度需滿足岑村機場淨空控制要求。該地塊需配建其他商業設施1,200平方米。實施裝配式建築面積比例不低於該地塊地上計算容積率建築面積的70%。

受讓方同意在2024年11月19日之前(土地交付之日起12個月內)動工建設，在2027年11月19日前(動工開發日起36個月內)竣工。在出讓期限內，需要改變合同約定的土地用途的，須依法辦理改變土地用途批准手續，簽訂國有建設用地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂國有建設用地使用權出讓合同，由受讓方按照批准改變時新土地用途下建設用地使用權評估市場價格與原土地用途下建設用地使用權評估市場價格的差額補繳土地成交價款，辦理土地變更登記。

該地塊土地使用權的轉讓、出租與抵押

受讓方按照合同約定支付全部土地成交價款，領取國有土地使用證後，有權將合同項下的全部或部分國有建設用地使用權轉讓、出租、抵押。首次轉讓的，應當按照合同約定進行投資開發，完成開發投資總額的百分之二十五以上。

違約責任

受讓方不能按時支付土地成交價款的，自滯納之日起，每日按遲延支付款項的千分之一向出讓方繳納違約金。延期付款超過60日，經出讓方催交後仍不能支付土地成交價款的，出讓方有權解除合同，受讓方無權要求返還定金，出讓方並可請求受讓方賠償損失。

受讓方因自身原因終止該項目投資建設，向出讓方提出終止履行合同並請求退還土地的，出讓方報經原批准土地出讓方案的人民政府批准後，分別按以下約定，退還除合同約定的定金以外的全部或部分土地成交價款(不計利息)，收回國有建設用地使用權，該宗地範圍內已建的建築物、構築物及其附屬設施可不予補償，出讓方還可要求受讓方清除已建建築物、構築物及其附屬設施，恢復場地平整；但出讓方願

意繼續利用該宗地範圍內已建的建築物、構築物及其附屬設施的，應給予受讓方一定補償：受讓方在合同約定的開工建設日期屆滿一年前不少於60日向出讓方提出申請的，出讓方在扣除定金後退還受讓方已支付的土地成交價款；受讓方在合同約定的開工建設日期超過一年但未滿二年，並在屆滿二年前不少於60日向出讓方提出申請的，出讓方應在扣除合同約定的定金，並按照規定徵收土地閒置費後，將剩餘的已付土地成交價款退還受讓方。

受讓方造成土地閒置，未按期動工開發滿一年不滿兩年的，應依法繳納土地閒置費；未按期動工開發滿兩年的，出讓方有權無償收回國有建設用地使用權。

受讓方未能按照合同約定日期或同意延建所另行約定日期開工建設的，每延期一日，應向出讓方支付相當於土地成交價款的千分之零點五的違約金，出讓方有權要求受讓方繼續履約。

受讓方未能按照合同約定日期或同意延建所另行約定日期竣工的，每延期一日，應向出讓方支付相當於土地成交價款的千分之零點五的違約金。

建築容積率、建築密度等任何一項指標高於合同約定最高標準的，出讓方有權收回高於約定的最高標準的面積部分，有權按照實際差額部分佔約定標準的比例，要求受讓方支付相當於同土地成交價款的違約金。

由於出讓方未按時提供出讓土地而致使受讓方合同項下宗地佔有延期的，每延期一日，出讓方應當按受讓方已經支付的土地成交價款的千分之一向受讓方給付違約金。出讓方延期交付土地超過60日，經受讓方催交後仍不能交付土地的，受讓方有權解除合同，出讓方應當雙倍返還定金，並退還已經支付土地成交價款的其餘部分，受讓方並可請求出讓方賠償損失。

出讓方未能按期交付該土地或交付的土地未能達到本合同約定的土地條件或單方改變土地使用條件的，受讓方有權要求出讓方按照規定的條件履行義務，並且賠償延誤履行而給受讓方造成的直接損失。該土地的使用年期自達到約定的土地條件之日起算。

2. 本次交易的理由及裨益

本次交易使得城市投資發展公司可以對該地塊進行後續開發、建設和銷售，由此可獲取相應收益，實現本集團的利潤增長，並有助於提高本集團的房地產業務市場知名度和市場佔有率，提升行業地位和品牌知名度。

董事認為競買該地塊乃按一般商業條款進行，土地成交價款乃基於公平商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

3. 上市規則涵義

由於本次交易的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章相關規定，本次交易構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

4. 訂約方資料

本公司是一家為中國乃至全球能源電力、基礎設施等行業提供整體解決方案、全產業鏈服務的綜合性特大型集團公司。

城市投資發展公司是一家於2004年3月15日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，其主要從事房地產開發與中高端物業經營管理等業務。

廣州天投是一家於1987年10月在中國註冊成立的有限責任公司，其主要從事房地產開發業務。廣州天投的最終實益擁有人為廣州市天河區財政局。

廣州天科是一家於2022年8月在中國註冊成立的有限責任公司，為廣州市天河區屬國有企業廣州高新技術產業集團有限公司的全資附屬公司，其主要從事房地產開發業務。廣州天科的最終實益擁有人為廣州市天河區人民政府及廣東省財政廳。

土地出讓方為廣州市規劃和自然資源局，負責廣州市的國土空間規劃、自然資源管理等相關工作，為中國政府部門。

5. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞條具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國能源建設股份有限公司，一間於2014年12月19日在中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：3996)，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601868)
「城市投資發展公司」	指	中能建城市投資發展有限公司，為本公司的全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州天投」	指	廣州市天投城市建設開發有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「廣州天科」	指	廣州天科置業有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「廣州市規劃和自然資源局」	指	廣州市規劃和自然資源局，本次交易的出讓方，為獨立於本公司及其關連人士之第三方

「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
中國能源建設股份有限公司
董事長
宋海良

中國，北京
2023年10月13日

於本公告日期，本公司執行董事為宋海良先生及馬明偉先生；非執行董事為李樹雷先生、劉學詩先生及司欣波先生；及獨立非執行董事為趙立新先生、程念高先生及魏偉峰博士。

* 僅供識別