

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份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。



## JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悅城地產有限公司  
(於百慕達註冊成立的有限公司)  
(股份代號：207)

### 須予披露交易 收購位於中國武漢的土地使用權

#### 收購位於中國武漢的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月二十四日，本公司的間接非全資附屬公司悅谷已獲武漢市國土資源和規劃局告知，其已於拍賣會上以人民幣1,399,280,000元成功競標武漢市國土資源和規劃局掛牌出售的地塊的土地使用權。各地塊的出售均以彼此為條件。預期將於二零一八年十一月三十日或之前簽訂收購事項相關土地使用權出讓合同。悅谷已支付一筆合共人民幣1,399,280,000元的款項，作為競買保證金。緊隨收購事項完成後，本公司將間接持有該地塊的權益。

#### 上市規則涵義

由於收購事項相關的一個或多個適用百分比率超過5%但均低於25%，收購事項項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月二十四日，本公司的間接非全資附屬公司悅谷已獲武漢市國土資源和規劃局告知，其已於拍賣會上以人民幣1,399,280,000元成功競標武漢市國土資源和規劃局掛牌出售的地塊的土地使用權。各地塊的出售均以彼此為條件。預期將於二零一八年十一月三十日或之前簽訂收購事項相關土地使用權出讓合同。悅谷已支付一筆合共人民幣1,399,280,000元的款項，作為競買保證金。

## 競標結果

### 114號地塊

日期	:	二零一八年十月二十四日
中標者	:	悅谷，一間本公司的間接非全資附屬公司
該地塊位置	:	中國武漢高新大道以南及光谷三路以東
規劃總用地面積	:	約121,000平方米
總建築面積	:	約280,000平方米
該地塊擬定用途	:	住宅用途
土地使用權期限	:	70年住宅用途
代價	:	人民幣944,380,000元，其為悅谷於武漢市國土資源和規劃局舉行的拍賣會遞交之該地塊中標價格。悅谷已支付人民幣944,380,000元，作為拍賣會114號地塊的保證金，並將構成收購事項代價總額付款

### 115號地塊

日期	:	二零一八年十月二十四日
中標者	:	悅谷，一間本公司的間接非全資附屬公司
該地塊位置	:	中國武漢高新大道以南及豹溪路以東
規劃總用地面積	:	約106,000平方米
總建築面積	:	約420,000平方米
該地塊擬定用途	:	商業用途
土地使用權期限	:	40年商業用途
代價	:	人民幣454,900,000元，其為悅谷於武漢市國土資源和規劃局舉行的拍賣會遞交之該地塊中標價格。悅谷已支付人民幣454,900,000元，作為拍賣會115號地塊的保證金，並將構成收購事項代價總額付款

於本公告日期，就股權及利潤分成而言，悅谷由本公司及 Reco Valley 分別擁有 51% 及 49%。收購事項相關總成本（包括代價及相關稅項及行政成本）預期約為人民幣 1,457,429,300 元，其將由本公司及 Reco Valley 按其各自於悅谷的股權比例撥付，而悅谷的股東通過出資予悅谷，已初步出資合共約人民幣 1,457,429,400 元。因此，本集團向悅谷的總出資額約為人民幣 743,300,000 元，其將自內部資源撥付。

悅谷計劃成立全資項目公司以收購該地塊的所有權益以及 / 或負責開發、建設及運營該地塊。緊隨收購事項完成後，本公司將間接持有該地塊權益。

## 收購事項的理由及裨益

本集團於中國主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。該地塊位於武漢東湖新技術開發區黃金地段，並適合商業及住宅物業開發。鑒於該地塊的位置及指定用途，預計該地塊開發完成後，將實現高投資價值，從而為本集團帶來穩定可觀收入及利潤。董事認為收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，而收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

## 有關訂約方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股公司。本集團主要在中國從事開發、運營、銷售、租賃及管理綜合體和商用物業。本集團在中國及香港開發、持有及運營多個物業項目。

悅谷為一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司及Reco Valley共同成立。於本公告日期，就股權及利潤分成而言，悅谷由本公司及Reco Valley分別擁有51%及49%。因此，悅谷為本公司的間接非全資附屬公司。悅谷主要透過其全資項目公司投資及開發該地塊。

Reco Valley為一間於新加坡註冊成立的有限公司，並為GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司，其為若干本公司物業發展項目的合營夥伴。此外，於本公告日期，GIC Private Limited擁有本公司已發行股本約7.31%權益。GIC (Realty) Private Limited以及GIC Private Limited 均為新加坡財務部全資持有的公司。新加坡財務部是根據新加坡財務部設立法案（第183章）設立的法律公司實體，設立的目的是持有和管理新加坡政府的資產。Reco Valley主要從事資產管理及投資管理。

武漢市國土資源和規劃局乃中國政府機構，為該地塊的賣方。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢市國土資源和規劃局及其最終實益擁有人乃本集團及其關連人士的獨立第三方。

## 上市規則的涵義

由於收購事項相關的一個或多個適用百分比率超過5%但均低於25%，收購事項項下擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	於拍賣會上透過公開競標收購該地塊的土地使用權
「拍賣會」	指	武漢市國土資源和規劃局舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市

「代價」	指	人民幣1,399,280,000元，即出讓該地塊土地使用權的總價格
「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
「悅谷」	指	悅谷有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「該地塊」	指	本公告「競標結果」一節所述地塊，規劃總用地面積約為227,000平方米，於拍賣會上掛牌出售
「武漢市國土資源和規劃局」	指	武漢市國土資源和規劃局
「土地使用權出讓合同」	指	悅谷或其全資附屬公司與武漢市國土資源和規劃局就該地塊將予簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「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，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「Reco Valley」	指	Reco Valley Private Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」的詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

中國，二零一八年十月二十四日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事蔣超先生、曾憲鋒先生及姜勇先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。