

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。



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 收購位於中國成都的土地使用權

收購位於中國成都的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十五日，聯合體（即辰悅置業（本公司之間接全資附屬公司）及中鐵房地產）已以人民幣 846,600,000 元取得四川天府新區公園城市建設局於成都市公共資源交易服務中心拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權的成交確認書。收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二一年九月二十九日或之前訂立。聯合體已支付拍賣會的保證金合共人民幣 155,000,000 元，其中本集團已根據相關比例支付人民幣 79,050,000 元。根據四川天府新區公園城市建設局的規定，聯合體將於中國成都共同成立一間項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益，以進行該地塊的未來開發。該地塊位於中國成都市天府新區科學城。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但均低於 25%，故收購事項項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的通知及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十五日，聯合體（即辰悅置業（本公司之間接全資附屬公司）及中鐵房地產）已以人民幣 846,600,000 元取得四川天府新區公園城市建設局於成都市公共資源交易服務中心拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權的成交確認書。收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二一年九月二十九日或之前訂立。聯合體已支付拍賣會的保證金合共人民幣 155,000,000 元，其中本集團已根據相關比例支付人民幣 79,050,000 元。根據四川天府新區公園城市建設局的規定，聯合體將於中國成都共同成立一間項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益，以進行該地塊的未來開發。該地塊位於中國成都市天府新區科學城。

成交確認書

- 日期：二零二一年九月十五日
- 訂約方：(1) 辰悅置業；
(2) 中鐵房地產；
(3) 四川天府新區公園城市建設局；及
(4) 成都市公共資源交易服務中心。
- 該地塊位置：中國成都天府新區煎茶街道高廟村一組
- 總地盤面積：約 41,543 平方米
- 總規劃計容建築面積：約 83,000 平方米
- 該地塊擬定用途：住宅及商業
- 土地使用權期限：住宅用途為 70 年，商業用途為 40 年
- 代價：人民幣 846,600,000 元，乃於成都市公共資源交易服務中心舉行的拍賣會上由聯合體遞交之該地塊中標價格，本集團將根據相關比例支付其中的人民幣 431,766,000 元。根據拍賣會競投文件之初步條款及條件，代價的付款條款如下：
- (a) 聯合體已支付一筆共人民幣 155,000,000 元的款項作為拍賣會的保證金，本集團已根據相關比例支付其中的人民幣 79,050,000 元。保證金將構成代價付款；
 - (b) 聯合體將於二零二一年十月二十八日或之前支付相當於 50% 代價減保證金的金額；及
 - (c) 聯合體將於二零二一年十二月二十七日或之前支付相當於 20% 代價的金額；及
 - (d) 聯合體將於二零二二年三月二十七日或之前支付代價餘額。
- 成立一間項目公司：根據四川天府新區公園城市建設局規定，就該地塊之未來發展而言，聯合體將於中國成都成立一間項目公司，該公司將於收購事項完成後持有該地塊的權益。
- 項目公司預期將由辰悅置業及中鐵房地產分別持有 51% 及 49% 的權益，其將作為附屬公司綜合入賬於本公司綜合財務報表內。於本公告日期，辰悅置業及中鐵房地產正在就合資企業安排之條款進行磋商。

代價的基準

代價乃由聯合體經考慮該地塊之出讓起始價、中國成都的現行市況、該地塊位於成都天府新區

科學城之戰略位置、該地塊周邊地區近期地價及該地塊的開發潛力後，於拍賣會上中標該地塊而釐定。收購事項相關成本總額（包括代價以及相關稅項、行政及其他成本）預計將約為人民幣 872,984,933 元，將由聯合體根據相關比例按比例撥付。因此，本集團的出資總額預計將約為人民幣 445,222,316 元，將動用其現金及現金等價物等內部資源撥付。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於中國成都天府新區科學城之戰略位置，位於成都紫光芯城西側、與成都紫光芯城隔鹿溪河相望，區域自然環境優越。本集團計劃於該地塊上開發住宅及商業物業，該地區近年對高質量住宅物業具有強大需求，並有大量的居民流入。鑒於該地塊的位置及指定用途，預計將於該地塊開發完成後實現高投資價值，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，收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事多用途綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有及經營多個物業項目。

聯合體

辰悅置業為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展及投資。

中鐵房地產為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在中國從事物業發展。就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，中鐵房地產由中國鐵建股份有限公司（其股份於上海證券交易所及聯交所上市（股份代號：601186.SH 及 1186.HK）全資擁有，而中國鐵建股份有限公司由國務院國有資產監督管理委員會擁有約 51.13% 股權。

四川天府新區公園城市建設局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中鐵房地產及四川天府新區公園城市建設局及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但均低於 25%，故收購事項項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 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，以下詞彙具有下列涵義：

「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	成都市公共資源交易服務中心舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「四川天府新區公園城市建設局」	指	四川天府新區公園城市建設局
「辰悅置業」	指	成都天府辰悅置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「中鐵房地產」	指	中鐵房地產集團西南有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之獨立第三方
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市（股份代號：207）
「成交確認書」	指	於二零二一年九月十五日，辰悅置業和中鐵房地產作為聯合體與四川天府新區公園城市建設局及成都市公共資源交易服務中心訂立的成交確認書，確認於拍賣會上進行之收購事項
「代價」	指	人民幣 846,600,000 元，即授出該地塊土地使用權的價格
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「該地塊」	指	本公告「成交確認書」一節所述地塊，總地盤面積約為 41,543 平方米，於拍賣會上要約出售之地塊
「土地使用權出讓合同」	指	聯合體與四川天府新區公園城市建設局就該地塊將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，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「相關比例」	指	辰悅置業及中鐵房地產將分別持有聯合體將在中國成都成立的項目公司 51%和 49%的相關股權，用於未來發展該地塊
「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

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」之涵義均為上市規則中所賦予之涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

中國，二零二一年九月十五日

本公告日期，董事會成員包括執行董事由偉先生（董事長）及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。