

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

須予披露交易
收購位於中國三亞市的土地使用權

收購位於中國三亞市的土地使用權

董事會欣然宣佈，於2025年8月15日，三亞臻悅(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣784,100,000元成功競拍自然資源和規劃局透過掛牌出讓出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書已於同日取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於2025年8月28日或之前訂立。三亞臻悅已支付掛牌出讓保證金人民幣470,460,000元。三亞臻悅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。該地塊位於中國海南省三亞市。

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%，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年8月15日，三亞臻悅(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣784,100,000元成功競拍自然資源和規劃局透過掛牌出讓出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書已於同日取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於2025年8月28日或之前訂立。三亞臻悅已支付掛牌出讓保證金人民幣470,460,000元。三亞臻悅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。該地塊位於中國海南省三亞市。

成交確認書

日期	:	2025年8月15日
成交確認書訂約方	:	(1) 三亞臻悅(本公司之間接非全資附屬公司)；及 (2) 海南南部拍賣市場。
該地塊位置	:	中國海南省三亞市吉陽區東岸片區臘尾西路東岸藍灣以南
總地盤面積	:	約32,647平方米
總計容建築面積	:	約48,971平方米
該地塊擬定用途	:	二類城鎮住宅用地
土地使用權期限	:	70年
代價	:	人民幣784,100,000元，乃透過掛牌出讓由三亞臻悅遞交之該地塊摘牌價格。根據掛牌出讓文件，三亞臻悅需於2025年8月13日繳納保證金人民幣470,460,000元，作為掛牌出讓保證金，掛牌出讓保證金將構成代價的一部分。餘下未付代價將於簽訂土地使用權出讓合同後30日內支付。

除非因三亞臻悅自身原因導致未能簽訂土地使用權出讓合同，否則倘收購事項終止或失效，保證金將退還予三亞臻悅。

代價的基準

代價乃由三亞臻悅根據中國法律及法規，經考慮自然資源和規劃局設定的最低競標價、現行市況（其中包括該地塊周邊地區新開發物業的近期銷售價格）、該地塊位於中國海南省三亞市吉陽區的戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及其開發潛力後，透過掛牌出讓成功摘牌該地塊而釐定。收購該地塊相關成本總額（包括代價、相關稅項、行政及其他成本）預計將約為人民幣823,590,000元。本集團將動用其內部資源為收購事項提供資金。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於三亞中央商務區東岸片區，該區域為三亞市中心的重點區域。該地塊位於三亞中央商務區體育公園內，交通便利，坐擁雙公園景觀資源。本集團計劃於該地塊開發低密度公園花園洋房社區項目。該地塊鄰近中糧·鉑悅壹號項目及三亞大悅城商場。該地塊亦享有完善的配套設施，例如生活、教育、醫療、娛樂及休閒設施，使其成為當地改善型居民及遊客關注的重點區域。鑒於本集團聯屬公司在同區開發三亞大悅中心及中糧·鉑悅壹號項目等方面的豐富經驗，該地塊的開發建設將進一步擴大本公司在海南自由貿易港封關運作期間的規模效益及品牌影響力。鑒於該地塊的位置及規劃用途，預計將於該地塊開發完成後實現投資增值，從而為本集團帶來現金流及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，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，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、經營多個物業項目。

三亞臻悅為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。截至本公告日期，三亞臻悅分別由三亞亞龍灣開發（本公司的間接非全資附屬公司，而該公司分別由本公司間接擁有、中糧集團透過其兩家附屬公司間接擁有、三亞市國有資產管理有限公司（國有企業兼獨立第三方）直接擁有，以及其他獨立第三方直接擁有約56.96%、6.91%、8.91%及27.22%權益）及亞龍灣開發（香港）（本公司的間接全資附屬公司）擁有60%及40%權益。三亞臻悅主要於中國從事物業開發及投資。

自然資源和規劃局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

海南南部拍賣市場為中國政府機構，負責安排該地塊的掛牌出讓。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，自然資源和規劃局、海南南部拍賣市場及其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%，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

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 透過公開摘牌收購該地塊的土地使用權

「董事會」 指 董事會

「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為本公司之間接控股股東
「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	三亞臻悅及海南南部拍賣市場於2025年8月15日訂立的成交確認書，確認透過掛牌出讓進行之收購事項
「代價」	指	人民幣784,100,000元，即售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
「海南南部拍賣市場」	指	海南南部拍賣市場有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經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的人士
「土地使用權出讓合同」	指	三亞臻悅與自然資源和規劃局就該地塊將簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「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32,647平方米，透過掛牌出讓要約出售之地塊

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「掛牌出讓」	指	海南南部拍賣市場舉行的該地塊公開掛牌出讓
「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
「自然資源和規劃局」	指	三亞市自然資源和規劃局
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三亞亞龍灣開發」	指	三亞亞龍灣開發股份有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「三亞臻悅」	指	三亞臻悅開發建設有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「亞龍灣開發(香港)」	指	亞龍灣開發股份(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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」、「中國政府機構」及「附屬公司」等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
董事長
姚長林

中國，2025年8月15日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生；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。