

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)

### 主要交易

### 收購位於中國廈門的土地使用權

#### 收購位於中國廈門的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月九日，共同投標人（即斯威（本公司的間接全資附屬公司）、廈門地鐵投資及廈門東區開發）已取得批准以人民幣3,955,000,000元競投廈門市自然資源和規劃局於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二零二零年十二月十八日或之前訂立。共同投標人根據相關股權比例支付拍賣會的保證金人民幣600,000,000元，其中本集團已支付人民幣306,000,000元。根據廈門市自然資源和規劃局的規定，共同投標人將共同於中國廈門成立項目公司，以對該地塊進行日後開發。

#### 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25%但均低於100%，收購事項項下擬進行交易構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」及收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地及因此被視為「合資格地產收購」。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

#### 一般資料

一份載有有關收購事項之上市規則所規定資料的通函將盡快寄發予股東，預期將於二零二一年一月二十九日或之前寄發予股東，以令有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月九日，共同投標人（即斯威（本公司的間接全資附屬公司）、廈門地鐵投資及廈門東區開發）已取得批准以人民幣3,955,000,000元競投廈門市自然資源和規劃局

於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二零二零年十二月十八日或之前訂立。共同投標人根據相關股權比例支付拍賣會的保證金人民幣600,000,000元，其中本集團已支付人民幣306,000,000元。根據廈門市自然資源和規劃局的規定，共同投標人將共同於中國廈門成立項目公司，以對該地塊進行日後開發。

## 成交確認書

- 日期：二零二零年十二月九日
- 訂約方：(1) 共同投標人；及  
(2) 廈門市自然資源和規劃局。
- 該地塊位置：該地塊位於中國廈門市集美區11-11集美新城片區杏林灣路與誠毅中路交叉口
- 總地盤面積：約127,912平方米
- 總規劃建築面積：約232,190平方米
- 該地塊擬定用途：商業及住宅
- 土地使用權期限：40年商業用途及70年住宅用途
- 代價：人民幣3,955,000,000元，乃共同投標人於廈門市自然資源和規劃局舉行的拍賣會上遞交的該地塊中標價格，其中本集團將根據相關股權比例支付約人民幣2,017,050,000元。
- 共同投標人已支付拍賣會的保證金約人民幣600,000,000元，其中本集團已根據相關股權比例支付人民幣306,000,000元。該保證金將構成收購事項相關總代價付款。
- 共同投標人將於二零二一年一月八日或之前支付經扣除保證金後的50%代價，而共同投標人將於成交確認書日期起計六個月內支付代價的50%餘下結餘。
- 項目公司之成立：將由斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權的項目公司將於中國廈門成立，以對該地塊進行日後開發。

## 代價的基準

代價乃因共同投標人於拍賣會上中標該地塊而釐定，並已計及最低競標價、當前市場狀況、該地塊的位置及周邊地區的土地價格。收購事項相關成本總額(包括代價以及相關稅項、行政及過渡成本)預計將約為人民幣4,250,000,000元，將由共同投標人根據彼等的相關股權比例按比例出資。因此，本集團的出資總額預期將約為人民幣2,167,500,000元，將由其內部資源、股東貸款及／或外部借款撥付。

## 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。

該地塊位於廈門市黃金地段，屬於廈門市城區黃金地段及交通樞紐的優越地理位置，因而其從策略角度被視為適合綜合商務及住宅物業開發。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，憑藉本集團的資源，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃，並將秉承大悅城作為中國綜合體及商用物業行業領導者的品牌形象。

董事認為，收購事項乃於本集團的日常業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，而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。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

## 共同投標人

斯威為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。斯威主要在中國從事物業發展項目的間接控股業務。

廈門地鐵投資為一間於中國註冊成立之有限公司，並主要於中國從事物業發展及物業管理。其由廈門軌道交通集團有限公司全資擁有，而廈門軌道交通集團有限公司分別由國有企業廈門市人民政府國有資產監督管理委員會及國開發基金有限公司（國家開發銀行的全資附屬公司）擁有約87.74%及12.26%股權。

廈門東區開發為一間於中國註冊成立之有限公司，並主要於中國從事物業發展及物業管理。其由廈門住宅建設集團有限公司全資擁有，而廈門住宅建設集團有限公司由國有企業廈門市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

廈門市自然資源和規劃局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門地鐵投資、廈門東區開發與廈門市自然資源和規劃局及其各自最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## 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25%但均低於100%，收購事項項下擬進行交易構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」及收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地及因此被視為「合資格地產收購」。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般資料

一份載有有關收購事項之上市規則所規定資料的通函將盡快寄發予股東，預期將於二零二一年一月二十九日或之前寄發予股東，以令有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下列涵義：

「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	廈門市自然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，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	共同投標人與廈門市自然資源和規劃局於二零二零年十二月九日訂立的成交確認書，確認於拍賣會上進行之收購事項
「代價」	指	人民幣3,955,000,000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
「共同投標人」	指	斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發
「該地塊」	指	本公告中「成交確認書」一節所述地塊，總地盤面積約為127,912平方米，於拍賣會上要約出售
「土地使用權出讓合同」	指	共同投標人與廈門市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
「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
「相關股權比例」	指	共同投標人於將在中國廈門成立以對該地塊進行日後開發的項目公司所持有股權的相關比例，其中斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	本公司股東
「斯威」	指	斯威有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門市自然資源和規劃局」	指	廈門市自然資源和規劃局
「廈門東區開發」	指	廈門市東區開發有限公司，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
「廈門地鐵投資」	指	廈門地鐵上蓋投資發展有限公司，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
「%」	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  
主席  
周政

中國，二零二零年十二月九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、朱來賓先生及姜勇先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生<sup>金紫荊星章、太平紳士</sup>、林建明先生及陳帆城先生。