

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。



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我

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

收購位於中國杭州市的土地使用權

收購位於中國杭州市的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二二年四月二十五日，重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣 1,557,260,000 元成功競拍杭州市規劃和自然資源局於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書預計將於二零二二年五月六日或之前訂立，而土地使用權出讓合同預計將於二零二二年五月十三日或之前訂立。重慶澤悅已支付人民幣 278,090,000 元作為拍賣會的保證金。根據杭州市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國杭州成立項目公司，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。該地塊位於中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元 BJ1707-06、07 地塊。

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，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，預期將於二零二二年六月二十四日或之前寄發，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，於二零二二年四月二十五日，重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣 1,557,260,000 元成功競拍杭州市規劃和自然資源局於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權。收購事項相關成交確認書預計將於二零二二年五月六日或之前訂立，而土地使用權出讓合同預計將於二零二二年五月十三日或之前訂立。重慶澤悅已支付人民幣 278,090,000 元作為拍賣會的保證金。根據杭州市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國杭州成立項目公司，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。該地塊位於中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元 BJ1707-06、07 地塊。

競拍結果

日期	: 二零二二年四月二十五日
訂約方	: (1) 重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）；及 (2) 杭州市規劃和自然資源局。
該地塊位置	: 中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元 BJ1707-06、07 地塊
總地盤面積	: BJ1707-06 地塊為住宅約 19,073 平方米 BJ1707-07 地塊為幼稚園約 4,331 平方米
總計容建築面積	: BJ1707-06 地塊為住宅約 51,497 平方米 BJ1707-07 地塊為幼稚園約 2,400 平方米
該地塊擬定用途	: BJ1707-06 地塊為住宅 BJ1707-07 地塊為幼稚園
土地使用權期限	: BJ1707-06 地塊 - 70 年 BJ1707-07 地塊 - 40 年
代價	: 人民幣 1,557,260,000 元，乃於杭州市規劃和自然資源局舉行的拍賣會上由重慶澤悅遞交之該地塊中標價格。重慶澤悅已支付人民幣 278,090,000 元的款項作為拍賣會的保證金，其將構成有關收購該地塊總代價的付款。根據拍賣會文件，有關該地塊 50% 代價（即人民幣 778,630,000 元，將扣除已付之保證金）將於簽訂土地使用權出讓合同之日起一個月內支付，30% 代價（即人民幣 467,178,000 元）將於簽訂土地使用權出讓合同之日起六個月內支付，餘額（即人民幣 311,452,000 元）將於簽訂土地使用權出讓合同之日起一年內支付。

除非重慶澤悅因自身原因導致未能簽訂土地使用權出讓合同，否則在收購事項終止或失效的情況下，保證金將全額退還。

代價的基準

代價乃由重慶澤悅經考慮中國杭州市的現行市況、該地塊位於杭州市之戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及其開發潛力後，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 1,620,000,000 元，將由本集團獨資撥付。本集團將自其內部資源以注資方式撥付其於收購事項之資金承擔。

根據杭州市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於中國杭州成立項目公司，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。該地塊位於中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元 BJ1707-06、07 地塊。此外，幼稚園的規劃總地盤面積約為 4,331 平方米，將在該地塊開發後歸還有關政府機構。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於中國浙江省杭州市錢江世紀城中心，奧體博覽中心單元，位於杭州市城市重點發展軸線、中央商務區，是杭州市三大發展中心之一，為 G20 杭州峰會和亞運會主場館所在地。地塊東側臨奧體印象城綜合體，距在建 SKP 商圈 2 公里內，享城市核心配套。本集團計劃於該地塊上開發城鎮住宅，預計將吸引二改或終改住房改善需求的買家。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，從而為本集團帶來現金流及穩定收入及利潤。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、經營多個物業項目。

重慶澤悅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。主要在中國從事物業發展及投資。

杭州市規劃和自然資源局乃中國政府機構（符合上市規則第 19A.04 條「中國政府機構」的定義），並為該地塊的賣方。蕭山分局是杭州市規劃和自然資源局的分局之一，乃將為土地使用權出讓合同的訂約方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州市規劃和自然資源局（包括蕭山分局）及彼等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 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，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，預期將於二零二二年六月二十四日或之前寄發，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	杭州市規劃和自然資源局舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「重慶澤悅」	指	重慶澤悅實業有限公司，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
「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	重慶澤悅與杭州市規劃和自然資源局蕭山分局將予訂立的成交確認書，確認於拍賣會上進行之收購事項
「代價」	指	為人民幣 1,557,260,000 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
「土地使用權出讓合同」	指	重慶澤悅與杭州市規劃和自然資源局蕭山分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「競拍結果」一節所述地塊，於拍賣會上要約出售之地塊
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「杭州市規劃和自然資源局」	指	杭州市規劃和自然資源局
「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

「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」、「中國政府機關」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，二零二二年四月二十五日

於本公告日期，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。