

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。



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

### 收購位於中國北京的土地使用權

#### 收購位於中國北京的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二二年五月三十一日，聯席投標人（即重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）及中鐵房地產）已以人民幣 2,300,000,000 元成功競得北京市規劃和自然資源委員會於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權，並已訂立成交確認書。收購事項相關的土地使用權出讓合同預計將於訂立成交確認書後五個工作天內訂立。聯席投標人已支付拍賣會的保證金合共人民幣 460,000,000 元，其中本集團已根據相關比例支付人民幣 225,400,000 元。根據北京市規劃和自然資源委員會的規定，聯席投標人將於中國北京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。該地塊位於中國北京市昌平區北七家鎮平坊村。

#### 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，於二零二二年五月三十一日，聯席投標人（即重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）及中鐵房地產）已以人民幣 2,300,000,000 元成功競得北京市規劃和自然資源委員會於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權，並已訂立成交確認書。收購事項相關的土地使用權出讓合同預計將於訂立成交確認書後五個工作天內訂立。聯席投標人已支付拍賣會的保證金合共人民幣

460,000,000 元，其中本集團已根據相關比例支付人民幣 225,400,000 元。根據北京市規劃和自然資源委員會的規定，聯席投標人將於中國北京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。該地塊位於中國北京市昌平區北七家鎮平坊村。

## 成交確認書

- 日期：二零二二年五月三十一日
- 訂約方：(1) 聯席投標人；及  
(2) 北京市規劃和自然資源委員會。
- 該地塊位置：中國北京市昌平區北七家鎮平坊村 PF-10 地塊及 PF-09 地塊
- 總地盤面積：約 64,820.863 平方米
- 總規劃建築面積：約 96,913.38 平方米
- 該地塊擬定用途：PF-10 地塊 - 二類居住用地  
PF-09 地塊 - 基礎教育用地
- 土地使用權期限：70 年
- 代價：人民幣 2,300,000,000 元，乃於北京市規劃和自然資源委員會舉行的拍賣會上由聯席投標人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 1,127,000,000 元。聯席投標人已支付拍賣會的保證金合共人民幣 460,000,000 元，其中本集團已根據相關比例支付人民幣 225,400,000 元。保證金將構成代價付款。根據拍賣會競投文件，聯席投標人將於二零二二年七月八日或之前根據相關比例支付代價餘額（扣除已付的保證金，即為人民幣 1,840,000,000 元）。
- 成立一間項目公司：根據北京市規劃和自然資源委員會規定，就該地塊之未來發展而言，聯席投標人將於中國北京成立一間項目公司，該公司將於收購事項完成後持有該地塊的權益。
- 項目公司預期將由重慶澤悅及中鐵房地產分別持有 49% 及 51% 的權益，其將不會作為附屬公司綜合入賬於本公司綜合財務報表內。

除非聯席投標人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，保證金將全額退還予聯席投標人。

## 合資安排

於二零二二年五月二十六日，重慶澤悅與中鐵房地產就收購事項涉及的合資安排、設立項目公司及該地塊的未來發展訂立合作框架協議。根據該合作框架協議，除其他外，(i) 項目公司的利潤將按其各自在項目公司的股權比例歸屬於其股東；(ii) 項目公司董事會由五名董事組成，其中兩名董事由重慶澤悅提名，三名董事由中鐵房地產提名；(iii) 未經其股東一致同意，項目公司的性質及業

務範圍不得變更，項目公司不得進行在非公平交易的基礎上的交易。雙方隨後將根據合作框架協議的條款和條件訂立最終的合資協議。

## 代價的基準

代價乃由聯席投標人經考慮該地塊之最低競標價、中國北京市的現行市況、該地塊位於昌平區之戰略位置、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 2,478,380,000 元，將由聯席投標人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 1,214,406,200 元，將動用其內部資源撥付。

## 收購事項的理由及裨益

北京市場穩中向好，整體土地市場回歸理性。該地塊位於中國北京市昌平區之戰略位置，北六環以內，周邊剛需需求旺盛。本集團計劃於該地塊上開發低密、純商品住宅。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。

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。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，為中國鐵建股份有限公司（其股份於上海證券交易所（股份代號：601186.SH）和聯交所主板（股票代碼：1186）上市）之間接全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展。

北京市規劃和自然資源委員會乃中國政府機構（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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中鐵房地產及北京市規劃和自然資源委員會及其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	北京市規劃和自然資源委員會舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「北京市規劃和自然資源委員會」	指	北京市規劃和自然資源委員會
「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	聯席投標人與北京市規劃和自然資源委員會於二零二二年五月三十一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 2,300,000,000 元，即授出該地塊土地使用權的價格
「中鐵房地產」	指	中鐵房地產集團北方有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為中國鐵建股份有限公司（其股份於上海證券交易所（股份代號：601186.SH）和聯交所主板（股票代碼：1186）上市）的間接全資附屬公司
「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
「聯席投標人」	指	重慶澤悅及中鐵房地產
「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 64,820.863 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	聯席投標人與北京市規劃和自然資源委員會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	就該地塊之未來發展而言，聯席投標人於將於中國北京成立的項目公司中持有的相關股權比例，其中重慶澤悅及中鐵房地產將分別持有49%及51%的股權
「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」、「中國政府機構」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，二零二二年五月三十一日

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。