

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 收購位於中國濟南的土地使用權

##### 收購位於中國濟南的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月二十九日，項目公司（本公司的間接非全資附屬公司）已獲濟南市自然資源和規劃局告知其成功競標濟南市自然資源和規劃局於拍賣會上要約出售的該地塊的土地使用權，出價人民幣3,144,410,000元。預期將於二零一九年十月十一日或之前簽訂收購事項的相關土地使用權出讓合同。項目公司已支付人民幣1,149,000,000元，作為拍賣會的保證金。項目公司分別由亨達發展有限公司（本公司的直接全資附屬公司）與濟南歷城控股（獨立第三方）擁有60%及40%股權，及其將於收購事項完成後持有該地塊的權益，以開發該地塊。

##### 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。

##### 一般事項

載有上市規則所規定有關收購事項的資料的通函將盡快寄發予股東。鑒於中國及香港即將到來的公眾假期及容許充足時間編製通函內的財務及其他資料，預期將於二零一九年十一月二十五日或之前寄發通函予股東。

##### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月二十九日，項目公司（本公司的間接非全資附屬公司）已獲濟南市自然資源和規劃局告知其成功競標濟南市自然資源和規劃局於拍賣會上要約出售的該地塊的

土地使用權，出價人民幣3,144,410,000元。預期將於二零一九年十月十一日或之前簽訂收購事項的相關土地使用權出讓合同。項目公司已支付人民幣1,149,000,000元，作為拍賣會的保證金。項目公司分別由亨達發展有限公司(本公司的直接全資附屬公司)與濟南歷城控股(獨立第三方)擁有60%及40%股權，及其將於收購事項完成後持有該地塊的權益，以開發該地塊。

## 競標結果

日期	:	二零一九年九月二十九日
中標者	:	項目公司，本公司的間接非全資附屬公司
該地塊位置	:	該地塊位於中國濟南市王舍人片區工業北路以北、濟鋼西臨
總地盤面積	:	約211,748平方米
總規劃建築面積	:	約767,562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3,144,410,000元，乃於濟南市自然資源和規劃局舉行的拍賣會上由項目公司遞交之該地塊中標價格。項目公司已支付一筆人民幣1,149,000,000元的款項作為拍賣會的保證金，且保證金將構成收購事項代價總額付款。項目公司將於使用權出讓合同日期30天內支付50%代價，且餘下50%代價的餘下結餘將於土地使用權出讓合同日期90天內支付。

## 代價的基準

代價乃因項目公司經考慮最低標價、目前市況、該地塊的位置及周邊地區的土地價格後，於拍賣會上中標該地塊而釐定。收購事項的相關成本總額(包括代價以及相關稅項及行政成本)預期將約為人民幣3,279,310,000元，將由本集團及濟南歷城控股根據其各自於項目公司的擬定股權比例按比例地出資。因此，本集團對項目公司的出資總額預期將約為人民幣1,967,586,000元，將由其內部資源股東貸款及／或外部借款撥付。

緊隨收購事項完成後，本公司將透過項目公司間接持有該地塊的權益。由於項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，項目公司的財務業績、資產及負債將於本集團的賬目內合併計算。

## 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。

該地塊位於濟南市歷城區黃金地段，位於濟南市核心市郊及交通樞紐的優越地理位置，因而其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，憑藉本集團及濟南歷城控股的資源，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。

亨達發展有限公司為一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展及投資。

項目公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由亨達發展有限公司及濟南歷城控股持有60%及40%股權。項目公司乃成立以開發該地塊。

濟南歷城控股為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並主要於中國從事物業發展及投資。

濟南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，濟南歷城控股與濟南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。

## 一般事項

載有上市規則所規定有關收購事項的資料的通函將盡快寄發予股東。鑒於中國及香港即將到來的公眾假期及容許充足時間編製通函內的財務及其他資料，預期將於二零一九年十一月二十五日或之前寄發通函予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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 濟南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
「代價」	指 人民幣3,144,410,000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
「濟南歷城控股」	指 濟南歷城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「該地塊」	指 本公告「競標結果」一節所述地塊，總地盤面積約為211,748平方米，於拍賣會上要約出售
「土地使用權出讓合同」	指 項目公司及濟南市自然資源和規劃局就該地塊將予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
「亨達發展有限公司」	指 亨達發展有限公司，一間於薩摩亞註冊成立之公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「濟南市自然資源和規劃局」	指 濟南市自然資源和規劃局
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指 濟南大悅城產業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由亨達發展有限公司及濟南歷城控股持有60%及40%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

在本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」、「中國法律」、「合資格發行人」、「合資格地產收購」、以及「附屬公司」的含義均為上市規則中所賦予之含義。

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

中國，二零一九年九月三十日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。