

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 收購位於中國南昌的土地使用權

收購位於中國南昌的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，上海鵬利（本公司之間接全資附屬公司）已獲南昌市自然資源局告知，其已成功以總代價人民幣1,795,753,520元競得南昌市自然資源局於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權。該地塊由三幅地塊組成，總地盤面積約136,395平方米。成交確認書將於二零二零年十二月二十八日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預期將於二零二一年一月十一日或之前訂立。上海鵬利已支付拍賣會的保證金合共人民幣359,160,000元。根據南昌市自然資源局的要求，上海鵬利將於中國南昌成立一間項目公司，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。

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，預期將於二零二一年一月二十九日或之前寄發，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，於二零二零年十二月二十三日，上海鵬利（本公司之間接全資附屬公司）已獲南昌市自然資源局告知，其已成功以總代價人民幣1,795,753,520元競得南昌市自然資源局於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權。該地塊由三幅地塊組成，總地盤面積約136,395平方米。成交確認

書將於二零二零年十二月二十八日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預期將於二零二一年一月十一日或之前訂立。上海鵬利已支付拍賣會的保證金合共人民幣359,160,000元。根據南昌市自然資源局的要求，上海鵬利將於中國南昌成立一間項目公司，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。

投標結果

投標結果之主要條款摘要載列如下。除另有註明外，主要條款摘要適用於地塊I、地塊II及地塊III。

日期：二零二零年十二月二十三日

中標人：上海鵬利，本公司之一間間接全資附屬公司

該地塊位置：該地塊由三幅地塊組成，總地盤面積約136,395平方米：

- 地塊I位於中國江西省南昌市西湖區東至金環路、南至雲錦路、西至銀環路、北至涼傘樹路（地段編號：D03-03）及西湖區東至撫生南路、南至雲錦路、西至規劃路、北至金環路（地段編號：D03-04），總地盤面積約42,887平方米及總規劃建築面積約335,874平方米。該幅地塊擬定作商業用途，商業用途的土地使用權期限為40年。
- 地塊II位於中國江西省南昌市西湖區東至撫生南路、南至觀洲街、西至規劃路、北至空地（地段編號：D05-09），總地盤面積約20,153平方米及總規劃建築面積約148,018平方米。該幅地塊擬定作商業用途，商業用途的土地使用權期限為40年。
- 地塊III位於中國江西省南昌市西湖區秋實路以東、撫生路以西、雲天路以南、九洲高架以北（地段編號：A02-06-1），總地盤面積約73,355平方米及總規劃建築面積約206,581平方米。該幅地塊擬定作商業及住宅用途，商業用途及住宅用途的土地使用權期限分別為40年及70年。

代價：人民幣1,795,753,520元，乃上海鵬利於南昌市自然資源局舉行的拍賣會上遞交的該地塊總中標價格（包括地塊I、地塊II及地塊III的中標價格）。上海鵬利已支付拍賣會保證金合共人民幣359,160,000元（包括地塊I、地塊II及地塊III的保證金），該保證金將構成收購事項相關代價付款。

該地塊的代價將按以下方式支付：

- 地塊I的中標價格為人民幣457,386,300元且上海鵬利已支付保證金人民幣91,480,000元。首期付款為地塊I中標價格的50%減已就地塊I支付的保證金，將由上海鵬利於地塊I的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月內支付，地塊I的餘下50%中標價格將由上海鵬利於地塊I的相關土地使用權出讓合同日期起計三個月內支付。
- 地塊II的中標價格為人民幣324,972,500元且上海鵬利已支付保證金人民幣65,000,000元。首期付款為地塊II中標價格的50%減已就地塊II支付的保證金，將由上海鵬利於地塊II的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月

內支付，地塊II的餘下50%中標價格將由上海鵬利於地塊II的相關土地使用權出讓合同日期起計三個月內支付。

- 地塊III的中標價格為人民幣1,013,394,720元且上海鵬利已支付保證金人民幣202,680,000元。首期付款為地塊III中標價格的50%減已就地塊III支付的保證金，將由上海鵬利於地塊III的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月內支付，地塊III的餘下50%中標價格將由上海鵬利於地塊III的相關土地使用權出讓合同日期起計六個月內支付。

代價的基準

代價乃因上海鵬利於拍賣會上中標該地塊而釐定，並已計及地塊I、地塊II及地塊III各自的最低競標價、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1,918,420,000元，將由本集團獨資撥付。本集團將自內部資源撥付其於收購事項之資金承擔。

根據南昌市自然資源局的規定，上海鵬利將於中國南昌成立一間項目公司，其將於收購事項完成後持有該地塊之權益以供日後開發該地塊。

收購事項的理由及裨益

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。

該地塊位於南昌市黃金地段，屬於南昌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，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃，及憑藉本集團的資源，將秉承大悅城作為中國領先綜合體及商用物業開發商及運營商的品牌形象。

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。

上海鵬利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。上海鵬利主要在中國從事物業發展及投資。

南昌市自然資源局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南昌市自然資源局及其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，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，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 | 南昌市自然資源局舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊（包括地塊I、地塊II及地塊III） |
| 「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 | 上海鵬利與南昌市自然資源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 | 人民幣1,795,753,520元，即授出該地塊（包括地塊I、地塊II及地塊III）土地使用權的總價格 |
| 「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 |
| 「該地塊」 | 指 | 包括地塊I、地塊II及地塊III，總地盤面積約為136,395平方米，於拍賣會上要約出售之地塊 |
| 「地塊I」 | 指 | 位於中國江西省南昌市之地塊，總地盤面積約為42,887平方米，詳情載於本公告「投標結果」一節 |
| 「地塊II」 | 指 | 位於中國江西省南昌市之地塊，總地盤面積約為20,153平方米，詳情載 |

| | | |
|-------------|---|---|
| | | 於本公告「投標結果」一節 |
| 「地塊III」 | 指 | 位於中國江西省南昌市之地塊，總地盤面積約為73,355平方米，詳情載於本公告「投標結果」一節 |
| 「土地使用權出讓合同」 | 指 | 上海鵬利與南昌市自然資源局分別就有關地塊I、地塊II及地塊III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 |
| 「南昌市自然資源局」 | 指 | 南昌市自然資源局 |
| 「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 |
| 「上海鵬利」 | 指 | 上海鵬利置業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 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，二零二零年十二月二十三日

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^{金紫荆星章、太平紳士}、林建明先生及陳帆城先生。