

大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

執行董事：

由偉先生(董事長)
曹榮根先生

非執行董事：

馬德偉先生
劉雲先生
朱來賓先生

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
陳帆城先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

敬啟者：

主要交易

- (1) 收購位於中國南京市的
土地使用權；**
- (2) 收購位於中國杭州市
的土地使用權；**
- (3) 收購位於中國蘇州市
的土地使用權；及**
- (4) 收購位於中國北京
的土地使用權**

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十二日、二零二二年四月二十五日、二零二二年五月九日及二零二二年五月三十一日的公告，內容分別有關收購位於中國南京市的土地使用權、收購位於中國杭州市的土地使用權、收購位於中國蘇州市的土地使用權及收購位於中國北京的土地使用權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關南京收購事項、杭州收購事項、蘇州收購事項及北京收購事項之進一步詳情以及上市規則規定之有關其他資料。

II. 收購位於中國南京市的土地使用權

於二零二二年四月二十二日，重慶澤悅(本公司之間接全資附屬公司)分別以人民幣520,000,000元及人民幣910,000,000元(合計人民幣1,430,000,000元)成功競拍南京市規劃和自然資源局於南京拍賣會上要約出售南京No.2022G13地塊及南京No.2022G14地塊的土地使用權。於二零二二年四月二十二日，重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局訂立南京成交確認書，於二零二二年五月九日，重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局浦口分局就南京收購事項訂立南京土地使用權出讓合同。於二零二二年五月二十日，南京市規劃和自然資源局浦口分局批准南京項目公司於南京收購事項完成後持有各南京地塊。於最後實際可行日期，南京項目公司已分別支付人民幣260,000,000元(有關南京No.2022G13地塊)及人民幣455,000,000元(有關南京No.2022G14地塊)，相當於南京收購事項各南京代價的50%。重慶澤悅及中鐵華東已於二零二二年五月十六日於中國南京成立南京項目公司，將於南京收購事項完成後持有南京地塊之權益，以進行南京地塊的開發。於最後實際可行日期，南京項目公司由重慶澤悅及中鐵華東分別持有60%及40%股權。

1. 南京地塊的競拍結果

南京No.2022G13地塊

| | |
|----------------|---|
| 日期 | : 二零二二年四月二十二日 |
| 南京成交確認書 訂約方 | : (1) 重慶澤悅(本公司之間接全資附屬公司); 及 (2) 南京市規劃和自然資源局。 |
| 該地塊位置 | : 中國江蘇省南京市浦口區江浦街道豐子河路以北、 康健路以東 |
| 總地盤面積 | : 約15,247.26平方米 |
| 總計容建築面積 | : 約30,494.52平方米 |
| 地塊擬定用途 | : 二類居住用地 |
| 土地使用權期限 | : 70年 |

代價 : 人民幣520,000,000元，乃於南京市規劃和自然資源局舉行的南京拍賣會上由重慶澤悅遞交之南京No.2022G13地塊中標價格。有關收購南京No.2022G13地塊的代價的付款條款如下：

(a) 重慶澤悅已就南京No.2022G13地塊支付人民幣104,000,000元的款項作為拍賣會的保證金，其將構成有關收購南京No.2022G13地塊代價的付款；

(b) 人民幣156,000,000元（相當於收購南京No.2022G13地塊50%代價減去保證金）已由南京項目公司於二零二二年五月二十日支付；及

(c) 餘下人民幣260,000,000元（相當於收購南京No.2022G13地塊50%代價）將於二零二二年七月二十二日或之前支付。

預計南京No.2022G13地塊收購將於二零二二年八月初完成。

成立南京項目公司 : 根據日期為二零二二年五月十六日的合作協議及於二零二二年五月二十日經南京市規劃和自然資源局浦口分局批准，重慶澤悅及中鐵華東已根據南京市規劃和自然資源局的規定於中國南京成立南京項目公司，於南京收購事項完成後持有南京No.2022G13地塊之權益以進行該地塊的未來開發。

於最後實際可行日期，南京項目公司由重慶澤悅及中鐵華東分別持有60%及40%股權。其將作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

南京No.2022G14地塊

- 日期 : 二零二二年四月二十二日
- 南京成交確認書
訂約方 : (1) 重慶澤悅(本公司之間接全資附屬公司)；及
(2) 南京市規劃和自然資源局。
- 相關地塊位置 : 中國江蘇省南京市浦口區江浦街道豐子河路以
北、康健路以東
- 總地盤面積 : 約26,031.3平方米
- 總計容建築面積 : 約52,062.6平方米
- 該地塊擬定用途 : 二類居住用地
- 土地使用權期限 : 70年
- 代價 : 人民幣910,000,000元，乃於南京市規劃和自然資
源局舉行的南京拍賣會上由重慶澤悅遞交之南京
No.2022G14地塊中標價格。有關收購南京
No.2022G14地塊的代價的付款條款如下：
- (a) 重慶澤悅已就南京No.2022G14地塊支付人民
幣178,000,000元的款項作為拍賣會的保證
金，其將構成有關收購南京No.2022G14地塊
代價的付款；

(b) 人民幣277,000,000元（相當於收購南京No.2022G14地塊50%代價減去保證金）已由南京項目公司於二零二二年五月二十日支付；及

(c) 餘下人民幣455,000,000元（相當於收購南京No.2022G14地塊50%代價）將於二零二二年七月二十二日或之前支付。

預計南京No.2022G14地塊收購將於二零二二年八月初完成。

成立南京項目公司：根據日期為二零二二年五月十六日的合作協議及於二零二二年五月二十日經南京市規劃和自然資源局浦口分局批准，重慶澤悅及中鐵華東已根據南京市規劃和自然資源局的規定於中國南京成立南京項目公司，於南京收購事項完成後持有南京No.2022G14地塊之權益以進行該地塊的未來開發。

於最後實際可行日期，南京項目公司由重慶澤悅及中鐵華東分別持有60%及40%股權。其將作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

倘南京收購事項由於出讓人的不可預見事件而終止或失效，保證金將全額退還予南京項目公司。

2. 南京土地使用權出讓合同的主要條款

南京No.2022G13地塊

日期 : 二零二二年五月九日

訂約方 : (1) 重慶澤悅(作為承讓人); 及
(2) 南京市規劃和自然資源局浦口分局(作為出讓人)。

於二零二二年五月二十日, 南京市規劃和自然資源局浦口分局批准南京項目公司於南京收購事項完成後持有各南京地塊。

代價 : 人民幣520,000,000元

相關代價的付款條款 : 相關南京代價的50% (即人民幣260,000,000元) 減去就南京No.2022G13地塊已支付的拍賣會保證金, 將於二零二二年五月二十三日或之前支付, 而南京代價的餘下50% (即人民幣260,000,000元) 將於二零二二年七月二十二日或之前支付。

於最後實際可行日期, 南京項目公司已就收購南京No.2022G13地塊支付50%代價 (即人民幣260,000,000元), 而相關拍賣會保證金人民幣104,000,000元構成此筆付款的一部分。

動工 : 於二零二三年二月二十二日或之前, 惟須符合相關南京土地使用權出讓合同條款。

竣工 : 於二零二五年二月二十二日或之前, 惟須符合相關南京土地使用權出讓合同條款。

根據相關南京土地使用權出讓合同，倘竣工出現延誤，南京項目公司須就延誤向南京市規劃和自然資源局浦口分局支付違約金，每天違約金額按延遲部分涉及的相關南京代價之0.05%計算。

經計及(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；及(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間，本集團認為項目可於規定期限前竣工。

- 土地使用權的條件
- : (a) 容積率不得超過2.0；
 - (b) 建築物高度限制為60米；
 - (c) 建築密度應小於或等於20%；及
 - (d) 綠化率不得低於35%。

訂立相關南京土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付相關南京代價及若干行政安排外，完成相關南京收購事項概無先決條件。

南京No.2022G14地塊

日期 : 二零二二年五月九日

- 訂約方
- : (1) 重慶澤悅(作為承讓人)；及
 - (2) 南京市規劃和自然資源局浦口分局(作為出讓人)。

於二零二二年五月二十日，南京市規劃和自然資源局浦口分局批准南京項目公司將於南京收購事項完成後持有各南京地塊

代價 : 人民幣910,000,000元

相關代價的付款條款 : 相關南京代價的50% (即人民幣455,000,000元) 減去就南京No.2022G14地塊已支付的拍賣會保證金，將於二零二二年五月二十三日或之前支付，而該南京代價的餘下50% (即人民幣455,000,000元) 將於二零二二年七月二十二日或之前支付。

於最後實際可行日期，南京項目公司已就收購南京No.2022G14地塊支付50%代價 (即人民幣455,000,000元)，而相關拍賣會保證金人民幣178,000,000元構成此筆付款的一部分。

動工 : 於二零二三年二月二十二日或之前，惟須符合相關南京土地使用權出讓合同條款。

竣工 : 於二零二五年二月二十二日或之前，惟須符合相關南京土地使用權出讓合同條款。

根據相關南京土地使用權出讓合同，倘竣工出現延誤，南京項目公司須就延誤向南京市規劃和自然資源局浦口分局支付違約金，每天違約金額按延遲部分涉及的相關南京代價之0.05%計算。

經計及(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；及(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間，本集團認為項目可於規定期限前竣工。

- 土地使用權的條件
- ： (a) 容積率不得超過2.0；
 - (b) 建築物高度限制為60米；
 - (c) 建築密度應小於或等於20%；及
 - (d) 綠化率不得低於35%。

訂立相關南京土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付相關南京代價及若干行政安排外，完成相關南京收購事項概無先決條件。

3. 南京代價之基準

南京代價乃因重慶澤悅於南京市規劃和自然資源局土地使用權網上交易系統上的南京拍賣會上成功競投南京地塊而達成，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。重慶澤悅於設定南京地塊的競標價時已考慮(i)南京市規劃和自然資源局掛出的南京No.2022G13地塊及南京No.2022G14地塊的最低競標價分別為人民幣520,000,000元及人民幣890,000,000元；(ii)南京地塊附近地區物業市場的現狀是供不應求，已開發的住宅物業每平方米售價介乎人民幣30,000元至人民幣33,000元之間；(iii)南京地塊的戰略位置，即屬於南京市重點發展軸線，未來的產業聚集區，鄰近地鐵及其他公共基礎設施；(iv)南京地塊之平均樓面價格約為每平方米人民幣17,052元（就南京No.2022G13地塊而言）及每平方米人民幣17,479元（就南京No.2022G14地塊而言），

與近期拍賣的周邊地區住宅用地的價格(介乎每平方米人民幣16,599元至每平方米人民幣19,818元)相當；及(v)由於南京地塊位於南京市的重點發展軸線，人口及商業活動呈增長趨勢，因此南京地塊具有開發潛力。

下表載列由當地機關規劃的住宅土地用途與南京地塊相若且自二零二零年以來所拍賣的同一區域內所有地塊(根據與南京地塊的相關程度，該等地塊的甄選標準被視作公平合理)的若干詳情：

| 拍賣日期 | 位置 | 每平方米 平均樓面價 |
|-------------|------------------------------------|---------------|
| 二零二零年七月十日 | 中國江蘇省南京市浦口區 江浦街道迎江路以南、 康安路以東 | 人民幣19,818元 |
| 二零二零年七月十日 | 中國江蘇省南京市浦口區 江浦街道迎江路以南、 康盛路以東 | 人民幣19,791元 |
| 二零二零年七月十五日 | 中國江蘇省南京市浦口區 江浦街道迎江路以南、 康健路以東 | 人民幣19,777元 |
| 二零二零年十月二十一日 | 中國江蘇省南京市浦口區 江浦街道科新路以北、 團結路以東 | 人民幣19,301元 |
| 二零二二年四月二十二日 | 中國江蘇省南京市浦口區 江浦街道科新路以北、 團結路以東 | 人民幣16,599元 |

鑒於上述因素以及考慮到於二零二二年四月二十二日進行的最近期可資比較土地收購反映了南京市浦口區當地市場對土地收購的興趣保持穩定的最新市況，而南京地塊的每平方米平均樓面價略高於該項土地收購的每平方米平均樓面價，董事認為南京代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

南京收購事項相關成本總額(包括南京代價以及相關稅項、行政及其他成本)預計約為人民幣1,491,370,000元，將由南京項目公司使用其股東的資金承擔及所提供的貸款撥付。

4. 南京項目公司

南京項目公司於二零二二年五月十六日成立，僅為進行南京收購事項及於南京地塊上開發住宅樓宇以供銷售。於最後實際可行日期，南京項目公司由重慶澤悅及中鐵華東分別持有60%及40%權益。

重慶澤悅與中鐵華東於二零二二年五月十六日訂立的合作協議乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，主要條款概要如下：

- (a) 南京收購事項的總成本將由下述款項撥付：重慶澤悅已就南京拍賣會支付的保證金（將由中鐵華東按其於南京項目公司的股權比例償付）、南京項目公司的股東按各自於南京項目公司的股權比例繳付的南京項目公司註冊資本以及南京項目公司的股東按各自於南京項目公司的股權比例向南京項目公司提供的股東貸款；
- (b) 開發南京地塊的建設成本將由南京項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或南京項目公司的股東按各自於南京項目公司之股權比例提供的股東貸款撥付；
- (c) 如南京項目公司需要額外營運資金，可由其股東按各自於南京項目公司的股權比例向南京項目公司提供的注資及／或股東貸款撥付，如南京項目公司取得外部借款需要擔保，則其股東將按各自於南京項目公司的股權比例按各別基準就相關金額提供擔保；
- (d) 南京項目公司的股東將按各自於南京項目公司的股權比例分佔南京項目公司的溢利；
- (e) 未經其股東一致同意，南京項目公司不得變更業務性質或範圍，且南京項目公司不得訂立任何並非按公平基準進行的交易；及
- (f) 南京項目公司的董事會由三名董事組成，其中兩名董事由重慶澤悅提名，另一名董事由中鐵華東提名。

於最後實際可行日期，中鐵華東已按其於南京項目公司的股權比例將保證金退還予重慶澤悅。按本集團於南京項目公司的股權比例，本集團於合作安排下對南京項目公司的最高財務承擔估計約為人民幣1,312,500,000元，乃透過將南京收購事項相關的總成本與開發南京地塊的建築成本相加，再乘以本集團於南京項目公司的股權百分比得出。南京項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

如上文所述，鑒於(a)南京項目公司成立之目的僅為進行南京收購事項及於南京地塊上開發住宅樓宇以供銷售；(b)重慶澤悅與中鐵華東於二零二二年五月十六日訂立的合作協議及其條款乃由雙方經公平磋商後按一般商業條款訂立，當中包含上市規則第14.33A(2)(c)條所規定的內容；及(c)董事會已確認，南京收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且南京收購事項及相關合作協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，故被視作已符合第14.33A(2)條的規定。

5. 南京地塊的開發計劃

待經相關政府機關最終批准後，預期將於南京地塊上建設多棟介乎14至17層高的住宅樓宇，合共提供逾800套住宅公寓。同時亦會建設其他公用設施，如多功能廳及物業管理單位。

南京地塊的最早動工時間預期為二零二二年九月二十四日前後，最早竣工時間預期為二零二五年一月三十一日前後，而物業預售最早時間預期為二零二二年十二月五日前後。開發該地塊的建設成本估計不超過人民幣696,130,000元，並未包含在南京收購事項總成本以內，預期將由南京項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或南京項目公司的物業銷售所得資金及／或南京項目公司內部資源撥付。於最後實際可行日期，南京項目公司尚未就外部借款與獨立金融機構開展磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，有鑒於此，於最後實際可行日期，南京項目公司股東無須作出擔保。

6. 南京收購事項的理由及裨益

南京No.2022G13地塊及南京No.2022G14地塊位於中國江蘇省南京市浦口區城南中心，屬於城市重點發展軸線、未來的產業聚集區，具備發展潛力。南京No.2022G13地塊及南京No.2022G14地塊位於另外一個發展項目南京大悅城（由本集團與南京新望貿易有限責任公司共同開發）北側，兩個項目可聯動產生協同效應及社區共融，從而提升本集團之聲譽。南京地塊臨近地鐵10號線和在建地鐵11號線，交通便捷，且臨近城南河、青奧公園，周邊生活配套成熟。本集團計劃於南京地塊上開發14至17層高的住宅樓宇，預計將吸引首次購房或再次住房改善需求的買家。鑒於(i)南京地塊的位置及指定用途；(ii)上文「-3.南京代價之基準」一節所披露南京地塊附近已開發住宅物業的每平方米售價；及(iii)出售於南京地塊上所開發物業的所得款項，本集團預計將於南京地塊開發完成後取得合理的投資價值，並為本集團帶來現金流及穩定的收入及利潤。董事認為，南京收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

經考慮上述因素後，董事認為，南京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。

III. 收購位於中國杭州市的土地使用權

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杭州拍賣會上要約出售杭州地塊的土地使用權。於二零二二年五月六日，重慶澤悅與杭州市規劃和自然資源局蕭山分局訂立杭州成交確認書，於二零二二年五月十三日，重慶澤悅與杭州市規劃和自然資源局蕭山分局就杭州收購事項訂立杭州土地使用權出讓合同。於二零二二年五月十六日，杭州市規劃和自然資源局蕭山分局、重慶澤悅及杭州項目公司簽訂杭州土地使用權出讓合同補充協議，據此，杭州項目公司同意於杭州收購事項完成後持有杭州地塊。於最後實際可行日期，重慶澤悅（就保證金而言）及杭州項目公司（就餘下款額而言）已支付人民幣778,630,000元，相當於杭州收購事項杭州代價的50%。重慶澤悅已於二零二二年五月十一日於中國杭州成立杭州項目公司，將於杭州收購事項完成後持有杭州地塊之權益，以進行杭州地塊的開發。於最後實際可行日期，杭州項目公司之全部股權由重慶澤悅持有。

1. 杭州地塊的競拍結果

- 日期 : 二零二二年四月二十五日
- 杭州成交確認書
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蕭山分局
- 杭州地塊位置 : 中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元
BJ1707-06及BJ1707-07地塊
- 總地盤面積 : BJ1707-06地塊 – 約19,073平方米
BJ1707-07地塊 – 約4,331平方米
- 總計容建築面積 : BJ1707-06地塊 – 約51,497平方米
BJ1707-07地塊 – 約2,400平方米
- 杭州地塊擬定用途 : BJ1707-06地塊 – 住宅
BJ1707-07地塊 – 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杭州地塊中標價格。杭州代價的付款條款如下：
- (a) 重慶澤悅已就杭州地塊支付人民幣278,090,000元的款項作為拍賣會的保證金，其將構成杭州代價的付款；
 - (b) 人民幣500,540,000元(相當於杭州代價50%減去保證金)已由杭州項目公司於二零二二年六月十三日支付；
 - (c) 人民幣467,178,000元(相當於杭州代價30%)將於二零二二年十一月十三日或之前支付；及
 - (d) 餘下人民幣311,452,000元(相當於杭州代價20%)將於二零二三年五月十三日或之前支付。

成立杭州項目公司 : 根據杭州市規劃和自然資源局的規定及日期為二零二二年五月十六日的杭州土地使用權出讓合同補充協議，重慶澤悅已於中國杭州成立杭州項目公司，將於杭州收購事項完成後持有杭州地塊之權益以進行杭州地塊的未來開發。

於最後實際可行日期，杭州項目公司由重慶澤悅全資擁有，並將作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

倘杭州收購事項由於出讓人的不可預見事件而終止或失效，保證金將全額退還予重慶澤悅。

2. 杭州土地使用權出讓合同的主要條款

日期 : 二零二二年五月十三日

訂約方 : (1) 重慶澤悅(作為承讓人)；及
(2) 杭州市規劃和自然資源局蕭山分局(作為出讓人)。

於二零二二年五月十六日，杭州市規劃和自然資源局蕭山分局、重慶澤悅及杭州項目公司訂立杭州土地使用權出讓合同補充協議，據此，杭州項目公司同意於杭州收購事項完成後持有杭州地塊。

代價 : 人民幣1,557,260,000元

杭州代價的付款條款 : 杭州代價的50% (即人民幣778,630,000元) 減去就杭州地塊已支付的拍賣會保證金，將於二零二二年六月十三日或之前支付，杭州代價的30% (即人民幣467,178,000元) 將於二零二二年十一月十三日或之前支付，而杭州代價的餘下20% (即人民幣311,452,000元) 將於二零二三年五月十三日或之前支付。

於最後實際可行日期，杭州項目公司已支付杭州代價的50% (即人民幣778,630,000元)，而重慶澤悅支付的杭州拍賣會保證金人民幣278,090,000元構成此筆付款的一部分。

動工 : 於二零二四年五月二十三日或之前，惟須符合相關杭州土地使用權出讓合同條款。

竣工 : 於二零二七年五月二十三日或之前，惟須符合相關杭州土地使用權出讓合同條款。

根據杭州土地使用權出讓合同，倘竣工出現延誤，杭州項目公司須就延遲竣工向杭州市規劃和自然資源局蕭山分局支付每天按相當於杭州代價0.05%計算的違約金。

經計及(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；及(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間，本集團認為項目可於規定期限前竣工。

- 土地使用權的條件
- (a) 容積率應介於1.0至2.7 (就BJ1707-06地塊而言) 及不超過1.0 (就BJ1707-07地塊而言)；
 - (b) 建築物高度限制為80米 (就BJ1707-06地塊而言) 及18米 (就BJ1707-07地塊而言)；
 - (c) 建築密度應等於或小於22% (就BJ1707-06地塊而言) 及30% (就BJ1707-07地塊而言)；及
 - (d) 綠化率不得低於35%。

訂立杭州土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付杭州代價及若干行政安排外，完成杭州收購事項概無先決條件。

杭州項目公司乃為杭州收購事項及於杭州地塊上開發待售住宅樓宇而成立。截至最後實際可行日期，杭州項目公司之股權由重慶澤悅全資擁有，杭州項目公司亦為本公司之間接全資附屬公司，而杭州項目公司之財務業績、資產及負債於本集團之賬目綜合入賬。

3. 杭州代價之基準

杭州代價乃因重慶澤悅於杭州市規劃和自然資源局舉辦的杭州拍賣會上成功競投杭州地塊而達成，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。重慶澤悅於設定杭州地塊的競標價時已考慮(i)杭州市規劃和自然資源局掛出的杭州地塊的最低競標價人民幣1,390,420,000元；(ii)杭州地塊附近地區物業市場的現狀是供不應求，已開發的住宅物業每平方米售價介乎人民幣45,000元至人民幣47,000元之間；(iii)杭州地塊的戰略位置，即位於中國浙江省杭州市錢江世紀城中心；(iv)杭州地塊之平均樓面價格約為每平方米人民幣30,240元，與近期拍賣的周邊地區住宅用地的價格(介乎每平方米人民幣27,253元至每平方米人民幣32,688元)相當；及(v)由於杭州地塊是杭州市三大發展中心之一，位於杭州市城市重點發展軸線，因此杭州地塊具有開發潛力。

下表載列由當地機關規劃的住宅土地用途與杭州地塊相若且自二零二零年以來所拍賣的同一區域內所有地塊(根據與杭州地塊的相關程度,該等地塊的甄選標準被視作公平合理)的若干詳情:

| 拍賣日期 | 位置 | 每平方米 平均樓面價 |
|-----------------|--|---------------------------------|
| 二零二零年 六月二十九日 | 中國浙江省杭州市蕭山區 平瀾路西北側、丹華路東北側、 金雞路西南側、利一路東南側 | 人民幣32,688元 (包括5%的不可售 部分) |
| 二零二一年 五月七日 | 中國浙江省杭州市蕭山區規劃 緯十九路以北、奔競大道以西、 民和路以南、利二路以東 | 人民幣27,253元 (包括29%的不可 售部分) |

鑒於上述因素以及考慮到上文所列可資比較土地收購包含相當一部分不可售面積(導致每平方米平均樓面價下降),倘就不可出售面積部分作出調整,每平方米平均樓面價將分別為每平方米約人民幣34,408元及每平方米約人民幣38,384元,而杭州地塊(由於近期當地土地拍賣相關法規調整並不包含不可售面積部分)的每平方米平均樓面價將低於可資比較土地收購的每平方米平均樓面價,故董事認為杭州代價屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

杭州收購事項相關成本總額(包括杭州代價以及相關稅項、行政及其他成本)預計約為人民幣1,620,000,000元,將由本集團獨資撥付。本集團將自其內部資源撥付其於杭州收購事項之資金承擔。

4. 杭州地塊的開發計劃

待經相關政府機關最終批准後,預期將於杭州地塊上建設逾300個高層住宅單位、幼稚園及其他公用設施(如多功能廳及物業管理單位)。根據杭州土地使用權出讓合同,幼稚園應於竣工後無償移交予相關政府機關。

杭州地塊的最早動工時間預期為二零二二年十月十六日前後，最早竣工時間預期為二零二五年七月二十三日前後，而物業預售最早時間預期為二零二三年一月十七日前後。開發杭州地塊的建設成本估計將不高於人民幣445,990,000元，並未包含在杭州收購事項總成本以內，預期將由杭州項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或杭州項目公司的物業銷售所得資金及／或杭州項目公司內部資源撥付。於最後實際可行日期，杭州項目公司尚未就外部借款與獨立金融機構開展磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，有鑒於此，於最後實際可行日期，杭州項目公司股東無須作出擔保。

5. 杭州收購事項的理由及裨益

杭州地塊位於中國浙江省杭州市錢江世紀城中心。此外，奧體博覽中心單元(杭州地塊所在位置)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。本集團計劃於杭州地塊上開發高層住宅單位，預計將吸引二改或終改住房改善需求的買家。鑒於(i)杭州地塊的位置及指定用途，(ii)上文「3.杭州代價之基準」一節所披露杭州地塊附近已開發住宅物業的每平方米售價；及(iii)出售於杭州地塊上所開發物業的所得款項，本集團預計將於杭州地塊開發完成後取得合理的投資價值，並為本集團帶來現金流及穩定的收入及利潤。董事認為，杭州收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

經考慮以上因素後，董事認為，杭州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。

IV. 收購位於中國蘇州市的土地使用權

於二零二二年五月九日，卓遠地產（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣1,051,617,938元成功競拍蘇州市自然資源和規劃局於蘇州拍賣會上要約出售蘇州地塊的土地使用權。於二零二二年五月十二日，卓遠地產與蘇州市自然資源和規劃局訂立蘇州成交確認書，於二零二二年五月二十三日，卓遠地產與蘇州市自然資源和規劃局就蘇州收購事項訂立蘇州土地使用權出讓合同。預計蘇州市自然資源和規劃局、卓遠地產及蘇州項目公司將於二零二二年六月三十日或之前簽訂蘇州土地使用權出讓合同補充協議，據此，蘇州項目公司將於蘇州收購事項完成後持有蘇州地塊。於最後實際可行日期，卓遠地產已支付人民幣525,808,969元，相當於蘇州收購事項之蘇州代價的50%。卓遠地產與蘇州恆泰已於二零二二年六月十日於中國蘇州成立蘇州項目公司，蘇州項目公司將於蘇州收購事項完成後持有蘇州地塊之權益，以進行蘇州地塊的開發。於最後實際可行日期，蘇州項目公司由卓遠地產及蘇州恆泰分別擁有60%及40%股權。

1. 蘇州地塊的競拍結果

| | |
|----------------|--|
| 日期 | : 二零二二年五月九日 |
| 蘇州成交確認書 訂約方 | : (1) 卓遠地產（本公司之間接全資附屬公司）；及 (2) 蘇州市自然資源和規劃局。 |
| 蘇州地塊位置 | : 中國江蘇省蘇州市高新區獅山街道吳前港綠化地 南、渠田河綠化地西 |
| 總地盤面積 | : 約20,773平方米 |
| 總計容建築面積 | : 約37,391平方米 |
| 蘇州地塊擬定用途 | : 住宅 |
| 土地使用權期限 | : 70年 |

代價 : 人民幣1,051,617,938元，乃於蘇州市自然資源和規劃局舉行的蘇州拍賣會上由卓遠地產遞交之蘇州地塊中標價格。蘇州代價的付款條款如下：

- (a) 卓遠地產已支付人民幣187,000,000元的款項作為蘇州地塊拍賣會的保證金，其將構成蘇州代價的付款；
- (b) 人民幣338,808,969元（相當於蘇州代價的50%減去保證金）已由卓遠地產於二零二二年五月二十三日支付；及
- (c) 餘下人民幣525,808,969元（相當於蘇州代價的50%）將於二零二二年十一月十日或之前支付。

成立蘇州項目公司 : 根據日期為二零二二年六月十日的合作協議，卓遠地產與蘇州恆泰已根據蘇州市自然資源和規劃局的規定於中國蘇州成立蘇州項目公司。預計蘇州市自然資源和規劃局、卓遠地產及蘇州項目公司將於二零二二年六月三十日或之前訂立蘇州土地使用權出讓合同補充協議，據此，蘇州項目公司將於蘇州收購事項完成後持有蘇州地塊之權益，以進行蘇州地塊的未來開發，訂立相關補充協議屬行政性質，預期不會有任何法律障礙。

於最後實際可行日期，蘇州項目公司由卓遠地產及蘇州恆泰分別擁有60%及40%股權。其將作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

倘蘇州收購事項由於出讓人的不可預見事件而終止或失效，保證金將全額退還予卓遠地產。

2. 蘇州土地使用權出讓合同的主要條款

日期 : 二零二二年五月二十三日

訂約方 : (1) 卓遠地產(作為承讓人)；及
(2) 蘇州市自然資源和規劃局(作為出讓人)。

預計蘇州市自然資源和規劃局、卓遠地產及蘇州項目公司將於二零二二年六月三十日或之前訂立蘇州土地使用權出讓合同補充協議，據此，蘇州項目公司將於蘇州收購事項完成後持有蘇州地塊，以進行蘇州地塊的未來開發，訂立相關補充協議屬行政性質，預期不會有任何法律障礙。

代價 : 人民幣1,051,617,938元

蘇州代價的付款條款 : 蘇州代價的50% (即人民幣525,808,969元) 減去卓遠地產就蘇州地塊已支付的拍賣會保證金，將於二零二二年五月二十三日或之前支付，蘇州代價的餘下50% (即人民幣525,808,969元) 將於二零二二年十一月十日或之前支付。

於最後實際可行日期，卓遠地產業已支付蘇州代價的50% (即人民幣525,808,969元)，而蘇州拍賣會的保證金人民幣187,000,000元構成此筆付款的一部分。

動工 : 於二零二三年十一月十日或之前，惟須符合蘇州土地使用權出讓合同相關條款。

竣工 : 於二零二五年十一月十日或之前，惟須符合蘇州土地使用權出讓合同相關條款。

根據蘇州土地使用權出讓合同，倘竣工出現延誤，卓遠地產須就延遲竣工向蘇州市自然資源和規劃局支付每天按相當於蘇州代價0.01%計算的違約金。

經計及(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；及(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間，本集團認為項目可於規定期限前竣工。

- 土地使用權的條件
- (a) 容積率不得超過1.8；
 - (b) 建築物高度限制介乎30米至60米（包括本數）；
 - (c) 建築密度應小於或等於25%；及
 - (d) 綠化率不得低於37%。

訂立蘇州土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付蘇州代價及若干行政安排外，完成蘇州收購事項概無先決條件。

3. 蘇州代價之基準

蘇州代價乃因卓遠地產於蘇州市自然資源和規劃局土地使用權網上交易系統上的蘇州拍賣會上成功競投蘇州地塊而達成，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。卓遠地產於設定蘇州地塊的競標價時已考慮(i)蘇州市自然資源和規劃局掛出的蘇州地塊的最低競標價人民幣934,770,000元；(ii)蘇州地塊附近地區物業市場的現狀

是供不應求，已開發的住宅物業每平方米售價介乎人民幣40,000元至人民幣45,000元之間；(iii)蘇州地塊的戰略位置，位於蘇州高新區，鄰近中國江蘇省蘇州獅山街道中央商務區；(iv)蘇州地塊之平均樓面價格約為每平方米人民幣28,125元，與近期拍賣的周邊地區住宅開發項目的價格(介乎每平方米人民幣25,813元至每平方米人民幣28,756元)相當；及(v)蘇州地塊位於蘇州市高新區，具有開發潛力。

下表載列由當地機關規劃的住宅土地用途與蘇州地塊相若且自二零一九年以來所拍賣的同一區域內所有地塊(根據與蘇州地塊的相關程度，該等地塊的甄選標準被視作公平合理)的若干詳情：

| 拍賣日期 | 位置 | 每平方米 平均樓面價 |
|-------------|--|---------------|
| 二零一九年二月二十二日 | 中國江蘇省蘇州市高新區 獅山街道長江路東、 竹園路北 | 人民幣25,813元 |
| 二零一九年四月二十四日 | 中國江蘇省蘇州市高新區 獅山街道濱河路東、 衡山路北 | 人民幣26,288元 |
| 二零二零年七月一日 | 中國江蘇省蘇州市高新區 獅山街道玉山路綠化 地北、長江路綠化地西 | 人民幣28,756元 |

鑒於上述因素以及考慮到經濟發展強勁、人口不斷增長及住房價格較蘇州鄰近一線城市相對經濟實惠，令當地市場對土地收購的興趣呈上升趨勢，且由於與二零一九年土地收購中的地塊相比，蘇州地塊的戰略位置相對較高而二零二零年土地收購的地塊綠化景觀較佳，故蘇州收購事項的每平方米平均樓面價格與上述土地收購的每平方米平均樓面價格相若，董事認為蘇州代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

蘇州收購事項相關成本總額(包括蘇州代價及相關稅項、行政及其他成本)預計約為人民幣1,090,295,790元，將由蘇州項目公司以來自其股東的資本承擔及貸款撥付。

4. 蘇州項目公司

蘇州項目公司於二零二二年六月十日成立，僅為進行蘇州收購事項及於蘇州地塊上開發住宅樓宇以供銷售。於最後實際可行日期，蘇州項目公司由卓遠地產及蘇州恆泰分別持有60%及40%股權。

卓遠地產與蘇州恆泰於二零二二年六月十日訂立的合作協議乃由雙方經公平磋商後按一般商業條款訂立，主要條款概要如下：

- (a) 蘇州收購事項的總成本將由下述款項撥付：卓遠地產已支付的蘇州拍賣會保證金及蘇州代價的50%（將由蘇州恆泰按其於蘇州項目公司的股權比例償付）、蘇州項目公司的股東按各自於蘇州項目公司的股權比例繳付的蘇州項目公司註冊資本以及蘇州項目公司的股東按各自於蘇州項目公司的股權比例向蘇州項目公司提供的股東貸款；
- (b) 開發蘇州地塊的建設成本將由蘇州項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或蘇州項目公司的股東按各自於蘇州項目公司之股權比例提供的股東貸款撥付；
- (c) 如蘇州項目公司需要額外營運資金，可由其股東按各自於蘇州項目公司的股權比例向蘇州項目公司提供的注資及／或股東貸款撥付，如蘇州項目公司取得外部借款需要擔保，則其股東將按各自於蘇州項目公司的股權比例按各別基準就相關金額提供擔保；
- (d) 蘇州項目公司的股東將按各自於蘇州項目公司的股權比例分佔蘇州項目公司的溢利；
- (e) 未經其股東一致同意，蘇州項目公司不得變更業務性質或範圍，且蘇州項目公司不得訂立任何並非按公平基準進行的交易；及
- (f) 蘇州項目公司的董事會由三名董事組成，其中兩名董事由卓遠地產提名，另一名董事由蘇州恆泰提名。

保證金及蘇州代價的50%中按蘇州恆泰於蘇州項目公司的股權比例計算的金額，預期將於二零二二年六月三十日或之前退還予卓遠地產。按本集團於蘇州項目公司的股權比例，本集團於合作安排下對蘇州項目公司的最高財務承擔估計約為人民幣835,270,000元，乃透過將蘇州收購事項相關的總成本與開發蘇州地塊的建築成本相加，再乘以本集團於蘇州項目公司的股權百分比得出。蘇州項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

如上文所述，鑒於(a)蘇州項目公司成立之目的僅為進行蘇州收購事項及於蘇州地塊上開發住宅樓宇以供銷售；(b)卓遠地產與蘇州恆泰於二零二二年六月十日訂立的合作協議及其條款乃由雙方經公平磋商後按一般商業條款訂立，當中包含上市規則第14.33A(2)(c)條所規定的內容；及(c)董事會已確認，蘇州收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且蘇州收購事項及相關合作協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，故被視作已符合第14.33A(2)條的規定。

5. 蘇州地塊的開發計劃

待經相關政府機關最終批准後，預期將於蘇州地塊上建設約220套精裝修住宅。

蘇州地塊的最早動工時間預期為二零二二年十月二十六日前後，最早竣工時間預期為二零二四年十月二十六日前後，而物業預售最早時間預期為二零二三年三月二十五日前後。開發蘇州地塊的建設成本估計將不超過於人民幣301,810,000元，並未包含在蘇州收購事項總成本以內，預期將由蘇州項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或蘇州項目公司的物業銷售所得資金及／或蘇州項目公司內部資源撥付。於最後實際可行日期，蘇州項目公司尚未就外部借款與獨立金融機構開展磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，有鑒於此，於最後實際可行日期，蘇州項目公司股東無須作出擔保。

6. 蘇州收購事項的理由及裨益

蘇州地塊位於中國江蘇省蘇州市高新區，獅山街道中央商務區附近，緊鄰學區及其他城市基礎設施和公共設施，舉步可達地鐵站。本集團計劃於蘇州地塊上建設精裝修住宅，預計將吸引二改或終改住房改善需求的買家。鑒於(i)蘇州地塊的位置及指定用途，(ii)上文「3.蘇州代價之基準」一節所披露蘇州地塊附近已開發住宅

物業的每平方米售價；及(iii)出售於蘇州地塊上所開發物業的所得款項，本集團預計將於蘇州地塊開發完成後取得合理的投資價值，並為本集團帶來現金流及穩定的收入及利潤。董事認為，蘇州收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

經考慮以上因素後，董事認為，蘇州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。

V. 收購位於中國北京的土地使用權

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北京拍賣會上要約出售北京地塊的土地使用權，並已訂立北京成交確認書。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六月八日訂立北京收購事項相關的北京土地使用權出讓合同。於最後實際可行日期，聯席投標人已支付北京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。聯席投標人已於二零二二年六月二日成立北京項目公司，於北京收購事項完成後持有北京地塊之權益，以進行北京地塊的未來開發。於最後實際可行日期，北京項目公司由重慶澤悅及中鐵房地產分別持有49%及51%股權。

1. 北京地塊的競拍結果

| | | |
|----------------|---|------------------------------------|
| 日期 | : | 二零二二年五月三十一日 |
| 北京成交確認書 訂約方 | : | (1) 聯席投標人；及 (2) 北京市規劃和自然資源委員會。 |
| 北京地塊位置 | : | 中國北京市昌平區北七家鎮平坊村PF-09地塊及 PF-10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 |

- 北京地塊擬定用途 : PF-09地塊 — 二類居住用地
PF-10地塊 — 基礎教育用地
- 土地使用權期限 : 居住用地70年、商業用地40年及辦公用地50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北京拍賣會上由聯席投標人遞交之北京地塊中標價格，本集團將根據相關比例支付其中的人民幣1,127,000,000元。聯席投標人已支付北京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。保證金將構成北京代價付款。根據北京拍賣會競投文件，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北京代價餘額（扣除已付的保證金，即為人民幣1,840,000,000元）。

北京收購事項預期將於二零二二年七月完成。

- 成立北京項目公司 : 根據北京市規劃和自然資源委員會規定，就北京地塊之未來發展而言，聯席投標人已於中國北京成立北京項目公司，該公司將於北京收購事項完成後持有北京地塊的權益。

於最後實際可行日期，北京項目公司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於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

倘北京收購事項由於出讓人的不可預見事件而終止或失效，保證金將全額退還予聯席投標人。

2. 北京土地使用權出讓合同的主要條款

- 日期 : 二零二二年六月八日
- 訂約方 : (1) 聯席投標人(作為承讓人)；及
(2) 北京市規劃和自然資源委員會(作為出讓人)。
- 代價 : 人民幣2,300,000,000元
- 北京代價的付款條款 : 於最後實際可行日期，聯席投標人已支付人民幣460,000,000元作為北京拍賣會的保證金。北京代價的餘款(即人民幣1,840,000,000元，扣除已支付的保證金)將由聯席投標人根據相關比例於二零二二年七月八日或之前支付。
- 動工 : 於二零二三年五月三十一日或之前，惟須符合北京土地使用權出讓合同條款。
- 竣工 : 於二零二六年五月三十一日或之前，惟須符合北京土地使用權出讓合同條款。
- 根據北京土地使用權出讓合同，倘竣工出現延誤，北京項目公司須就延遲竣工向北京市規劃和自然資源委員會支付每天按相當於北京代價0.1%計算的違約金。
- 經計及(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；及(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間，本集團認為項目可於規定期限前竣工。
- 土地使用權的條件 : (a) 容積率不超過0.8 (PF-09地塊) 及1.6 (PF-10地塊)；

- (b) 建築物高度限制為12米 (PF-09地塊) 及18米 (PF-10地塊)；及
- (c) 綠化率不得低於30%。

訂立北京土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付北京代價及若干行政安排外，完成北京收購事項概無先決條件。

3. 北京代價之基準

北京代價乃因聯席投標人於北京市規劃和自然資源委員會舉辦的北京拍賣會上中標北京地塊而達成，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。聯席投標人於設定北京地塊的競標價時已考慮以下各項：(i)北京市規劃和自然資源委員會掛出的北京地塊之最低競標價人民幣2,300,000,000元；(ii)北京地塊附近當前物業市場的現狀是供不應求，已開發的住宅物業每平方米售價介乎人民幣50,000元至人民幣60,000元之間(iii)北京地塊位之戰略位置，周邊配套設施齊全，鄰近地鐵站、學校、醫院及購物中心等；(iv)北京地塊之平均樓面價格約為每平方米人民幣23,733元，與近期拍賣的周邊地區住宅用地的價格(介乎每平方米人民幣31,236元至每平方米人民幣42,152元)相當；及(v)北京地塊位於科技產業發展規劃區及公共政策重點區域，具有開發潛力。

下表載列由當地機關規劃的住宅土地用途(包括低密度商品住宅)與北京地塊相若且自二零二零年以來所拍賣的同一區域內所有地塊(根據與北京地塊的相關程度，該等地塊的甄選標準被視作公平合理)的若干詳情：

| 拍賣日期 | 地點 | 每平方米平均樓面價 |
|------------|--------------------------|------------|
| 二零二一年十月十三日 | 中國北京市昌平區北七家鎮平房坊村海白路附近 | 人民幣31,236元 |
| 二零二一年五月十一日 | 中國北京市昌平區北七家鎮七星路與北清路交匯處北邊 | 人民幣42,152元 |

鑒於上述因素以及考慮到北京地塊的平均樓面價明顯低於上文所列可資比較土地收購的平均樓面價，董事認為北京代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

北京收購事項相關成本總額（包括北京代價以及相關稅項、行政及其他成本）預計約為人民幣2,478,380,000元，將由北京項目公司以其股東之資本承擔及貸款撥付。

4. 北京項目公司

北京項目公司於二零二二年六月二日成立，僅為進行北京收購事項及於北京地塊上開發住宅樓宇以供銷售。於最後實際可行日期，北京項目公司由重慶澤悅及中鐵房地產分別持有49%及51%股權。

重慶澤悅與中鐵房地產於二零二二年五月二十六日訂立的框架協議，內容有關涉及北京收購事項、成立北京項目公司及北京地塊日後開發的合營安排，乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，主要條款概要如下：

- (a) 北京收購事項的總成本將由下述款項撥付：聯席投標人按相關比例已支付的北京拍賣會保證金、北京項目公司的股東按相關比例繳付的北京項目公司註冊資本以及北京項目公司的股東按相關比例向北京項目公司提供的股東貸款；
- (b) 開發北京地塊的建設成本將由北京項目公司向獨立金融機構取得的外部借貸及／或北京項目公司的股東按相關比例提供的股東貸款撥付；
- (c) 如北京項目公司需要額外營運資金，可由其股東按相關比例向北京項目公司提供的注資及／或股東貸款撥付，如北京項目公司取得外部借貸需要擔保，則其股東將按相關比例以各別基準就相關金額提供擔保；
- (d) 北京項目公司的股東將按相關比例分佔北京項目公司的溢利；
- (e) 未經其股東一致同意，北京項目公司不得變更業務性質或範圍，且北京項目公司不得訂立任何並非按公平基準進行的交易；及

- (f) 北京項目公司的董事會由五名董事組成，其中兩名董事重慶澤悅提名，另外三名董事由中鐵房地產提名。

訂約方隨後將於二零二二年六月三十日或前後根據框架協議的條款及條件訂立最終合營協議。按本集團於北京項目公司的股權比例，本集團於合營安排下對北京項目公司的最高財務承擔估計約為人民幣1,658,990,000元，乃透過將北京收購事項相關的總成本與開發北京地塊的建築成本相加，再乘以本集團於北京項目公司的股權百分比得出。北京項目公司將不會作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬，而是作為本公司的聯營公司入賬。

如上文所述，鑒於(a)北京項目公司成立之目的僅為進行北京收購事項及於北京地塊上開發住宅樓宇以供銷售；(b)重慶澤悅與中鐵房地產於二零二二年五月二十六日訂立的框架協議及其條款乃由雙方經公平磋商後按一般商業條款訂立，當中包含上市規則第14.33A(2)(c)條所規定的內容；及(c)董事會已確認，北京收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且北京收購事項及相關框架協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，故被視作已符合第14.33A(2)條的規定。

5. 北京地塊的開發計劃

待相關政府機關最終批准後，預期將於北京地塊上建設五至六層高的城鎮住宅（約996個單位）、幼稚園及其他公用設施（如配電房及雜物間）以及地下設施（包括規劃建築面積約1,320平方米的商業物業及提供約1,295個停車位的停車場）。根據拍賣文件，幼稚園位於PF-10地塊，總地盤面積約為8,500平方米，規劃建築面積約為6,800平方米，幼稚園將於竣工後無償移交予相關政府機關。

北京地塊的最早動工時間預期約為二零二二年九月三日前後，最早竣工時間預期為二零二五年八月三十一日前後，而物業預售最早時間預期為二零二二年九月二十六日前後。開發北京地塊的建設成本估計不超過人民幣907,310,000元，並未包含在北京收購事項總成本內，預期將由北京項目公司自獨立金融機構取得的外部借款及／或北京項目公司的物業銷售所得資金及／或北京項目公司內部資源撥付。於最後實際可行日期，北京項目公司尚未就外部借款與獨立金融機構開展磋商，且尚

未釐定財務安排的條款及條件，有鑒於此，於最後實際可行日期，北京項目公司股東無須作出擔保。

6. 北京收購事項的理由及裨益

北京物業市場穩中向好，整體土地市場回歸理性。北京地塊位於中國北京市昌平區之戰略位置，周邊配套設施齊全，鄰近地鐵站、學校、醫院及購物中心等，且處北六環以內，周邊剛需需求旺盛。此外，北京地塊位於科技產業發展規劃區及公共政策重點區域，生活的便利性有望吸引大量居民湧入。本集團計劃於北京地塊上開發低密、純商品住宅，此類住宅周邊供應量有限，而客戶需求強勁。鑒於(i)北京地塊的位置及指定用途，(ii)上文「-3.北京代價之基準」一節所披露北京地塊附近已開發住宅物業的每平方米售價；及(iii)出售於北京地塊上所開發物業的所得款項，本集團預計將於北京地塊開發完成後取得合理的投資價值，並實現穩定可觀的收入及利潤。董事認為，北京收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

經考慮上述因素後，董事認為，北京收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，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。

VI. 有關訂約方的資料

本集團

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。其主要在中國從事物業發展及投資。

卓遠地產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。

南京收購事項

南京項目公司為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由重慶澤悅及中鐵華東分別持有60%及40%股權。成立南京項目公司的目的是投資及開發南京地塊。

中鐵華東為一間於中國註冊成立的有限公司，並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）及聯交所主板（股份代號：1186）上市）的間接全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展及投資。

南京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），並為南京地塊的賣方。浦口分局是南京市規劃和自然資源局的分局之一，為各份南京土地使用權出讓合同的訂約方。

杭州收購事項

杭州項目公司為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，其股權由重慶澤悅全資擁有。成立杭州項目公司的目的是投資及開發杭州地塊。

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），並為杭州地塊的賣方。蕭山分局是杭州市規劃和自然資源局的分局之一，為杭州土地使用權出讓合同的訂約方。

蘇州收購事項

蘇州項目公司為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由卓遠地產及蘇州恆泰分別持有60%及40%股權。成立蘇州項目公司的目的是投資及開發蘇州地塊。

蘇州恆泰為一間於中國註冊成立之有限公司並為蘇州恆泰控股集團有限公司（一家於中國註冊成立的公司）的附屬公司，而蘇州恆泰控股集團有限公司由蘇州市人民政府間接持有。其主要於中國從事物業發展及投資。

蘇州市自然資源和規劃局乃中國政府機構（符合上市規則第19A.04條「中國政府機構」的定義），並為蘇州地塊的賣方。

北京收購事項

北京項目公司為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由重慶澤悅及中鐵房地產分別持有49%及51%股權。成立北京項目公司的目的是投資及開發北京地塊。

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）及聯交所主板（股份代號：1186）上市）的間接全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展及投資。

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），並為北京地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京市規劃和自然資源局（包括浦口分局）、杭州市規劃和自然資源局（包括蕭山分局）、蘇州市自然資源和規劃局、北京市規劃和自然資源委員會、中鐵華東、蘇州恆泰、中鐵房地產及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

VII. 收購事項的財務影響

南京收購事項

就南京收購事項而言，由於本集團預期以其內部資源撥付南京代價的出資款，故本集團的存貨總額增加約人民幣1,491,370,000元，而現金淨額狀況相應減少約人民幣894,820,000元，而南京代價餘下的部分以及稅項及相關開支將由中鐵華東按其於南京項目公司的股權比例撥付。因此，本集團的總資產及總負債並未因南京收購事項而出現任何重大變動。鑒於南京地塊尚未開發，預期南京收購事項將不會對本集團之盈利造成任何直接重大影響。

杭州收購事項

就杭州收購事項而言，由於本集團預期以其內部資源撥付杭州代價的出資款，故本集團的存貨總額增加約人民幣1,620,000,000元，而現金淨額狀況相應減少約人民幣1,620,000,000元，而杭州代價的餘下部分以及稅項及相關開支將由杭州項目公司撥付。因此，本集團的總資產及總負債並未因杭州收購事項而出現任何重大變動。鑒於杭州地塊尚未開發，預期杭州收購事項將不會對本集團的盈利造成任何直接重大影響。

蘇州收購事項

就蘇州收購事項而言，由於本集團預期以其內部資源撥付蘇州代價的出資款，故本集團的存貨總額增加約人民幣1,090,300,000元，而現金淨額狀況相應減少約人民幣654,180,000元，而蘇州代價的餘下部分以及稅項及相關開支將由蘇州恆泰根據其於蘇州項目公司的股權比例撥付。因此，本集團的總資產及總負債並未因蘇州收購事項而出現任何重大變動。鑒於蘇州地塊尚未開發，預期蘇州收購事項將不會對本集團之盈利造成任何直接重大影響。

北京收購事項

就北京收購事項而言，由於本集團預期以其內部資源撥付其對北京代價的出資款，故於聯營公司之權益將增加約人民幣563,500,000元及向聯營公司提供的貸款將增加約人民幣650,906,200元，相當於本集團按其相關比例就北京收購事項作出的出資款，而現金淨額狀況將減少約人民幣1,214,406,200元。因此，本集團的總資產及總負債並未因北京收購事項而出現任何重大變動。鑒於北京地塊尚未開發，預期北京收購事項將不會對本集團之盈利造成任何直接重大影響。

VIII. 上市規則涵義

由於有關南京收購事項、杭州收購事項、蘇州收購事項及北京收購事項各自的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故南京收購事項、杭州收購事項、蘇州收購事項及北京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」而南京收購事項、杭州收購事項、蘇州收購事項及北京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，南京收購事項、杭州收購事項、蘇州收購事項及北京收購事項根據上市規則第14.33A條均須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

IX. 其他資料

董事認為，南京成交確認書、杭州成交確認書、蘇州成交確認書、北京成交確認書、南京土地使用權出讓合同、杭州土地使用權出讓合同、杭州土地使用權出讓合同補充協議、蘇州土地使用權出讓合同、北京土地使用權出讓合同之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於南京成交確認書、杭州成交確認書、蘇州成交確認書、北京成交確認書、南京土地使用權出讓合同、杭州土地使用權出讓合同、杭州土地使用權出讓合同補充協議、蘇州土地使用權出讓合同及北京土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

及列位可轉換優先股持有人 參照

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

二零二二年六月二十四日