

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
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

須予披露交易
收購位於中國西安市的土地使用權

收購位於中國西安市的土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月七日，陝西鼎安(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣420,000,000元成功競拍西安市自然資源和規劃局於網上公開掛牌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可於二零二四年四月十日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二四年四月二十四日或之前訂立。陝西鼎安已支付競買保證金人民幣84,000,000元。陝西鼎安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。該地塊位於中國西安市長安區。

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5%但均低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年四月七日，陝西鼎安(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣420,000,000元成功競拍西安市自然資源和規劃局於網上公開掛牌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可於二零二四年四月十日或之前取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於二零二四年四月二十四日或之前訂立。陝西鼎安已支付競買保證金人民幣84,000,000元。陝西鼎安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。該地塊位於中國西安市長安區。

競拍結果

日期	:	二零二四年四月七日
成交確認書訂約方	:	(1) 陝西鼎安(本公司之間接非全資附屬公司)；及 (2) 西安市自然資源和規劃局。
地塊編號	:	CA01-5-40
該地塊位置	:	中國西安市長安區韋曲街道西段以南、廣場北路以東
總地盤面積	:	約48,650平方米
總計容建築面積	:	約160,545平方米
該地塊擬定用途	:	住宅及商服用地
土地使用權期限	:	住宅用地70年及商服用地40年
代價	:	人民幣420,000,000元，乃於西安市自然資源和規劃局舉行的網上公開掛牌上由陝西鼎安遞交之該地塊摘牌價格。根據網上公開掛牌文件，陝西鼎安需於二零二四年四月二日繳納網上公開掛牌的保證金人民幣84,000,000元，作為競買保證金，競買保證金將構成代價的一部分，而餘下部分的代價預計將分兩期支付，第一期於二零二四年五月七日前繳納土地價款人民幣126,000,000元，第二期於二零二五年四月七日前繳納土地價款人民幣210,000,000元(具體時間以土地使用權出讓合同為準)。

倘收購事項終止或失效，保證金將全額退還予陝西鼎安。

陝西鼎安將於收購事項完成後持有該地塊的權益，以用於該地塊的未來開發。該地塊位於中國西安市長安區。

代價的基準

代價乃由陝西鼎安經考慮該地塊附近區域的現行市況、該地塊位於中國西安市長安區之戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及該地塊的開發潛力後，於網上公開掛牌上摘牌該地塊而釐定。收購該地塊相關成本總額（包括競買保證金、代價、相關稅項、行政及其他成本）預計將約為人民幣1,606,683,445元。本集團將自其內部資源撥付其於收購事項之資金承擔。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於西安市規劃及發展的中軸，西臨高新技術產業開發區，東臨曲江新區。該地塊鄰近三條地鐵線及一間醫院，北側毗鄰西安唯一的山地郊野公園，將大自然與都市生活融為一體。本集團計劃於該地塊上開發城鎮住宅，以吸引渴望優質生活的首次購房者或希望改善其居住生活水平的首次買家，從而擴大本集團在該地區的份額、影響力及聲譽。鑒於該地塊的位置及規劃用途，預計將於該地塊開發完成後實現投資增值，從而為本集團帶來現金流及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，及收購事項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。

陝西鼎安為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，於本公告日期分別由Profiteam Limited (本公司的間接全資附屬公司) 及陝西金源持有51%及49%股權。其主要在中國從事物業開發及投資。

西安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深知、盡悉及確信，陝西金源、西安市自然資源和規劃局及其各自的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5%但均低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免股東批准之規定。

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	透過公開摘牌收購該地塊的土地使用權
「網上公開掛牌」	指	西安市自然資源和規劃局舉行的網上公開掛牌，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 (股份代號：207)

「成交確認書」	指	陝西鼎安與西安市自然資源和規劃局訂立的成交確認書，確認透過網上公開掛牌進行之收購事項
「代價」	指	人民幣420,000,000元，即售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	陝西鼎安與西安市自然資源和規劃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，編號為CA01-5-40，總地盤面積約為48,650平方米，於網上公開掛牌上要約出售之地塊
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「陝西鼎安」	指	陝西鼎安置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司

「陝西金源」	指	陝西金源創誠企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，主要於中國從事物業開發及投資，由深圳市明誠悅安股權投資基金合伙企業(有限合伙)直接控制(其實益擁有人為長安國際信託股份有限公司)，最終實益擁有人為西安市人民政府，及為獨立第三方
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安市自然資源和 規劃局」	指	西安市自然資源和規劃局
「%」	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
陳朗

中國，二零二四年四月八日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事姚長林先生；非執行董事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。