

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)

須予披露交易

收購位於中國三亞市的土地使用權

收購位於中國三亞市的土地使用權

董事會欣然宣佈，於2024年11月18日，三亞悅麓(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣725,110,000元成功競拍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已於同日取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於2024年12月2日或之前訂立。三亞悅麓已支付競買保證金人民幣434,510,000元。三亞悅麓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。該地塊位於中國海南省三亞市。

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2024年11月18日，三亞悅麓(本公司之間接非全資附屬公司)以人民幣725,110,000元成功競拍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已於同日取得，而收購事項相關土地使用權出讓合同預計將於2024年12月2日或之前訂立。三亞悅麓已支付競買保證金人民幣434,510,000元。三亞悅麓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。該地塊位於中國海南省三亞市。

成交確認書

日期：2024年11月18日

成交確認書訂約方：(1) 三亞悅麓(本公司之間接非全資附屬公司)；及
(2) 自然資源和規劃局。

地塊編號：DA02-19-02

該地塊位置：中國海南省三亞市吉陽區迎賓路

總地盤面積：約20,057.67平方米

總計容建築面積：約60,173.01平方米

該地塊擬定用途：住宅及餐飲用地

土地使用權期限：住宅用地70年及餐飲用地40年

代價：人民幣725,110,000元，乃於自然資源和規劃局舉行的網上公開掛牌上由三亞悅麓遞交之該地塊摘牌價格。根據網上公開掛牌文件，三亞悅麓需於2024年11月15日繳納網上公開掛牌的保證金人民幣434,510,000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於2024年12月31日或之前支付，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，保證金將退還予三亞悅麓。

三亞悅麓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。該地塊位於中國海南省三亞市。

代價的基準

代價乃由三亞悅麓根據中國法律及法規，經考慮自然資源和規劃局設定的最低競標價、該地塊周邊地區新開發物業的近期銷售價格、該地塊位於中國海南省三亞市吉陽區的戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及其開發潛力後，於網上公開掛牌上成功摘牌該地塊而釐定。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768,920,000元，將由三亞悅麓的股東按其各自於三亞悅麓的持股比例出資，據此，三亞亞龍灣開發及亞龍灣開發(香港)將分別出資約人民幣569,230,769元及人民幣200,000,000元。本集團將通過自其內部資源出資撥付其於收購事項之資金承擔。

收購事項的理由及裨益

該地塊位於三亞市核心商業區，地理位置優越，鄰近購物中心(包括三亞大悅城)、一間三甲醫院、學校、體育設施及公園。該地塊周邊地區的土地供應稀缺，本集團預期於短期至中期內，該地塊半徑兩公里範圍內將不會有類似規模及類型的土地供應。該地塊計劃用於高層公寓單位及餐飲用地。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，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，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。

三亞悅麓為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。於本公告日期，三亞悅麓分別由三亞亞龍灣開發（本公司之間接非全資附屬公司，由本公司（間接持有）、中糧集團（透過其兩間附屬公司間接持有）、三亞市國有資產管理有限公司（一間國有企業及獨立第三方）（直接持有）及其他獨立第三方（直接持有）分別持有約56.96%、6.91%、8.91%及27.22%股權）及亞龍灣開發（香港）（本公司之間接全資附屬公司）持有74%及26%股權。三亞悅麓主要在中國從事物業開發及投資。

自然資源和規劃局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，自然資源和規劃局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	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

「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為本公司之間接控股股東
「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	三亞悅麓與自然資源和規劃局於2024年11月18日訂立的成交確認書，確認透過網上公開掛牌進行之收購事項
「代價」	指	人民幣725,110,000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
「獨立第三方」	指	據董事經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的人士
「土地使用權出讓合同」	指	三亞悅麓與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「成交確認書」一節所述地塊，編號為DA02-19-02，總地盤面積約為20,057.67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

「自然資源和規劃局」	指	三亞市自然資源和規劃局
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三亞亞龍灣開發」	指	三亞亞龍灣開發股份有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「三亞悅麓」	指	三亞悅麓開發建設有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「亞龍灣開發(香港)」	指	亞龍灣開發股份(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
 董事長
姚長林

中國，2024年11月18日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、張明睿先生及吳立鵬先生；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。