

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)

主要交易
收購位於中國成都市的土地使用權

收購位於中國成都市的土地使用權

董事會欣然宣佈，於2025年11月19日，成都辰悅(本公司之間接全資附屬公司)以人民幣2,650,212,983元成功競拍規劃和自然資源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2025年12月3日或之前訂立。成都辰悅已支付網上公開掛牌的競買保證金人民幣532,000,000元。成都辰悅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。該地塊位於中國成都市。

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25%但均低於100%，收購事項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

除下文所述外，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2025年12月31日或之前寄發，以便有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

茲提述本公司於2025年10月24日刊發之計劃文件，內容有關(其中包括)根據公司法第99條以協議安排方式建議對本公司進行股份回購及建議撤銷本公司上市地位。誠如計劃文件所披露，倘建議(定義見計劃文件)成為無條件、計劃(定義見計劃文件)得以生效的，預期股份將於2025年11月27日下午四時正撤銷於聯交所之上市地位。倘股份於2025年12月31日或之前撤銷於聯交所之上市地位，本公司將不會就收購事項寄發上述通函。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年11月19日，成都辰悅(本公司之間接全資附屬公司)以人民幣2,650,212,983元成功競拍規劃和自然資源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2025年12月3日或之前訂立。成都辰悅已支付網上公開掛牌的競買保證金人民幣532,000,000元。成都辰悅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。該地塊位於中國成都市。

成交確認書

日期：2025年11月19日

成交確認書訂約方：(1) 成都辰悅(本公司之間接全資附屬公司)；及
(2) 規劃和自然資源局

地塊編號： QY09(070102):2025-052 ；
QY10(070102):2025-053 ；
QY11(09):2025-054 ； 及
QY12(09):2025-055 。

該地塊位置： 中國四川省成都市青羊區蔡橋街道

總地盤面積： 約134,501平方米

總計容建築面積： 約305,174平方米

該地塊擬定用途： 二類城鎮居住用地及二類商業服務業設施用地

土地使用權期限： 居住用為70年，商業服務業設施用則為40年

代價： 人民幣2,650,212,983元乃成都辰悅透過網上公開掛牌提交之土地投標價。根據網上公開掛牌文件，成都辰悅已於2025年11月18日支付人民幣532,000,000元作為網上公開掛牌競買保證金，其將構成代價之一部分。代價餘額預計分三期支付：首期地價款約人民幣793,106,492元須於2025年12月31日前繳付；第二期地價款約人民幣530,042,597元須於2026年3月3日前支付；第三期地價款約人民幣795,063,895元須於2026年5月29日前支付(惟須受土地使用權出讓合同約束)。

除非因成都辰悅自身原因導致土地使用權出讓合同未能簽訂，否則倘收購事項終止或失效，競買保證金將退還予成都辰悅。

代價的基準

代價乃由成都辰悅根據中國法律法規透過公開競標成功取得該地塊後，經考慮規劃和自然資源局的最低投標價格、現行市況（包括但不限於該地塊附近新建項目近期成交價格）、該地塊位於中國四川省成都市青羊區之戰略位置、該地塊周邊地區目前地價及該地塊的開發潛力後而釐定。收購事項相關成本總額（包括代價、相關稅項、行政及其他成本）預計將約為人民幣2,940,000,000元。本集團將自其內部資源撥付收購事項。

收購事項的理由及裨益

該項目位於成都市，而成都市作為中國西部的重要樞紐，以其強勁的經濟活力與巨大的市場潛力著稱。項目所在的青羊區擁有穩健的產業基礎、不斷增長的消費需求而有效商業供應不足，為商業投資提供龐大機遇。該項目位於青羊區行政中心外光華區，該項目將受惠於蓬勃發展的航空產業集群及充滿活力的「住宅+商業」環境。鑑於該地塊的位置及規劃用途，預期在完成發展後將實現正面投資價值，從而為本集團產生現金流及穩定且令人滿意的收益及溢利。董事認為，收購事項符合本集團的業務發展策略及規劃。

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。

成都辰悅為一間於中國成立的有限公司，並截至本公告日期為本公司之間接全資附屬公司。主要在中國從事物業發展及投資。

規劃和自然資源局乃中國政府機關及該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，規劃和自然資源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25%但均低於100%，收購事項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

除下文所述外，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2025年12月31日或之前寄發，以便有充足時間編製財務及其他資料以載入通函。

茲提述本公司於2025年10月24日刊發之計劃文件（「**計劃文件**」），內容有關（其中包括）根據公司法第99條以協議安排方式建議對本公司進行股份回購及建議撤銷本公司上市地位。誠如計劃文件所披露，倘建議（定義見計劃文件）成為無條件、計劃（定義見計劃文件）得以生效的，預期股份將於2025年11月27日下午四時正撤銷於聯交所之上市地位。倘股份於2025年12月31日或之前撤銷於聯交所之上市地位，本公司將不會就收購事項寄發上述通函。

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	透過公開摘牌收購該地塊的土地使用權
「網上公開掛牌」	指	規劃和自然資源局舉行的公開網上掛牌，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	成都辰悅與規劃和自然資源局訂立的成交確認書，確認於2025年11月19日透過網上公開掛牌進行之收購事項
「代價」	指	人民幣2,650,212,983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	成都辰悅與規劃和自然資源局將就該地塊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」一節所述之地塊，總地盤面積約為134,501平方米，於網上公開掛牌上要約
「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
「規劃和自然資源局」	指	成都市規劃和自然資源局
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「成都辰悦」	指	成都天府辰悦置業有限公司，一間於中國成立之公司，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」、「中國政府機關」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
大悦城地產有限公司
 董事長
姚長林

中國，2025年11月19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、董保芸女士、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。