

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，概不就因本公告全部或任何部分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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦非在任何司法管轄區招攬任何投票或批准。

本公告不得於任何會構成違反適用法律或法規的司法管轄區內全部或部分發佈、刊發或派發。



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)

公告

(1)根據公司法第99條以協議安排方式建議對大悅城地產有限公司進行股份回購

(2)建議撤銷大悅城地產有限公司上市地位

及

(3)股份恢復買賣

本公司獨家財務顧問



緒言

於2025年7月31日，董事會決議向計劃股東提出建議，以根據公司法第99條透過協議安排方式，建議本公司進行股份回購。

建議條款

在符合或豁免(如適用)條件及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價現金。

截至公告日期，本公司並無已宣派但未派付之股息及／或分派及／或其他資本回報，而本公司亦無意於生效日期前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。倘若於公告日期後，就股份宣佈、派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則本公司經諮詢執行人後，須將註銷價減去所有該等股息、分派及／或(視乎情況而定)資本回報的金額或價值，在此情況下，本公告、計劃文件或任何其他公告或文件內所提述的註銷價，將被視為經如此削減的註銷價。

本公司不會提高註銷價，亦不保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者應注意，作出本聲明後，本公司將不獲准提高註銷價。

控股股東擁有權益的股份將不構成計劃股份，亦不會被註銷。計劃生效後，本公司股份將分別由大悅城控股集團及得茂擁有約96.13%及3.87%，而股份將會從聯交所除牌。

建議及計劃的條件

建議及計劃須待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，方會對本公司及所有計劃股東生效並具有約束力：

- (a) 於法院會議上，計劃(以投票方式)獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東中，人數不少於總數半數，且所持計劃股份價值不少於總數四分之三的計劃股東批准；

- (b) 於法院會議上，親身或委派代表投票的無利害關係股東所持有的無利害關係計劃股份中，不少於四分之三的投票權贊成批准計劃（以投票方式），惟親身或委派代表出席法院會議並投票的無利害關係股東（以投票方式）投反對票的數目，不得超過所有無利害關係計劃股份所附帶投票權的10%；
- (c) 法院批准計劃（不論是否經修改）及向百慕達公司註冊處處長遞交一份法院命令副本以供登記；
- (d) 於任何司法管轄區的任何機關均未採取或提起任何行動、訴訟、調查或查詢（或頒佈或建議，且並無任何未決的法規、規例、要求或命令），在每種情況下，該等行動、訴訟、調查或查詢將會使建議或計劃變得無效、不可強制執行、不合法或不可行（或將會就建議或計劃施加任何重大不利條件或義務），惟有關行動、訴訟、調查或查詢不會對本公司進行建議或計劃的法律能力構成重大不利影響則除外；
- (e) 所有適用法律均已獲遵守，且任何司法管轄區的任何機關並無施加任何適用法律並無明確規定或額外於適用法律明確規定的法律、監管或行政規定，而該等規定與建議或計劃有關，在各情況下直至及於生效日期為止；
- (f) 自公告日期以來，本集團的業務、資產、財務或交易狀況或前景或狀況（不論是營運、法律或其他方面）並無發生重大不利變動（就本公司及其附屬公司整體而言或就建議而言屬重大者）；
- (g) 與建議有關的所有所需批准均已取得（或視乎情況而定，已完成）並仍然全面生效，並無修改或變更；及
- (h) 本集團根據任何現有合約義務實施建議及計劃可能需要的一切必要同意及豁免，已由有關方取得或豁免，而未能取得該等同意或豁免將對本集團業務構成重大不利影響。

第(a)至(c)段（包括首尾兩項）所載的條件不得豁免。本公司保留權利，在適用法律、上市規則及收購守則允許的範圍內，豁免第(d)至(h)段（包括首尾兩者）的全部或任何條件，不論是全部或部分豁免，亦不論是普遍豁免或就任何特定事項豁免。

財務資源確認

假設本公司已發行股本自公告日期起直至（並包括）計劃記錄日期止並無變動，則建議將涉及註銷4,729,765,214股計劃股份，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價，而本公司根據建議應付的最高現金代價約為2,932,454,433港元。

本公司建議以內部資源及／或外部債務融資，為根據建議應付的現金代價提供資金。

中信證券香港（作為本公司有關建議的獨家財務顧問）信納本公司具備充足財務資源，足以支付建議項下應付的最高現金代價。

獨立財務顧問

根據股份購回守則第3.3條，由於概無董事就建議而言將被視為獨立，故本公司無法成立獨立董事委員會，以就(a)建議及計劃的條款是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成計劃向無利害關係股東提供意見及作出推薦建議。

因此，根據收購守則規則2.8，董事會將就建議委任一名獨立財務顧問。於公告日期，獨立財務顧問尚未獲委任，但將由董事會於適當時候委任，以就建議及計劃向無利害關係股東提供意見。委任獨立財務顧問後，將會另行刊發公告。

寄發計劃文件

計劃文件載有（其中包括）：(a)有關建議及計劃的詳情；(b)有關建議及計劃的預期時間表；(c)公司法所規定之解釋性備忘錄；(d)獨立財務顧問致無利害關係股東的函件，當中載有其就建議及計劃向無利害關係股東提出的推薦建議；及(e)法院會議通告，連同相關代表委任表格，將在切實可行及符合收購守則及其他適用法律規定的情況下，盡快寄發予股東。

股份撤銷上市地位

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而與計劃股份有關的股票將不再作為所有權文件或所有權憑證。本公司將於計劃生效後，根據上市規則第6.15(2)條，立即向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

如計劃未獲批准或建議失效

根據收購守則(包括規則30.1註釋2)的規定，如果任何條件未能在最後終止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則建議及計劃將會失效。如果計劃未獲批准或建議另行失效，股份在聯交所的上市地位將不會被撤銷。

如果計劃未獲批准或建議另行失效，根據收購守則，對其後提出的要約設有限制，即本公司或任何與其在建議過程中採取一致行動的人士(或其後與其中任何人士採取一致行動的任何人士)，在計劃未獲批准或建議另行失效之日起計12個月內，不得宣佈對本公司提出要約或可能提出的要約，除非獲得執行人的同意。

股份恢復買賣

根據於2025年7月17日的大多數董事的決議以向董事會提出建議，應本公司要求，股份於2025年7月18日上午9時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由2025年8月1日上午9時正起於聯交所恢復股份買賣。

警告

股東及潛在投資者應注意，建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。因此，建議可能實施，亦可能不會實施，而計劃可能生效，亦可能不會生效。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。對應採取之行動有任何疑問的人士，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

海外股東注意事項

本公告無意亦不構成或形成任何出售或認購證券的要約，或邀請購買或認購任何證券，或根據建議或其他方式在任何司法管轄區徵求任何投票或批准，亦不得在任何司法管轄區違反適用法律出售、發行或轉讓本公司證券。建議將僅透過計劃文件提出，其中將載有建議的完整條款及條件，包括如何就建議進行投票的詳情。對建議的任何接納、批准、拒絕或其他回應，應僅根據計劃文件或提出建議的任何其他文件中的資料作出。

要約可供非香港居民人士查閱，惟可能受其所在地或所屬公民身份相關司法管轄區的法律所影響。並非香港居民的人士應自行了解並遵守其司法管轄區的任何適用法律或監管規定。有關海外股東的進一步詳情將載於計劃文件。非香港居民如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

致美國投資者通知

建議及計劃涉及根據百慕達法律所訂明的協議安排，註銷一間於百慕達註冊成立的公司的證券，並受香港披露規定及慣例所規限，而該等規定及慣例有別於美國的規定及慣例。

透過協議安排進行的交易，不受經修訂的1934年美國證券交易法的要約收購規則所規限。因此，建議及計劃須遵守百慕達及香港適用於協議計劃及證券發售的披露規定及慣例，而該等規定及慣例有別於美國聯邦證券法例項下適用的披露及程序規定。

美國計劃股份持有人根據計劃收取現金作為註銷其計劃股份的代價，就美國聯邦所得稅法以及適用的美國州及地方、外國及其他稅法而言，可能構成應課稅交易。各計劃股份持有人應立即諮詢其獨立專業顧問，以獲取有關建議及計劃對其所產生之稅務影響的意見。

由於本公司位於美國以外的國家，且其部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，因此美國計劃股份持有人可能難以就建議及計劃執行其根據美國聯邦證券法產生的權利及申索。美國計劃股份持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法的行為，起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強制非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的判決。

建議、計劃及本公告概未經美國證券交易委員會、美國任何州證券委員會或美國任何其他監管機構批准或不批准，該等機構亦無批准或不批准或就本要約或計劃的公平性或優點作出判斷，或釐定本公告所載資料是否足夠、準確或完整。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

緒言

於2025年7月31日，董事會決議向計劃股東提出建議，以根據公司法第99條透過協議安排方式，建議本公司進行股份回購。計劃將涉及註銷計劃股份，並以現金向計劃股東支付每股已註銷計劃股份的註銷價作為代價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

由於所有已發行可換股優先股將受控股股東存續安排所規限，本公司將不會根據收購守則第14條就尚未轉換可換股優先股提出要約。

倘若建議獲批准及實施，根據計劃，所有計劃股份將於生效日期註銷。

建議條款

計劃

於符合或豁免(如適用)條件及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價現金。

截至公告日期，本公司並無已宣派但未派付之股息及／或分派及／或其他資本回報，而本公司亦無意於生效日期前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。倘若於公告日期後，就股份宣佈、派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則本公司經諮詢執行人後，須將註銷價減去所有該等股息、分派及／或(視乎情況而定)資本回報的金額或價值，在此情況下，本公告、計劃文件或任何其他公告或文件內所提述的註銷價，將被視為經如此削減的註銷價。

本公司不會提高註銷價，亦不保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者應注意，作出本聲明後，本公司將不獲准提高註銷價。

控股股東擁有權益的股份將不構成計劃股份，亦不會被註銷。計劃生效後，本公司股份將分別由大悅城控股集團及得茂擁有約96.13%及3.87%，而股份將會從聯交所除牌。

股價比較

每股計劃股份現金註銷價0.62港元：

- (a) 較最後交易日在聯交所所報每股收市價0.370港元溢價約67.57%；
- (b) 較最後交易日（包括該日）前5個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.367港元溢價約68.94%；
- (c) 較最後交易日（包括該日）前10個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.344港元溢價約80.49%；
- (d) 較最後交易日（包括該日）前30個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.270港元溢價約129.66%；
- (e) 較最後交易日（包括該日）前60個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.240港元溢價約158.62%；
- (f) 較最後交易日（包括該日）前120個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.228港元溢價約172.25%；及
- (g) 較於2024年12月31日本公司股東應佔每股股份及可換股優先股（按於2024年12月31日的股份及可換股優先股總數計算）的經審核綜合資產淨值約2.081港元折讓約70.20%。

註銷價乃經參考（其中包括）與本集團業務相若的香港上市公司市場估值、本公司前景、股份於聯交所的交易價以及香港其他近期私有化交易後釐定。

最高及最低價

截至及包括最後交易日止的六個月期間內，股份於2025年7月16日在聯交所所報的最高收市價為0.380港元，而最低收市價則為於2025年4月7日在聯交所所報的0.196港元。

建議及計劃的條件

建議及計劃須待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，方會對本公司及所有計劃股東生效並具有約束力：

- (a) 於法院會議上，計劃(以投票方式)獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東中，人數不少於總數半數，且所持計劃股份價值不少於總數四分之三的計劃股東批准；
- (b) 於法院會議上，親身或委派代表投票的無利害關係股東所持有的無利害關係計劃股份中，不少於四分之三的投票權贊成批准計劃(以投票方式)，惟親身或委派代表出席法院會議並投票的無利害關係股東(以投票方式)投反對票的數目，不得超過所有無利害關係計劃股份所附帶投票權的10%；
- (c) 法院批准計劃(不論是否經修改)及向百慕達公司註冊處處長遞交一份法院命令副本以供登記；
- (d) 任何司法管轄區的任何機關均未採取或提起任何行動、訴訟、調查或查詢(或頒佈或建議，且並無任何未決的法規、規例、要求或命令)，在每種情況下，該等行動、訴訟、調查或查詢將會使建議或計劃變得無效、不可強制執行、不合法或不可行(或將會就建議或計劃施加任何重大不利條件或義務)，惟有關行動、訴訟、調查或查詢不會對本公司進行建議或計劃的法律能力構成重大不利影響則除外；
- (e) 所有適用法律均已獲遵守，且任何司法管轄區的任何機關並無施加任何適用法律並無明確規定或額外於適用法律明確規定的法律、監管或行政規定，而該等規定與建議或計劃有關，在各情況下直至及於生效日期為止；
- (f) 自公告日期以來，本集團的業務、資產、財務或交易狀況或前景或狀況(無論是營運、法律或其他方面)並無發生重大不利變動(就本公司及其附屬公司整體而言或就建議而言屬重大者)；
- (g) 與建議有關的所有所需批准均已取得(或，視乎情況而定，已完成)並仍然全面生效，並無修改或變更；及

(h) 本集團根據任何現有合約義務實施建議及計劃可能需要的一切必要同意及豁免，已由有關方取得或豁免，而未能取得該等同意或豁免將對本集團業務構成重大不利影響。

第(a)至(c)段(包括首尾兩項)所載的條件不得豁免。本公司保留權利，在適用法律、上市規則及收購守則允許的範圍內，豁免第(d)至(h)段(包括首尾兩者)的全部或任何條件，不論是全部或部分豁免，亦不論是普遍豁免或就任何特定事項豁免。

根據收購守則規則第30.1條註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利之情況就建議而言對本公司屬重大之情況下，本公司方可援引任何或所有條件作為不進行建議的依據。

所有上述條件必須在最後終止日期或之前(如適用)達成或豁免，否則建議及計劃將會失效。截至公告日期，概無條件已獲達成或(如適用)豁免。

就條件(g)而言，截至公告日期，除上文所載條件(a)至(c)(包括首尾兩項)及聯交所批准股份於聯交所除牌外，本公司並不知悉建議所需的任何必要授權、註冊、備案、裁決、同意、意見、許可及批准。截至本公告日期，本公司並不知悉任何可能導致條件(f)及(h)未能達成之情況。

警告：股東及潛在投資者應注意，建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。因此，建議可能實施，亦可能不會實施，而計劃可能生效，亦可能不會生效。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。對應採取之行動有任何疑問的人士，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

控股股東存續安排

於公告日期，控股股東持有9,501,359,644股股份及1,095,300,778股可換股優先股，分別約佔本公司股份總數的66.76%及已發行可換股優先股的100%。

根據建議，本公司建議控股股東將保留其股權，即控股股東在計劃生效後仍為股東，以便本公司將由控股股東全資擁有（「**控股股東存續安排**」）。因此，控股股東持有的股份及可換股優先股將不構成計劃股份的一部分。

財務資源確認

假設本公司已發行股本自公告日期起直至（並包括）計劃記錄日期止並無變動，則建議將涉及註銷4,729,765,214股計劃股份，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價，而本公司根據建議應付的最高現金代價約為2,932,454,433港元。

本公司建議以內部資源及／或外部債務融資，為根據建議應付的現金代價提供資金。

中信證券香港（作為本公司有關建議的獨家財務顧問）信納本公司具備充足財務資源，足以支付建議項下應付的最高現金代價。

本公司股權架構

於公告日期，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可換股優先股，而本公司已發行14,231,124,858股股份及1,095,300,778股可換股優先股。除上文所披露者外，本公司並無發行其他相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）。

下表載列本公司於公告日期及緊隨建議完成後（假設於計劃記錄日期前本公司股權並無其他變動）的股權架構：

股東	於公告日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比 (%)	股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比 (%)
(A) 控股股東				
大悅城控股集團 (附註1)	9,133,667,644	64.18	9,133,667,644	96.13
得茂 (附註1)	367,692,000	2.58	367,692,000	3.87
小計	<u>9,501,359,644</u>	<u>66.76</u>	<u>9,501,359,644</u>	<u>100</u>
(B) 本公司董事 (受計劃規限)				
姚長林 (附註2)	2,345,442	0.02	—	—
林建明 (附註2)	6,000	0.00	—	—
陳帆城 (附註2)	136,758	0.00	—	—
小計	<u>2,488,200</u>	<u>0.02</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(C) 本公司一致行動人士 (A) + (B) (附註3)	<u>9,503,847,844</u>	<u>66.78</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(D) 無利害關係股東				
無利害關係股東	<u>4,727,277,014</u>	<u>33.22</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
計劃股份總數(B) + (D)	<u>4,729,765,214</u>	<u>33.24</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行股份總數(A) + (B) + (D)	<u>14,231,124,858</u>	<u>100</u>	<u>9,501,359,644</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 於公告日期，大悅城控股集團（一間A股於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000031），以及中糧集團有限公司的非全資附屬公司）持有9,133,667,644股股份，而得茂持有367,692,000股股份及1,095,300,778股可換股優先股，得茂為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。
- (2) 姚長林先生為本公司董事長兼執行董事，林建明先生及陳帆城先生為本公司獨立非執行董事。
- (3) 中信證券香港為本公司有關建議的獨家財務顧問。因此，中信證券香港及中信證券集團相關成員公司（以自有賬戶持有股份或以全權委託形式管理股份）根據收購守則「一致行動」定義第(5)類，被推定為就本公司而言與本公司採取一致行動（惟中信證券集團成員公司所持股份如屬獲執行人認可為收購守則項下豁免自營交易商或豁免基金經理，則屬例外）。豁免自營交易商及豁免基金經理，如僅因其控制中信證券香港、受中信證券香港控制或與中信證券香港受共同控制而與中信證券香港關連者，不應被推定為與本公司採取一致行動。然而：
 - (a) 中信證券集團任何成員以豁免自營交易商身份持有的股份，將不會根據收購守則第35.4條的規定在法院會議上投票，除非另獲執行人確認；及
 - (b) 該等獲豁免自營交易商所持有的股份，在取得執行人同意後，可獲准於法院會議上投票，條件是：(i) 中信證券集團該成員以單純託管人身份為非全權委託客戶持有相關股份；(ii) 中信證券集團該成員與該非全權委託客戶之間訂有合約安排，嚴格禁止中信證券集團該成員對該等股份行使任何投票酌情權；(iii) 所有投票指示應僅源自該非全權委託客戶（如無指示，則中信證券集團該成員所持該等股份不應投票）；及(iv) 該非全權委託客戶有權在法院會議上投票。

中信證券集團成員(豁免自營交易商或豁免基金經理持有的股份，或中信證券集團非全權委託投資客戶代為持有的股份除外)所持有或訂立的本公司股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情、借貸或租賃，以及交易(如有)，將於公告日期後，根據收購守則規則3.5註釋1，盡快取得。如果中信證券集團成員的持股、借貸、出借或交易屬於重大性質，本公司將另行刊發公告，無論如何，該等資料將於計劃文件內披露。本公告中關於本公司一致行動人士所持有、借入或借出本公司股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的聲明，或其相關交易，均受中信證券集團成員所持有、借入、借出或進行的交易(如有)所規限。中信證券集團於公告日期及要約期(定義見收購守則)開始前六個月至計劃文件刊發/寄發前最後實際可行日期期間，就本公司相關證券進行的任何交易(中信證券集團成員中獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理進行的交易，或中信證券集團成員為中信證券集團非全權委託投資客戶的賬戶進行的交易除外)，將於計劃文件及根據收購守則規則第22條披露。

(4) 百分比可能因四捨五入調整而未能加總至100%。

計劃股份、於法院會議上投票

控股股東持有的股份及可換股優先股將不構成計劃股份，亦不會根據建議被註銷。相關董事(即姚長林、林建明及陳帆城)持有的股份將構成計劃股份的一部分，惟彼等將不會在法院會議上就計劃投票。本公司各一致行動人士(即控股股東、姚長林、林建明及陳帆城)作為計劃股東，將向法院承諾受計劃條款約束，並於法院會議上放棄投票。

除相關本公司一致行動人士(其為計劃股東，並已向法院承諾於法院會議上放棄投票)外，所有於會議記錄日期名列股東名冊的計劃股東均有權出席法院會議並於會上投票以批准計劃，惟只有無利害關係股東的投票方會計入釐定上文「建議及計劃的條件」一節項下條件(b)及收購守則規則2.10是否獲達成。

獨立財務顧問

根據股份購回守則第3.3條，由於概無董事就建議而言將被視為獨立，故本公司無法成立獨立董事委員會，以就(a)建議及計劃的條款是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成計劃向無利害關係股東提供意見及作出推薦。

因此，根據收購守則規則2.8，董事會將就建議及計劃委任一名獨立財務顧問。於公告日期，獨立財務顧問尚未獲委任，但將由董事會於適當時候委任，以就建議及計劃向無利害關係股東提供意見。委任獨立財務顧問後，將會另行刊發公告。

建議的理由及裨益

1. 本公司作為私人公司，在制定長期戰略決策方面具有靈活性

由於本公司受A股上市公司股東（即大悅城控股集團）控制，目前的架構增加了公司治理的複雜性，並阻礙了決策效率。建議旨在精簡本公司的管治框架、企業架構及股權，從而提升管理效率。在計劃生效後，本公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。因此，業務策略、重大投資及資本營運將不再受限於董事會及／或股東在股東大會上根據上市規則作出的批准。這將縮短決策週期，提高營運效率並降低相關成本。

2. 本公司作為上市平台，股權融資能力及優勢受限

過去數年，本公司股價一直較每股資產淨值折讓，整體流動性偏低，限制了本公司從資本市場籌集資金的能力。鑒於市場環境充滿挑戰且複雜，本公司的上市地位難以提供足夠的境外融資支持，在可預見的將來亦不會有實質性改善。

3. 建議為計劃股東提供機會，以實現其於本公司投資的溢價

鑒於當前市場狀況及香港房地產行業面臨的挑戰，建議的註銷價較股份市價具有吸引力的溢價，使計劃股東能夠以較股份當前市價具有吸引力的溢價變現其於本公司的投資。每股計劃股份的註銷價為0.62港元，較以下價格溢價：

- 較最後交易日每股收市價0.370港元溢價67.57%
- 較截至最後交易日（包括該日）止最後10個及30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.344港元及每股約0.270港元分別溢價80.49%及129.66%

4. 建議為計劃股東提供一個退出機會，以解決股份交易流動性偏低的問題

鑒於股份的交易流動性有限，投資者在難以以有利價格進行公開市場出售，並且可能因為股份流動性不足而折讓退出價值。建議為計劃股東提供具吸引力的退出機會，而毋須承受不具流動性的折讓。

有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股公司。本集團主要在中國從事綜合用途建築群及商業物業的開發、營運、銷售、租賃及管理業務。本集團在中國內地及香港開發、持有及營運多個物業項目。

下文載列本集團截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的經審核綜合財務資料，該等資料摘錄自本公司截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的年報，並已根據香港財務報告準則編製：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
收益	19,831,005	13,272,094
年內除稅前溢利	2,543,969	3,663,014
年內除稅後溢利	783,204	1,419,626

有關控股股東的資料

大悅城控股集團為一間於中華人民共和國註冊成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股票代碼：000031.SZ）。截至本公告日期，大悅城控股集團由明毅持有49.28%及由中糧集團有限公司持有20%。明毅為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

得茂為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，亦為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

中糧集團有限公司為根據中國法律註冊成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會。中糧集團有限公司為大悅城控股集團及得茂的控股公司，因此為本公司的間接控股股東。

本公司對本集團的意向

於公告日期，本公司擬讓本集團繼續經營其現有業務，且本公司並無任何計劃對(a)本集團現有業務及營運；或(b)本集團僱員的持續聘用作出任何重大變動（本集團日常業務過程中除外）。

股份撤銷上市地位

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而與計劃股份有關的股票將不再作為所有權文件或所有權憑證。本公司將於計劃生效後，根據上市規則第6.15(2)條，立即向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃股東將透過公告獲知股份買賣的最後日期，以及計劃及股份於聯交所除牌生效的落實日期。計劃的詳細時間表將載於計劃文件，當中亦會(其中包括)載有計劃的進一步詳情。

如計劃未獲批准或建議失效

根據收購守則(包括規則30.1註釋2)的規定，倘任何條件未能在最後終止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則建議及計劃將會失效。如果計劃未獲批准或建議另行失效，股份在聯交所的上市地位將不會被撤回。

如果計劃未獲批准或建議另行失效，根據收購守則，對其後提出的要約設有限制，即本公司或任何與其在建議過程中採取一致行動的人士(或其後與其中任何人士採取一致行動的任何人士)，在計劃未獲批准或建議另行失效之日起計12個月內，不得宣佈對本公司提出要約或可能提出的要約，除非獲得執行人的同意。

海外股東

向並非香港居民的計劃股東提出建議及實施建議，可能受該等計劃股東所在相關司法管轄區的法律所規限。該等計劃股東應自行了解並遵守其各自司法管轄區內的任何適用法律、稅務或監管規定，並在有需要時尋求其自身的法律意見。有關海外計劃股東的進一步資料將載於計劃文件。

任何希望就建議及／或計劃採取任何行動的海外計劃股東，均有責任確保其完全遵守相關司法管轄區的相關法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要的程序，以及繳付在任何相關司法管轄區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東的任何批准或接納，將被視為該等人士向本公司及其顧問（包括中信證券香港）作出聲明及保證，表示已遵守該等法律及監管規定。如對自身狀況有任何疑問，應諮詢專業顧問。

倘若向海外計劃股東寄發計劃文件，會被任何相關法律或法規禁止，或須待符合本公司董事認為過於繁重或不合適（或不符本公司或其股東的最佳利益）的條件或規定後，方可寄發，則計劃文件可能不會寄發予該等海外計劃股東。為此，本公司將於屆時根據收購守則規則8註釋3申請豁免。執行人信納向該等海外計劃股東寄發計劃文件會造成不必要的負擔，方會授予任何有關豁免。在授予豁免時，執行人將會關注確保方案文件中的所有重要資訊均提供予該等計劃股東。

稅務意見

計劃股東如對建議或計劃的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，本公司、本公司一致行動人士及中信證券香港或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、代理或聯繫人或任何其他參與建議或計劃的人士，概不就建議或計劃對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

一般事項

謹此提醒計劃股東在作出決定前，務請細閱計劃文件及當中載列的獨立財務顧問函件。

於公告日期：

- (a) 除上文「本公司股權架構」一節所披露者外，本公司或本公司任何一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份的任何投票權；
- (b) 除上文「本公司股權架構」一節所披露者外，本公司或本公司任何一致行動人士概無擁有、控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權；
- (c) 本公司及任何本公司一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具；

- (d) 本公司及本公司任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 本公司或本公司任何一致行動人士概無收到就計劃投贊成票或反對票的不可撤銷承諾；
- (f) 除建議外，本公司或本公司任何一致行動人士與任何其他人士之間，並無就股份訂立任何收購守則規則第22條註釋8所述性質之安排(不論以認購權、彌償或其他方式)，而該等安排可能對建議構成重大影響；
- (g) 本公司或本公司任何一致行動人士並無訂立或達成任何協議或安排，以限制其在何種情況下可援引或尋求援引建議或計劃的條件，或不可援引或尋求援引建議或計劃的條件；
- (h) 除根據計劃應付的每股計劃股份的註銷價外，本公司或本公司一致行動人士並無亦不會就註銷計劃股份向計劃股東或與彼等任何一方一致行動的人士支付任何其他形式的代價、補償或利益；及
- (i) 並無任何構成特別交易(定義見收購守則規則第25條)之諒解、安排或協議，而該等諒解、安排或協議乃存在於(i)任何股東；及(ii)(x)本公司及任何本公司一致行動人士，或(y)本公司或本公司附屬公司或聯營公司之間。

寄發計劃文件

計劃文件載有(其中包括)：(a)有關建議及計劃的詳情；(b)有關建議及計劃的預期時間表；(c)公司法規定之解釋性備忘錄；(d)獨立財務顧問致無利害關係股東的函件，當中載有其就建議及計劃向無利害關係股東提出的推薦意見；及(e)法院會議通告，連同相關代表委任表格，將在切實可行及符合收購守則及其他適用法律規定的情況下，盡快寄發予股東。

計劃文件將載有重要資訊，並促請計劃股東或股東(視乎情況而定)在法院會議上投票(或提供任何代表委託書)前，仔細閱讀載有該等披露的計劃文件。

交易披露

根據收購守則規則3.8，謹此提醒本公司各自的聯繫人(定義見收購守則，包括持有本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4) 5%或以上的股東)，須於要約期內根據收購守則規則22披露其於本公司任何證券的交易。

根據收購守則規則第3.8條，現轉載收購守則規則第22條註釋11的全文如下：

「證券經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

有關前瞻性陳述的警示性語言

本公告包含若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃根據本公司管理層現時的預期而作出，並自然會受不確定因素及情況變動影響。本公告所載之前瞻性陳述包括有關建議對本公司之預期影響、建議之預期時間及範圍，以及本公告內除歷史事實外之所有其他陳述。

前瞻性陳述包括但不限於，通常包含「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等詞語及類似含義詞語的陳述。前瞻性陳述由於其性質，涉及風險及不確定性，因其與未來將發生的事件有關，並取決於未來的環境。有若干因素可能導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。該等因素包括但不限於建議條件的達成，以及其他因素，例如本集團營運所在國家或其他對本集團業務活動或投資有影響的國家的整體、社會、經濟及政治狀況、利率、本集團營運所在國家的貨幣及利率政策、通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、本集團營運所在國家及全球金融市場的表現、國內外法律、法規及稅收的變化、本集團營運所在國家競爭及定價環境的變化，以及資產估值的區域性或普遍性變化。其他未知或不可預測的因素可能導致實際結果與前瞻性陳述中的結果存在重大差異。

本公司或代表本公司行事的人士所作出的所有書面及口頭前瞻性陳述，均明確地受上述警示性陳述的整體規限。本文所載之前瞻性陳述僅截至公告日期作出，除適用證券法或收購守則另有規定外，本公司概不承擔公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料(無論是否因新資料、未來事件或其他原因而作出)的義務。

股份恢復買賣

根據於2025年7月17日的大多數董事的決議以向董事會提出建議，應本公司要求，股份於2025年7月18日上午9時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由2025年8月1日上午9時正起於聯交所恢復股份買賣。

釋義

除文義另有所指外，本公告中下列詞彙具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「公告日期」	指	本公告日期

「適用法律」	指	就任何人士而言，適用於該人士的任何法律、規則、規例、指引、指令、條約、判決、法令、命令或任何機關的通知
「批准」	指	授權、註冊、許可、備案、裁決、同意、准許
「聯營公司」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「機關」	指	任何相關政府、官方、半官方、行政、監管或司法機構、部門(包括任何相關證券交易所)、委員會、機關、審裁處、代理或實體
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	本公司根據計劃向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價0.62港元現金
「中信證券香港」	指	中信證券(香港)有限公司，為本公司就建議之獨家財務顧問，並為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其為中信證券股份有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：6030))之間接全資附屬公司
「中糧(香港)」	指	中糧集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接控股股東
「中糧集團有限公司」	指	中糧集團有限公司，為一間於1952年9月在中國成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會管轄，是大悅城控股集團的控股公司，因此亦為本公司的間接控股股東。
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(於百慕達註冊成立之有限公司)，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：207)

「本公司一致行動方」	指	與本公司根據收購守則一致行動或被推定為一致行動的人士，包括：(a)控股股東；(b)董事（連同彼等之近親、相關信託及由彼等任何人士、彼等之近親或相關信託控制之公司）；及(c)中信證券集團成員（惟以獲執行人就收購守則目的而確認為豁免主要交易商或豁免基金經理之身份行事者除外）
「條件」	指	本公告「建議及計劃的條件」一節所載的建議及計劃實施條件
「控股股東」	指	大悅城控股集團與得茂
「控股股東存續安排」	指	本公告「控股股東存續安排」一節所載本公司與控股股東之間的安排
「可換股優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的不可贖回可換股優先股
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	在法院指示下召開的計劃股東會議，會上將就計劃（不論有否經修訂）進行投票，或該會議的任何延期或押後
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係股東持有的計劃股份；
「無利害關係股東」	指	除本公司、本公司一致行動人士及於建議中擁有與所有其他股東權益不同之重大權益的股東以外的股東
「生效日期」	指	計劃根據其條款及條件以及公司法生效的日期
「執行人」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何獲轉授權力者

「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)，為本公司控股股東)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任獨立財務顧問，就(a)建議及計劃的條款是否公平合理；及(b)是否在法院會議上投票贊成計劃，向無利害關係股東提供意見
「最後交易日」	指	2025年7月17日，即本公告刊發前股份於聯交所買賣的最後一天
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後終止日期」	指	2026年1月30日，或本公司可能釐定的較後日期，或(如適用)法院可能指示的較後日期，及在所有情況下經執行人許可的較後日期
「會議記錄日期」	指	釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利之記錄日期
「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，其不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	按本公告所載及將於計劃文件所載的條款及條件，透過計劃將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣

「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「計劃」	指	根據公司法第99條建議的協議安排，其中包括購回及註銷所有計劃股份，並受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件規限
「計劃文件」	指	本公司將向全體股東發出的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)有關建議及計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	為釐定計劃股份持有人於計劃項下權利而將予公佈的適當記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期所有已發行股份，惟不包括由控股股東持有之股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期名列計劃股份持有人名冊之計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份購回守則」	指	證券及期貨事務監察委員會不時修訂、補充或以其他方式修改的香港股份購回守則
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會不時修訂、補充或以其他方式修改的香港公司收購及合併守則

「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「美國」	指	美利堅合眾國
「明毅」	指	明毅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比。

除非本公告另有指明，本公告所載人民幣兌換港元的匯率僅供說明用途，兌換率為人民幣0.92604元兌1.00港元。概不聲明任何人民幣或港元金額曾按該匯率或任何其他匯率兌換，或可按該匯率或任何其他匯率兌換，或可予兌換。

本公告之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

承董事會命
大悅城地產有限公司
姚長林
董事長

中國，2025年7月31日

於公告日期，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。

各位董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告內所載任何陳述產生誤導。