

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。



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 有關認購附屬公司股份之視作出售事項 及 股東協議

股份認購協議

於二零一五年十二月三十日（交易時段後），本公司、商暉（本公司之直接全資附屬公司）、投資者與百馳（商暉之直接全資附屬公司）訂立股份認購協議，據此，百馳有條件同意配發及發行，而商暉有條件同意按總認購價港幣54元現金認購百馳股本中的54股普通股；以及百馳有條件同意配發及發行，而投資者有條件同意按美元10,610,360元的總認購價認購百馳股本中的45股普通股。於完成後，商暉和投資者將分別持有百馳經擴大已發行股本的55%及45%，而百馳將成為本公司之間接非全資附屬公司。

於完成後，投資者將根據股份認購協議之條款及條件向百馳提供總金額為美元182,833,099元的股東貸款。百馳將把股東貸款用作償還現有債務。

股東協議

於二零一五年十二月三十日（交易時段後），本公司、商暉、投資者與百馳訂立股東協議，以監管於完成後其各自於百馳的權利。

上市規則之涵義

於完成後，本公司於百馳之間接股本權益將由100%攤薄至55%；因此，根據上市規則第14.29條，股份認購事項將構成本公司的視作出售事項。

由於股份認購事項相關適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，股份認購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

股份認購協議

日期： 二零一五年十二月三十日

訂約方：

- 1) 百馳，本公司之間接全資附屬公司，作為發行人
- 2) 商暉，本公司之直接全資附屬公司，作為認購人
- 3) 投資者，作為認購人
- 4) 本公司

股份認購

根據及受限於股份認購協議之條款及條件，百馳有條件同意配發及發行，而商暉有條件同意按總認購價港幣54元現金認購百馳股本中的54股普通股；以及百馳有條件同意配發及發行，而投資者有條件同意按美元10,610,360元的總認購價認購百馳股本中的45股普通股。

將予認購的百馳股份須於發行時入賬列作繳足股款，免於所有產權負擔及須在各方面與百馳目前已發行普通股享有同等權益，包括收取於完成時或之後所有已宣派、作出或派付之股息或分派之權利。

於完成後，商暉和投資者將分別持有百馳經擴大已發行股本的55%及45%，而百馳將成為本公司之間接非全資附屬公司。

認購價及投資者提供股東貸款

發行商暉將予認購百馳股本中的54股普通股之代價為商暉支付百馳港幣54元現金，而發行投資者將予認購百馳股本中的45股普通股之代價為投資者支付百馳美元10,610,360元現金。投資者的認購價款將用於償還百馳的欠款。

於完成後，投資者將根據股份認購協議之條款及條件儘快但不得遲於完成後第十個工作日向百馳提供總金額為美元182,833,099元的股東貸款。百馳將把股東貸款用作償還現有債務。

投資者於百馳之投資總額為美元193,443,459元（包括其認購價及股東貸款）乃訂約方根據百馳淨資產評估值及商暉於百馳的初次投資成本經公平磋商後釐定。

先決條件

完成須待下列條件達成或（凡適用）獲豁免後，方可作實：

- (i) 商暉和投資者已向中國商務部作出經營者集中申報，並且商務部已發出通知批准本交易；或者，中國《反壟斷法》項下規定的經營者集中審查期限（包括經延長的期限）已經結束，而商務部並沒有就本交易提出反對或限制意見或其他要求；
- (ii) 各訂約方取得就本交易所需之一切批准，且於完成時仍維持效力及作用；
- (iii) 商暉、百馳及本公司所作一切保證及聲明於完成時仍然真實、準確和完整，並且在任何方面不存在誤導；

- (iv) 商暉、百馳及本公司未曾對股份認購協議（包括但不限於股份認購協議附件）中的任何條款有重大違反；及
- (v) 百馳及項目公司未曾有任何重大不利變更。

如在2016年9月30日或各方另行約定的其他日期（“最終截止日”）前未能滿足上述條件，則股份認購協議應予終止，而各方的一切權利及義務應在股份認購協議終止時立即停止生效，但股份認購協議的終止不會損害或影響任何一方在股份認購協議終止前已產生或由於股份認購協議終止而產生的任何權利及責任或股份認購協議規定在股份認購協議終止後仍然繼續生效的權利和責任。

完成

百馳應於上述先決條件滿足之日向商暉和投資者雙方分別發出書面的付款通知。完成應當發生於投資者收到百馳的付款通知之後的第10個工作日，或投資者與百馳書面約定的其它日期（但不得遲於最終截止日）。投資者將於完成日向投資者匯款銀行發出不可撤銷的付款指令將投資者認購價款匯付至百馳指定的銀行帳戶。

股東協議

日期： 二零一五年十二月三十日

- 訂約方：
- 1) 百馳
 - 2) 商暉
 - 3) 投資者
 - 4) 本公司

於二零一五年十二月三十日（交易時段後），本公司、商暉、投資者與百馳訂立股東協議，以監管於完成後其各自於百馳的權利。股東協議的主要條款概述如下：

(1) 百馳之經營目的

百馳之經營目的為持有在杭州市設立的項目公司，並透過項目公司開發項目用地，以從事房地產發展、建造、銷售及營運項目用地上將予建成的物業。項目公司為百馳的直接全資中國公司。

(2) 股東保留事項

若干事項需獲得商暉和投資者事先一致同意。該等股東保留事項與策略性決定、收購、出售、經營、財務及其他保護措施有關。

(3) 百馳的管理層

百馳的董事會將由五名董事組成，其中三名由商暉委派及另外兩名由投資者委派。百馳董事會須負責管理及經營。

(4) 項目公司的管理層

百馳將透過項目公司經營發展項目。項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名由商暉委派及另外兩名由投資者委派。項目公司的總經理及財務總監由商暉提名。

有關訂約方的資料

百馳的資料

百馳為一家於二零一三年十一月二十六日於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。百馳於二零一五年四月收購了項目公司，並透過項目公司發展項目用地。

以下所載為根據香港財務報告準則編制之百馳於二零一三年十一月二十六日（註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日止期間之經審核財務資料：

截至二零一四年十二月三十一日止期間
港幣

收益	0
除稅前淨虧損	25,787
除稅後淨虧損	25,787

於二零一四年十二月三十一日，百馳之經審核總資產約為港幣7,400元，經審核淨負債約為港幣25,786元。於二零一五年六月三十日，百馳之經審核總資產約為人民幣2,547,637,466元(相等於約港幣3,042,643,426元)，經審核淨資產約為人民幣155,854元(相等於約港幣186,136元)。

於二零一四年十二月三十一日，項目公司之經審核總資產為人民幣2,907,080,184元(相等於約港幣3,471,925,864元)，經審核淨虧損為人民幣2,600,029元(相等於約港幣3,105,215元)。

根據獨立評估師中和資產評估有限公司作出之評估報告，於二零一五年六月三十日，百馳經評估的總資產值為人民幣2,567,790,916元(相等於約港幣3,066,712,691元)，經評估的淨資產值為人民幣20,309,304元(相等於約港幣24,255,402元)。

於完成後，商暉和投資者將分別持有百馳經擴大已發行股本的55%及45%，而百馳將成為本公司之間接非全資附屬公司。

商暉的資料

商暉為一家於二零一三年十一月二十六日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。

根據股份認購協議，商暉有條件同意認購百馳股本中的54股普通股。

投資者的資料

投資者為GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司。GIC (Realty) Private Limited在全球房地產開發及商業物業經營／管理等方面經驗豐富。

根據股份認購協議，投資者有條件同意認購百馳股本中的45股普通股。

本公司的資料

本公司是一家於百慕達註冊成立之投資控股公司。本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等8個城市開發、持有、經營共27個物業項目。

訂立股份認購協議及股東協議之理由及裨益

董事會相信，透過股份認購事項引入投資者符合本公司的發展戰略需要，在獲得融資的同時實現了資產增值，且投資者作為具備豐富房地產投資經驗的國際投資基金，就發展項目用地，能夠帶來先進的管理經驗和戰略資源，幫助該項目發展及提升。

董事（包括獨立非執行董事）進一步認為，股份認購協議、股東協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，有關條款公平合理並且符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於根據股份認購協議及股東協議擬進行的交易中擁有重大利益，彼等在批准股份認購協議、股東協議及附帶事宜的相關董事決議中亦毋須放棄投票。

上市規則之涵義

GIC (Realty) Private Limited通過其全資附屬公司Reco Joycity Private Limited分別持有本公司間接非全資附屬公司Joy Sincere(Hong Kong) Limited 48.04%的股權及本公司間接非全資附屬公司Sino Melody Limited 49%的股權，GIC (Realty) Private Limited為本公司附屬公司的主要股東。但由於該兩家附屬公司Joy Sincere(Hong Kong) Limited和Sino Melody Limited的總資產、盈利及收益相較於本集團而言，最近一個財政年度的有關百分比率少於5%，根據上市規則第14A.09條，該兩家附屬公司為本公司之非重大附屬公司，故此，GIC (Realty) Private Limited不屬於上市規則第14A.07條定義的關連人士，視作出售事項不構成關連交易。

於完成後，本公司於百馳之間接股本權益將由100%攤薄至55%；因此，根據上市規則第14.29條，股份認購事項將構成本公司的視作出售事項。

由於股份認購事項相關適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，股份認購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

定義

在本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指本公司的董事會
「工作日」	指中國、香港和新加坡銀行一般正常營業的日子（但不包括星期六及星期天）
「商暉」	指商暉有限公司，一家於二零一三年十一月二十六日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司

「本公司」	指大悅城地產有限公司，一家於一九九二年九月二十三日於百慕達註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市（股份代號：207）
「完成」	指根據股份認購協議完成股份認購事項
「關連人士」	指具有上市規則賦予的涵義
「視作出售事項」	指由於股份認購事項視作出售商暉在百馳的45%股本權益
「董事」	指本公司的董事
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「港幣」	指港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區
「投資者」	指RECO HANGZHOU PRIVATE LIMITED，一家於新加坡成立的有限公司，為GIC (Realty) Private Limited的全資附屬公司
「上市規則」	指《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「百分比率」	指具有上市規則第14.07條所賦予該詞的涵義
「中國」	指中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指浙江和潤天成置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為百馳的全資附屬公司
「項目用地」	指位於中國浙江省杭州市，東臨莫干山路，南至余杭塘河，西至規劃支路，北至規劃隱秀路，占地面積約113畝的地塊
「人民幣」	指中國的法定貨幣
「股份認購協議」	指本公司、商暉、投資者與百馳訂立日期為二零一五年十二月三十日之股份認購協議
「股份認購事項」	指投資者及商暉根據股份認購協議認購百馳股份
「股東協議」	指本公司、商暉、投資者與百馳訂立日期為二零一五年十二月三十日之股東協議
「百馳」	指百馳有限公司，一家於二零一三年十一月二十六日於香港註冊成立之有限公司，截至本公告日期，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「%」	指百分比

就本公告而言及僅供參考，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌港幣1.1943元之匯率，並不代表任何金額於有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一五年十二月三十日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。