

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號: 207)

須予披露交易 收購創晟有限公司全部股權

購股交易

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月二十二日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立了《買賣協議》，據此，買方已同意有條件收購、而賣方亦已同意有條件出售待售股份，即相當於目標公司的全部已發行股本。

初步購買價定為人民幣 1,395,687,455 元（相等於約 1,573,846,959 港元），但將參考目標集團截至成交日的流動資產及債項而調整。儘管設有上述調整，但買方與賣方已同意購買價不會超過人民幣 1,450,000,000 元（相等於約 1,635,092,500 港元）。

買方須根據《買賣協議》於成交時及成交後，以現金分期付款的方式向賣方支付購買價。

目標公司間接持有目標物業的權益，即一項位於中國上海市普陀區、名為長風景畔廣場的零售物業。

於成交時，目標公司會成為本公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績亦會合併入本集團的財務報表之內。

《上市規則》對購股交易的影響

由於購股交易的一個或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，因此根據《上市規則》的規定，購股交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的公告規定，但豁免遵守股東批准的規定。

購股交易

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月二十二日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立了《買賣協議》，據此，買方已同意有條件收購、而賣方亦已同意有條件出售待售股份，即相當於目標公司的全部已發行股本。

《買賣協議》的主要條款及條件如下：

《買賣協議》

日期：二零一六年十一月二十二日

訂約方：

- (1) 買方（本公司全資附屬公司）；及
- (2) 賣方。

董事經一切合理查詢後，據其所知及所信，各賣方及它們的最終實益擁有人均是本公司及其關連人士的獨立第三方。

購股交易之標的事項

於本公告發出之日，目標公司的全部已發行股本分別由 West Heaven 及 Eagle Development 擁有約 80% 及 20%。買方已同意根據《買賣協議》的條款及條件而有條件收購、而賣方亦已同意根據該等條款及條件而有條件出售待售股份，即相當於目標公司的全部已發行股本。

於成交時，目標公司會成為本公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績亦會合併入本集團的財務報表之內。

目標集團的主要業務是投資及管理目標物業。有關目標集團的其他業務及財務資料，請參閱以下「有關目標集團的資料」一段。

代價

初步購買價定為人民幣 1,395,687,455 元（相等於約 1,573,846,959 港元），將根據《買賣協議》參考目標集團截至成交日的流動資產及債項而調整。

在決定初步購買價的金額時，買方與賣方已考慮（其中包括）目標集團截至二零一六年七月三十一日止的流動資產及債項金額（依據其管理賬目）。目標集團截至二零一六年七月三十一日止流動資產及債項的實際金額與成交日流動資產及債項的實際金額兩者之差額，須根據《買賣協議》確定目標集團的成交賬目後，支付給買方或賣方（視情況而定）。儘管設有上述的調整，買方及賣方已同意購買價不會超過人民幣 1,450,000,000 元（相等於約 1,635,092,500 港元）。

買方應於成交時及成交後，以現金分期付款方式向賣方支付購買價，方法如下：

- (a) 買方於成交日或成交前，向賣方支付人民幣 1,390,687,455 元（分兩部份支付）；

- (b) 於成交日起計十二個月及三十六個月屆滿後的五個營業日內，分別支付人民幣 4,000,000 及人民幣 1,000,000，合計為人民幣 5,000,000 元作為保證金，但該等付款有可能須按買方根據《買賣協議》提出的賠償及／或索賠而扣減（如適用）。

購買價將以本集團的內部資源及／或外部債務融資方式支付。

釐定購買價的基準

目標集團持有目標物業為其主要資產，並主要從事目標物業的開發及投資。

購買價由《買賣協議》的訂約方按公平原則磋商釐定，代表目標公司股本截至成交時的預計價值，這已經參考：(i) 目標物業參考價人民幣21.85億元，當中買方已考慮及比較同區相近大小、狀況及用途的物業市值；(ii) 加上目標集團因若干有關目標物業的租約被終止而收取的賠償金，並就目標物業的狀況而扣除的折扣額；(iii) 目標集團截至二零一六年七月三十一日止及成交時若干流動資產及債項的調整；及(iv) 目標集團於《買賣協議》訂立之日前欠下賣方的股東貸款被資本化。

成交

購股交易將於二零一六年十一月三十日，或訂約方書面同意的其他日期，進行成交。

先決條件

《買賣協議》在以下先決條件達成後，方告成交：

- (a) 若干有關目標物業單位的租約已經終止，而目標集團不必支付額外賠償或付款，並且買方已經收到該等租約終止的書面憑證；及
- (b) 上海高星已收回空置的目標物業 B1 層物業。

買方與賣方確定上述條件已於《買賣協議》訂立之日達成。

有關目標集團的資料

目標集團的業務

目標公司是一家投資控股公司，主要投資是其全資附屬公司上海高星，而上海高星則持有目標物業的權益。目標集團主要從事目標物業的投資及管理。

目標物業是一項名為長風景畔廣場的零售物業，位於中國上海市普陀區大渡河路178號及196號以及大渡河路168弄56/136號，主要包括租予第三方零售營運商的商用物業。目標物業為一個商場，於二零一一年十二月開始營運，目前仍在營運中。

目標集團的財務資料

下文載有目標集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的經審計財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
收益	人民幣8,380萬元	人民幣9,420萬元
稅前盈利（虧損）	人民幣3,410萬元	人民幣(26,820萬)元
稅後盈利（虧損）	人民幣1,380萬元	人民幣(29,140萬)元

根據目標集團的未經審計財務資料，目標集團截至二零一六年七月三十一日止的淨資產值約為人民幣2,730萬元。在目標集團截至二零一六年七月三十一日止的債項中，約人民幣12.60億元的股東貸款已於《買賣協議》訂立之日前被資本化。

進行購股交易的原因及裨益

本集團主要從事開發、經營、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業。本公司認為購股交易能配合本集團的業務及增加策略，積極在中國一線城市的優越位置物色高投資價值的合適物業，目的為賺取穩定及可觀的收入。

目標物業位於中國上海市普陀區，位處上海核心商業區。基於目標物業的策略位置及潛力，預計目標物業可為本集團帶來穩定的財務回報。此外，董事相信購股交易提供了一個良好的投資機會，並進一步鞏固本集團現已在上海物業市場建立的地位。

董事（包括獨立非執行董事）認為《買賣協議》的條款根據正常商業條款訂立，是公平合理的，以及購股交易符合本公司及其股東整體的利益。

有關《買賣協議》訂約方的資料

買方是一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

West Heaven是賣方之一，為一家由Grosvenor Vega China Retail Fund L.P.與Bright East Enterprises Ltd.以75%：25%組成的合資公司。Grosvenor Vega China Retail Fund L.P.由Grosvenor Group的聯屬公司Grosvenor Vega Fund Management Limited所管理，而Grosvenor Vega Fund Management Limited是在開曼群島註冊成立的有限公司。

Grosvenor Group是一家私人擁有的物業有限公司，在全球19個最具活力的城市投資辦公室。Grosvenor Group在英國及愛爾蘭、美洲、亞太區及歐洲均有地區投資及開發業務。該集團在歐洲大陸及中國營運國際基金管理業務，並擁有集中管理的間接投資。

Eagle Development是賣方之一，由屬於本公司獨立第三方的人士所控制及管理，為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

《上市規則》對購股交易的影響

由於購股交易的一個或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，因此根據《上市規則》的規定，購股交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的公告規定，但豁免遵守股東批准的規定。

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：

「購股交易」	指	根據《買賣協議》擬進行的待售股份買賣交易
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Spring Wisdom Limited，為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，為一家在百慕達註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：207）
「成交」	指	根據《買賣協議》的條款及條件完成購股交易
「成交日」	指	成交當日
「董事」	指	本公司董事
「Eagle Development」	指	Eagle Development Holding Corporation，是賣方之一，為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「《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
「購買價」	指	購股交易的購買價，按「代價」一段所載的方式釐定
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「《買賣協議》」	指	買方與賣方於二零一六年十一月二十二日訂立有關購股交易的買賣協議

「待售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「賣方」	指	West Heaven及Eagle Development
「上海高星」	指	上海高星置業有限公司，目標公司在中國成立的全資附屬公司，持有目標物業的全部權益
「本公司股份」	指	本公司已發行的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	創晟有限公司，為一家在香港註冊成立的有限公司，於本公告發出之日分別由 West Heaven 及 Eagle Development 擁有約 80% 及 20%
「目標集團」	指	目標公司與其附屬公司（即上海高星）
「目標物業」	指	一項位於中國上海市普陀區、名為長風景畔廣場的零售物業
「West Heaven」	指	West Heaven Limited，是賣方之一，為一家在開曼群島註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」的詞彙具有《上市規則》賦予該等詞彙的涵義。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數及貨幣換算或百分比等值，未必是該等數字的算術總和。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一六年十一月二十二日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士和鄔小蕙女士；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。