

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號： 207)

須予披露交易—

轉讓泉智有限公司及耀賽有限公司的全部權益

轉讓事項

董事會宣佈，於二零一九年八月三十日：

- (1) 本公司、泉智、創晟、高星置業、宏益、耀動及Garbo Commercial已確認訂立長風重組框架協議。根據長風重組框架協議，(a)本公司將轉讓泉智的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；(b)宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；(c)宏益將轉讓泉智的全部已發行股本予耀動；(d)耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；(e)耀動將轉讓泉智的全部已發行股本予Garbo Commercial；及(f)泉智將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元（相當於約15.85億港元）；及
- (2) 本公司、耀賽、創徽、秦漢唐、宏益、耀動及Garbo Commercial已確認訂立西安重組框架協議。根據西安重組框架協議，(a)本公司將轉讓耀賽的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；(b)宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；(c)宏益將轉讓耀賽的全部已發行股本予耀動；(d)耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；(e)耀動將轉讓耀賽的全部已發行股本予Garbo Commercial；及(f)創徽及耀賽將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元（相當於約740.2百萬港元）。

有關轉讓事項的轉讓文件預期將於二零一九年九月三十日或之前訂立。

泉智為一間於英屬處女群島註冊成立的公司且主要從事資產管理及投資管理，於長風目標物業（即位於中國上海市普陀區名為長風大悅城的零售物業）中間接持有權益。於長風轉讓事項完成後，泉智將不再為本集團附屬公司。於完成後，泉智的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

耀賽為一間於英屬處女群島註冊成立的公司且主要從事資產管理及投資管理，於西安目標物業（即位於中國西安市曲江新區名為西安曲江大悅城的零售物業）中間接持有權益。於西安轉讓事項完成後，耀賽將不再為本集團附屬公司。於完成後，耀賽的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

上市規則涵義

由於本集團與Garbo Commercial訂立的長風重組框架協議及西安重組框架協議預期將在同日完成，根據上市規則第14.22條，轉讓事項將合併計算為一連串交易。由於轉讓事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，轉讓事項項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

董事會宣佈，於二零一九年八月三十日：

- (1) 本公司、泉智、創晟、高星置業、宏益、耀動及Garbo Commercial已確認訂立長風重組框架協議。根據長風重組框架協議，(a)本公司將轉讓泉智的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；(b)宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；(c)宏益將轉讓泉智的全部已發行股本予耀動；(d)耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；(e)耀動將轉讓泉智的全部已發行股本予Garbo Commercial；及(f)泉智將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元（相當於約15.85億港元）；及
- (2) 本公司、耀賽、創徽、秦漢唐、宏益、耀動及Garbo Commercial已確認訂立西安重組框架協議。根據西安重組框架協議，(a)本公司將轉讓耀賽的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；(b)宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；(c)宏益將轉讓耀賽的全部已發行股本予耀動；(d)耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；(e)耀動將轉讓耀賽的全部已發行股本予Garbo Commercial；及(f)創徽及耀賽將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元（相當於約740.2百萬港元）。

長風重組框架協議及西安重組框架協議的主要條款載列如下：

長風重組框架協議

日期

二零一九年八月三十日

長風重組框架協議的訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 泉智，本公司附屬公司；
- (c) 創晟，本公司附屬公司；
- (d) 高星置業，本公司附屬公司；

- (e) 宏益，本公司附屬公司；
- (f) 耀動，本公司附屬公司；
- (g) Garbo Commercial，獨立第三方。

有關長風重組框架協議的訂約方的進一步資料，請參閱下文「有關訂約方的資料」一節。

背景

耀動與Reco Joyrepo（其中包括）訂立經修訂及重述有限合夥協議，據此，本集團認購Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益，承擔總額為人民幣554.4百萬元（相當於約613.7百萬港元）。

長風轉讓事項

經考慮(a)本集團認購Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益及(b)泉智同意償還到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元，本公司擬以注資的形式間接轉讓其於泉智的股權（即一股面值1美元的普通股）予Garbo Commercial。

因此，長風轉讓事項的代價總額約為人民幣15.25億元（相當於約16.88億港元）。長風轉讓事項的代價乃由本公司及Garbo Commercial基於公平交易原則並已考慮：(i)泉智有限公司於二零一八年十二月三十一日的資產淨值獨立估值（約人民幣31.09百萬元）；(ii)未償還關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項（約人民幣14.32億元）。

根據長風重組框架協議，本公司將已下列方式轉讓泉智的全部已發行股本予Garbo Commercial作為其注資：

- (a) 本公司將轉讓泉智的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；
- (b) 宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；
- (c) 宏益將轉讓泉智的全部已發行股本予耀動；
- (d) 耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；
- (e) 耀動將轉讓泉智的全部已發行股本予Garbo Commercial；及
- (f) 泉智將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元（相當於約15.85億港元）。

根據泉智的最近期未經審核綜合賬目，泉智於緊接長風轉讓前截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的稅前虧損分別約為人民幣39.06百萬元及人民幣75.44百萬元；泉智於緊接長風轉讓前截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的稅後虧損分別為人民幣52.17百萬元及人民幣85百萬元。

於完成後，根據泉智於二零一九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值，預期本集團將錄得稅前收益約人民幣296.8百萬元，此乃根據Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益的價值及本公司虧損的削減計算得出。本集團將因長風轉讓事項而錄得的實際收益或虧損可能視乎完成的實際日期而浮動，且有待審閱並將於完成後重新評估。

西安重組框架協議

日期

二零一九年八月三十日

西安重組框架協議的訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 耀賽，本公司附屬公司；
- (c) 創徽，本公司附屬公司；
- (d) 秦漢唐，本公司附屬公司；
- (e) 宏益，本公司附屬公司；
- (f) 耀動，本公司附屬公司；及
- (g) Garbo Commercial，獨立第三方。

有關西安重組框架協議的訂約方的進一步資料，請參閱下文「有關訂約方的資料」一節。

背景

耀動與Reco Joyrepo（其中包括）訂立經修訂及重述有限合夥協議，據此，本集團認購Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益，承擔總額為人民幣285.0百萬元（相當於約315.5百萬港元）。

西安轉讓事項

經考慮(a)本集團認購Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益及(b)創徽及耀賽同意償還到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元，本公司擬以注資的形式間接轉讓其於耀賽的股權（即一股面值1美元的普通股）予Garbo Commercial。

因此，西安轉讓事項的代價總額約為人民幣783.6百萬元（相當於約867.5百萬港元）。西安轉讓事項的代價乃由本公司及Garbo Commercial基於公平交易原則並已考慮：(i)耀賽有限公司於二零一八年九月三十日的資產淨值獨立估值（約人民幣114.4百萬元）；(ii)未償還關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項（約人民幣668.6百萬元）。

根據西安重組框架協議，本公司將已下列方式轉讓耀賽的全部已發行股本予Garbo Commercial作為其注資：

- (a) 本公司將轉讓耀賽的全部已發行股本（即一股普通股）予宏益；
- (b) 宏益（作為承讓人）將向本公司發行一股面值1美元的股份作為代價；
- (c) 宏益將轉讓耀賽的全部已發行股本予耀動；
- (d) 耀動（作為承讓人）將向宏益發行一股面值1美元的股份作為代價；

- (e) 耀動將轉讓耀賽的全部已發行股本予Garbo Commercial；及
- (f) 創徽及耀賽將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元（相當於約740.2百萬港元）。

根據耀賽的最近期未經審核綜合賬目，耀賽於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止的緊接西安轉讓事項前兩個財政年度的稅前虧損分別約為人民幣296.6百萬元及人民幣98.05百萬元；耀賽於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的稅後虧損分別約為人民幣299.0百萬元及人民幣87.50百萬元。

於完成後，基於耀賽於二零一九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值，預期本集團將錄得稅前收益約人民幣401.0百萬元，此乃根據Garbo Commercial約36.36%的有限合夥權益的價值及本公司虧損的削減計算得出。本集團將因西安轉讓事項而錄得的實際收益或虧損可能視乎完成的實際日期而浮動，且有待審閱並將於完成後重新評估。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要在中國從事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（包括北京、上海、天津、三亞、成都及香港）開發、持有、經營多個物業項目。

泉智為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。泉智主要從事資產管理及投資管理。

創晟為一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。創晟主要從事資產管理及投資管理。

高星置業為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司。高星置業主要從事長風目標物業的投資及管理。

長風目標物業為一家名為長風大悅城的零售物業，位於中國上海普陀區大渡河路178號及196號及大渡河路56/136號168弄，其主要從事向第三方零售商租賃商業物業。

耀賽為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。耀賽主要從事資產管理及投資管理。

創徽為一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。創徽主要從事資產管理及投資管理。

秦漢唐為一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之附屬公司。秦漢唐主要從事西安目標物業的投資及管理。

西安目標物業為一家名為西安曲江大悅城的零售物業，位於中國西安曲江新區慈恩西路大雁塔南廣場西2幢1單元10101室，主要從事向第三方零售商租賃商業物業。

宏益為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。宏益主要從事資產管理及投資管理。

耀動為一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。耀動主要從事資產管理及投資管

理。

Garbo Commercial

Garbo Commercial為一間於開曼群島成立的有限合夥企業，本集團持有該合夥企業約36.36%的有限合夥權益。Garbo Commercial主要從事商業物業的投資及管理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Garbo Commercial及其各自最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方。

轉讓事項的理由及裨益

本集團主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。董事認為，轉讓事項將有助於本集團履行其向Garbo Commercial出資的所有責任，並將減少本集團綜合財務報表的債務負債約人民幣27.52億元（相當於約30.47億港元）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，轉讓事項符合本公司及股東的整體利益，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。概無董事於轉讓事項中擁有重大權益，並已於有關董事會會議上放棄投票。

於完成後，泉智、創晟、高星置業、耀賽、創徽及秦漢唐將不再為本集團的附屬公司。於完成後，泉智、創晟、高星置業、耀賽、創徽及秦漢唐的財務業績將不再合併入本集團的財務報表。

上市規則涵義

由於本集團與Garbo Commercial訂立的長風重組框架協議及西安重組框架協議預期將在同日完成，根據上市規則第14.22條，轉讓事項將合併計算為一連串交易。由於轉讓事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，轉讓事項項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「耀動」	指	耀動有限公司，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司
「長風重組框架協議」	指	本公司於二零一九年八月三十日就長風轉讓事項與泉智、創晟、高星置業、宏益、耀動以及Garbo Commercial訂立的重組框架協議
「長風目標物業」	指	位於中國上海市普陀區大渡河路178號和196號以及大渡河路168巷56/136號名為長風大悅城的零售物業，主要從事向第三方零售營運商租賃商業物業
「長風轉讓事項」	指	本公司向Garbo Commercial轉讓於泉智的全部已發行股本

「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
「董事」	指	本公司董事
「創晟」	指	創晟有限公司，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司
「高星置業」	指	上海高星置業有限公司，於中國成立的有限責任公司且為本公司全資附屬公司
「Garbo Commercial」	指	Garbo Commercial Property Fund L.P.，於開曼群島成立的有限合夥企業（本集團持有約36.36%的有限合夥權益）
「耀賽」	指	耀賽有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司
「宏益」	指	宏益有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則屬本公司獨立第三方的人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「創徽」	指	創徽有限公司，於香港註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「秦漢唐」	指	西安秦漢唐國際廣場管理有限公司，於中國成立的有限責任公司且為本公司附屬公司
「Reco Joyrepo」	指	Reco Joyrepo Private Limited，於新加坡註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「泉智」	指	泉智有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司且為本公司全資附屬公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓事項」	指	西安轉讓事項及長風轉讓事項
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「西安重組框架協議」	指	本公司於二零一九年八月三十日就西安轉讓事項與耀賽、創徽、秦漢唐、宏益、耀動以及Garbo Commercial訂立的重組框架協議
「西安目標物業」	指	位於中國西安曲江新區慈恩西路大雁塔南廣場西側2座1單位10101室名為西安曲江大悅城的零售物業，主要從事向第三方零售營運商租賃商業物業
「西安轉讓事項」	指	本公司向Garbo Commercial轉讓於耀賽的全部已發行股本
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」以及「附屬公司」的含義均為上市規則中所賦予之含義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一九年八月三十日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事姜勇先生；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。