

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**  
**收購目標公司的全部股權**

**買賣協議**

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司的全部股權(代價為人民幣1,196,000,000元)及合共人民幣4,000,000元的股東貸款。目標公司主要從事該地塊(位於中國上海虹口區)的持有及開發。

於本公告日期，目標公司的全部股權由賣方持有。於完成後，目標公司將由買方全資擁有，因此將成為本公司的間接全資附屬公司。

**上市規則的涵義**

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%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東大會，沒有股東須放棄投票；及(b)已從合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會並於會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易投票) 50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得書面批准，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，大悅城控股集團持有9,133,667,644股股份(佔已發行股份約64.18%)。由於本公司已取得大悅城控股集團的書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)經收購事項擴大的本集團未經審核備考財務資料；及(iv)目標公司的物業估值報告的通函將根據上市規則於二零二三年九月二十六日或之前寄發予股東，僅供參考之用。

## 背景

買方(本公司的間接全資附屬公司)已於上海產權交易所舉行的網上公開掛牌上參加競買目標公司的全部股權及股東貸款並中標，且於二零二三年九月五日(交易時段後)，買方與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司的全部股權(代價為人民幣1,196,000,000元)及合共人民幣4,000,000元的股東貸款。買方已支付人民幣360,000,000元作為網上公開掛牌的競買保證金。目標公司主要從事該地塊(位於中國上海虹口區)的持有及開發。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二三年九月五日

### 訂約方

(a) 買方；及

(b) 賣方。

### 標的事項

根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司的全部股權及目標公司結欠賣方的股東貸款合共人民幣4,000,000元。目標公司主要從事該地塊（位於中國上海虹口區）的持有及開發。有關目標公司的進一步詳情，請參閱下文「有關目標公司之資料」一節。

於本公告日期，目標公司的全部股權由賣方持有。於完成後，目標公司將由買方全資擁有，因此將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

### 代價

目標公司全部股權的代價為人民幣1,196,000,000元，將以買方已向上海產權交易所支付的網上公開掛牌的競買保證金人民幣360,000,000元加另付現金人民幣836,000,000元結付，現金付款連同合計人民幣4,000,000元的股東貸款將由買方於買賣協議日期起計5個營業日內支付予上海產權交易所。於本公司根據買賣協議悉數支付代價及股東貸款後，上海產權交易所將向買方及賣方出具產權交易憑證。代價及股東貸款將由上海產權交易所於出具產權交易憑證後3個營業日內支付予賣方。支付代價及股東貸款所需款項將由本集團以內部資源撥付。

## 完成

完成將於買賣協議日期起計30個營業日內落實。買方及賣方應配合目標公司，於產權交易憑證出具日期起計30個營業日內完成股權登記變更的相關手續。

## 代價之基準

代價為目標公司全部股權於網上公開掛牌的最高競買價，而買方提出該競買價時已慮及(a)目標公司於二零二三年六月三十日的資產淨值(基於目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目)；(b)中國的獨立估值師編製的該地塊於二零二二年十二月三十一日之物業估值；(c)該地塊附近區域的當前市況及該地塊周邊地區的當前土地價格；及(d)該地塊位於中國上海虹口區北外灘片區核心地段，位置優越，且周邊的低密度住宅項目稀缺。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一家於二零二零年七月在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事該地塊的持有及開發。該地塊位於中國上海市虹口區北外灘街道，總地盤面積約為23,849平方米，規劃建築面積約為46,506平方米。該地塊的土地使用權期限為70年，擬定用途為開發住宅物業，其中大部分將為低層住宅物業，其餘為高層住宅物業。截至本公告日期，該地塊尚未開始建設，擬於該地塊上開發的物業尚未開始銷售。該地塊的建設開發及物業銷售預期將於二零二四年開始。

根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，目標公司的收入、稅前溢利及稅後溢利均為零。

於二零二三年六月三十日，根據按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，目標公司的資產淨值約為人民幣1,160,000,000元。

## 進行收購事項之理由及裨益

目標公司主要持有位於中國上海市虹口區北外灘街道的該地塊。該地塊地處上海市中心的黃金地段，毗鄰上海的辦公、商業區及老城區，位於上海充滿活力的經濟活動中心，地鐵4號線四通八達，距離最近的大連路站僅250米。該地塊周圍亦擁有完善的教育及醫療設施，土地供應及庫存水平相對有限。因此，預期該地塊具有強大的開發潛力。本集團計劃在該地塊上開發聯排別墅及高層公寓。鑒於市場供求情況及該地塊的位置、周邊基礎設施及規劃用途，預期於開發完成後將實現投資增值，從而為本集團帶來現金流以及穩定可觀的收益及溢利。

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一般及日常業務過程中進行，而買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為一家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。

### 買方

買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發及投資。

## 賣方

賣方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為國有企業上海北外灘(集團)有限公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事房地產開發及經營、物業管理及重建項目等各類工程建設相關業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則的涵義

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%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東大會，沒有股東須放棄投票；及(b)已從合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會並於會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易投票)50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得書面批准，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，大悅城控股集團持有9,133,667,644股股份(佔已發行股份約64.18%)。由於本公司已取得大悅城控股集團的書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。



一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)經收購事項擴大之本集團未經審核備考財務資料；及(iv)物業估值報告詳情的通函將根據上市規則於二零二三年九月二十六日或之前寄發予股東，僅供參考之用。

## 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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購目標公司的全部股權及股東貸款
「網上公開掛牌」	指	上海聯合產權交易所舉行的網上公開掛牌，賣方通過網上公開掛牌提呈出售目標公司的全部股權及股東貸款
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	大悅城(上海)置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司間接控股股東
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家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)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	收購目標公司全部股權的代價，即人民幣1,196,000,000元

「董事」	指	本公司董事
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：031），為本公司的控股股東及中糧集團的附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「該地塊」	指	本公告「有關目標公司之資料」一節所述的地塊，總地盤面積約為23,849平方米，由目標公司持有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零二三年九月五日的買賣協議
「賣方」	指	上海中虹（集團）有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所，為獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司的股東



「股東貸款」	指	於本公告日期目標公司結欠賣方的款項總額人民幣4,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海耀耀祿建設發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方直接全資擁有
「書面批准」	指	大悅城控股集團根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行的交易作出的書面批准
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
**大悅城地產有限公司**  
 董事長  
**陳朗**

中國，二零二三年九月五日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；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。