

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)

關連交易 出售該等物業

出售該等物業

於二零二零年十二月二十一日，上海悅耀（本公司的間接非全資附屬公司）分別(a)與上海東磬就以代價人民幣1,716,843,600元買賣物業A；及(b)與上海東蒼就以代價人民幣283,159,888元買賣物業B訂立買賣協議。該等物業為位於中國上海浦東前灘及於本公告日期由上海悅耀持有之辦公樓及相關車位。

上市規則涵義

於本公告日期，上海東磬及上海東蒼各自為上海前灘（上海悅耀之主要股東及本公司附屬公司層面的關連人士）之同系附屬公司，因此，上海東磬及上海東蒼均為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)上海東磬及上海東蒼均為本公司附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准於本公司日常業務過程中進行之出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理且出售事項乃按正常或更佳商業條款進行及符合本公司及其股東之整體利益，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

於二零二零年十二月二十一日，上海悅耀（本公司的間接非全資附屬公司）分別(a)與上海東磬就買賣物業A；及(b)與上海東蒼就買賣物業B訂立買賣協議。該等物業為位於中國上海浦東前灘及於本公告日期由上海悅耀持有之辦公樓。

買賣協議

於二零二零年十二月二十一日，上海悅耀與上海東磬訂立物業A買賣協議，據此，上海悅耀同意出售而上海東磬同意購買物業A，代價為人民幣1,716,843,600元。物業A出售事項的代價將通過以下方式支付：(a)於物業A買賣協議日期起計五個營業日內首次支付95%的代價，即人民幣1,631,001,420元；及(b)於交付物業A予上海東磬及向中國相關部門完成備案登記後五個營業日內最終支付剩餘5%的代價餘額，即人民幣85,842,180元。根據物業A買賣協議，物業A的業權將於支

付首次付款及訂約方已完成視察物業A後交付予上海東馨。

於二零二零年十二月二十一日，上海悅耀與上海東馨訂立物業B買賣協議，據此，上海悅耀同意出售而上海東馨同意購買物業B，代價為人民幣283,159,888元。物業B出售事項的代價將通過以下方式支付：(a)於物業B買賣協議日期起計五個營業日內首次支付95%的代價，即人民幣269,001,894元；及(b)於交付物業B予上海東馨及向中國相關部門完成備案登記後五個營業日內最終支付剩餘5%的代價餘額，即人民幣14,157,994元。根據物業B買賣協議，物業B的業權將於支付首次付款及訂約方已完成視察物業B後交付予上海東馨。

物業A出售事項及物業B出售事項各自代價之釐定基準

物業A出售事項及物業B出售事項各自之代價乃由買賣協議之相關訂約方經公平磋商後協定，並經參考（其中包括）(a)相同區域內由作商業及辦公用途的整幢樓宇及相關車位組成的可資比較物業之市值，分別按物業A及物業B的總銷售面積計算；(b)獨立估值師分別對物業A及物業B進行之估值；及(c)現行市況後釐定。

該等物業

物業A為位於中國上海市浦東新區三林鎮悅耀蘭苑內泳耀路511弄6幢2、3號的辦公樓及相關地下車位。物業A由總銷售面積約36,500平方米、作商業及辦公用途的整幢樓宇，以及309個相關地下車位組成。

物業B為位於中國上海市浦東新區三林鎮悅耀蘭苑內泳耀路511弄7幢1號的辦公樓及相關地下車位。物業B由總銷售面積約5,740平方米、作商業及辦公用途的整幢樓宇，以及49個相關地下車位組成。

於本公告日期，該等物業由上海悅耀持有。該等物業由上海悅耀開發，並於本集團財務報表內入賬列作持作發展物業。於本公告日期，該等物業已完成開發，目前空置並處於營運中。

進行出售事項之理由及裨益

待出售事項完成後，本集團預期錄得收益約人民幣503,390,000元（除稅前及有待審核）。預期收益乃按總代價減該等物業應佔估計開發成本及銷售開支計算得出。來自出售事項之銷售所得款項淨額將入賬為本集團之溢利及將用作本集團之一般營運資金。出售事項作為收益及於本集團日常業務過程中進行。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議各自之條款（包括（其中包括）物業A出售事項及物業B出售事項各自之代價）乃按正常或更佳商業條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立，且買賣協議項下擬進行之交易屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

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。本集團主要在中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。本集團在中國開發、持有及經營多個物業項目。

上海悅耀

上海悅耀為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。其由雙達（本公司間接全資附屬公司）及上海前灘（由國有企業上海陸家嘴集團及上海浦東土地控股（集團）有限公司（由國有企業上海浦東開發（集團）有限公司全資擁有）分別持有70%及30%權益）各自持有50%權益。上海悅耀主要從事房地產開發、物業投資及開發以及上海浦東前灘的商業及住宅物業投資及開發。

上海東磬

上海東磬為一間於中國註冊成立之公司，並為國有企業上海陸家嘴集團之全資附屬公司，因此，上海東磬為上海前灘（上海悅耀之主要股東）之同系附屬公司，故為本公司之關連人士。其主要從事資產投資、房地產開發、建材貿易、園林綠化及公共設施建設工程。

上海東蒼

上海東蒼為一間於中國註冊成立之公司，並為國有企業上海陸家嘴集團之全資附屬公司，因此，上海東蒼為上海前灘（上海悅耀之主要股東）之同系附屬公司，故為本公司之關連人士。其主要從事資產投資、房地產開發、建材貿易、園林綠化及公共設施建設工程。

上市規則涵義

於本公告日期，上海東磬及上海東蒼各自為上海前灘（上海悅耀之主要股東及本公司附屬公司層面的關連人士）之同系附屬公司，因此，上海東磬及上海東蒼均為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)上海東磬及上海東蒼均為本公司附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准於本公司日常業務過程中進行之出售事項；及(3)獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理且出售事項乃按正常或更佳商業條款進行及符合本公司及其股東之整體利益，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事以任何方式於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總代價」	指 該等物業出售事項的總代價合計人民幣 2,000,003,488 元
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 大悅城地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市（股份代號：207）
「董事」	指 本公司董事
「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
「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
「該等物業」	指 物業 A 及物業 B
「物業 A」	指 總銷售面積約 36,500 平方米、作商業及辦公用途的整棟樓宇及相關地下車位，詳情載於本公告「該等物業」一節
「物業 A 出售事項」	指 根據物業 A 買賣協議的條款，上海悅耀出售及上海東磬購買物業 A
「物業 A 買賣協議」	指 上海悅耀與上海東磬就物業 A 出售事項訂立的買賣協議
「物業 B」	指 總銷售面積約 5,740 平方米、作辦公用途的整棟樓宇及相關地下車位，詳情載於本公告「該等物業」一節
「物業 B 出售事項」	指 根據物業 B 買賣協議的條款，上海悅耀出售及上海東磬購買物業 B
「物業 B 買賣協議」	指 上海悅耀與上海東磬就物業 B 出售事項訂立的買賣協議
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「出售事項」	指 物業 A 出售事項及物業 B 出售事項
「買賣協議」	指 物業 A 買賣協議及物業 B 買賣協議
「上海東磬」	指 上海東磬實業有限公司，於中國註冊成立的公司，為上海前灘的同系附屬公司及本公司的關連人士
「上海東磬」	指 上海東磬實業有限公司，於中國註冊成立的公司，為上海前灘的同系附屬公司及本公司的關連人士
「上海陸家嘴集團」	指 上海陸家嘴（集團）有限公司，於中國註冊成立的國有企業，為上海前灘、上海東磬及上海東磬的控股公司
「上海前灘」	指 上海前灘國際商務區投資（集團）有限公司，於中國註冊成立的公司，為上海悅耀的主要股東，因此為本公司的關連人士
「上海悅耀」	指 上海悅耀置業發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「雙達」 指 雙達有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司
間接全資附屬公司

「%」 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」、「附屬公司」及「主要股東」的涵義均為上市規則中所賦予之涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零二零年十二月二十一日

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；非執行董事馬德偉先生、朱來賓先生及姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和陳帆城先生。