

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)

有關出售持有位於北京之該等物業 之目標公司 之全部股權 之非常重大出售事項

出售事項

於二零二三年九月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司的間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司的全部股權及相關股東貸款，代價為人民幣4,255,847,036.76元。目標公司主要持有位於中國北京東城區的該等物業。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

一般事項

一份載有(其中包括)(a)有關出售事項的進一步資料；(b)目標公司的財務資料；(c)餘下集團的備考財務資料；(d)物業估值報告的詳情；及(e)上市規則規定的其他資料的通函，連同股東特別大會通告將於二零二三年十月二十五日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要財務資料。

背景

茲提述本公司日期為二零二三年八月三十一日的公告，內容有關透過北京產權交易所就出售目標公司全部股權進行的公開掛牌。公開掛牌的投標期於二零二三年九月二十八日屆滿，而買方(即最高有效投標價的合資格投標者)為中標者。

於二零二三年九月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司的間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司的全部股權及相關股東貸款，代價為人民幣4,255,847,036.76元。目標公司主要持有位於中國北京東城區的該等物業。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年九月二十八日

訂約方

- (a) 賣方，本公司的間接非全資附屬公司；及
- (b) 買方。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部股權及相關股東貸款約人民幣807,000,000元。目標公司主要持有位於中國北京東城區的該等物業。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，賣方持有目標公司的全部股權。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

先決條件

股權轉讓協議將於下列條件獲達成後生效：

- (a) 賣方與買方簽立股權轉讓協議；及
- (b) 於股東特別大會上取得本公司股東批准。

上述先決條件不可獲豁免，其中先決條件(a)已於本公告日期獲達成。此外，倘未能於股東特別大會上就出售事項取得股東批准，股權轉讓協議將不會生效，訂約方將就實際解決方案進行磋商，而倘股權轉讓協議被終止，買方就公開掛牌支付的保證金將獲退還。此外，於本公告日期，倘股權轉讓協議被終止，本公司並無出售目標公司全部股權的替代或跟進計劃。

代價

目標公司全部股權及相關股東貸款的代價為人民幣4,255,847,036.76元。由於買方已向北京產權交易所支付公開掛牌的保證金人民幣638,377,100元，有關金額將構成代價付款的一部分。人民幣3,617,469,936.76元的代價餘額將由買方於股權轉讓協議生效日期起計5個營業日內支付予北京產權交易所。於買方根據股權轉讓協議向北京產權交易所悉數支付代價後，北京產權交易所將向賣方及買方出具產權交易憑證。北京產權交易所將於北京產權交易所出具產權交易憑證後3個營業日內向賣方支付代價總額。賣方將承擔自身部分的出售事項之相關交易成本、稅項及開支，而有關金額將由賣方單獨支付。

完成

賣方及買方將與目標公司合作，以於賣方收到代價總額後4個營業日內向相關中國主管部門辦理股權變更登記。向相關中國主管部門辦理股權變更登記之日期將為完成日期，而完成事項將於相關完成日期後10日內由訂約方進行。

拖欠付款

倘買方未能根據股權轉讓協議的條款支付代價的任何分期付款或履行其責任，則買方將有責任向賣方支付按代價的0.01%計算的罰款。倘違約自相關到期日起計持續超過三十日，賣方將有權終止股權轉讓協議，而買方將向賣方支付相當於代價5%的罰款。

代價之基準

代價為透過北京產權交易所根據中國法律法規進行公開掛牌的結果，而代價為買方已提出的目標公司全部股權及相關股東貸款的最高投標價，經參考目標公司於二零二三年四月三十日的全部股權及相關股東貸款評估價值約人民幣3,244,742,838.01元（基於獨立估值師出具的估值報告），本集團已接納該投標價。估值報告乃根據就目標公司資產及負債採用的資產基礎法及收益法估值方法編製。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於二零一三年在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，目標公司的全部股權由賣方持有，因此目標公司為本公司的間接附屬公司。於本公告日期，目標公司僅持有及經營該等物業。該等物業名為北京中糧置地廣場，由位於中國北京東城區安定門外大街的三幢辦公及商業樓宇（總建築面積約為81,454平方米）及377個停車位組成。該等物業由目標公司開發，並於二零一八年七月竣工，及該等物業於二零一八年八月開始營運。

根據目標公司按中國公認會計原則編製的經審核財務報表，目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務業績及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，目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間的財務業績如下：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 期間 人民幣千元
收入	180,727	153,538	78,288
稅前溢利	48,572	12,161	14,753
稅後溢利	36,101	10,411	11,099

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，目標公司於二零二三年六月三十日的資產淨值約為人民幣1,084,955,129元，而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，該等物業於二零二三年六月三十日的賬面淨值約為人民幣1,845,759,714元。僅供說明用途，目標公司於二零二三年四月三十日根據香港財務報告準則編製的估計資產淨值約為人民幣1,958,953,250元。根據中國公認會計原則及香港財務報告準則編製的資產淨值金額產生的差額乃主要由於根據香港財務報告準則作出的公平值調整所致。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於本公告日期，目標公司為本公司之間接附屬公司。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。僅供說明用途，預期本集團將就出售事項實現收益淨額約人民幣1,377,263,786.76元，乃參考(a)與目標公司全部股權相關的代價人民幣3,448,847,036.76元，及(b)目標公司於二零二三年四月三十日根據香港財務報告準則編製之估計資產淨值約人民幣1,958,953,250元以及出售事項之相關交易成本、稅項及開支約人民幣112,630,000元之差額計算。上述出售事項之收益淨額乃根據於本公告日期可得之資料計算，並有待最終審核及任何有關香港財務報告準則之進一步調整。

出售事項之估計所得款項淨額(按代價總額人民幣4,255,847,036.76元減出售事項之估計相關交易成本、稅項及開支約人民幣112,630,000元計算)約為人民幣4,143,217,036.76元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用於償還其境外銀行貸款及利息約375,000,000美元，而餘額將用於補充其營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

該等物業(由目標公司持有)為本集團於中國開發及持有之主要投資物業之一。由於中國房地產行業近期正進行較大調整，本集團認為，振興現有投資並將其資源重新分配及整合於具有更大商業潛力或更強勁財務業績的資產的行業趨勢將有助於本集團的穩定及可持續發展。該近期行業趨勢為本集團提供機會審查其現有投資及識別市值較高及回報率相對較低的資產進行盤活。按此基準，本公司認為，出售事項乃本集團釋放該等物業的價值及變現其於目標公司的投資之良機。出售事項產生的現金流入將有助於本集團優化資源配置，以發展其現有業務及／或投資於其他商機，並改善其資產負債比率，將有利於本集團的長期發展。於本公告日期，除出售事項項下之該等物業及根據本公司日期為二零二三年九月二十七日之公告所述出售位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段之物業外，本集團持有20項投資物業，而於上述出售事項完成後，本集團將繼續其有關投資物業業務分部之營運。

基於上文所述，董事認為，出售事項及股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並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。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。本公司及Joy City Commercial Property Fund Limited Partnership透過若干全資中間控股公司分別間接持有賣方51%及49%的全部股權。Joy City Commercial Property Fund Limited Partnership為

於開曼群島成立之有限合夥企業，其普通合夥人為本公司全資附屬公司恒瑞有限公司，以及其有限合夥人為獨立第三方。賣方主要於中國從事物業開發及投資。於本公告日期，賣方持有目標公司的全部股權。

買方

買方為一家於中國成立的有限責任公司。買方的股權由國有企業中國郵政集團有限公司直接及間接擁有約75.01%（其中約15.00%、12.19%及9.62%分別透過北京中郵資產管理有限公司、中國集郵有限公司及郵政科學研究規劃院有限公司間接持有），及由友邦保險控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1299））的全資附屬公司友邦保險有限公司直接擁有約24.99%。買方主要從事人壽保險、健康保險以及意外及人身傷害保險；上述險種的再保險；中國適用法律及法規允許的保險資金運用業務；及經中國保險監督管理委員會批准的其他業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

一般事項

一份載有（其中包括）(a)有關出售事項的進一步資料；(b)目標公司的財務資料；(c)餘下集團的備考財務資料；(d)物業估值報告的詳情；及(e)上市規則規定的其他資料的通函，連同股東特別大會通告將於二零二三年十月二十五日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要財務資料。

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：

「北京產權交易所」	指	北京產權交易所，為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「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)
「代價」	指	目標公司全部股權及相關股東貸款的總代價人民幣4,255,847,036.76元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議買賣目標公司全部股權及相關股東貸款
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二三年九月二十八日的股權轉讓協議
「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、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「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	名為北京中糧置地廣場的該等物業，由位於中國北京東城區安定門外大街的三幢辦公及商業樓宇及377個停車位組成
「公開掛牌」	指	本公司日期為二零二三年八月三十一日的公告所述的透過北京產權交易所進行的出售目標公司全部股權的公開掛牌

「買方」	指	中郵人壽保險股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標公司)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而將予召開的本公司股東特別大會
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京昆庭資產管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接附屬公司
「賣方」	指	西單大悅城有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	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，二零二三年九月二十八日

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。