

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

**(1) 關於建議出售目標公司49%股權之  
主要交易**

**(2) 關於授出新股東認沽期權之  
潛在非常重大收購事項**

本公司之財務顧問

**Morgan Stanley**

摩根士丹利

茲提述本公司日期分別為二零一六年七月十八日及二零一六年七月二十九日之公告。誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告所披露，普通合夥人(本公司之全資附屬公司)已成立基金，並與有限合夥人就基金訂立有限合夥協議。

## **股份購買協議**

董事會欣然公佈，基金已透過公開掛牌程序參與目標股份競標，並於公開掛牌程序二零一六年八月十二日完成後，被確認為合資格投標人。於二零一六年八月十八日，本公司與基金訂立股份購買協議，據此，本公司同意出售而基金同意購買目標股份，總代價為人民幣9,289,000,000元(受限於調整)。

## 股東協議及有限合夥協議

根據股份購買協議之條款，本公司、基金及各目標公司將於交割時就相關目標公司訂立股東協議。普通合夥人亦於二零一六年八月十八日與有限合夥人訂立進一步修訂及重述之有限合夥協議。

於下文「股東協議及有限合夥協議 — 新股東認沽期權」一段所述之情況下，基金(或任何有限合夥人)可行使新股東認沽期權，以要求本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))購買基金所持之目標公司全部股份(或相關有限合夥人所持之基金權益(視乎情況而定))。

### 上市規則之涵義

由於建議出售事項之一項或多項適用百分比率超逾25%但低於75%，故建議出售事項構成本公司之主要交易，根據上市規則第14章，須遵守公告、通函及股東批准規定。

由於本公司對新股東認沽期權沒有酌情權，故根據上市規則第14.74條，授出該期權將按猶如其已獲行使而予以歸類。由於新股東認沽期權之行使價將基於目標公司相關股份或基金權益(視乎情況而定)之市場公允價值釐定且尚未釐定，授出新股東認沽期權構成本公司之潛在非常重大收購事項。

載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)有關物業之物業估值報告；及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一六年八月二十五日或之前寄發。

建議出售事項受限於多項未必能達成之條件，其中包括股東於股東特別大會上的批准。倘任何交割條件未獲達成，股份購買協議將無法完成，且建議出售事項將不會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或其他證券時務須審慎行事。

茲提述本公司日期分別為二零一六年七月十八日及二零一六年七月二十九日之公告。誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告所披露，普通合夥人(本公司之全資附屬公司)已設立基金，並與有限合夥人就基金訂立有限合夥協議。

## 股份購買協議

董事會欣然公佈，基金已透過公開掛牌程序參與目標股份競標，並於公開掛牌程序二零一六年八月十二日完成後，被確認為合資格投標人。於二零一六年八月十八日，本公司與基金訂立股份購買協議，據此，本公司同意出售而基金同意購買目標股份，總代價為人民幣9,289,000,000元(受限於調整)。

股份購買協議之主要條款概要載列如下：

### 日期

二零一六年八月十八日

### 訂約方

(i) 本公司(作為賣方)；及

(ii) 基金(作為買方)。

除本公告所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，基金及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 將予出售之權益

目標股份，佔各目標公司於股份購買協議日期已發行股份總數之49%。

### 代價

代價為人民幣9,289,000,000元(受限於調整)。人民幣930,000,000元(或其等額美元)之訂金已於股份購買協議日期前支付予本集團作為公開掛牌程序之保證金。代價之餘下部分將於交割時予以支付。

代價乃經股份購買協議訂約方公平協商，及參考基於各目標公司於二零一六年二月二十九日之綜合經審核財務報表所計算的各目標公司擁有人於二零一六年二月二十九日應佔權益總額人民幣15,574,141,000元，並反映建議出售事項中所予出售目標公司49%之股份比例後釐定。代價較上文所載各目標公司擁有人應佔權益總額的49%溢價約22%。

代價或會予以調整，以反映(其中包括)目標公司於二零一六年二月二十九日至交割日期期間之淨資產價值變動。

## 先決條件

交割須待以下條件獲達成或豁免後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式，就訂立股份購買協議及股東協議(倘適用)以及其項下擬進行交易(倘適用)獲得股東批准；
- (ii) 在股份購買協議條款之規限下，本公司於股份購買協議日期及緊接交割前在股份購買協議下所作之若干基本保證於所有方面均屬真實準確；及
- (iii) 於交割時或之前並未發生任何損壞事項，導致目標公司所持物業遭受重大損壞，或目標公司之租金收入大幅削減。

於本公告日期，上文所載所有先決條件均未達成。

## 交割前之承諾

根據股份購買協議，本公司已承諾，其將或其將促使目標公司(其中包括)：

- (i) 於其日常業務過程中營運業務，以於股份購買協議日期至交割日期期間持續維持業務營運；
- (ii) 就交易文件項下擬進行交易取得一切必要的第三方同意；及
- (iii) 於交割日期或之前作出根據第七號公告規定要求本公司作出之適用稅務申報。

## 交割

交割將於交割日期落實(前提條件是上文「先決條件」一段所述之條件已獲達成或獲豁免)。

## 股東協議及有限合夥協議

根據股份購買協議條款，本公司、基金及各目標公司將於交割時就相關目標公司訂立股東協議。普通合夥人亦於二零一六年八月十八日與有限合夥人訂立進一步修訂及重述之有限合夥協議。

## 企業管治

各目標公司之董事會由七名董事組成。本公司有權提名及任命四名董事。基金有權提名及任命三名董事。若干保留事項包括清算、合併或整合、修改章程文件或變更目標公司股本等須由基金委任的全體董事及至少一名本公司委任的董事批准。

## 退出

本公司將會，並將促使目標公司運用其於商業上合理的努力於交割日期之第七個週年紀念日或之前促成退出。退出可以採取以下形式進行：(i)擁有目標集團全部或絕大多數資產之房地產投資信託或其他控股實體於國際認可證券交易所進行首次公開發售；(ii)出售目標集團的全部或大部分資產或(iii)出售或以其他方式處置目標公司全部股份。

## 轉讓股份之限制

除轉讓股份給聯屬公司或根據退出或退出事件轉讓股份外，自交割日期起七年期間，本公司及基金概不得轉讓其於目標公司之股份。於七年期間屆滿後或根據退出事件且除與退出有關外，本公司或基金轉讓目標公司的任何股份，均受目標公司另一股東之優先出價權之規限。

## 新股東認沽期權

倘任何目標公司已宣派任何備考股息，但並未根據股東協議條款支付該等股息，則基金(或任何有限合夥人)將有權行使新股東認沽期權，要求本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))購買基金所持之目標公司全部股份(或相關有限合夥人所持之基金權益(視乎情況而定))，價格為該等股份(或權益(視乎情況而定))之市場公允價值。

## 本公司認購期權及新股東認購／拖售期權

一旦發生退出事件，則基金(或任何有限合夥人)將有權(其中包括)向本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))發出書面通知，啟動本公司認購期權及新股東認購／拖售期權。於收到該通知後，本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))將於120日之期限內決定是否行使本公司認購期權，以購買基金所持之目標公司全部股份(或相關有限合夥人所持之基金權益(視乎情況而定))，價格為該等股份(或權益(視乎情況而定))之市場公允價值。本公司及基金(或相關有限合夥人，視乎情況而定)將各自委任一家國際知名評估機構於90日內釐定基金所持之目標公司相關股份(或相關有限合夥人所持之基金權益，視乎情況而定)之市場公允價值，詳情請見下文「市場公允價值」一段。倘本公司認購期權於上述120日期限內未獲行使，或本公司購買目標公司相關股份(或普通合夥人購買基金相關權益，視乎情況而定)所需之監管批准、同意或程序於有關股份(或權益)的市場公允價值釐定後120日內尚未獲得，則基金(或任何有限合夥人)將有權於其後180日內向本公司發出書面通知以行使新股東認購／拖售期權，以(i)於有關股份的市場公允價值釐定後120日內購買本公司所持之目標公司全部股份或(ii)要求本公司於基金(或相關有限合夥人)就行使新股東認購／拖售期權發出書面通知日期後另外180日內將本公司所持之目標公司全部股份出售予基金(或相關有限合夥人)可能物色的買方，價格為基金(或相關有限合夥人)與該等買方可能同意的任一價格。

## 市場公允價值

倘新股東認沽期權、本公司認購期權或新股東認購／拖售期權獲行使，目標公司相關股份(或基金相關權益(視乎情況而定))之市場公允價值將按以下方式釐定：(i)於本公司或基金(或相關有限合夥人，視乎情況而定)就行使新股東認沽期權、本公司認購期權或新股東認購／拖售期權(視乎情況而定)而發出之書面通知日期後90天內，本公司將委任一家國際知名估值機構評估目標公司相關股份(或基金相關權益(視乎情況而定))之價值；(ii)於該90日同期內，基金(或相關有限合夥人)將委任一家國際知名估值機構評估目標公司相關股份(或基金相關權益(視乎情況而定))之價值；及(iii)市場公允價值將為本公司與基金(或相關有限合夥人)獲得之上述兩項估值之平均值。上述兩項估值之參考日期將為收到有關行使新股東認沽期權、本公司認購期權或新股東認購／拖售期權(視乎情況而定)之本公司或基金(或相關有限合夥人(視乎情況而定))書面通知月份之前的最近一個月份的最後一日。

## 備考股息

根據股東協議，受限於及在適用法律及相關目標公司之適用會計準則規限範圍之內，各目標公司將同意於相關目標公司董事會決定及批准後，每半年向本公司及基金宣派及支付備考股息。任何該六個月期間之備考股息將不少於目標公司擁有人於相關期間應佔備考合併稅後溢利之90%(經調整以抵銷相關期間之(其中包括)非現金項目、任何中國預扣稅及集團內公司間交易之影響)。

## 有關本集團及基金之資料

本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。本集團在多個城市，包括北京、上海、天津、三亞、成都及香港等開發、持有及經營多個物業項目。本公司是一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。

基金為一家由普通合夥人(作為普通合夥人)及有限合夥人(作為有限合夥人)在開曼群島成立的獲豁免有限合夥。基金為封閉式基金，其惟一目的為投資目標股份。基金之初始期限為7年，可由普通合夥人在獲得所有有限合夥人同意之情況下延期一年(並且可於首次延期屆滿後另行延期一年)。

基金之有限合夥人為Reco及恒悅富，其分別同意以不超過人民幣3,166,666,667元及人民幣6,333,000,000元的等額美元之資本承擔總額認購基金之權益，該等權益為基金之全部權益。

Reco為GIC (Realty) Private Limited之間接全資附屬公司，後者透過其全資附屬公司亦分別擁有百馳有限公司之45%已發行股本、悅誠(香港)有限公司之48.04%已發行股本及華鏗有限公司之49%已發行股本，該等公司均為本公司之非全資附屬公司。此外，於二零一六年八月十七日，GIC Private Limited持有本公司1,108,732,000股普通股，約佔本公司已發行股本的約7.79%。GIC (Realty) Private Limited及GIC Private Limited均由新加坡政府財政部全資擁有。

恒悅富為中國人壽保險股份有限公司之全資附屬公司，後者為中國領先的人壽保險公司之一，其股份於聯交所(股份代號：2628)、上海證券交易所(股份代號：601628)及紐約證券交易所(股份代號：LFC)上市。中國人壽保險股份有限公司提供個人和團體人壽保險、年金合約、意外險和健康險等產品與服務，於本公告日期，其亦為本公司174,375,000股普通股(約佔本公司已發行股本的1.23%)之實益擁有人。

## 有關目標集團之資料

各目標公司均為於英屬處女群島成立之公司以及本公司之全資附屬公司。目標公司透過其附屬公司間接控制以下六個中國境內綜合體物業項目之全部或大部分權益：

1. 北京西單大悅城，一個位於北京西城區黃金地段的綜合體項目。該項目南側距長安街約200米，北側連通金融街和商業區，地理位置絕佳，鄰近北京地鐵1號線、4號線西單站及多個巴士站。該項目集購物中心、酒店及辦公空間以及餐廳、停車場以及其他娛樂及休閒設施為一體；
2. 北京朝陽大悅城，一個位於北京市朝陽區黃金地段的綜合體項目，包括商業公寓及零售空間。該項目距北京CBD商圈約5公里，週邊眾多高端住宅雲集，輻射人口達250萬。該項目交通便捷，臨近北京地鐵6號線青年路地鐵站及多個巴士站；
3. 上海大悅城位於上海市中心蘇河灣核心地塊，緊鄰知名的南京東路商圈，項目交通便捷，銜接上海地鐵8號線和12號線曲阜站及多個巴士站。上海大悅城包括購物中心、辦公室、住宅區、酒店式公寓以及停車區域，購物中心分南北座，集購物、餐飲、娛樂休閒、文化、教育、生活配套等多種業態於一體；
4. 天津大悅城位於天津市核心區南開區老城廂，項目交通便捷，是天津地鐵2號線鼓樓站上蓋物業，同時臨近天津地鐵1號線及多個巴士站，該項目包括購物中心、寫字樓、品質住宅及酒店式公寓；
5. 北京中糧廣場，位於北京市核心區，一個集兩幢辦公樓及購物中心為一體的綜合體項目，面朝長安街，鄰近北京地鐵1號線建國門站及北京地鐵2號線北京站；及
6. 中糧•置地廣場(舊稱安定門項目)是一個包括辦公樓宇及零售空間之商用物業項目，位於黃金地段，毗鄰北京東城區二環路，鄰近北京地鐵2號線安定門站入口。中糧•置地廣場處於初期建設階段，預期於二零一八年六月底竣工。

各目標公司及其各自附屬公司根據香港財務報告準則編製之截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料之概要如下：

### 立運及其附屬公司

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利	1,055,747	1,187,323
除稅後溢利	782,445	833,322
淨資產	18,846,946	18,130,637
立運擁有人應佔權益	13,339,879	13,325,252

### 熙安及其附屬公司

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利	187,796	212,444
除稅後溢利	108,514	150,928
淨資產	3,564,299	3,552,718
熙安擁有人應佔權益	1,947,290	1,964,918

### 錦星及其附屬公司

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自二零一四年 十一月四日 (成立之日期)至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
除稅前溢利	22,274	—
除稅後溢利	22,274	—
淨資產	297,545	—
錦星擁有人應佔權益	297,545	—



## 建議出售事項之理由

本公司將保留目標公司51%之股份，並將於建議出售事項完成後繼續管理物業之營運及發展。

建議出售事項(倘進行)將成為本公司整合房地產資產管理、品牌打造及有效資本管理發展戰略方向的重要一步，並有助改善其財務狀況。

- (i) 拓展資產管理平台：於本集團首個受託管理及冠名的購物中心天津和平大悅城揭幕後，建議出售事項標誌著本公司業務模式從開發商及營運商拓展至成為世界一流及成熟的機構投資者(如GIC (Realty) Private Limited及中國人壽保險股份有限公司)之資產管理者之重要一步。本集團透過擔任基金管理人及物業之物業管理人，將繼續運作及營運物業之日常業務，這將進一步提升本集團為第三方提供資產及物業管理的能力，豐富本集團經驗。本集團將於基金存續期內收取物業管理費及資產管理費。此外，於基金期限屆滿時，本集團將有權分享有限合夥人獲得的超過議定回報率之超額回報的一部分。
- (ii) 促進有效資本管理：建議出售事項可令本公司收回約人民幣93億元之資本(於任何調整之前)，進而用作其他收益更高的項目並降低槓桿率。
- (iii) 促進品牌發展：建議出售事項及後續之基金營運將提升「Joy City (大悅城)」品牌之聲譽，增強該品牌於市場上之知名度及影響力。

於建議出售事項後，餘下集團將繼續持有目標公司物業之51%權益以及多項位於北京、上海、瀋陽、三亞、煙台、成都、杭州及香港之項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為建議出售事項(包括新股東認沽期權、本公司認購期權及新股東認購/拖售期權)之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 財務影響及所得款項用途

根據本公司現時所獲得的資料，董事估計(i)假設股份購買協議項下擬進行交易於二零一六年二月二十九日完成，代價(於任何調整之前)超出本公司擁有人於二零一六年二月二十九日應佔目標公司49%權益之價值約人民幣1,657,671,000元；及(ii)於扣除建議出售事項之相關增量交易成本及相關所得稅開支後，建議出售事項將產生錄入本公司綜合財務報表內綜合權益變動表中資本儲備之代價(於任何調整之前)超出本公司擁有人於二零一六年二月二十九日應佔目標公司49%權益部分金額約為人民幣1,191,739,000元。

由於本公司將於交割後繼續擁有各目標公司51%之全部已發行股份，各目標公司將成為本公司非全資附屬公司，並且目標公司之財務業績將於交割後繼續併入本公司之綜合財務報表。根據香港財務報告準則，使得母公司於附屬公司所有權權益變動但並未導致控制權喪失的建議出售事項，於權益內列賬。因此，鑒於目標公司將於交割後仍為本公司之附屬公司，建議出售事項概無產生任何須於本公司綜合財務報表內之綜合損益及其他全面收益表中確認的損益。

本公司擬將建議出售事項之所得款項用作發展商用物業業務、作為一般營運資金及償還現有債項，此將有助改善本公司的資本架構，支持本集團未來的穩步發展。

## 上市規則之涵義

由於建議出售事項之一項或多項適用百分比率超逾25%但低於75%，故建議出售事項構成本公司之主要交易，根據上市規則第14章，須遵守公告、通函及股東批准規定。

由於本公司對新股東認沽期權沒有酌情權，故根據上市規則第14.74條，授出該期權將按猶如其已獲行使而予以歸類。由於新股東認沽期權之行使價將基於目標公司相關股份或基金權益(視乎情況而定)之市場公允價值釐定且尚未釐定，授出新股東認沽期權構成本公司之潛在非常重大收購事項。

本公司已同意，其於行使或不行使本公司認購期權時將遵照上市規則的適用規定(包括公告、通函及股東批准)。倘本公司任何股東於本公司認購期權中持有重大權益，該等股東及其緊密聯繫人將須於本公司將召開之股東大會上就有關行使或不行使本公司認購期權的相關決議案放棄投票。

誠如上文「股東協議及有限合夥協議—本公司認購期權及新股東認購／拖售期權」一段所述，倘本公司認購期權未獲行使，基金(或相關有限合夥人，視乎情況而定)將有權行使新股東認購／拖售期權。因此，倘本公司股東投票反對行使本公司認購期權(或投票贊成不行使本公司認購期權，如適用)，基金(或相關有限合夥人，視乎情況而定)可行使新股東認購／拖售期權，而本公司無須就基金(或相關有限合夥人，視乎情況而定)行使新股東認購／拖售期權獲得股東任何進一步的批准。

## 通函及股東特別大會

載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)有關物業之物業估值報告；及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一六年八月二十五日或之前寄發。

建議出售事項受多項未必達成之條件，其中包括股東於股東特別大會上的批准。倘任何交割條件未獲達成，股份購買協議將無法完成，且建議出售事項將不會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或其他證券時務須審慎行事。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「第7號公告」	指	中國國家稅務總局於二零一五年二月三日就非居民企業股權轉讓之若干事宜刊發之公告
「控制權變動」	指	中糧集團有限公司(無論是否個別或與其任何聯屬公司共同行事)不再為本公司之單一最大股東，或不再具有能力(無論作為股東或其他)委任或影響超逾一半董事(獨立非執行董事除外)之委任
「通函」	指	就股東特別大會將寄發予股東之通函，當中載有(其中包括)建議出售事項之進一步詳情
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律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：00207)
「本公司認購期權」	指	本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))可酌情行使之期權，以根據股東協議條款購買基金所持之目標公司全部股份(或任何有限合夥人根據有限合夥協議所持之基金權益(視乎情況而定))，誠如本公告「股東協議及有限合夥協議—本公司認購期權及新股東認購／拖售期權」一段所述
「交割」	指	根據股份購買協議之條款及條件完成建議出售事項，其將於交割日期落實
「交割日期」	指	二零一六年九月三十日或本公司及基金書面議定之任何其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據股份購買協議進行之建議出售事項之現金代價人民幣9,289,000,000元(受限於調整)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「退出」	指	下列任何一項：(i)擁有目標集團全部或絕大多數資產之房地產投資信託或其他控股實體於國際認可證券交易所進行首次公開發售；(ii)出售目標集團的全部或大部分資產或(iii)出售或以其他方式處置目標公司全部股份
「退出事件」	指	下列任何一項：(i)退出於交割日期之第七個週年紀念日或之前未發生；(ii)任何目標公司於股東協議規定的時限內並未宣派任何備考股息；(iii)根據任何適用法律，本公司被要求轉讓其於目標公司持有的任何股份；或(iv)控制權變動
「市場公允價值」	指	基金、本公司或任何有限合夥人(視乎情況而定)於新股東認沽期權、本公司認購期權或新股東認購／拖售期權(視乎情況而定)獲行使時所持之目標公司股份或基金權益之市場公允價值，誠如本公告「股東協議及有限合夥協議—市場公允價值」一段所述
「立運」	指	立運有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之股份有限公司，為本公司之全資附屬公司
「基金」	指	Joy City Commercial Property Fund L.P.，一家於開曼群島成立之獲豁免有限合夥
「普通合夥人」	指	恆瑞有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之股份有限公司，為本公司之全資附屬公司及基金之普通合夥人
「恒悅富」	指	恒悅富有限公司，一家根據香港法例成立之私人有限公司，為中國人壽保險股份有限公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「有限合夥協議」	指	普通合夥人(作為普通合夥人)與有限合夥人(作為有限合夥人)就基金訂立之日期為二零一六年七月二十九日之經修訂及重述有限合夥協議，誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告所披露，並於二零一六年八月十八日經進一步修訂及重述
「有限合夥人」	指	Reco及恒悅富，乃為基金之有限合夥人

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新股東認購／ 拖售期權」	指	基金(或任何有限合夥人)可酌情行使之期權，以(i)購買本公司所持之目標公司全部股份或(ii)要求本公司向基金(或相關有限合夥人)物色之買方出售本公司所持之目標公司全部股份，誠如本公告「股東協議及有限合夥協議—本公司認購期權及新股東認購／拖售期權」一段所述
「新股東認沽期權」	指	基金(或任何有限合夥人)可酌情行使之期權，以要求本公司(或普通合夥人(視乎情況而定))購買基金所持之目標公司全部股份(或相關有限合夥人所持之基金權益(視乎情況而定))，誠如本公告「股東協議及有限合夥協議—新股東認沽期權」一段所述
「公開掛牌程序」	指	就建議出售事項透過北京產權交易所進行之公開掛牌程序
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予的涵義
「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
「備考股息」	指	目標公司根據股東協議之條款將每半年宣派及支付之股息，誠如本公告「股東協議及有限合夥協議—備考股息」一段所述
「物業」	指	目標集團所持中國六個綜合體物業項目，誠如本公告「有關目標集團之資料」一段所述
「建議出售事項」	指	股份購買協議、股東協議及有限合夥協議項下擬進行之建議出售目標股份
「Reco」	指	Reco Joycore Pte Ltd.，一家於新加坡註冊成立的私人股份有限公司，為GIC (Realty) Private Limited的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司待召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股份購買協議、股東協議、有限合夥協議及其項下擬進行交易
「股東協議」	指	本公司、基金及相關目標公司於交割時就各目標公司訂立之形式大致相同之股東協議

「股份購買協議」	指	本公司與基金就建議出售事項於二零一六年八月十八日訂立之股份購買協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「熙安」	指	熙安有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之股份有限公司，為本公司之全資附屬公司
「目標公司」	指	立運、熙安及錦星
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(作為整體)
「目標股份」	指	各目標公司於股份購買協議日期全部已發行股份之49%
「交易文件」	指	股份購買協議、股東協議及有限合夥協議(及任何認購文件及相關附函)
「錦星」	指	錦星有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之股份有限公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

中國，二零一六年八月十八日

於本公告日期，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、姜華女士及鄔小蕙女士；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。