

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



COFCO LAND HOLDINGS LIMITED

中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

公告

- (1) 與收購大悅城項目相關之非常重大收購事項及關連交易
 - (2) 完成後之持續關連交易
 - (3) 建議授出特定授權
- 及
- (4) 建議授出中糧特定授權及關連交易

收購協議之補充協議

於二零一四年十一月三日，本公司、中糧置地、亮翠及妙稻(即收購協議之所有各方)就潛在遞延支付部份代價簽訂收購協議之補充協議。補充協議令本公司在為支付代價而應市況進行融資安排時具有更大的靈活性，並令本公司可選擇在外部籌資及融資安排籌集到代價所需全部款項之前，按完成後已支付不少於50%代價之基準落實完成。

完成後之持續關連交易

本公司隨收購事項之完成收購目標集團後，擴大集團(包括目標集團)與COFCO Group(就本節而言，包括中糧集團之聯營公司)之間的任何交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易。完成後涉及目標集團成員公司之不獲豁免持續關連交易如下：

- (a) 修訂出租物業予COFCO Group之年度上限
- (b) 修訂COFCO Group向目標集團提供酒店管理及物業管理服務之年度上限
- (c) 修訂自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務之年度上限
- (d) 中糧集團向中糧置業出租物業

關連人士

於本公告日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接於本公司約67.03%之已發行股本中擁有權益。完成後，中糧集團將仍為本公司的控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯繫人士將仍為本公司關連人士。

不獲豁免持續關連交易之上市規則涵義

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易之年度上限或續新相關持續關連交易之協議，則本公司須重新遵守適用於相關持續關連交易之上市規則有關公告及股東批准之規定。

由於根據(i)租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議各項之經修訂年度上限；及(ii)根據福臨門大廈租賃協議或其補充協議應付之年度租金及管理費計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故(i)租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議各自之年度上限更改及更續及(ii)福臨門大廈租賃協議須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

建議授出特定授權

待股東於股東特別大會上批准收購事項後，董事會擬於股東特別大會上徵求股東授出特定授權以通過配售方式結算代價。根據市場狀況及特定授權的授予情況，本公司將或會進行配售，以向機構、專業投資者及／或其他投資者(包括為獨立第三方之現有股東)發行不超過6,229,892,686股新股份。配售的全部所得款項將用於支付代價。

建議授出中糧特定授權

待股東於股東特別大會上批准收購事項後，董事會擬於股東特別大會上徵求股東授出中糧特定授權。根據市場狀況及中糧特定授權的授予情況，倘本公司擬透過發行及配售新股份(包括配售)籌資支付代價，本公司將按配售價向得茂發行不超過4,175,897,067股新股份(佔本公司根據配售或會發行及配售的最多6,229,892,686股配售股份的約67.03%)。中糧股份認購事項的全部所得款項將用於支付代價。

中糧股份認購事項之上市規則涵義

得茂因其為本公司之控股股東而成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.24(6)條，根據中糧特定授權向得茂配發及發行中糧認購股份將構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上批准。

寄發通函及股東特別大會

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就(其中包括)收購事項及建議授出中糧特定授權，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，向股東提供意見，並就如何投票(如適用)向股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)收購事項及建議授出中糧特定授權向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有(其中包括)收購事項、收購協議、不獲豁免持續關連交易、建議授出特定授權及中糧特定授權之進一步詳情、獨立董事委員會致股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之函件，連同股東特別大會召開通告之通函將於二零一四年十一月五日或前後寄發予股東。

警告

收購事項須待獲得股東於股東特別大會上批准等多項條件達成後方可作實，而該等條件未必能達成。倘完成之任何條件未獲達成，則收購協議將不會成為無條件，而收購事項將不會進行。於本公告日期，本公司並未就本公告披露或擬用於支付代價的任何融資安排訂立任何約束協議。債務融資、配售及／或任何其他融資安排的條款及條件尚未確定，且有關融資安排未必一定會進行，須取決於當時之市場狀況而定。

本公司股東及潛在投資者買賣或擬買賣本公司股份或其他證券(如有)時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一四年九月十二日內容有關(其中包括)收購事項之公告(「收購公告」)。除另有指明外，本公告所使用詞彙與收購公告所界定者具有相同涵義。

收購協議之補充協議

於二零一四年十一月三日，本公司、中糧置地、亮翠及妙稻(即收購協議之所有各方)就潛在遞延支付部份代價簽訂收購協議之補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，本公司及賣方達成以下協定：

- (a) 根據本公司隨後籌集的款項總額，倘本公司要求並經賣方同意，訂約方須按完成後已支付不少於50%代價之基準落實完成；
- (b) 代價餘下未支付款項將由本公司於完成日期後六個月內悉數支付；及
- (c) 本公司無需就該等餘下未支付款項支付任何利息，且賣方亦不得要求本公司就代價之有關未支付款項提供任何抵押。

補充協議令本公司在為支付代價而應市況進行融資安排時具有更大的靈活性。董事認為，補充協議符合本公司及股東的整體利益，乃由於透過補充協議，本公司可選擇在外部籌資及融資安排籌集到代價所需的全部款項之前落實完成。本公司將就有關期間的所有情況(包括融資安排的狀況及進度，所籌集及預期將自有關融資安排籌集的款項總額以及於建

議完成日期或該日前後之市況)考慮行使補充協議項下的權利。倘情況有變且本公司並未於完成日期後六個月內悉數支付餘下代價，則本公司須與賣方進一步商討其他支付安排，包括進一步延長支付代價的時間。遞延支付代價之安排最終確定後，本公司將盡快另行刊發公告。

完成後之持續關連交易

本公司隨收購事項之完成收購目標集團後，擴大集團(包括目標集團)與COFCO Group(就本節而言，包括中糧集團之聯營公司)之間的任何交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易。

完成後涉及目標集團成員公司之不獲豁免持續關連交易概述如下：

- (a) 修訂出租物業予COFCO Group之年度上限
- (b) 修訂COFCO Group向目標集團提供酒店管理及物業管理服務之年度上限
- (c) 修訂自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務之年度上限
- (d) 中糧集團向中糧置業出租物業

關連人士

於本公告日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接於本公司約67.03%之已發行股本中擁有權益。完成後，中糧集團將仍為本公司的控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯繫人士將仍為本公司關連人士。

中糧集團為於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括在中國及海外從事物業開發及管理、在中國從事農產

品貿易、農產品栽培及加工、加工畜牧副產品、食品、飲料、乳製品及包裝材料、酒店管理以及提供物流及金融服務。

有關本集團之資料

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事開發、運營、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業。

(a) 修訂出租物業予COFCO Group之年度上限

目標集團出租商用物業予COFCO Group

本公司於二零一三年十一月二十九日與中糧集團訂立租賃總協議，以規管本集團與COFCO Group之間租賃安排之條款。於完成後，目標集團租賃予COFCO Group之商用物業之若干租賃協議亦將構成擴大集團之持續關連交易。

於相關期間，目標集團若干成員公司訂立多項租賃協議以將商用物業出租予COFCO Group，包括但不限於以下各項：

COFCO Group相關成員公司	目標集團相關成員公司	相關物業項目
煙台中糧博瑞房地產開發有限公司	煙台大悅城有限公司	煙台大悅城1樓-11號舖
中糧國際北京有限公司	上海中糧	上海中糧大廈101B室及301室

本公司認為，目標集團出租商用物業予COFCO Group乃於目標集團的日常及一般業務過程中按目標集團及COFCO Group的商業需求進行。預期擴大集團會根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續期現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。

獨立物業估值師第一太平戴維斯已確認，目標集團與COFCO Group訂立之租賃協議項下應付年度租金與各租賃協議開始日期之現行市場租金相若，屬公平合理。

租賃總協議

目標集團與COFCO Group訂立之租賃協議將受租賃總協議之條款及條件之規限，而該協議經其補充協議將其年期延至二零一六年十二月三十一日，惟須視完成的情況而定。根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合租賃總協議中一般定價條款之規定，惟租金及服務費須按公平原則協定及釐定，須與擴大集團向獨立第三方提供類似產品及服務所收取的公平市場租金或市價可資比較或不遜於有關租金或市價，且須由擴大集團相關成員公司與COFCO Group經考慮相關物業的質量及性質、位置、週邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

租賃總協議亦規定，於訂立租賃協議之前，擴大集團之相關成員公司須：

- (a) 倘價格為唯一決定因素：(i)就租賃相同／類似物業獲得不少於兩名獨立第三方的報價；或(ii)自COFCO Group獲得不少於兩份其他出租人租賃予彼之類似物業租賃記錄，而在此情況下COFCO Group於有關租賃協議項下應付之租金及其他相關條件對擴大集團而言應不遜於該等報價或租賃記錄(視情況而定)；或
- (b) 倘價格為其中一項決定因素，則進行磋商及(如必要)獲取相關報價及／或定價記錄，以按公平基準釐定交易之全部條款。

鑒於交易之性質及本集團將獲得作為交易參考價格之報價及／或定價記錄，董事認為(就確定交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及股東權益而言)，有關程序屬充分。有關租賃總協議之進一步詳情載於二零一三年通函「持續關連交易—總協議的一般條款」一節。

修訂年度上限

本公司建議，於完成後，租賃總協議項下交易年度上限之修訂如下：

	本集團與 COFCO Group 之過往交易金額 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	原有年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	經修訂年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元
二零一一年十二月三十一日	38,295	—	—
二零一二年十二月三十一日	41,082	—	—
二零一三年十二月三十一日	72,933	80,000	—
二零一四年十二月三十一日	—	105,000	111,000
二零一五年十二月三十一日	—	116,000	162,200
二零一六年十二月三十一日	—	—	184,000

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經修訂年度上限以及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限乃根據以下各項釐定：(a)股東批准的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現有年度上限；(b)目標集團及COFCO Group於完成後新增將構成擴大集團之持續關連交易的租賃協議；(c)目標集團與COFCO Group於相關期間訂立的租賃協議之過往交易金額；(d)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度，就向COFCO Group租賃辦公物業新訂立的一份租賃協議，預期自二零一五年一月一日起生效(由目標集團的相關成員公司與COFCO Group簽署的諒解備忘錄協定)，及擴大集團與COFCO Group其他成員公司擬訂立的額外兩份新租賃協議；(e)預計未來數年相關物業之現行市場租金的增幅；及(f)二零一五年(較二零一四年，主要因根據一份經簽署的諒解備忘錄協定，預期自二零一五年一月一日起將與COFCO Group訂立新租約)及二零一六年(較二零一五年)的年度上限分別按年增長約46%及約13%(已考慮以上各項因素)。

(b) 修訂COFCO Group向目標集團提供酒店管理及物業管理服務之年度上限

COFCO Group向目標集團提供物業管理服務

本公司於二零一三年十一月二十九日與中糧集團訂立物業管理總協議，以規管COFCO Group向本集團提供之酒店及物業管理服務條款。於完成後，目標集團與COFCO Group之間之現有物業管理協議項下之交易亦將構成擴大集團之持續關連交易。

於相關期間，COFCO Group之若干成員公司向目標集團開發之物業項目提供物業管理服務，其中包括但不限於以下各項：

COFCO Group之相關成員公司	目標集團之相關成員公司	提供予目標集團之物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司瀋陽分公司	瀋陽開發	瀋陽大悅城之管理服務包括但不限於維護、修理及管理建築物、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護及客戶服務

本公司認為，COFCO Group向目標集團提供之物業管理服務乃於目標集團日常及一般業務過程中按目標集團及COFCO Group之商業需求進行。預期COFCO Group將繼續根據現有酒店及物業管理協議向擴大集團提供酒店及物業管理服務，並可能於屆滿後續期現有租賃安排，或與擴大集團其他成員公司訂立新管理協議。

物業管理總協議

目標集團與COFCO Group訂立之物業管理協議將受物業管理總協議之條款及條件之規限，而該協議經其補充協議將其年期延至二零一六年十二月三十一日，惟須視完成的情況而定。根據物業管理總協議，項目諮詢、酒店及物業管理服務之服務費須符合物業管理總協議中一般定價條款規定，惟服務費須按公平原則協定及釐定，須與獨立第

三方向擴大集團提供類似服務所收取的公平市價可資比較或不遜於有關市價。COFCO Group將提供的酒店及物業管理服務詳細條款及定價條款須於擴大集團相關成員公司與COFCO Group訂立的特定管理服務合約中載列，而該等合約為物業管理總協議之補充，且受其條款及條件所限。

根據物業管理總協議，擴大集團各相關成員公司應付的代價須由擴大集團相關成員公司與COFCO Group經考慮多項因素（例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商所提供類似服務的市場費用）或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。

物業管理總協議亦規定，於訂立酒店或物業管理協議之前，擴大集團相關成員公司須：

- (a) 倘價格為唯一決定因素：(i)就類似酒店或物業管理服務自不少於兩名獨立第三方服務供應商獲得報價；或(ii)自COFCO Group獲得不少於兩份其提供予其他客戶之酒店或物業管理服務記錄，而在此情況下擴大集團應付之服務費及有關酒店或物業管理協議項下之其他相關條件對擴大集團而言均應不遜於擴大集團之報價或記錄（視乎情況而定）；或
- (b) 倘價格為其中一項決定因素，則進行磋商及（如必要）獲取相關報價及／或定價記錄，以按公平基準釐定交易之全部條款。

鑒於交易之性質及本集團將獲得作為交易參考價格之報價及／或定價記錄，董事認為（就確定交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東利益而言），有關程序屬充分。有關物業管理總協議之進一步詳情載於二零一三年通函「持續關連交易—總協議的一般條款」一節。

修訂年度上限

本公司建議，於完成後，物業管理總協議項下交易年度上限之修訂如下：

	本集團與 COFCO Group 之過往交易金額 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	原有年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	經修訂年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元
二零一一年十二月三十一日	8,079	—	—
二零一二年十二月三十一日	7,702	—	—
二零一三年十二月三十一日	7,714	9,000	—
二零一四年十二月三十一日	—	9,000	11,000
二零一五年十二月三十一日	—	9,000	11,000
二零一六年十二月三十一日	—	—	11,000

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經修訂年度上限以及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限乃根據以下各項釐定：(a)股東批准的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現有年度上限；(b)目標集團與COFCO Group於完成後新增將構成擴大集團之持續關連交易的物業管理協議；(c)擴大集團酒店經營業務的預期收益趨勢(即評估COFCO Group應付管理費的一項因素)；(d)COFCO Group於相關期間向目標集團提供項目諮詢、酒店及物業管理服務之過往交易金額；(e)擴大集團相關成員公司與COFCO Group已簽訂或協定的特定合約規定的服務性質；(f)預期擴大集團新項目開發對相關服務的需求；及(g)預計類似服務平均市價將因管理及人工成本增加以及其他因素而出現上漲。

(c) 修訂自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務之年度上限

自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務

本公司於二零一三年十一月二十九日與中糧集團訂立採購總協議，以規管COFCO Group向本集團提供之主食食材及餐飲服務條款。於完成後，COFCO Group向目標集團提供主食食材及餐飲服務之現時安排亦將構成擴大集團之持續關連交易。

本公司認為，COFCO Group向目標集團提供主食食材及餐飲服務乃於目標集團之一般及正常業務過程中按目標集團及COFCO Group之商業需求進行。預期COFCO Group將繼續根據現時供應安排向擴大集團提供主食食材及餐飲服務，且在現有安排屆滿後，可能續期現有安排，或與擴大集團其他成員公司訂立新供應安排。

採購總協議

目標集團與COFCO Group之主食食材及餐飲服務供應安排將受限於採購總協議的條款及條件，採購總協議的期限已透過其補充協議延至二零一六年十二月三十一日，惟須視完成的情況而定。根據採購總協議，主食食材及餐飲服務之價格須以採購總協議內一般定價條款為準，惟採購價或服務費須按公平原則協定及釐定，須與獨立第三方向擴大集團供應類似產品所收取的公平市價可資比較或不遜於有關市價。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於擴大集團相關成員公司與COFCO Group訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單為採購總協議的補充，且受其條款及條件所規限。

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務價格須由擴大集團相關成員公司與COFCO Group經考慮多項因素(例如主食食材及餐飲服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格以及COFCO Group有關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協定之購買價格協商確定。

採購總協議亦規定，於訂立服務合約或發出確認訂單之前，擴大集團有關成員公司須：

- (a) 倘價格為唯一決定因素：(i)就類似主食食材或餐飲服務自不少於兩名獨立第三方供應商獲得報價；或(ii)自COFCO Group獲得不少於兩份其向其他客戶提供類似主食食材或餐飲服務之記錄。在此情況下，擴大集團之應付價格以及有關服務合約或確認訂單項下之其他相關條件對擴大集團而言應不遜於該等報價或記錄(視情況而定)；或
- (b) 倘價格為其中一項決定因素，則進行磋商及(如必要)獲取相關報價及/或定價記錄，以按公平基準釐定交易之全部條款。

鑒於交易之性質及本集團將獲得作為交易參考價格之報價及/或定價記錄，董事認為(就確定交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東利益而言)，有關程序屬充分。採購總協議之進一步詳情載於二零一三年通函「持續關連交易—總協議的一般條款」一節。

修訂年度上限

本公司建議，於完成後，採購總協議項下交易年度上限之修訂如下：

	本集團與 COFCO Group 之過往交易金額 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	原有年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元	經修訂年度上限 (截至以下日期 止財政年度) 人民幣千元
二零一一年十二月三十一日	4,275	—	—
二零一二年十二月三十一日	4,035	—	—
二零一三年十二月三十一日	1,292	5,900	—
二零一四年十二月三十一日	—	7,000	9,200
二零一五年十二月三十一日	—	8,300	10,800
二零一六年十二月三十一日	—	—	12,550

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經修訂年度上限以及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限乃根據以下各項釐定：(a)股東批准的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現有年度上限；(b)目標集團及COFCO Group於完成後新增將構成擴大集團持續關連交易的主食食材及餐飲服務供應安排；(c)於相關期間，COFCO Group向目標集團提供主食食材及餐飲服務之數量及過往交易金額；(d)相關主食食材及餐飲服務的市價以及獨立第三方供應商提供之價格；(e)因擴大集團就新開發項目的市場推廣及營銷活動，擴大集團就主食食材及餐飲服務的預期需求；(f)相關主食食材及餐飲服務平均市價之預期增幅；及(g)二零一五年(較二零一四年)及二零一六年(較二零一五年)的年度上限分別按年增長約17%及16%(已考慮以上各項因素)。

(d) 中糧集團向中糧置業出租物業

於相關期間，中糧集團已將位於北京的中糧福臨門大廈一處商用物業租賃予中糧置業(目標集團之成員公司)。有關中糧集團與中糧置業就相關商業物業之現有租賃協議(「福臨門大廈租賃協議」)詳情載列如下：

中糧集團向中糧置業 出租之物業	租賃協議之有效期間	根據租賃 協議應付之 年度租金	中糧置業 應付的年度 租金及估計 相關管理費 總額
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
中糧福臨門大廈第12層及 B4層19個停車位	二零一四年一月一日 至二零一四年十二月 三十一日	9,615	11,154

上述商業物業目前由中糧置業自用作辦公樓用途。本公司認為中糧集團租賃有關商業物業予中糧置業乃於中糧置業的一般及日常業務過程中按其商業需要進行。預期中糧置業將根據福臨門大廈租賃協議繼續自中糧集團租賃有關商業物業，且或會於該協議屆滿後更續。

於相關期間，中糧置業就有關租賃物業向COFCO Group已付的租金及管理費總額及根據福臨門大廈租賃協議或補充協議及其後更續的租賃協議應付的租金及管理費建議年度上限載列如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度／期間)

二零一一年十二月三十一日	8,055
二零一二年十二月三十一日	8,089
二零一三年十二月三十一日	11,003
二零一四年六月三十日	5,438

年度上限(截至以下日期止財政年度)

二零一四年十二月三十一日	11,150
二零一五年十二月三十一日	12,580
二零一六年十二月三十一日	13,840

獨立物業估值師第一太平戴維斯已確認，中糧置業根據福臨門大廈租賃協議應付的年度租金乃按其開始日期之現行市場租金水平計算，屬公平合理。

上述年度上限乃經考慮以下因素釐定：(a)中糧置業根據福臨門大廈租賃協議或其補充協議於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度應付的租金及管理費；(b)截至二零一五年及二零一六年止財政年度，有關物業的現行市場租金預期增幅；及(c)二零一五年(較二零一四年)及二零一六年(較二零一五年)的年度上限分別按年增長約13%及10%(已考慮以上各項因素)。

不獲豁免持續關連交易之上市規則涵義

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂持續關連交易之年度上限或續新相關持續關連交易之協議，則本公司須重新遵守適用於相關持續關連交易之上市規則有關公告及股東批准之規定。

由於根據(i)租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議各項之經修訂年度上限；及(ii)根據福臨門大廈租賃協議或其補充協議應付之年度租金及管理費計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故(i)租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議各自之年度上限修定及更續及(ii)福臨門大廈租賃協議須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)租賃總協議、物業管理總協議、採購總協議及彼等各自補充協議以及福臨門大廈租賃協議乃於擴大集團之一般及正常業務過程中訂立；(ii)所有上述協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款公平議定，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益；及(iii)租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議各經修訂年度上限以及福臨門大廈租賃協議及其後更續的租賃協議之年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事根據細則或上市規則被視為於上文所載之不獲豁免持續關連交易中擁有重大權益，因此，概無董事須就於董事會會議上提呈批准有關交易之決議案放棄投票。

經考慮(i)於訂立關連交易前，擴大集團成員公司獲得報價及／或定價記錄及／或進行磋商以評估及釐定採購價格及／或服務費而實施的內部程序；(ii)為確保嚴格遵守關連交易定價政策而實施的申報、批准及記錄程序；及(iii)監控關連交易年度上限之內部程序，董事認為擴大集團就持續關連交易的內部控制程序屬充足且足以確保該等交易將按照一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之利益。

發行新股份之特定授權

配售

根據市場狀況及特定授權的授予情況，本公司可能會進行配售，以向機構、專業投資者及／或其他投資者(包括為獨立第三方之現有股東)發行不超過6,229,892,686股新股份。根據配售將予發行的新股份的最高數目佔(i)本公司於本公告日期已發行股本約65.66%；及(ii)緊隨完成及發行最多6,229,892,686股配售股份後本公司經擴大已發行股本之約39.64%。本公司將訂立的配售價及配售的其他條款及條件須由本公司與相關配售代理協定。配售的全部所得款項將用於支付代價。

特定授權

待股東於股東特別大會上批准收購事項後，董事會擬於股東特別大會上徵求股東授出特定授權以進行配售。

特定授權之主要條款及條件如下：

- (a) 發行不超過6,229,892,686股新股份；
- (b) 配售價將不少於(A)每股1.00港元及(B)以下各項較高者之80%(以較高者為準)：
 - (i) 涉及根據特定授權建議發行證券之任何相關配售協議或其他協議日之收市價；及
 - (ii) 緊接以下日期中較早者前五個交易日(包括該日)之平均收市價：
 - (A) 配售或建議交易或涉及根據特定授權建議發行證券安排之公告日期；
 - (B) 配售協議或涉及根據特定授權建議發行證券的其他協議日期；及
 - (C) 釐定配售價或認購價之日期；
- (c) 授出特定授權須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准有關授權後方可作實；
- (d) 根據特定授權發行新股份須待完成後方可作實；及
- (e) 建議特定授權期限由相關決議案於股東特別大會上獲通過起至以下較早發生者為止：
 - (a) 上述決議案於股東特別大會上獲通過之日後滿三個月當日；或
 - (b) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂在股東特別大會上根據相關決議案授出之授權。

未經獨立股東批准，本公司不得豁免上文根據特定授權發行新股份的任何條件。

根據市場狀況，董事未必會行使建議特定授權(倘獲授)以發行新股份，及倘建議特定授權獲行使，將可能發行不超過或最多6,229,892,686股新股份。倘根據中糧特定授權將向得茂發行中糧認購股份，則根據特定授權將予發行之新股份數目將會相應調減。根據目前之計

劃，將徵求之特定授權將包含根據本公司擬進行之一項或多項潛在配售將予發行的新股份（惟須視當時之現行市場狀況而定），然而，所有配售將按本公司與相關配售代理或會釐定的單一配售價進行。

中糧特定授權及建議向得茂發行新股份

根據市場狀況及中糧特定授權的授予情況，倘本公司擬透過發行及配售新股份（包括配售）籌資支付代價，則中糧集團或會（透過其附屬公司得茂）選擇透過認購不超過本公司擬發行及配售的新股份的67.03%（即得茂目前於本公司的持股百分比）以參與有關股份發行。此外，中糧集團亦或會（透過其附屬公司得茂）認購有關數目的新股份，以維持於完成配售及中糧股份認購事項後於本公司經擴大股本中持有不少於51%的股權。

倘本公司進行中糧股份認購事項，本公司將按配售價向得茂發行不超過4,175,897,067股新股份（佔本公司根據配售或會發行及配售的最多6,229,892,686股配售股份的約67.03%）。根據中糧股份認購事項或會發行的中糧認購股份的最高數目佔(i)本公司於本公告日期已發行股本之約44.02%；及(ii)緊隨完成及發行最多4,175,897,067股中糧認購股份及發行2,053,995,619股配售股份（即最高配售股份及最高中糧認購股份的餘下數目）後本公司經擴大已發行股本之約26.57%。中糧股份認購事項的其他條款及條件須受本公司與得茂將訂立的認購協議規限。中糧股份認購事項的全部所得款項將用於支付代價。

建議中糧特定授權之主要條款及條件如下：

- (a) 向得茂配發及發行不超過4,175,897,067股新股份；
- (b) 緊隨向得茂發行中糧認購股份後，本公司可維持上市規則第8.08條規定的25%之最低公眾持股量；
- (c) 新股份將按配售價發行，其他條款及條件將與配售的條款及條件相若或不優於配售的條款及條件；
- (d) 授出中糧特定授權須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准有關授權後方可作實；
- (e) 發行中糧認購股份須待完成後方可作實；及

- (f) 建議中糧特定授權期限由相關決議案於股東特別大會上獲通過起至以下較早發生者為止：(a)上述決議案於股東特別大會上獲通過之日後滿三個月當日；或(b)股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂在股東特別大會上根據相關決議案授出之授權。

未經獨立股東批准，本公司不得豁免上文根據中糧特定授權發行中糧認購股份的任何條件。

中糧特定授權(倘獲授)僅於本公司擬透過發行及配售新股份(包括配售)籌資支付代價及中糧集團選擇(透過其附屬公司得茂)透過認購本公司擬發行及配售的新股份以參與有關股份發行時獲董事行使。

根據市場狀況，董事未必會行使中糧特定授權(倘獲授)以發行中糧認購股份，倘中糧特定授權獲行使，可發行不超過或最多4,175,897,067股新股份(須視乎本公司根據配售發行的新股份數目而定)。中糧特定授權項下之中糧認購股份最高數目不包括中糧集團或其聯營公司根據其他股權融資安排(如供股)或會認購的新股份。倘本公司進行中糧股份認購事項，中糧認購股份將按配售價配發及發行，而中糧股份認購事項的其他條款及條件須與配售的條款及條件可資比較或不優於配售的條款及條件。倘本公司進行配售及中糧股份認購事項，預期配售及中糧股份認購事項之完成將同時生效。本公司及得茂將基於此訂立認購協議。

得茂於配售及／或中糧股份認購事項後之公眾持股量及股權

除上文「發行新股份之特定授權」一段所載的特定授權及中糧特定授權的條款及條件外，本公司將進行外部籌資及融資安排，包括配售、中糧股份認購事項及／或其他股權融資(如按緊隨有關籌資及融資安排以及收購事項完成後，本公司可維持之最低公眾持股量不低於上市規則第8.08條規定的25%之基準進行供股)。

有關緊隨配售及／或中糧股份認購事項完成後，本公司股權架構的詳情，請參閱下文「完成配售及中糧股份認購事項對本公司股權架構之影響」一段。

中糧股份認購事項之上市規則涵義

得茂因其為本公司之控股股東而成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.24(6)條，根據中糧特定授權向得茂配發及發行中糧認購股份將構成本公司之關連交易，須獲得獨立股東於股東特別大會上批准。

於本公告日期，得茂(本公司及中糧置地之控股股東以及亮翠之聯繫人士，於有關建議決議案中擁有重大權益)連同其聯繫人士共同持有本公司已發行股本的約67.03%，因此須就將於股東特別大會上提呈以批准中糧特定授權及其項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

配售之原因及所得款項用途

本公司認為配售為籌集資本向收購事項提供資金的有效方法，乃由於配售將有效擴大股東基礎，可令本公司發行股份以吸引有意投資擴大集團的新財務及／或策略投資者。本公司或會要求向投資本公司時更願意長期持有權益的策略或機構投資者配售部份配售股份。

此外，配售亦為有效的籌資方法，可令本公司在較短時間內以合理的成本籌到資金。倘配售獲進行，亦將擴大本公司的資本基礎，並加強擴大集團的財務狀況。

中糧股份認購事項的原因及裨益以及所得款項用途

中糧股份認購事項為中糧集團作為本公司控股股東參與本公司籌資安排的一種方法，旨在向本公司提供資金，並令其有機會在完成後維持其目前於本公司持有的67.03%股權。

本公司認為，發行中糧認購股份相對債務融資(如本公司控股股東作出的股東貸款或承兌票據)而言為更有利的融資方式，乃由於此方式不會增加本集團的債務水平或負債。本公司亦認為，向中糧集團發行代價股份代替支付代價不可行，乃由於發行代價股份或會需要辦理其他中國政府手續。倘董事行使中糧特定授權，自中糧股份認購事項籌集之全部所得款項淨額將用於為收購事項提供資金，且中糧股份認購事項將籌集的所得款項不會超過支付代價所需的金額。

鑒於潛在中糧股份認購事項的原因及裨益，董事（不包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問意見後發表之意見將納入通函）認為潛在中糧股份認購事項符合本公司及股東的整體利益。董事（不包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問意見後發表之意見將納入通函）亦認為，中糧特定授權及中糧股份認購事項的建議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問意見後發表之意見將載入通函。

申請配售股份及／或中糧認購股份上市

倘本公司進行配售及／或中糧股份認購事項，本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據特定授權及／或中糧特定授權將予發行的配售股份及／或中糧認購股份的上市及買賣。

完成配售及中糧股份認購事項對本公司股權架構之影響

有關本公司於本公告日期及緊隨配售及中糧股份認購事項完成後之股權架構詳情載列如下：

	於本公告日期		緊隨配售及 中糧股份認購事項完成後 (附註4)		緊隨配售及 中糧股份認購事項完成後 (附註5)	
	所持股份數目	佔已發行 股本總額之 概約百分比	所持股份數目	佔已發行 股本總額之 概約百分比	所持股份數目	佔已發行 股本總額之 概約百分比
得茂(附註1)	6,359,043,360	67.03%	8,015,827,722	51.00%	10,534,940,427	67.03%
董事(附註2)	6,000	0.00%	6,000	0.00%	6,000	0.00%
投資者(附註3)	775,000,000	8.17%	775,000,000	4.93%	775,000,000	4.93%
配售項下之承配人 (附註4)	—	—	4,573,108,324	29.10%	2,053,995,619	13.07%
其他公眾股東	<u>2,353,367,212</u>	<u>24.80%</u>	<u>2,353,367,212</u>	<u>14.97%</u>	<u>2,353,367,212</u>	<u>14.97%</u>
總計	<u>9,487,416,572</u>	<u>100%</u>	<u>15,717,309,258</u>	<u>100%</u>	<u>15,717,309,258</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 此項指得茂有限公司於本公告日期所持股份數目，不包括其於同日所持之1,095,300,778股可轉換優先股。
- (2) 該等股份乃由獨立非執行董事林建明先生持有。
- (3) 於本公告日期，投資者(獨立海外投資基金)為本公司獨立第三方，其所持有的股份被視為公眾所持股份。投資者為華鏗及悅誠香港(均為目標集團之成員公司)的主要股東，目標集團於完成後將成為本集團的非全資附屬公司。根據上市規則第8.24條，投資者將於完成後因其為本公司附屬公司的主要股東，而成為本公司的核心關連人士，其持有之股份將不會被視作公眾持股量。
- (4) 假設(i)本公司將發行或配售最多6,229,892,686股新股份；(ii)概無承配人將於配售完成後成為本公司的主要股東；及(iii)得茂根據中糧股份認購事項認購有關中糧認購股份數目，以維持其於本公司經擴大股本持有的51%權益。
- (5) 假設(i)根據中糧特定授權將向得茂發行最多4,175,897,067股中糧認購股份；(ii)本公司將發行或配發最多2,053,995,619股配售股份(即可發行的最多配售股份及中糧認購股份股數之結餘)；及(iii)概無承配人於配售完成後將成為本公司之主要股東。

寄發通函及股東特別大會

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就(其中包括)收購事項及建議授出中糧特定授權，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，向股東提供意見，並就如何投票(如適用)向股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)收購事項及建議授出中糧特定授權向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有(其中包括)收購事項、收購協議、補充協議、不獲豁免持續關連交易、建議授出特定授權及中糧特定授權之進一步詳情；獨立董事委員會致股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之函件，連同股東特別大會召開通告之通函將於二零一四年十一月五日或前後寄發予股東。

股東特別大會將召開以考慮及酌情批准(其中包括)以上事宜。

警告

收購事項須待獲得股東於股東特別大會上批准及獲得聯交所批准等多項條件達成後方可作實。倘完成之任何條件未獲達成，則收購協議將不會成為無條件，而收購事項將不會進行。於本公告日期，本公司並未就本公告披露或擬用於支付代價的任何融資安排訂立任何約束協議。債務融資、配售及／或任何其他融資安排的條款及條件尚未確定，且有關融資安排未必一定會進行，須取決於當時之市場狀況而定。

本公司股東及潛在投資者買賣或擬買賣本公司股份或其他證券(如有)時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購協議」	指	本公司、中糧置地、亮翠及妙稻就收購事項於二零一四年九月十二日訂立之收購協議，經其補充協議補充
「中糧特定授權」	指	股東擬於股東特別大會授予董事之特定授權，以按配售價向得茂配發及發行不超過4,175,897,067股新股份
「中糧股份認購事項」	指	本公司擬向得茂配發及發行中糧認購股份之事項
「中糧認購股份」	指	本公司擬根據中糧特定授權向得茂配發及發行不超過4,175,897,067股新股份
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)的人士
「租賃總協議」	指	本公司與中糧集團就擴大集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立之租賃總協議，經其補充協議延期及補充

「物業管理總協議」	指	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立之物業管理總協議，經其補充協議延期及補充
「採購總協議」	指	本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，以令擴大集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務，經其補充協議延期及補充
「配售價」	指	本公司根據配售將予發行或配售之配售股份之每股最終價格
「配售股份」	指	本公司根據配售將向機構、專業及／或其他投資者(包括本公司現有股東)發行不超過6,229,892,686股新股份
「相關期間」	指	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月
「特定授權」	指	股東擬於股東特別大會授予董事之特定授權，以配發及發行配售股份

本公告中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本公告中，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義(經聯交所不時修訂)。

於本公告內，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.7938元兌1.00港元之相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、原應已或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算術總和。

中國實體的英文名稱(附有「*」標記)為中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本公告，不應視作正式英譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命
中糧置地控股有限公司
主席
周政

中國，二零一四年十一月三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯焯先生、馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)。