

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)

須予披露交易 收購上海林耀投資有限公司 50%股權

收購事項

於二零一五年三月三十一日，雙達（本公司之間接全資附屬公司）在上海聯合產權交易所成功競標上海林耀投資之50%股權，總價為人民幣1,208,209,873元（相當於約1,525,364,965港元），以間接收購由上海林耀投資持有的標的物業。

上市規則之涵義

由於相關適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

收購事項

於二零一五年三月三十一日，雙達（本公司之間接全資附屬公司）在上海聯合產權交易所成功競標上海林耀投資之50%股權，總價為人民幣1,208,209,873元（相當於約1,525,364,965港元），以間接收購由上海林耀投資持有的標的物業。收購事項之詳情載列如下：

競標結果通告日期

二零一五年三月三十一日

收購事項之訂約方

- (1) 賣方（作為標的股權之轉讓人）；及
- (2) 雙達（作為承讓人）

收購事項

雙達同意收購而賣方同意出售標的股權。收購事項完成後，上海林耀投資的董事會大部分成員將由本公司委派，上海林耀投資亦將成為本公司之間接非全資附屬公司。

上海林耀投資

上海林耀投資成立於二零一四年二月十七日，註冊資本為人民幣1,862,934,229元（相當於約2,351,954,464港元），從事實業投資、資產管理、物業管理、市政公用建設工程施工。其主要資產為標的物業，位於上海市浦東新區三林鎮（地塊編號06-01）。標的物業已取得《上海市房地產權證》（滬房地浦字（2014）第043976號），目前尚未動工建設，及尚未取得建設規劃許可檔。土地權屬性質為國有建設用地使用權，規劃用地性質為商務辦公和住宅，使用權面積為24,592.10平方米，總建築面積為83,613.14平方米。商務辦公部分占不少於50%，使用年限自二零一三年三月十八日至二零六三年三月十七日止；住宅部分占不多於50%，使用年限自二零一三年三月十八日至二零八三年三月十七日止。收購事項完成後，將立即進行增加房地產開發及經營的營業執照變更。

根據一間中國評估公司作出之評估（「估值」），於二零一四年十一月三十日，上海林耀投資之賬面價值為人民幣1,861,929,396.97元（相當於約2,350,685,863.67港元），其估值為人民幣2,416,414,913.97元（相當於約3,050,723,828.89港元），標的股權之估值為人民幣1,208,207,456.99元（相當於約1,525,361,914.45港元）。其賬面價值與其估值之差額乃由於標的物業增值所致。

代價及支付條款

收購事項之總代價為人民幣1,208,209,873元（相當於約1,525,364,965港元）。該代價為於公開競價程序中上海聯合產權交易所所報之掛牌底價，公開競價程序乃根據中國有關法律及法規進行，而有關掛牌底價乃參照評估設定。雙達已支付保證金362,460,000元（相當於約457,605,750港元），其將於產權交易合同簽訂後轉為部份代價（占總代價之30%）。總代價之結餘將於產權交易合同簽訂日期起10個工作日內支付。

總代價將以本公司內部資源撥付。

進行收購事項之理由

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，而本公司認為收購事項在其日常及一般業務過程中進行。根據本集團的業務戰略，本集團將積極尋求在中國一線城市的黃金地段獲取適於開發的地塊，以擴充土地儲備。董事會（包括獨立非執行董事）認為收購事項與本集團的業務戰略相符，並將進一步擴充本集團的土地儲備。

標的物業位於上海浦東前灘商務區，該區域已被列入上海重點開發區域。於未來五至十年，預計將成為上海城市轉型發展、功能提升的重要載體，成為上海新的世界級中央商務區，集總部商務、文化傳媒、體育休閒等功能為一體的上海城市中心，董事對該區域物業市場之前景看好。

考慮到標的物業的戰略位置及巨大潛力，預期將實現較好財務回報，同時，董事會認為收購事項提供了投資良機，並進一步加強本集團在上海物業市場之既有地位，進一步提升自身綜合開發專業能力。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項乃按照一般商業條款進行，有關條款公平合理，且收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於相關適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

有關訂約方的資料

雙達，於二零一四年三月十七號在香港註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方為一家于中國註冊成立的國有企業，主要從事實業投資、國內貿易、投資諮詢（除經紀）、倉儲（除危險品）、會展及會務服務、市政公用建設工程施工、地基與基礎設施建設工程施工、房地產開發和經營。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士之協力廠商。

定義

在本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

收購事項	指	以總代價人民幣1,208,209,873元（相當於約1,525,364,965港元）收購標的股權
產權交易合同	指	將由賣方及雙達就收購事項於競價結果通告日期起五個工作日內訂立之產權交易合同
董事會	指	董事會
工作日	指	中國上海銀行開門辦理一般銀行業務之日子（星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正任何時間中國上海發出八號或以上颶風訊號或黑色暴雨警告之任何日子除外）
本公司	指	大悅城地產有限公司(前稱為中糧置地控股有限公司)，一家於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
關連人士	指	具有上市規則所賦予之涵義
董事	指	本公司的董事
本集團	指	本公司及其附屬公司

港幣	指	港幣，香港法定貨幣
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
上市規則	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
競價結果通知	指	上海聯合產權交易所發出日期為二零一五年三月三十一日之上海林耀投資有限公司50%股權項目的《組織簽約通知書》
百分比率	指	上市規則第14.07條所載之任何五個百分比率
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	人民幣，中國法定貨幣
賣方	指	上海前灘國際商務區投資（集團）有限公司，一家於中國註冊成立之國有企業
上海林耀投資	指	上海林耀投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
股東	指	本公司股份持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
標的股權	指	在上海聯合產權交易所掛牌出讓的上海林耀投資有限公司之50%股權
標的物業	指	位於上海市浦東新區三林鎮107街坊1/7丘(地塊編號06-01)地塊
雙達	指	雙達有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
%	指	百分比

就本公告而言及僅供參考，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌港幣1.2625元之匯率，並不代表任何金額于有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

香港，二零一五年三月三十一日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯煒先生、馬建平先生、馬王軍先生和姜華女士；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。