

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)

### 須予披露及關連交易 進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下 35% 股權

#### 股權轉讓協議

於二零一六年四月二十六日，本公司間接全資附屬公司西單大悅城與中國土產畜產訂立股權轉讓協議，根據協議之條款及條件規定，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元（相等於約637,340,921港元）。

於完成後，目標公司將成為西單大悅城的全資附屬公司。

#### 上市規則之涵義

於本公告日，本公司之最終控股股東中糧集團擁有中國土產畜產100%股權。因此，根據上市規則第14A章，中國土產畜產為本公司關連人士之聯繫人，而收購事項則構成本公司之關連交易。

由於二零一五年收購事項於二零一五年十二月十七日完成，即收購事項日期起計過往十二個月內，二零一五年收購事項及收購事項根據上市規則第14.22條在計算適用百分比率時須合併處理。由於二零一五年收購事項及收購事項合計之一項或多項適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故此，收購事項構成本公司的須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下之年度申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

#### 獨立董事委員會

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），以就股權轉讓協議及收購事項之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 通函及股東特別大會

本公司預期，載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦意見之獨立財務顧問函件；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一六年五月十七日或之前寄發予股東。

## 警告

收購事項須待獲得獨立股東於股東特別大會上批准等多項條件獲達成後方可作實，而該等條件未必能獲達成。倘完成之任何條件未獲達成，則股權轉讓協議將不會生效，且收購事項將不會進行。

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（如有）時務須審慎行事。

## 股權轉讓協議

董事會宣佈，於二零一六年四月二十六日，本公司間接全資附屬公司西單大悅城與中國土產畜產訂立股權轉讓協議，根據協議之條款及條件規定，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元（相等於約637,340,921港元）。

於完成後，目標公司將成為西單大悅城的全資附屬公司。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零一六年四月二十六日

### 訂約方

(i) 西單大悅城；及

(ii) 中國土產畜產。

### 所予收購的權益

西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權

### 代價

代價為人民幣533,130,000元（相等於約637,340,921港元），須於二零一六年十二月三十一日前及待西單大悅城及中國土產畜產完成股權轉讓協議項下的相關責任後支付。

代價乃經股權轉讓協議訂約方公平磋商，並參照獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對目標公司物業於二零一六年三月三十一日的估值人民幣1,450,000,000元（相等於約1,733,431,500港元），以及目標公司的財務狀況而釐定。

代價將由西單大悅城內部資源撥付。

## 完成

待下文所載之所有先決條件達成及股權轉讓協議生效後，以及在完成收購事項的工商變更登記手續後，西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權（即收購事項之標的）之轉讓將告完成。

## 先決條件

股權轉讓協議在下列先決條件達成後生效：

- (i) 股權轉讓協議由雙方簽字或蓋章；
- (ii) 收購事項在股東特別大會上獲本公司獨立股東批准；及
- (iii) 收購事項獲中糧集團批准。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司。於本公告日，目標公司由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%權益，從事管理及開發安定門項目。

以下載列目標公司根據中國會計準則編製的財務資料：

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| 於二零一五年十二月三十一日的經審核淨資產       | 人民幣1,062,529,084.69元<br>(相等於約1,270,221,644.87港元) |
| 於二零一四年十二月三十一日的經審核淨資產       | 人民幣959,609,979.25元<br>(相等於約1,147,184,941.89港元)   |
| 於二零一五年十二月三十一日的經審核總資產       | 人民幣1,065,012,247.81元<br>(相等於約1,273,190,191.89港元) |
| 於二零一四年十二月三十一日的經審核總資產       | 人民幣961,621,488.18元<br>(相等於約1,149,589,640.47港元)   |
| 截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核除稅前淨虧損 | 人民幣4,512,774.56元<br>(相等於約5,394,886.60港元)         |
| 截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核除稅前淨虧損 | 人民幣6,152,309.73元<br>(相等於約7,354,901.71港元)         |
| 截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核除稅後淨虧損 | 人民幣4,512,774.56元<br>(相等於約5,394,886.60港元)         |

截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核除  
稅後淨虧損

人民幣6,152,309.73元  
(相等於約7,354,901.71港元)

中國土產畜產取得目標公司35%股權的投資成本約為人民幣376,011,500元(相等於約449,510,468港元)。

### 收購事項之原因及裨益

目標公司持有物業，主要從事開發及營運屬商業項目的安定門項目。安定門項目位於北京市東城區二環附近之核心區域，毗鄰北京地鐵2號線安定門站入口。安定門項目目前尚處於建設初期，預期於二零一八年六月底竣工。考慮到安定門項目的戰略位置及巨大潛力，項目建成後預期將可獲得較大財務回報。董事認為，通過收購事項，本集團將能夠全面控制安定門項目的建設及開發，亦有助實現安定門項目的資產所有權及預期回報最大化，帶來穩定及持續回報，從而增強本集團未來的財務表現。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及收購事項之條款及條件乃按正常商業條款訂立，實屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之建議後提出之意見將載入通函。

概無董事於股權轉讓協議中擁有任何重大權益，因此，並無董事須在相關董事會會議就批准股權轉讓協議及收購事項的議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

於本公告日，本公司之最終控股股東中糧集團擁有中國土產畜產100%股權。因此，根據上市規則第14A章，中國土產畜產為本公司關連人士之聯繫人，而收購事項則構成本公司之關連交易。

由於二零一五年收購事項於二零一五年十二月十七日完成，即收購事項日期起計過往十二個月內，二零一五年收購事項及收購事項根據上市規則第14.22條在計算適用百分比率時須合併處理。由於二零一五年收購事項及收購事項合計之一項或多項適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故此，收購事項構成本公司的須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下之年度申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

### 獨立董事委員會

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)，以就股權轉讓協議及收購事項之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 通函及股東特別大會

本公司預期，載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦意見之獨立財務顧問函件；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一六年五月十七日或之前寄發予股東。

## 有關訂約方之資料

本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理混合用途綜合體和商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等中國城市開發、持有、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。

中糧集團，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為本公司之控股股東，為一家全球領先的農產品、食品領域多元化產品和服務供應商。

西單大悅城，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業經營及出租。

中國土產畜產，為中糧集團之全資附屬公司，也是中國一家土蓄茶領域的大型國家級企業，主要從事農產品貿易領域土產、畜產及茶葉的生產和銷售。

## 警告

收購事項須待獲得獨立股東於股東特別大會上批准等多項條件獲達成後方可作實，而該等條件未必能獲達成。倘完成之任何條件未獲達成，則股權轉讓協議將不會成為無條件，且收購事項將不會進行。

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（如有）時務須審慎行事。

## 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：

|             |   |                                                                       |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 「二零一五年收購事項」 | 指 | 西單大悅城根據西單大悅城與中國土產畜產於二零一五年十二月一日訂立之股權轉讓協議以人民幣569,870,000元之代價收購目標公司35%股權 |
| 「收購事項」      | 指 | 根據股權轉讓協議擬進行的建議從中國土產畜產收購西單大悅城尚未持有的目標公司餘下35%股權                          |
| 「安定門項目」     | 指 | 將建於物業上之商業項目，總佔地面積為13,030.28平方米                                        |
| 「董事會」       | 指 | 董事會                                                                   |
| 「中國土產畜產」    | 指 | 中國土產畜產進出口總公司，一家於中國註冊成立的公司，為中糧集團之全資附屬公司                                |
| 「通函」        | 指 | 將寄予股東有關股東特別大會之通函，當中載有（其中包括）股權轉讓協議及收購事項之詳情                             |
| 「中糧集團」      | 指 | 中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業                        |

|           |   |                                                                                 |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| 「本公司」     | 指 | 大悅城地產有限公司，一家於根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市(股份代號: 00207)                       |
| 「完成」      | 指 | 根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項                                                            |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則賦予的涵義                                                                     |
| 「代價」      | 指 | 收購事項之代價人民幣533,130,000元                                                          |
| 「控股股東」    | 指 | 具有上市規則賦予的涵義                                                                     |
| 「董事」      | 指 | 本公司的董事                                                                          |
| 「股權轉讓協議」  | 指 | 西單大悅城與中國土產畜產就收購事項所訂立日期為二零一六年四月二十六日之股權轉讓協議                                       |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                       |
| 「港元」      | 指 | 港幣，香港的法定貨幣                                                                      |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區                                                                       |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事（即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）組成，以就股權轉讓協議及收購事項向獨立股東提供意見 |
| 「上市規則」    | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》                                                             |
| 「百分比率」    | 指 | 具有上市規則第14.07條賦予的涵義                                                              |
| 「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                                               |
| 「物業」      | 指 | 目標公司持有用於開發安定門項目的位元於中國北京市東城區安定門大街208號的地塊                                         |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣                                                                     |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及收購事項                                         |
| 「股東」      | 指 | 本公司的股東                                                                          |
| 「平方米」     | 指 | 平方米                                                                             |

|         |   |                                                                                            |
|---------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司，於本公告日，由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%權益，從事管理及開發安定門項目 |
| 「西單大悅城」 | 指 | 西單大悅城有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，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闡釋，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.19547港元之匯率，並不代表任何金額於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

中國，二零一六年四月二十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事周政先生（主席）；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；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。