

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、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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

與收購大悅城項目相關之非常重大收購事項及關連交易

本公司之財務顧問

Goldman Sachs 高盛

 中銀國際

 汇豐

建議收購大悅城項目

本公司董事會欣然宣佈，於二零一四年九月十二日，本公司與中糧置地、亮翠及妙稻訂立收購協議，據此，本公司(作為買方)已有條件同意購買而中糧置地及亮翠(作為賣方)各自已有條件同意出售各自之目標公司及股東貸款。目標集團主要從事開發、經營、銷售、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌項下之綜合體項目組合，即擁有位於中國北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體項目組合。目標集團亦於北京擁有一項商用物業項目並於位於北京及上海的兩項物業項目中擁有非控股權益。

本次收購代價為12,459,785,372港元，將於完成時由本公司以現金方式向賣方(或賣方指示及指定之其他接受方)支付。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守於股東特別大會獲得股東批准之規定。

得茂因其為本公司控股股東而成為本公司之關連人士。亮翠、中糧置地及妙稻為得茂之聯繫人士，故彼等均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守於股東特別大會獲得股東批准之規定。

籌資及融資安排

根據市場狀況，本公司計劃開展一系列外部籌資及融資安排以支付代價，包括配售、債務融資及／或其他股權融資。根據市場狀況，本公司擬進行配售，以向專業及機構投資者發行及配發新股份，並將配售所得款項全部或部份用於結算代價。配售(若進行)預期將與收購完成同時結束。

本公司目前計劃透過於簽訂收購協議後擬將進行的籌資及融資安排的所得款項結算所有代價。倘上述籌資及融資安排所得款項淨額低於代價，但本公司決定無論如何均會落實完成，則本公司計劃以本集團屆時可動用的內部資源支付代價之餘額。

通函及股東特別大會

本公司預期，載有(其中包括)(i)收購事項及收購協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見；及(iv)股東特別大會通告之通函將於本公告日期後逾15個營業日寄發予股東，此乃由於收購事項之複雜程度及所涉目標公司需較多時間編製通函所致。本公司將就派發通函之預期日期另行刊發公告。有關收購事項、收購協議項下擬進行的交易以及股東特別大會之時間、地點及待通過之建議決議案之進一步詳情，請股東及潛在投資者參閱通函。

警告

收購事項須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，且收購事項亦不會進行。配售之條款及條件尚未落實，且配售進行與否取決於當時市況。

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)時務須審慎行事。

背景

根據日期為二零一三年十一月二十九日之不競爭契據，中糧集團有限公司已向本公司授出認購期權，以收購大悅城項目或各自持有該大悅城項目之公司。認購期權之年期自本公司從中糧集團收購披露於二零一三年通函的商用物業組合完成日期起計為期八年。有關認購期權及受限於認購期權之大悅城項目之詳情載於二零一三年通函「與控股股東之關係」一節。

本公司向中糧集團收購有關商用物業組合(詳情見二零一三年通函)之時，大悅城項目並未包括在本公司收購的資產內，乃由於有關收購事項需獲得相關中國政府機構的同意及批准，有關審核程序可能會需要較長時間且不確定。

此外，本公司認為當時對大悅城項目的若干部份進行收購並不符合本公司的利益，因當時有關部份正在進行升級改造及內部翻新工程。

本公司決定行使認購期權收購大悅城項目，因中國法律顧問告知，根據收購事項的當前結構，完成收購無需獲得有關中國政府機構的任何同意及批准。經考慮到近期市況、大悅城項目的業務及財務狀況、經營業績及前景，本公司亦認為現在正是收購大悅城項目的適當時機。就行使認購期權而言，本公司(作為買方)與持有該大悅城項目之中糧集團相關成員公司(作為賣方)就本公司建議收購大悅城項目訂立收購協議。

收購協議

日期

二零一四年九月十二日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 中糧置地及亮翠(作為賣方)；及
- (3) 中糧置地及妙稻(作為擔保方)。

中糧置地及妙稻(擔保方)於收購協議簽訂日期為有關目標公司之直接股東及實益擁有人(視乎收購事項是否進行而定)。妙稻已於收購協議中承諾，作為重組之一部份，彼將於完成前將其持有之立運全部已發行股本轉讓予亮翠(賣方之一)。有關中糧置地、亮翠及妙稻之進一步詳情，載於下文「有關收購協議訂約方之資料」一段。

主要事項

根據收購協議之條款及條件，本公司已同意有條件收購而亮翠及中糧置地各自已同意有條件出售：

- (a) 各自的待售股份，即各目標公司的全部已發行股本；及
- (b) 股東貸款。

根據收購協議，中糧置地及妙稻(作為擔保人)均已就目標集團的業務及營運向本公司作出若干聲明及保證。

於完成後，各目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標集團主要從事開發、經營、銷售、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌項下之綜合體項目組合，即擁有位於中國北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體項目組合。目標集團亦於北京擁有一項商用物業項目並於位於北京及上海的兩項物業項目中擁有非控股權益。有關目標集團業務及財務資料之進一步詳情，請參閱下文「有關目標集團之資料」一段。

代價

本次收購代價為12,459,785,372港元，將於完成時由本公司以現金方式向賣方(或賣方指示及指定之其他接受方)支付。

根據市場狀況，本公司計劃開展一系列外部籌資及融資安排以結算代價，包括配售、債務融資及／或其他股權融資。根據市場狀況，本公司擬進行配售，以向專業及機構投資者發行及配發新股份，並將配售所得款項全部或部份用於結算代價。配售(若進行)預期將與完成同時結束。

本公司目前計劃透過於簽訂收購協議後擬將進行的籌資及融資安排的所得款項結算所有代價。倘上述籌資及融資安排所得款項淨額低於代價，但本公司

決定無論如何均會落實完成，則本公司計劃以本集團屆時可動用的內部資源支付代價之餘額。

代價基準

代價經收購協議訂約方根據目標集團於二零一四年六月三十日之重估資產淨值約人民幣158.77億元折讓42.69%加上股東貸款金額經公平磋商後釐定。目標集團之重估資產淨值根據以下各項釐定：(i)目標公司當時股東於二零一四年六月三十日根據目標集團未經審核財務報表應佔股權約人民幣134.83億元；及(ii)目標公司當時股東根據第一太平戴維斯於二零一四年六月三十日的初步估值及目標集團有關應付稅項估計金額之其後調整應佔之物業增值約人民幣23.94億元。無論第一太平戴維斯於估值報告(將載於通函內)中就目標集團擁有物業所作之最終估值為多少，代價均不會作出任何調整。

經考慮(其中包括)收購協議條款及條件以及目標公司所持物業組合之質素及規模，董事(不包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問建議後之意見將載入通函)認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成將於下文「完成之先決條件」一段所載收購協議之所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後第二個營業日或訂約方就收購協議可能另外協定的其他日期生效。

完成之先決條件

收購協議須待以下先決條件達成(或豁免，倘適用)後，方可完成：

(a) 於股東特別大會上就收購協議及其項下擬進行交易獲得股東批准；

- (b) 本公司將完成之籌資及融資安排所籌總額不少於代價，該等安排包括配售、債券融資及／或其他股權融資；
- (c) 倘本公司進行配售，則須(i)就根據配售發行配售股份之特別授權獲得股東於股東特別大會上之批准；及(ii)就配售股份於聯交所主板上市及買賣獲得上市委員會批准；
- (d) 重組完成，且亮翠成為立運之直接法定及實益擁有人；
- (e) 本公司於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時之事實及情況重複作出，其在任何重大方面上仍屬真實準確且並無誤導；
- (f) 自(其中包括)目標集團各成員公司的債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國、百慕達及英屬處女群島相關機關)取得為執行及履行收購協議或完成所需之一切必要許可、同意、批准、授權、特許、豁免、命令、寬免或通知，且完成前並無撤回；
- (g) 相關政府、政府機構、準政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決策，限制或禁止實施收購協議項下擬進行的交易；
- (h) 中糧置地、亮翠及妙稻各自於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時之事實及情況重複作出，其在任何重大方面上仍屬真實準確且並無誤導；
- (i) 自二零一四年六月三十日以來，目標集團任何成員公司之業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動或潛在重大不利變動；
- (j) 中糧置地、亮翠及妙稻各自已經履行及遵守收購協議規定須於收購協議項下擬進行的交易完成時或之前履行及遵守之所有協議、責任及條件；

- (k) 本公司已對目標集團之所有業務、法律與財務事宜及本公司全權酌情認為必要之所有其他相關事宜進行及完成盡職調查，且全權酌情認為調查結果令人滿意；
- (l) 第一太平戴維斯已就收購事項按上市規則規定完成對目標集團物業的估值，且本公司信納估值之內容及結果；
- (m) 德勤・關黃陳方會計師行已按上市規則規定就收購事項完成對目標集團的審核，並已對會計師報告發出無保留意見，且本公司信納審核的內容及結果；
- (n) 本公司已接獲本公司中國法律顧問海問律師事務所按本公司信納之形式及內容，就目標集團於中國註冊成立之成員公司及其他中國法律事宜發出之意見；及
- (o) 中糧置地、亮翠及妙稻各自向本公司交付經其一名董事簽署的證明，證明上文(f)至(j)段所載之條件已達成。

倘於二零一五年六月三十日（或收購協議各協議方可能書面協定之較後日期）之前任何條件未能達成或未獲本公司豁免（指上文(b)及(h)至(o)段所述條件）或未獲賣方豁免（指上文(e)段所述條件），則收購協議將予終止，且各訂約方不得向任何其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。於本公告日期，上述條件均未達成，且收購協議訂約方概無知悉任何事實或情況致令上文第(e)及(g)至(i)段所述的條件無法於完成時達成。

倘一項或多項配售基於任何原因未於二零一五年六月三十日或之前根據本公司待訂立之相關配售協議條款及條件完成或本公司籌資及融資安排（包括配售、債務融資及／或其他股權融資）所得款項淨額低於代價，則本公司有權向其他訂約方發出書面通知終止收購協議，於此情況下，收購協議將予終止。

(自發出有關通知後立即生效)，且訂約方概不得向其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。為免生疑問，即使配售尚未完成或已部份完成，賣方概無權利終止收購協議。

煙台大悅城之隨售權

煙台大悅城由項目公司煙台大悅城有限公司擁有及開發。於二零一三年四月，一間獨立海外投資基金(「投資者」)收購該項目公司之間接少數權益。根據相關投資協議，倘中糧集團有限公司將所持煙台大悅城權益注入一間上市公司，則投資者有隨售權及處置於該項目公司的權益之權利，亦有權收取該上市公司股份作為代價(「隨售權」)。

於本公告日期，華鏗(目標集團之成員公司且為持有煙台大悅城有限公司約66.67%權益的股東)由投資者及悅誠香港分別擁有49%及51%之權益。悅誠香港由投資者及兆康(一間目標公司)分別擁有48.04%及51.96%之權益。因此，投資者持有煙台大悅城有限公司(持有煙台大悅城權益之項目公司)之間接非控股權益。倘投資者決定悉數行使隨售權，投資者應將其分別擁有之48.04%及49%悅誠香港及華鏗之股權注入本公司。於完成相關注資後，煙台大悅城有限公司將於完成後由本集團全資擁有，且或會發行新股份作為代價。倘投資者決定不行使隨售權，則本公司將僅收購悅誠香港及華鏗的大多數權益。無論隨售權會否行使，代價均不會進行任何調整。

目標集團已就投資者會否行使隨售權正與投資者進行商討，而於本公告日期，投資者尚未作出決定。倘隨售權獲行使，則行使隨售權的最終條款(包括本公司或會向投資方發行新股份的代價、定價基準及數目)須待目標集團與投資方的進一步討論。

儘管本公司預期投資方將會於完成前作出決定，相關協議並無提供投資方行使隨售權的具體截止期限，因此，隨售權可於完成後行使。投資方行使隨售權須遵守上市規則第14章及第14A章項下相關規定，包括取得股東批准(如適

合)。於收到投資者是否行使隨售權之通知後，本公司將另行刊發公告或將於通函中披露有關投資者的決定。倘隨售權獲行使，則本公司須確保遵守上市規則之適用規定。

於完成前之重組

根據收購協議，作為完成前重組之部份，亮翠已同意向妙稻收購立運之全部已發行股本，其後彼將於完成後向本公司出售相同數目之已發行股本。該安排為亮翠及妙稻各自之最終股東中糧集團有限公司大型重組計劃之一部份。

有關本集團之資料

本公司於百慕達註冊成立，股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，而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。

有關收購協議訂約方之資料

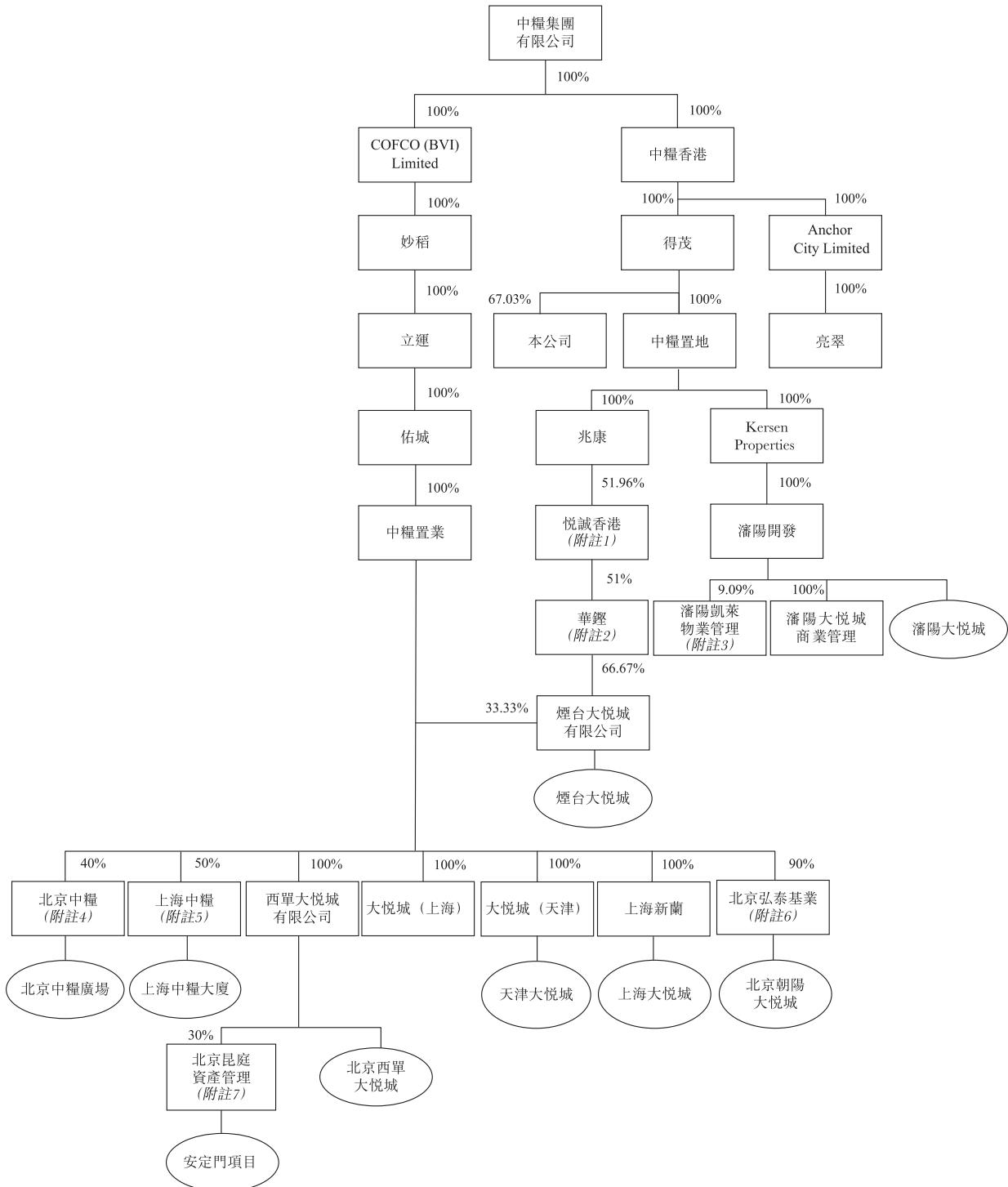
亮翠為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由中糧香港間接全資擁有，而中糧香港則由本公司最終控股股東中糧集團有限公司全資擁有。於完成前，作為重組之一部份，亮翠將成為立運之直接股東及實益擁有人。

中糧置地及妙稻均由本公司最終控股股東中糧集團有限公司間接全資擁有，而中糧置地為兆康及Kersen Properties之直接股東及實益擁有人，妙稻為立運之直接股東及實益擁有人。中糧置地為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，而妙稻為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

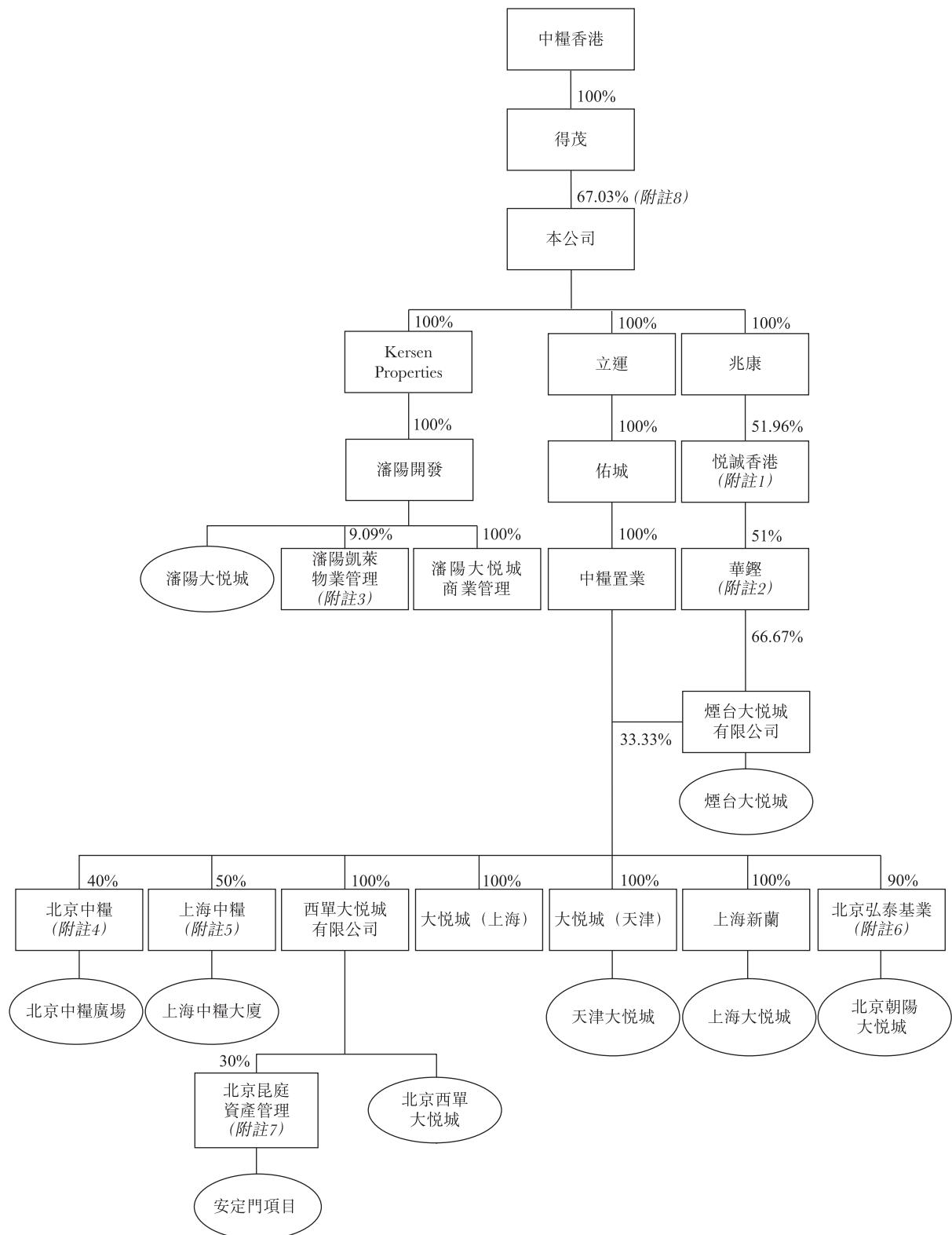
中糧集團有限公司為於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業。中糧集團有限公司透過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

有關目標集團之資料

目標集團於收購協議日期之企業架構



目標集團於完成後之企業架構



附註：

- (1) 悅誠香港其餘48.04%股本乃由獨立第三方機構投資者擁有。倘隨售權獲悉數行使，則悅誠香港將於完成後成為本公司的全資附屬公司。
- (2) 華鏗其餘49%股本乃由獨立第三方機構投資者擁有。倘隨售權獲悉數行使，則華鏗將於完成後成為本公司的全資附屬公司。
- (3) 瀋陽凱萊物業管理其餘90.91%股本乃由本公司之間接全資附屬公司凱萊物業管理有限公司擁有。於完成後，瀋陽凱萊物業管理將成為本公司之間接全資附屬公司。
- (4) 北京中糧其餘60%股本乃由本公司之間接全資附屬公司鵬源發展(北京)有限公司擁有。於完成後，北京中糧將成為本公司之間接全資附屬公司。
- (5) 上海中糧其餘50%股本乃由本公司之全資附屬公司COFCO (BVI) NO. 94 Limited擁有。於完成後，上海中糧將成為本公司之間接全資附屬公司。
- (6) 北京弘泰基業其餘10%股本乃由獨立第三方北京海淀科技發展有限公司擁有。
- (7) 北京昆庭資產管理其餘70%股本乃由中國土產畜產擁有。
- (8) 不計及配售(倘進行)之潛在攤薄影響。

目標集團之業務

目標集團主要在中國五大主要城市從事開發、經營、銷售、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌項下之綜合體項目組合，即擁有位於中國北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體項目組合。目標集團亦於北京擁有一項商用物業項目並於位於北京及上海的兩項物業項目中擁有非控股權益。

有關該等物業項目於二零一四年六月三十日之詳情載於下表：

(I) 於二零一四年六月三十日有關用途、建築面積及開發狀況之資料（附註1）

項目 (附註2)	用途／規劃用途 (附註3)	現狀	總佔地面積 (平方米)	總建築面積／估計 總面積 (附註4) (平方米)	估計可出租 面積／估計 總面積 (附註6)	估計可出售 總建築面積 (平方米 (附註4))	實際／預期 動工日期	預售開始日期	實際／預期 竣工日期	目標集團 應佔權益 (%)	目標集團 應佔權益 (附註5) (人民幣千元)
綜合體項目											
北京西單大悅城	零售、辦公及酒店	已竣工	14,541	185,654	68,134 (附註6)	不適用	不適用	二零零五年	不適用	二零零八年	100 8,657,400
瀋陽大悅城	零售及住宅	已竣工	50,719	555,146	121,643	199,579	0	103	二零零二年	二零零三年	100 2,612,900
北京朝陽大悅城	零售及商務公寓	已竣工	58,958	405,570	114,198	64,703	—	—	二零零八年	二零零九年	90 4,890,600
上海大悅城	零售、辦公、住宅及 酒店式公寓	一期南座—已竣工 一期北座及二期 —在建中	78,076	437,609	—	—	—	—	一期南座— 二期—零年 (附註7)	一期南座— 二期—零年 (附註7)	100 10,681,500
天津大悅城	零售、辦公、住宅及 商務公寓	零售、住宅區及 商務公寓—已竣工 辦公—在建中	77,450	531,369	83,965 (附註8)	39,962 (附註8)	4,586 (附註8)	18,786 (附註8)	二零一零年	二零一一年 零售及住宅區以 及商務公寓 —二零一三年 第三季度	100 5,077,700
煙台大悅城	零售	已竣工 (附註9)	40,762	219,964	78,432	不適用	不適用	二零一一年	不適用	二零一四年	51 745,620
擁有非控股權益之其他項目											
北京中糧廣場	辦公及零售	已竣工	22,555	118,632	107,989	3,226	—	—	一九九二年	不適用	一九九六年 40 2,004,000
上海中糧大廈	辦公	已竣工	3,285	20,606	17,848	不適用	不適用	—	一九九六年	不適用	二零零一年 50 176,000

附註：

- (1) 本表所載資料乃以目標集團於二零一四年六月三十日之內部估計、記錄及現有項目規劃為基準，可予變更。安定門項目仍處於初期規劃階段，有關此項目的資料(以可獲得資料為限)載於本公司「目標集團物業項目概覽」一段。
- (2) 本公告所提述之項目名稱均為於本公告日期已用於或目標集團擬用於做推廣用途之名稱，不得視作項目之官方名稱。此外，英文項目名稱由其中文名稱翻譯而來，載入本公告僅供識別，不應視為其官方英文譯名。
- (3) 該等項目之擬定用途基於目標集團現有之項目規劃及現時計劃釐定，因此在開發過程中可予變更。
- (4) 估計可出租總面積及估計可出售建築面積不包括停車位。
- (5) 估值乃基於第一太平戴維斯對目標集團就各物業項目於二零一四年六月三十日應佔市值的初步估值釐定，經扣除未支付建築成本且未計及任何潛在土地業權缺陷以及其他可能影響估值的潛在產權負擔、限制及支銷，可予變更。
- (6) 北京西單大悅城的估計可出租總面積不包括持作營運酒店的總建築面積32,885平方米。
- (7) 於本公告日期，上海大悅城之可出租總建築面積及預售開始日期尚未釐定，乃由於該項目的部份工程仍在施工。
- (8) 天津大悅城之估計總可出售建築面積包括零售區及商務公寓。於本公告日期，天津大悅城的辦公區因仍在施工，其可出售總建築面積尚未釐定。
- (9) 煙台大悅城於二零一四年七月六日開始營業。

(II) 於二零一四年六月三十日有關開發成本及收益之資料 (附註1)

項目(附註2)	已產生之開發成本 (人民幣百萬元)	將支付的估計			收入來源 (附註5)	
		開發成本 (人民幣百萬元)	(附註3)	應付建築成本 (附註4) 期間		
		已付建築成本 (附註4)				
北京西單大悅城	1,194	2,286	不適用	截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	不適用 不適用 不適用 不適用	460,149 529,118 579,707 324,211
綜合體項目						
瀋陽大悅城	195	2,407	—	129 截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	299,918 144,401 26,409 —	96,862 116,681 100,286 61,659
北京朝陽大悅城	691	3,429	不適用	不適用 截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	977,410 316,267 26,786 —	219,624 237,248 340,876 210,046
上海大悅城	6,163	1,796	1,837	6,255 截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	不適用 不適用 不適用 不適用	82,116 83,481 86,381 41,292
天津大悅城	1,019	3,593	—	752 截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	— 320,595 1,179,646 211,857	— 150,373 197,543 120,618
煙台大悅城	216	838	—	826 截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	不適用 不適用 不適用 不適用	不適用 不適用 不適用 不適用
擁有非控股權益之其他項目						
北京中糧廣場	1,036 (附註6)	不適用	截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	不適用 不適用 不適用 不適用	177,483 179,843 199,544 113,662	
上海中糧大廈						
	130 (附註6)	不適用	截至二零一一年十二月三十一日止年度 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年六月三十日止六個月	不適用 不適用 不適用 不適用	13,072 13,787 15,043 7,474	

附註：

- (1) 本表所載資料乃以目標集團於二零一四年六月三十日之內部估計、記錄及現有項目規劃為基準，可予變更。安定門項目仍處於初期規劃階段，有關此項目的資料(以可獲得資料為限)載於本公告「目標集團物業項目概覽」一段。
- (2) 本公告所提述之項目名稱均為於本公告日期已用於或目標集團擬用作推廣之名稱，不得視作項目之官方名稱。此外，英文項目名稱由其中文名稱翻譯而來，載入本公告僅供識別，不應視為其官方英文譯名。
- (3) 目標集團擬以銀行貸款、其他借款及內部現金流撥付未來開發成本。
- (4) 建築成本包括資本化利息。
- (5) 除銷售物業所得之收入及租賃收入外，若干項目亦自其他業務活動產生收入，包括物業管理及酒店營運。
- (6) 相關金額指項目之初始賬面值。

目標集團物業項目概覽

綜合體項目

(i) 北京西單大悅城

北京西單大悅城為位於北京市西城區黃金地段的綜合體，包括一個購物中心、一間酒店及辦公區。北京西單大悅城亦包括餐館、停車位及其他娛樂休閒設施。該項目交通便捷，鄰近北京地鐵系統西單地鐵站及多個巴士站。

此項目於二零零八年一月竣工，總佔地面積為14,541平方米，總建築面積為185,654平方米。

下表載列北京西單大悅城於所示期間的可出租零售及辦公區以及酒店的詳情。

	平均租金或每間可銷售房收入						出租率	
	二零一四年			二零一四年			(%)	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年
零售區	23.4	26.7	28.8	32.7	98 %	99 %	98 %	99 %
辦公區	5.3	5.7	8.1	9.0	99 %	90 %	94 %	98 %
酒店	468.4	509.5	506.4	454.9	76 %	78 %	76 %	71 %

北京西單大悅城由項目公司西單大悅城有限公司擁有及開發。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣34.80億元。

(ii) 瀋陽大悅城

瀋陽大悅城為位於瀋陽市大東區之綜合體，該區包括中國一條最負盛名的商業街和餐飲、娛樂、文化及休閒等區域。瀋陽大悅城項目亦包括待售住宅單位、停車位及其他娛樂設施。該項目交通便捷，鄰近瀋陽地鐵系統東中街地鐵站及多個巴士站。

該項目於二零一一年十二月竣工，總佔地面積為50,719平方米，總建築面積為555,146平方米。

下表載列瀋陽大悅城於所示期間的可出租零售區及可出售住宅區詳情。

	平均租金						出租率			平均售價		
	二零一四年			二零一四年			二零一四年			二零一四年		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年
零售區	3.0	3.6	3.4	3.5	72 %	72 %	67 %	84 %	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	11,006	11,180	9,281	—

瀋陽大悅城由項目公司瀋陽開發擁有及開發。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣26.02億元。

(iii) 北京朝陽大悅城

北京朝陽大悅城為位於北京市朝陽區黃金地段的綜合體，包括商務公寓及零售區。此項目交通便捷，鄰近北京地鐵系統青年路地鐵站及多個巴士站。

該項目於二零一零年八月竣工，總佔地面積為58,958平方米，總建築面積為405,570平方米。

下表載列北京朝陽大悅城於所示期間的可出租零售區及可出售商務公寓的詳情。

零售區 公寓	平均租金			出租率						平均售價		
	二零一四年			二零一四年			二零一四年			二零一四年		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年
	(人民幣元／平方米／日)						(%)					(人民幣元／平方米)
零售區	5.4	6.5	8.4	10.3	95%	90%	99%	97%	—	—	—	—
公寓	—	—	—	—	—	—	—	—	28,450	29,198	26,648	—

北京朝陽大悅城由項目公司北京弘泰基業擁有及開發。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣41.20億元。

(iv) 上海大悅城

上海大悅城為位於上海市中心區之綜合體，包括購物中心、辦公、住宅區及酒店式公寓。上海大悅城項目亦包括餐館、停車位及其他娛樂設施。該項目交通便捷，鄰近上海地鐵系統8號及12號線地鐵接駁站及多個巴士站。

上海大悅城將分兩期開發。一期南座已於二零一一年五月竣工，包括一個11層高的購物中心以及一個做商業用途的地下倉庫。此項目的一期北座及二期仍在興建。於二零一四年六月三十日，此項目的總佔地面積為78,076平方米，估計總建築面積為437,609平方米。

下表載列上海大悅城一期南座於所示期間的可出租零售區詳情。

	平均租金			出租率			二零一四年 上半年 (%)	
	二零一四年			二零一一年 上半年				
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一一年 上半年	二零一二年	二零一三年		
零售區	8.0	8.2	8.7	8.2	99 %	97 %	98 %	

上海大悅城由項目公司上海新蘭擁有及開發。於二零一四年六月三十日，開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣79.59億元。

(v) 天津大悅城

天津大悅城為位於天津市中心區的綜合體，包括購物中心、辦公區、住宅區及商務公寓。天津大悅城配備多種設備與設施，包括餐館、劇院、停車位及其他娛樂休閒設施。該項目交通便捷，鄰近天津地鐵系統鼓樓地鐵站及多個巴士站。

該項目的總佔地面積為77,450平方米，估計總建築面積為531,369平方米。該項目的零售及住宅區以及商務公寓已竣工，而辦公區仍在興建中。

下表載列天津大悅城於所示期間的可出租零售區及可出售住宅區及商務公寓詳情。

	平均租金			出租率			平均售價					
	二零一四年			二零一四年			二零一四年					
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	上半年
零售區	—	5.9	7.1	8.2	—	84 %	95 %	98 %	—	—	—	—
商務公寓	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,589	16,234
住宅區	—	—	—	—	—	—	—	—	18,641	20,863	23,011	—

天津大悅城由項目公司大悅城(天津)擁有及開發。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付之總開發成本約為人民幣46.12億元。

(vi) 煙台大悅城

煙台大悅城為位於煙台市芝罘區的綜合體，包括一個購物中心、若干停車位及娛樂設施等。該項目交通便捷，鄰近煙台規劃中的地鐵站點、煙台火車站及多個巴士站。

該項目於二零一四年七月開始營業。於二零一四年六月三十日，該項目總佔地面積為40,762平方米，總建築面積為219,964平方米。

煙台大悅城由項目公司煙台大悅城有限公司擁有及開發，一間獨立海外投資基金擁有該公司的間接非控股權益。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣10.54億元。

煙台大悅城擁有隨售權。有關詳情，請參閱上文「煙台大悅城之隨售權」一段。

商用物業項目

(i) 安定門項目

安定門項目預期開發為北京東城區之商用物業。此項目交通便利，毗鄰北京地鐵系統2號線之安定門站入口。

此項目總佔地面積為13,030平方米，估計總建築面積為102,390平方米。此項目仍處於初期規劃階段，於本公告日期，尚無有關此項目施工期的估計或規劃。

此項目目前由項目公司北京昆庭資產管理擁有及開發。目標集團之成員公司西單大悅城僅持有北京昆庭資產管理的30%權益，餘下70%權益由中國土產畜產持有。中國土產畜產以西單大悅城為受益人作出承諾，據此，中國土產畜產將根據西單大悅城有限公司的指示於北京昆庭資產管

理的董事會會議及股東大會上就提呈之所有事項行使其投票權。因此，目標集團對北京昆庭資產管理擁有控制權，北京昆庭資產管理為目標集團的附屬公司，而西單大悅城有限公司及中國土產畜產將分別分佔北京昆庭資產管理的30%及70%經濟利益。

由於認購期權僅就大悅城項目中的權益授出，中國土產畜產持有的北京昆庭資產管理70%的股權無須受認購期權限制。目標集團就潛在收購北京昆庭資產管理餘下的70%權益正與中國土產畜產磋商。北京昆庭資產管理70%的股權之建議收購條款(包括代價、定價基準及時間安排)須待目標集團與中國土產畜產的進一步討論。於本公告日期，與中國土產畜產之間並無達成具體之協議。倘本公司就收購北京昆庭資產管理的股權訂立具體協議，則本公司須確保遵守上市規則之適用規定。

目標集團擁有非控股權益之物業項目

(i) 北京中糧廣場

北京中糧廣場乃位於北京市核心區的集辦公購物中心於一體之綜合體項目，面朝長安街，鄰近北京地鐵系統1號線之建國門站及2號線之北京站入口。該項目包括兩幢辦公樓及一個購物中心。北京中糧廣場之辦公樓已成功吸引多家本地及海外大型銀行及公司入駐租用。北京中糧廣場購物中心雲集大量高端傢俱品牌入駐，令其成為聞名遐邇的奢侈傢俱中心。

此項目於一九九六年竣工，總佔地面積為22,555平方米，總建築面積為118,632平方米。

下表載列北京中糧廣場於所示期間之可出租辦公區及零售區詳情。

	平均租金				出租率			
	二零一四年			上半年	二零一四年			上半年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	(人民幣元／平方米／日)				(%)			
零售區	4.3	4.6	4.1	4.2	94 %	88 %	89 %	86 %
辦公區	5.0	5.4	7.6	8.6	96 %	92 %	83 %	87 %

該項目現由項目公司北京中糧持有。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣10.36億元。

本集團目前持有北京中糧60%之股權。於收購目標集團持有之北京中糧之非控股權益後，擴大集團將持有北京中糧廣場全部股權。

(ii) 上海中糧大廈

上海中糧大廈為毗鄰上海新興商業中心徐家匯之辦公樓。大廈於二零零一年竣工，總佔地面積為3,285平方米，總建築面積為20,606平方米。

下表載列上海中糧大廈於所示期間的可出租辦公區詳情。

	平均租金				出租率			
	二零一四年			上半年	二零一四年			上半年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	(人民幣元／平方米／日)				(%)			
辦公	2.1	2.2	2.3	2.4	98 %	95 %	100 %	96 %

上海中糧大廈由項目公司上海中糧持有及開發。於二零一四年六月三十日，就開發此項目已支付的總開發成本約為人民幣1.30億元。

本集團目前持有上海中糧50%之股權。於收購目標集團持有之上海中糧之非控股權益後，擴大集團將持有上海中糧大廈之全部股權。

目標集團之財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團未經審核合併收益分別為約人民幣23.69億元、人民幣22.00億元、人民幣28.71億元及人民幣11.54億元。於二零一四年六月三十日，目標集團之未經審核合併資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣142.50億元。

目標集團於相關期間之稅前及稅後未經審核合併溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年 (人民幣 百萬元)	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
稅前溢利	1,882	1,366	1,439	1,696
稅後溢利	1,263	888	1,071	1,221

中糧集團為目標集團支付的總收購成本及注入的資本金約為人民幣98.31億元。

目標集團之未經審核合併損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止 六個月				
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,369,065	2,200,163	2,870,561	1,268,876	1,153,932
銷售及服務成本	(1,206,482)	(1,051,839)	(1,551,022)	(577,197)	(424,057)
毛利	1,162,583	1,148,324	1,319,539	691,679	729,875
其他收入	22,646	20,564	26,218	9,664	11,225
其他收益及虧損淨額	19,992	(31,994)	(20,605)	(8,248)	(13,304)
分銷及銷售成本	(269,706)	(212,550)	(248,467)	(81,558)	(81,895)
行政開支	(299,757)	(325,919)	(359,515)	(156,605)	(139,036)
投資物業公允價值收益	1,493,514	1,162,404	647,499	121,676	1,502,016
融資成本	(325,359)	(486,297)	(705,157)	(328,265)	(354,450)
應佔聯營公司溢利(附註2)	52,308	89,684	791,530	771,296	40,417
應佔合資企業溢利／ (虧損)(附註3)	25,479	2,255	(11,892)	(12,662)	1,124
除稅前溢利	1,881,700	1,366,471	1,439,150	1,006,977	1,695,972
所得稅開支	(618,637)	(478,184)	(368,536)	(157,185)	(475,035)
年度／期間溢利及全面收入 總額	1,263,063	888,287	1,070,614	849,792	1,220,937

目標集團之未經審核合併財務狀況表

	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一二年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	20,326,217	22,161,999	23,524,200	26,322,100
物業、廠房及設備	538,045	517,129	494,113	486,307
租賃土地及土地使用權	191,559	185,444	179,330	176,273
無形資產	5,362	7,125	7,263	7,182
於聯營公司之權益(附註2)	699,176	760,860	1,552,390	1,592,807
於合資企業之權益(附註3)	125,973	128,228	116,335	117,460
可供出售之投資	53	53	53	53
按金、預付款項及其他應收款項	413,850	41,489	55,789	41,879
應收集團公司款項／貸予集團公司 之貸款	221	20,000	250,792	—
	<u>22,300,456</u>	<u>23,822,327</u>	<u>26,180,265</u>	<u>28,744,061</u>
流動資產				
存貨	15,075	14,622	13,996	14,526
待售物業	367,441	737,523	519,769	367,515
待售在建物業	2,537,471	4,415,269	5,856,806	6,131,058
應收賬款	122,201	139,777	116,502	109,033
按金、預付款項及其他應收款項	132,732	185,248	202,310	235,552
應收集團公司款項／貸予集團公司 之貸款	127,098	3,501	365	341,788
應收非控股權益之款項	—	—	—	39,861
可收回稅項	41,100	44,228	7,284	7,284
受限制銀行存款	133,553	254,977	26,484	90,264
現金及現金等價物	1,531,707	845,033	1,066,818	1,243,584
	<u>5,008,378</u>	<u>6,640,178</u>	<u>7,810,334</u>	<u>8,580,465</u>
流動負債				
應付款項	1,674,137	1,223,733	1,156,474	724,927
其他應付款項及應計費用	1,420,600	1,774,341	1,398,065	2,087,775
預售物業已收按金	422,887	462,243	88,490	121,812
應付集團公司款項／集團公司借出 之貸款	8,043,685	4,220,317	5,531,644	6,787,951
應付非控股權益之款項	—	—	2,156	2,177
銀行及其他借款	264,036	2,046,811	981,714	4,935,742
應付所得稅及土地增值稅	158,901	85,942	83,056	92,991
	<u>11,984,246</u>	<u>9,813,387</u>	<u>9,241,599</u>	<u>14,753,375</u>
流動負債淨額	<u>(6,975,868)</u>	<u>(3,173,209)</u>	<u>(1,431,265)</u>	<u>(6,172,910)</u>
總資產減流動負債	<u>15,324,588</u>	<u>20,649,118</u>	<u>24,749,000</u>	<u>22,571,151</u>

二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元
於十二月三十一日			

非流動負債	6,496,363	6,105,357	8,465,938	4,958,115
銀行及其他借款	228,000	475,000	523,500	188,000
集團公司之貸款	191,148	221,694	215,692	241,393
已收租金按金	1,909,723	2,275,132	2,514,721	2,933,557
遞延稅項負債	8,825,234	9,077,183	11,719,851	8,321,065
資產淨值	6,499,354	11,571,935	13,029,149	14,250,086
股本及儲備				
合併股本	—	—	—	—
儲備	6,272,885	11,328,065	12,348,556	13,483,362
中糧集團有限公司應佔權益	6,272,885	11,328,065	12,348,556	13,483,362
非控股權益	226,469	243,870	680,593	766,724
總權益	6,499,354	11,571,935	13,029,149	14,250,086

附註：

1. 目標集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月整個期間的合併財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈自二零一四年一月一日起會計期間生效的香港會計準則、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋編製。

除採納下文所述香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之新詮釋及修訂外，目標集團合併財務資料之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂「投資實體」
- 香港會計準則第32號之修訂「抵銷金融資產及金融負債」
- 香港會計準則第36號之修訂「非金融資產可收回金額之披露」
- 香港會計準則第39號之修訂「衍生工具之變更及對沖會計之持續」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第21號「徵費」

2. 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團持有北京中糧40%的權益。餘下60%權益由本集團持有，並被視作本集團的附屬公司。於二零一四年六月三十日，目標集團應佔的資產淨額為人民幣1,592,807,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔的溢利為人民幣791,530,000元。
3. 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團持有上海中糧50%的權益。餘下50%權益由本集團持有。於二零一四年六月三十日，目標集團應佔的資產淨額為人民幣117,460,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔的虧損為人民幣11,892,000元。

收購事項之理由及裨益

董事(不包括獨立非執行董事)認為收購事項符合本公司利益，理由如下：

(a) 憑藉本次收購，擴大集團將鞏固其作為綜合體及商用物業開發商之領導地位，進一步強化「大悅城」品牌

完成後，擴大集團將透過向中糧集團有限公司收購位於北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體物業項目，擴展其高品質物業組合。憑藉於本集團現有物業組合中增加位於中國主要城市之上述物業項目，收購事項可鞏固本公司作為中糧集團有限公司就綜合體及其他商用物業之海外上市平台之地位。

此外，目標集團擁有之大部份綜合體均以「大悅城」旗艦品牌開發或將予開發。收購事項將加強「大悅城」品牌與擴大集團擁有地處中國黃金地段之高品質綜合體之聯繫，並將提升「大悅城」之品牌知名度。

(b) 擴大集團將擁有可獲得更穩定及持續回報潛力之較大物業組合

本集團將收購之綜合體及商用物業項目具備穩定之過往表現及強勁之增長潛力，將大幅度增加擴大集團之物業組合及總資產之規模，且預期將鞏固擴大集團之未來財務業績。收購事項亦將提升擴大集團自該等項目獲得更為穩定及持續回報之能力，並為擴大集團其他綜合體及商用物業項目之未來發展奠定堅實基礎。

經考慮收購事項之理由及對本集團之裨益，董事(不包括獨立非執行董事)認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事(不包括獨立非執行董事)亦認為，各方經公平磋商後達成之收購協議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。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於通函內。

有關收購事項之風險

有關收購事項及融資安排之風險

完成之若干先決條件載於本公告「完成之先決條件」一段，其中有部份涉及第三方之決定，包括股東於股東特別大會上之批准。由於該等先決條件之達成並不在收購事項所涉訂約方控制範圍之內，故無法保證該等條件可以達成及／或收購事項將按預期完成。

於本公告日期，本公司尚未就可能向機構及專業投資者配售股份訂立任何正式配售安排。配售之條款及條件尚未落實，且配售進行與否取決於當時市況。此外，概無保證本公司就結算代價而擬將進行的籌資及融資安排將會成功完成，且所籌集所得款項總淨額不會低於代價。因此，收購事項未必一定能完成，須視籌資及融資安排的完成情況而定。

目標集團及擴大集團業務有關之其他風險

與目標集團、擴大集團之業務、在中國進行物業開發之業務、法律及監管環境以及中國整體經濟、法律及政治環境相關之風險將載於通函內。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。

得茂因其為本公司控股股東而成為本公司之關連人士。亮翠、中糧置地及妙稻為得茂之聯繫人士，故彼等均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守股東於股東特別大會批准之規定。

得茂(為持有本公司67.03%已發行股本之本公司直接股東並為亮翠及中糧置地之聯繫人士)及其聯繫人士須放棄就有關將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案之投票。

持續關連交易

於本公司完成收購目標集團後，擴大集團(包括目標集團)與中糧集團(包括其聯營公司)之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，預期目標集團與中糧集團(包括其聯營公司)之間的若干持續交易將構成本公司之持續關連交易。本公司或會於完成後修訂若干持續關連交易之年度上限，預期包括(其中包括)出租物業予中糧集團、中糧集團為擴大集團提供之酒店及物業管理服務及從中糧集團獲得主食食材及餐飲服務。於修訂年度上限後，持續關連交易或須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及／或股東批准規定。

除於完成後修訂年度上限外，本公司亦預期目標集團將獲得中糧集團之財務資助，包括來自中糧集團之永續貸款以及若干其他借款及墊款。

中糧集團有限公司提供予中糧置業之永續貸款

中糧置業為目標集團之全資附屬公司。作為中糧置業之最終控股股東，中糧集團有限公司已為中糧置業之經營成本及業務擴展提供股東貸款。於本公告日期，中糧置業應付中糧集團有限公司合共約人民幣37.68億元。

為更好管理中糧集團有限公司提供予中糧置業之股東貸款，預期於完成前，中糧置業、中糧集團有限公司及中國一間獲授權的銀行(「委託銀行」)將訂立委託貸款協議(「永續貸款協議」)，據此，中糧集團有限公司將委託委託銀行向中糧置業借出人民幣37.68億元(「永續貸款」)，用於償還中糧置業應付中糧集團有限公司之現有股東貸款。

預期永續貸款協議及永續貸款之主要條款如下：

用途： 中糧置業將永續貸款用於償還中糧置業應付中糧集團有限公司之現有股東貸款人民幣37.68億元。

擔保： 根據永續貸款協議，目標集團任何成員公司（包括中糧置業）毋須就永續貸款向中糧集團有限公司或委託銀行作出任何形式之擔保。

年期： 永續貸款將自永續貸款協議生效日開始，並直至中糧置業宣佈公司清盤日（包括清盤當日）或永續貸款獲悉數贖回當日止，以兩者中較早者為準。中糧集團有限公司及委託銀行均不得要求償還本金及應計利息，惟中糧置業全權酌情選擇償還本金及應計利息除外。

償還優先次序： 永續貸款為後償予中糧置業其他貸款人之附屬貸款。

提前贖回： 中糧置業可自第六個利息年起全權酌情選擇償還全部或部份本金及應計利息。

前提條件： 永續貸款協議須待達成以下先決條件後方可生效：(a) 完成收購協議；及(b) 獲得股東批准（倘適用）。

利率： 永續貸款的初始利率將由中糧置業與中糧集團有限公司參考當時現行之市場利率釐定。

有關利率於每五個計息年度經參考五年期國債之相關利率(摘錄自中國債券網(www.chinabond.com.cn)及中央國債登記結算有限責任公司認可的其他網站刊載之中國銀行間固定利率國債收益率曲線)進行重設。

中糧集團於完成後向目標集團成員公司提供之永續貸款及其他借款以及墊款構成擴大集團自中糧集團獲得之財務資助。永續貸款將自永續貸款協議生效日開始，並直至中糧置業宣佈公司清盤日(包括清盤當日)或永續貸款悉數償還日止以兩者中較早者為準。中糧集團有限公司及委託銀行均不得要求償還本金及應計利息，惟中糧置業全權酌情選擇償還本金及應計利息除外。中糧置業並無償還任何本金或利息之責任，除非其具備充足的現金資源且認為償還符合擴大集團利益，且不會對擴大集團之業務營運或財務狀況造成重大中斷。

董事會決議修訂年度上限及／或訂立相關關連交易協議後，本公司會儘快根據上市規則第14A章刊發公告，有關該等持續關連交易之進一步詳情將載於通函內。

籌資及融資安排

根據市場狀況，本公司計劃開展一系列外部籌資及融資安排以結算代價，包括配售、債務融資及／或其他股權融資。

根據市場狀況，本公司擬進行配售，以發行及配發新股予專業及機構投資者，並將配售所得款項全部或部份用於結算代價。配售(若進行)預期將與收購完成同時結束。

由於配售將可擴大股東基礎及令本公司可向有意投資於擴大集團之投資者發行股份，故本公司認為配售乃為收購事項提供資金及為擴大集團之未來經營及項目開發籌集資金之有效方法。董事會於股東特別大會徵求董事授出可發行配售股份之特定授權，須受配售之條款及條件以及授出特定授權之規限。配售協議一經簽訂或配售條款一經落實，本公司將會立即刊發公告。

本公司目前計劃透過於簽訂收購協議後擬將進行的籌資及融資安排的所得款項結算所有代價。倘上述籌資及融資安排所得款項淨額低於代價，但本公司決定無論如何均會落實完成，則本公司計劃以本集團的內部資源支付代價之餘額。

寄發通函

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問之推薦意見後，就(其中包括)收購事項之條款是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向股東提供建議，並就投票方式(倘適用)向股東提供建議。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及股東提供建議。

本公司預期，載有(其中包括)(i)收購事項及收購協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見；及(iv)股東特別大會通告之通函將於本公告日期後逾15個營業日寄

發予股東，此乃由於收購事項之複雜程度及所涉目標公司需較多時間編製通函所致。本公司將就派發通函之預期日期另行刊發公告。有關收購協議及其項下擬進行交易之進一步詳情，請股東及潛在投資者參閱通函。

警告

收購事項須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，且收購事項亦不會進行。配售之條款及條件尚未落實，且配售進行與否取決於當時市況。

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)時務須審慎行事。

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：

二零一三年通函	指	本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函，內容有關本公司向中糧集團收購商用物業組合，有關收購事項構成本公司的一項非常重大收購事項及反收購交易
得茂	指	得茂有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司之已發行股本約67.03%
收購事項	指	收購協議項下擬進行之待售股份買賣及股東貸款
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

平均租金	指 (a) 相關期間總租金(包括任何分成收入)除以(b)(i)管厘記錄提供的物業可出租面積乘以相關期間的出租率與(ii)相關期間的天數之間的乘積之值
平均售價	指 就任何期間的任何物業而言，(a)確認的物業收益除以(b)該出售物業的建築面積
北京中糧	指 北京中糧廣場發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
北京弘泰基業	指 北京弘泰基業房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
北京昆庭資產管理	指 北京昆庭資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
董事會	指 董事會
英屬處女群島	指 英屬處女群島
認購期權	指 中糧集團有限公司就收購大悅城項目或於各自持有有關大悅城項目公司之權益向本公司授出之認購期權，有關進一步詳情於二零一三年通函中披露
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

中國土產畜產	指 中國土產畜產進出口總公司，一間於中國註冊成立的公司，為中糧集團有限公司的全資附屬公司
通函	指 就股東特別大會寄發予股東之通函，載有(其中包括)收購事項之詳情
中糧香港	指 中糧集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司控股股東中糧集團有限公司全資擁有
中糧集團有限公司	指 中糧集團有限公司，一間於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為本公司之控股股東
中糧集團	指 中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團及目標集團
中糧置業	指 中糧置業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
中糧置地	指 中糧置地有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由得茂全資擁有
上海中糧	指 上海中糧置業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
本公司	指 中糧置地控股有限公司，一間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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)

完成	指 根據收購協議之條款及條件完成收購事項
完成日期	指 完成生效的日期
代價	指 12,459,785,372 港元，即收購事項之代價
控股股東	指 具有上市規則所賦予之涵義，就本公司而言，指得茂、中糧香港及中糧集團有限公司
董事	指 本公司董事
擴大集團	指 完成後之本集團及目標集團
立運	指 立運有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，一間目標公司
建築面積	指 建築面積
本集團	指 本公司及其附屬公司
港元	指 港元，香港法定貨幣
香港	指 中國香港特別行政區
佑城	指 佑城有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
獨立董事委員會	指 獨立董事委員會，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(其中包括)收購事項向股東提供意見

獨立財務顧問	指 新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就(其中包括)收購事項擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
大悅城(上海)	指 大悅城(上海)有限責任公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
大悅城項目	指 目標集團擁有以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目，包括收購事項之主體：北京西單大悅城、瀋陽大悅城、北京朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城及煙台大悅城
大悅城(天津)	指 大悅城(天津)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
悅誠香港	指 悅誠(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
Kersen Properties	指 Kersen Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，一間目標公司
上市委員會	指 聯交所上市委員會
上市規則	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
妙稻	指 妙稻有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧集團有限公司間接全資擁有
兆康	指 兆康有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一間目標公司

出租率	指 (i) 如屬辦公及零售物業： 於相關期間，(a)該物業於有關租賃協議所載的已租出面積除以(b)該物業的可出租面積 (ii) 如屬酒店： 於相關期間，(a)房間入住總間夜數除以(b)該期間房間的可銷售總間夜數
百分比率	指 上市規則第14.07條所載之任何五個百分比率
配售	指 本公司擬進行之一次或多次潛在股份配售，據此將向專業及機構投資者發行新股份
重組	指 於完成前妙稻擬將其於立運之全部股權轉讓予亮翠
每間可銷售房收入	指 每間可銷售房間的收入，按酒店房間總收入除以特定期間可供銷售房間總間夜數計算
人民幣	指 人民幣，中國之法定貨幣
待售股份	指 各目標公司之全部已發行股本
第一太平戴維斯	指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任之獨立物業估值師
賣方	指 中糧置地及亮翠

證券及期貨條例	指 香港法例第571章證券及期貨條例
股東特別大會	指 本公司將舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
上海新蘭	指 上海新蘭房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
股東貸款	指 相關目標公司欠付中糧置地之股東貸款995,940,574.66港元，包括(i)兆康結欠中糧置地之股東貸款150,417,365.04港元；及(ii) Kersen Properties結欠中糧置地之股東貸款845,523,209.62港元
股東	指 股份持有人
股份	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
亮翠	指 亮翠有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧香港間接全資擁有
瀋陽開發	指 瀋陽大悅城房產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
瀋陽凱萊物業管理	指 瀋陽凱萊物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
瀋陽大悅城商業管理	指 瀋陽大悅城商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司

華鏗	指 華鏗有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
聯交所	指 香港聯合交易所有限公司
目標公司	指 立運、兆康及Kersen Properties，即中糧集團有限公司間接全資擁有持有大悅城項目及其他業務之公司，而「目標公司」指以上任何一間公司
目標集團	指 目標公司、其附屬公司，以及目標公司及其附屬公司持有之非控股公司權益，「目標集團之成員公司」指其中任何一間公司
西單大悅城有限公司	指 西單大悅城有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
煙台大悅城有限公司	指 煙台大悅城有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司
%	指 百分比

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數總和。

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，二零一四年九月十二日

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；非執行董事史焯煒先生、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)。