

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。



JOY CITY PROPERTY LIMITED 大悅城地產有限公司

(前稱為 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

須予披露及關連交易
收購目標公司
全部權益
以進一步發展大悅城項目

收購協議

於二零一五年二月三日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，根據收購協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司之全部股權，代價為人民幣43,760,000元(相等於約55,470,000港元)。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

買方亦已根據收購協議承諾於收購事項完成後將目標公司之註冊資本增加人民幣2,450,000,000元(相等於約3,105,710,000港元)。目標公司的註冊資本之增加部分將由本集團於目標公司就註冊資本增加取得營業執照後一年內悉數支付。

目標公司的主要資產為土地。土地為毗連，且總地盤面積佔地75,375平方米。目標公司已為土地取得建設用地規劃許可證。計劃土地將發展為商業及住宅物業。

上市規則之涵義

由於收購事項及注資之適用百分比率合共超過5%但低於25%，根據上市規則第14.07條，收購事項及注資構成本公司一項須予披露交易。

此外，鑒於賣方及本公司之間接最終控股公司（即中糧集團有限公司）相同，故賣方為本公司之同系附屬公司，因此根據上市規則第14A章亦為本公司之關連人士。由於收購事項及注資之適用百分比率合共超過5%，收購事項及注資亦構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及股東批准之規定。

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），以就收購協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任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。

本公司預期，載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)有關土地之進一步資料；(v)根據上市規則須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函將於二零一五年二月二十六日或之前寄發予股東。

警告

收購事項及注資須待包括獲得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。倘任何條件未獲達成，則收購協議將不會成為無條件，且收購協議項下擬進行之交易將不會進行。

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。

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月三日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司之全部股權，代價為人民幣43,760,000元(相等於約55,470,000港元)。

收購協議的主要條款載列如下：

日期

二零一五年二月三日

訂約方

- (i) 百馳(作為買方)；
- (ii) 上海萬良(作為賣方)；及
- (iii) 浙江和潤天成(作為目標公司)。

百馳為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

上海萬良為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事企業管理及諮詢。

浙江和潤天成為一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期，為上海萬良一間全資附屬公司。其主要從事物業發展。

上海萬良及浙江和潤天成分別為中糧集團有限公司之間接全資附屬公司，因此為本公司一名關連人士之聯繫人。

將予收購的資產

目標公司之全部股權。有關目標公司及土地之進一步資料載於下文「有關目標公司及土地之資料」一段。

完成收購事項及注資的先決條件

收購事項及注資須待滿足及受限於下列條件方告完成：

- (1) 買方已完成針對目標公司的法律、財務及業務方面之盡職調查審閱，且信納該盡職調查審閱結果；
- (2) 收購協議的訂約方所作出的聲明、保證及承諾於及截至收購事項完成時於各重大方面均仍然保持真實、準確、完整且不存在誤導；
- (3) 由收購協議日期起至收購事項完成止，目標公司之業務經營、資產、管理層概無發生重大不利變化及相關法律及法規亦概無發生重大不利變化；
- (4) 收購協議的訂約方已完成所有必要之內部程序、已簽署收購協議及與收購協議項下擬進行之交易有關之文檔以及取得所有須自相關機關及第三方(如有)取得之必要同意、備案及／或批准，且目標公司已開設外匯資本金賬戶；及
- (5) 本公司(即買方之控股公司)已遵守上市規則項下之所有適用規定，包括但不限於在各種情況下就收購協議項下擬進行之交易作出公告、刊發通函及取得股東批准。

買方可有條件或無條件以書面形式豁免上文所載之任何條件(第(4)及(5)項除外)。

倘未能於二零一五年十二月三十一日(或買方及賣方可能協定的該等較後日期)或之前全面達成以上先決條件，買方有權以書面形式知會收購協議的其他訂約方即時終止收購協議。

代價

買方就收購事項應付予賣方之代價為人民幣43,760,000元(相等於約55,470,000港元)，其將於中國商業登記部門完成將目標公司的股東由賣方變更為買方後三個月內由買方以現金償付。

代價乃由本集團與賣方參考(i)目標公司於二零一四年十二月三十一日之資產淨值約人民幣47,270,000元(其乃按照根據香港公認會計原則(「香港公認會計原則」)編製的目標公司未經審核財務報表得出)及(ii)根據獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之初步評估，於二零一四年十二月三十一日持作發展供銷售物業的土地部分之增值約為人民幣30,780,000元經公平磋商後釐定。

本集團將以內部資源撥支代價。

完成收購事項

收購事項之完成將於中國商業登記部門完成將目標公司的股東由賣方變更為買方時發生。

目標公司增加註冊資本

買方亦已根據收購協議承諾於收購事項完成後將目標公司之註冊資本增加人民幣2,450,000,000元(相等於約3,105,710,000港元)。註冊資本之增加部分將由本集團於就註冊資本增加取得營業執照後一年內悉數支付。

完成注資後，目標公司的註冊資本將由人民幣50,000,000元增加至人民幣2,500,000,000元，而目標公司的投資總額將為人民幣5,000,000,000元。

有關目標公司及土地之資料

目標公司之性質及業務

目標公司為一間於二零一四年在中國註冊成立之有限責任公司，並為賣方之全資附屬公司。其主要從事物業開發，並擁有土地。於收購事項完成後，目標公司將轉為一間外商獨資企業。

土地

土地為毗連土地，位於中國杭州市拱墅區，總地盤面積為75,375平方米。於二零一四年，目標公司以總代價(包括已付土地出讓金及相關稅項)約人民幣2,778,000,000元收購土地，並為土地取得國有土地使用權證。於土地當中，一幅地盤面積為9,473平方米之土地將發展為住宅物業，計劃建築面積不多於23,682.5平方米，而另外一幅地盤面積為65,902平方米之土地將發展為「大悅城」品牌旗下的商業項目，計劃建築面積不多於283,378.6平方米。

根據仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行之初步估值，土地於二零一四年十二月三十一日之價值合共約為人民幣2,954,000,000元。

目標公司之財務資料

目標公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，其繳足資本為人民幣12,500,000元。其未繳付註冊資本人民幣37,500,000元將由本集團於收購事項完成後悉數支付。

按照根據香港公認會計原則編製之目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表，目標公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核總資產及資產淨值分別約為人民幣2,957,000,000元及人民幣47,270,000元。

目標公司自其於二零一四年註冊成立以來未曾錄得任何收益。

於目標公司截至二零一四年十二月三十一日止期間之溢利(除稅前及除稅後)如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 (人民幣百萬元)
除稅前溢利	47.22
除稅後溢利	34.77

該溢利主要自持作商業租賃用途之土地的公平值變動所產生。

於二零一四年十二月三十一日，賣方提供予目標公司的股東貸款約為人民幣2,888,000,000元。

收購事項及注資之理由及裨益

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，而本集團主要從事開發、營運、銷售、租賃及管理混合用途綜合體及商業物業。

本集團於長江三角洲經濟圈擁有長遠的發展策略及部署，而杭州為該地區的主要城市之一。土地位處杭州樞紐，乃該區供應有限的優質地塊。董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將經考慮獨立財務顧問之建議後達致並載入通函)認為，由於收購事項及注資使本集團進一步發展其大悅城項目及提高其於商業物業市場的品牌形象，故其乃符合本公司之利益。收購事項亦可擴大本集團於杭州的市場份額，並預期日後將為本集團提供令人滿意的回報。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，經計及(其中包括)收購協議的條款及條件以及土地的質量及規模後，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

此外，董事(不包括獨立非執行董事)相信，相關訂約方經公平磋商後達致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入通函。

有關收購事項及注資之風險

本公告上文「完成收購事項及注資的先決條件」一段所載之先決條件其中有一部分涉及第三方之決定，包括獨立股東於股東特別大會上之批准。由於該等先決條件之達成屬收購協議所涉訂約方的控制範圍之外，故無法保證該等先決條件可獲達成及／或收購事項及注資將按預期完成。

上市規則之涵義

由於收購事項及注資之適用百分比率合共超過5%但低於25%，根據上市規則第14.07條，收購事項及注資構成本公司一項須予披露交易。

此外，鑒於賣方及本公司之間接最終控股公司(即中糧集團有限公司)相同，故賣方為本公司之同系附屬公司，因此根據上市規則第14A章亦為本公司之關連人士。由於收購事項及注資之適用百分比率合共超過5%，收購事項及注資亦構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及股東批准之規定。

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)，以就收購協議及其項下擬進行之交易之條款向股東提供意見。本公司亦將委任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。

本公司預期，載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問

函件；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)有關土地之進一步資料；(v)根據上市規則須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函將於二零一五年二月二十六日或之前寄發予股東。

警告

收購事項須待包括獲得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。倘任何條件未獲達成，則收購協議將不會成為無條件，且收購協議項下擬進行之交易將不會進行。

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。

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：

收購事項	指	根據收購協議之條款及條件進行之浙江和潤天成全部股權之收購事項
收購協議	指	百馳、上海萬良及浙江和潤天成於二零一五年二月三日訂立之買賣及注資協議
董事會	指	董事會
注資	指	百馳根據收購協議的條款及條件於收購事項完成後增加浙江和潤天成之註冊資本
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

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)之收購協議及其項下擬進行之交易之詳情
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
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)
關連人士	指	具有上市規則所賦予之涵義
代價	指	收購事項之代價人民幣43,760,000元
建設用地規劃許可 證	指	中國地方城市分區及規劃局或同等機構頒發之建設用地規劃許可證
董事	指	本公司董事
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

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（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
土地	指	位於中國杭州市拱墅區之兩幅土地，其詳情於本公告「有關目標公司及土地之資料」一節中更為具體描述
土地使用權證	指	國有土地使用權證，乃負責地塊土地使用權的房地產及國土資源之相關中國政府部門頒發之證書
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	載於上市規則第14.07條之五項比率之任何一項
買方或百馳	指	百馳有限公司，一間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
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
股東特別大會	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
股份	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
股東	指	本公司股份持有人
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

目標公司或 浙江和潤天成	指	浙江和潤天成置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
賣方或 上海萬良	指	上海萬良企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
%	指	百分比

就本公告而言，於本公告內，除文義另有所指外，人民幣換算已按1.00港元兌人民幣0.78887元之概約匯率換算為港元。有關匯率僅供說明用途，且並不表示任何金額曾經或可能已按該匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不可予以換算。

本公告所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格中所示屬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。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一五年二月三日

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)。