

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)

關連交易 增資協議

董事會宣佈，於二零一五年十一月三十日，COFCO (BVI) 97（本公司之間接全資附屬公司）、中糧集團及台灣飯店公司訂立增資協議。根據增資協議，COFCO (BVI) 97及中糧集團將分別向台灣飯店公司以現金增資人民幣64,500萬元（約港幣78,232.05萬元）及人民幣2,999.25萬元（約港幣3,637.79萬元）。待增資完成後，台灣飯店公司的註冊資本將為人民幣48,924萬元（約港幣59,339.92萬元），並將由COFCO (BVI) 97及中糧集團分別持有91.64%及8.36%的股權。

由於台灣飯店公司為本公司的非全資附屬公司，中糧集團（作為本公司之控股股東）持有其49%股權，故根據上市規則第14A.16條，台灣飯店公司是本公司關連人士。而根據上市規則14A章，增資協議項下的交易構成本公司的關連交易。由於有關增資協議項下的交易的一項或多項適用百分比率超逾0.1%但低於5%，增資協議需遵守申報、公告的規定，但獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

董事會宣佈，於二零一五年十一月三十日，COFCO (BVI) 97（本公司的間接全資附屬公司）、中糧集團及台灣飯店公司訂立增資協議。根據增資協議，COFCO (BVI) 97及中糧集團將分別向台灣飯店公司以現金增資人民幣64,500萬元（約港幣78,232.05萬元）及人民幣2,999.25萬元（約港幣3,637.79萬元）。待增資完成後，台灣飯店公司的註冊資本將為人民幣48,924萬元（約港幣59,339.92萬元），並將由COFCO (BVI) 97及中糧集團分別持有91.64%及8.36%的股權。

增資協議

日期

二零一五年十一月三十日

訂約方

- 1) COFCO (BVI) 97
- 2) 中糧集團
- 3) 台灣飯店公司

增資

COFCO (BVI) 97將向台灣飯店公司以現金增資人民幣64,500萬元（約港幣78,232.05萬元），其中人民幣43,698.73萬元（約港幣53,002.19萬元）將計入台灣飯店公司的註冊資本，及人民幣20,801.27萬元（約港幣25,229.86萬元）將計入台灣飯店公司的資本公積金。而中糧集團則將向台灣飯店公司以現金增資人民幣2,999.25萬元（約港幣3,637.79萬元），全部計入台灣飯店公司的註冊資本。

於本公告日期及緊接增資完成前，台灣飯店公司的註冊資本為美元702.2萬元（約港幣5,442.19萬元），COFCO (BVI) 97及中糧集團分別持有台灣飯店公司51%及49%的股權。於增資完成後，台灣飯店公司的註冊資本將由美元702.2萬元（約港幣5,442.19萬元）增加至人民幣48,924萬元（約港幣59,339.92萬元），COFCO (BVI) 97及中糧集團將分別持有台灣飯店公司91.64%及8.36%的股權。

代價

合共人民幣67,499.25萬元（約港幣81,869.84萬元）的增資額乃經增資協議訂約方公平磋商，並參照按成本法計算台灣飯店公司於二零一四年十二月三十一日（「評估基準日」）的淨資產評估值人民幣6,505.07萬元（約港幣7,889.99萬元）釐定。

COFCO (BVI) 97及中糧集團擬用內部資源以現金支付上述增資款項。

支付條款

COFCO (BVI) 97及中糧集團將於增資完成之日起計5個月內繳付。

先決條件

增資協議在下列先決條件達成後生效：

- (i) 增資協議由各方正式簽署；
- (ii) 就增資取得台灣飯店公司內部權力機構的批准；及
- (iii) 取得有權審批機關的批准。

有關台灣飯店公司的財務資料

以下載列台灣飯店公司根據中國會計準則編製的基本財務資料：

於二零一四年十二月三十一日的經審核淨資產	人民幣- 44,320.80萬元 (約港幣-53,756.70萬元)
於二零一三年十二月三十一日的經審核淨資產	人民幣-30,036.39萬元 (約港幣 -36,431.14萬元)
於二零一四年十二月三十一日的經審核總資產	人民幣128,259.05萬元 (約港幣155,565.40萬元)
於二零一三年十二月三十一日的經審核總資產	人民幣132,345.78萬元 (約港幣160,522.20萬元)
於評估基準日的淨資產評估值	人民幣6,505.07萬元 (約港幣7,889.99萬元)
截至二零一四年十二月三十一日止財政年度經審核除稅前淨虧損	人民幣14,284.40萬元 (約港幣 17,325.55萬元)
截至二零一三年十二月三十一日止財政年度經審核除稅前淨虧損	人民幣4,503.39萬元 (約港幣 5,462.16萬元)
截至二零一四年十二月三十一日止財政年度經審核除稅後淨虧損	人民幣14,284.40萬元 (約港幣 17,325.55萬元)
截至二零一三年十二月三十一日止財政年度經審核除稅後淨虧損	人民幣4,503.39萬元 (約港幣 5,462.16萬元)

訂立增資協議的理由

於本公司日期為二零一五年十月三十日公告中，已明確表示台灣飯店公司將於注資後以股東注資所得資金償還其欠負上海鵬利之委託貸款。因此，COFCO (BVI) 97及中糧集團向台灣飯店公司增資的資金將用於償還欠負上海鵬利的委託貸款，餘下款項將用於償還欠負其他公司的委託貸款。

上市規則的影響

由於台灣飯店公司為本公司的非全資附屬公司，中糧集團（作為本公司之控股股東）持有其49%股權，故根據上市規則第14A.16條，台灣飯店公司是本公司關連人士。而根據上市規則14A章，增資協議項下的交易構成本公司的關連交易。由於有關增資協議項下的交易的一項或多項適用百分比率超逾0.1%但低於5%，增資協議需遵守申報、公告的規定，但獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，增資的交易條款公平合理，按照正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等8個城市開發、持有、經營共27個物業項目。本公司是一家設立於百慕達的投資控股公司。

中糧集團作為本公司的控股股東，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。

COFCO (BVI) 97，一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。

台灣飯店公司，於一九八六年一月二日在中國註冊成立，為本公司的間接非全資附屬公司。台灣飯店公司主要從事住宿、餐飲服務、酒店管理及會議服務。

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：

「董事會」	指本公司的董事會
「增資協議」	指COFCO (BVI) 97、中糧集團及台灣飯店公司於二零一五年十一月三十日就增資簽訂的增資協議
「增資」	COFCO (BVI) 97 及中糧集團根據增資協議以現金分別向台灣飯店公司作出的人民幣64,500萬元（約港幣78,232.05萬元）及人民幣2,999.25萬元（約港幣3,637.79萬元）的注資
「COFCO (BVI) 97」	指COFCO(BVI) No.97 Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市
「增資完成」	指台灣飯店公司就增資協議項下的增資完成工商變更登記
「關連人士」	指具有上市規則賦予的涵義
「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
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「港幣」	指港幣，香港的法定貨幣
「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》

「百分比率」	指具有上市規則第14.07條所賦予該詞的涵義
「中國」	指中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指中國的法定貨幣
「上海鵬利」	指上海鵬利置業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「股東」	指本公司的股東
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「台灣飯店公司」	指台灣飯店有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司及中糧集團分別擁有51%及49%權益
「%」	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1.2129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，二零一五年十一月三十日

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；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；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。