

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

收購北京昆庭資產管理有限公司 35%股權

股權轉讓協議

於二零一五年十二月一日，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，據此，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售目標公司35%股權，代價為人民幣569,870,000元（相等於約690,454,492港元）。

於完成後，目標公司將由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%的股權。

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持有中國土產畜產100%股權，中國土產畜產為本公司之同系附屬公司；根據上市規則第14A章，中國土產畜產為本公司之關連人士，而股權轉讓協議項下之交易則構成本公司之關連交易。由於根據股權轉讓協議項下的交易之一項或多項適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故此，股權轉讓協議及其項下之交易需遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則取得獨立股東批准的規定。

董事會宣佈，於二零一五年十二月一日，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，據此，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售目標公司35%股權，代價為人民幣569,870,000元（相等於約690,454,492港元）。

於完成後，目標公司將由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%的股權。

股權轉讓協議

日期

二零一五年十二月一日

訂約方

- (i) 西單大悅城
- (ii) 中國土產畜產

所予收購的權益

目標公司35%股權。

代價

代價為人民幣569,870,000元（相等於約690,454,492港元），須於股權轉讓協議生效後五十個營業日內支付。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對目標公司物業於2015年10月31日的人民幣1,430,000,000（相等於約1,732,588,000港元）的估值以及目標公司的財務狀況釐定。

代價將由西單大悅城內部資源撥付。

完成

股權轉讓協議項下股權轉讓所涉的工商變更登記完成之日視為目標股權交割完成之日。

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) 取得中糧集團的批准。

有關目標公司之資料

目標公司為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。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30%及70%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959,609,979.25元 (相等於約1,162,663,451港元)
於二零一三年十二月三十一日的經審核淨資產	人民幣213,739,288.98元 (相等於約258,966,523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 (相等於約1,165,100,595港元)
於二零一三年十二月三十一日的經審核總資產	人民幣214,777,213.18元 (相等於約260,224,071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 (相等於約7,454,138港元)
截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核除稅前淨虧損	人民幣1,124,431.02元 (相等於約1,362,361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7,454,138港元)
截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核除稅後淨虧損	人民幣1,124,431.02元 (相等於約1,362,361港元)

訂立股權轉讓協議之原因及裨益

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。

安定門項目位於北京市東城區二環附近之核心區域，目前尚處於建設初期。考慮到安定門項目的戰略位置及巨大潛力，物業建成後預期將實現較好財務回報。董事認為，收購事項有助進一步增加本集團總資產規模，鞏固擴大本集團未來財務業績，並提升本集團獲得穩定及持續回報的能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立，實屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，因此，並無董事須在相關董事會會議的有關議案放棄投票。

上市規則的影響

於本公告日，本公司之最終控股股東中糧集團持有中國土產畜產100%股權，中國土產畜產為本公司之同系附屬公司；根據上市規則第14A章，中國土產畜產為本公司之關連人士，而股權轉讓協議項下之交易則構成本公司之關連交易。由於根據股權轉讓協議項下的交易之一項或多項適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故此，股權轉讓協議及其項下之交易需遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則取得獨立股東批准的規定。

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，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，一家於中國註冊成立的公司，為中糧集團之全資附屬公司，也是一家中國土蓄茶領域大型國家級企業，主要從事農產品貿易領域土產、畜產及茶葉的生產和銷售。

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」	指收購目標股權
「安定門項目」	指位於北京東城區之商用物業，毗鄰北京地鐵系統2號線之安定門站入口，總佔地面積為13030.28平方米
「董事會」	指本公司的董事會
「營業日」	指銀行全面開放營業之日（不包括星期六）
「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
「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
「完成」	指完成收購事項
「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569,870,000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二零一五年十二月一日之股權轉讓協議
「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
「物業」	指目標公司持有用於開發安定門項目的位於中國北京市東城區安定門大街208號的地塊

「人民幣」	指中國的法定貨幣
「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
「股東」	指本公司的股東
「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，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司，截至本公告出具之日，由西單大悅城及中國土產畜產分別持有30%及70%權益，管理及開發安定門項目
「目標股權」	指目標公司35%股權
「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參考，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.2116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，二零一五年十二月一日

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；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士和鄔小蕙女士；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。