

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

收購四川中國酒城股份有限公司 69.65% 股權

收購事項

於二零一五年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司成都鵬悅與中糖訂立股權轉讓協議一，據此，成都鵬悅同意收購而中糖同意出售目標公司註冊資本中的52,180,000股，即佔目標公司64.97%股權，代價為人民幣224,115,026.43元（相等於約267,503,695.55港元）。

於二零一五年十二月三十一日，成都鵬悅亦與中皇訂立股權轉讓協議二，據此，成都鵬悅同意收購而中皇同意出售目標公司註冊資本中的3,761,390股，即佔目標公司4.68%股權，代價為人民幣16,155,308.92元（相等於約19,282,976.73港元）。

於完成後，目標公司將由成都鵬悅及其他原股東分別持有69.65%及30.35%的股權，並將成為本公司之間接非全資附屬公司。

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間接持有中糖100%股權，而中糖直接持有中皇50%股權，則中糖及中皇均為本公司之同系附屬公司；根據上市規則第14A章，中糖及中皇均為本公司之關連人士，而股權轉讓協議一及股權轉讓協議二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一及股權轉讓協議二項下的交易之一項或多項適用百分比率合共超逾0.1%但低於5%，故此，股權轉讓協議一及股權轉讓協議二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三十一日，本公司間接全資附屬公司成都鵬悅與中糖訂立股權轉讓協議一，據此，成都鵬悅同意收購而中糖同意出售目標公司註冊資本中的52,180,000股，即佔目標公司64.97%股權，代價為人民幣224,115,026.43元（相等於約267,503,695.55港元）。

於二零一五年十二月三十一日，成都鵬悅亦與中皇訂立股權轉讓協議二，據此，成都鵬悅同意收購而中皇同意出售目標公司註冊資本中的3,761,390股，即佔目標公司4.68%股權，代價為人民幣16,155,308.92元（相等於約19,282,976.73港元）。

於完成後，目標公司將由成都鵬悅及其他原股東分別持有69.65%及30.35%的股權，並將成為本公司之間接非全資附屬公司。

收購事項

股權轉讓協議一

日期

二零一五年十二月三十一日

訂約方

- (i) 成都鵬悅
- (ii) 中糖

所予收購的權益

目標公司註冊資本中的52,180,000股，即佔目標公司64.97%股權

代價

支付予中糖之代價為人民幣224,115,026.43元（相等於約267,503,695.55港元），分三期支付。第一期將於股權轉讓協議一生效後五個工作日內支付代價的30%。第二期將於完成股權工商變更登記及目標公司印章、證照和土地資產等相關證照和文件交接完成之日起五個工作日內支付代價的65%。第三期將於股權轉讓協議一簽訂後一年內支付代價的5%。支付予中糖之代價乃經股權轉讓協議一訂約方公平磋商，並參照北京中企華發出的評估報告中所載對目標公司股權全部權益於2015年8月31日的估值金額人民幣344,926,812.75元（相等於約411,704,643.70港元）以及目標公司的財務狀況釐定。

代價將由成都鵬悅內部資源以及銀行貸款撥付。

完成

股權轉讓協議一項下的股權轉讓所涉的工商變更登記手續完成之日視為股權轉讓完成之日。

先決條件

股權轉讓協議一在下列先決條件達成後生效：

- (i) 股權轉讓協議一由雙方簽字或蓋章；

(ii) 取得中糧集團的批准。

股權轉讓協議二

日期

二零一五年十二月三十一日

訂約方

- (i) 成都鵬悅
- (ii) 中皇

所予收購的權益

目標公司註冊資本中的3,761,390股，即佔目標公司4.68%股權

代價

支付予中皇之代價為人民幣16,155,308.92元（相等於約19,282,976.73港元），分三期支付。第一期將於股權轉讓協議二生效後五個工作日內支付代價的30%。第二期將於完成股權變更登記及目標公司印章、證照和土地資產等相關證照和文件交接完成之日起五個工作日內支付代價的65%。第三期將於股權轉讓協議二簽訂後一年內支付代價的5%。支付予中皇之代價乃經股權轉讓協議二訂約方公平磋商，並參照北京中企華發出的評估報告中所載對目標公司股權全部權益於二零一五年八月三十一日的估值金額人民幣344,926,812.75元（相等於約411,704,643.70港元）以及目標公司的財務狀況釐定。

代價將由成都鵬悅內部資源以及銀行貸款撥付。

完成

股權轉讓協議二項下的股權轉讓所涉的工商變更登記手續完成之日視為股權轉讓完成之日。

先決條件

股權轉讓協議二在下列先決條件達成後生效：

- (i) 股權轉讓協議二由雙方簽字或蓋章；
- (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股份有限公司，其經營範圍為預包裝食品銷售、投資與資產管理、租賃業、商品批發與零售，以及房地產開發。其營業期限為一九九三年八月十二日至長期。目標公司合法擁有位於成都武侯區火車南站西路總使用面積為51,827.89平方米作商業用途之物業。

於本公告日，目標公司股權結構如下：

股東名稱	持股數目	約佔股權百分比
中糖	52,180,000	64.97%
四川省宜賓五糧液集團有限公司	5,000,000	6.23%
成都市土產有限責任公司	5,000,000	6.23%
中皇	3,761,390	4.68%
四川省信託投資公司	3,000,000	3.74%
渝惠食品集團有限公司	1,000,000	1.25%
成都市青羊區酒類公司	520,000	0.65%
四川邛崃市財政局	185,400	0.23%
其他自然人股東（8,638人）	9,661,440	12.02%
總計：	80,308,230	100%

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	於二零一三年十二月三十一日
經審核總資產	人民幣116,251,132.12 (相等於約138,757,351.30港元)	人民幣137,452,274.16 (相等於約164,063,034.44港元)
經審核淨資產	人民幣99,058,135.95 (相等於約118,235,791.07港元)	人民幣98,224,816.39 (相等於約117,241,140.84港元)
	截至二零一四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
經審核除稅前淨利潤	人民幣1,146,246.35 (相等於約1,368,159.64港元)	人民幣1,776,134.63 (相等於約2,119,994.29港元)
經審核除稅後淨利潤	人民幣833,319.56 (相等於約994,650.23港元)	人民幣1,290,114.31 (相等於約1,539,880.44港元)

訂立股權轉讓協議一及股權轉讓協議二之原因及裨益

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。

目標公司所屬物業地處成都武侯區，屬於本集團戰略深耕區域。成都武侯區具有區位優勢，屬成都傳統富人區，周邊商業、居住氛圍濃厚，生活、交通等配套完善，具有較高升值潛力。收購事項有利於提升本集團在武侯區乃至成都房地產市場的品牌影響力。

收購事項完成後，物業擬作為銷售型物業開發項目，可與本集團目前在成都的物業投資項目業務類型作出平衡，加快本集團在成都的資產周轉效率。

考慮到目標公司所屬物業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，股權轉讓協議一及股權轉讓協議二各自的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股東的整體利益。

概無董事於股權轉讓協議一或股權轉讓協議二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間接持有中糖100%股權，而中糖直接持有中皇50%股權，則中糖及中皇均為本公司之同系附屬公司；根據上市規則第14A章，中糖及中皇均為本公司之關連人士，而股權轉讓協議一及股權轉讓協議二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一及股權轉讓協議二項下的交易之一項或多項適用百分比率合共超逾0.1%但低於5%，故此，股權轉讓協議一及股權轉讓協議二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。

成都鵬悅，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，主要從事企業管理諮詢。

中糖，一家於中國註冊成立的公司，為中糧集團之間接全資附屬公司，主要從事國內食糖購銷業務、食糖進出口貿易、國家儲備糖加工業務，同時廣泛開展酒類、飲料、食品等業務。

中皇，一家於中國註冊成立的公司，由中糖及香港皇權集團有限公司分別持有50%權益，主要從事國際貿易業務。

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：

「收購事項」	指股權轉讓協議一及股權轉讓協議二項下之收購目標公司股權
「北京中企華」	指北京中企華資產評估有限責任公司，一家中國獨立估值師
「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）
「中皇」	指中皇有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由中糖及香港皇權集團有限公司分別持有50%權益
「中糖」	指中國糖業酒類集團公司，一家於中國註冊成立的公司，為中糧集團

之間接全資附屬公司

「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
「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
「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
「股權轉讓協議一」	指成都鵬悅與中糖就收購目標公司64.97%股權所訂立日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議
「股權轉讓協議二」	指成都鵬悅與中皇就收購目標公司4.68%股權所訂立日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議
「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》
「其他原股東」	四川省宜賓五糧液集團有限公司、成都市土產有限責任公司、四川省信託投資公司、渝惠食品集團有限公司、成都市青羊區酒類公司、四川邛崃市財政局及其他自然人股東（8,638人）
「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」	指目標公司擁有的兩塊位於成都武侯區火車南站西路總使用面積為51,827.89平方米的商用地塊
「人民幣」	指中國的法定貨幣
「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」	指四川中國酒城股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司

「成都鵬悅」

指成都鵬悅企業管理諮詢有限公司，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元兌港幣1.1936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，二零一五年十二月三十一日

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。