

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。



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我

## JOY CITY PROPERTY LIMITED

大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：207)

### 須予披露及關連交易 收購目標公司 50.1%股權

#### 收購目標公司 50.1%股權

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月十一日，本公司的間接全資附屬公司上海鵬利與中糧地產投資（北京）訂立收購協議，據此，上海鵬利已有條件同意收購而中糧地產投資（北京）已有條件同意出售目標公司 50.1%股權，代價為人民幣 577,794,100 元。緊隨完成後，目標公司將由本公司擁有 50.1%股權，而目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。目標公司主要從事位於中國蘇州市相城區土地的開發。

#### 上市規則涵義

由於收購事項之一項或多項相關百分比（定義見上市規則）超過5%但均低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於本公告日期，中糧地產投資（北京）為本公司的控股股東大悅城控股集團的間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中糧地產投資（北京）為本公司的關連人士。故此，收購事項亦構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除大悅城控股集團及得茂外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮收購協議及其項下擬進行之交易之條款並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。東興證券（香港）有限公司已獲委任為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）(a)收購協議詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(c)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)有關土地的物業估值報告；及(e)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東，這是由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的資料（例如有關土地的物業估值報告）。

## 警告

收購事項須待多項條件獲達成後，包括於股東特別大會上獲獨立股東批准，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。

## 緒言

於二零二零年六月十一日，上海鵬利與中糧地產投資（北京）訂立收購協議，據此，上海鵬利已有條件同意收購而中糧地產投資（北京）已有條件同意出售目標公司的 50.1% 股權，代價為人民幣 577,794,100 元。

收購協議的主要條款載列如下。

## 收購協議

日期： 二零二零年六月十一日

訂約方： (a) 上海鵬利，本公司的間接全資附屬公司；及  
(b) 中糧地產投資（北京）。

收購事項： 根據收購協議之條款及條件，上海鵬利同意向中糧地產投資（北京）收購而中糧地產投資（北京）同意向上海鵬利轉讓目標公司的 50.1% 股權。

標的事項： 目標公司的 50.1% 股權。緊隨完成後，目標公司將由本公司擁有 50.1% 股權，而目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，且目標公司的財務業績（包括盈利、資產及負債）將併入本集團的財務業績內。

代價： 收購事項的代價為人民幣 577,794,100 元，將由上海鵬利以現金分期支付。第一期的 60% 代價將於股權轉讓在中國相關部門登記後的一個月內支付，而餘下的 40% 代價將於股權轉讓在中國相關部門登記後的四個月內支付。代價將由本集團的內部資源（包括現金及現金等價物）撥付。

代價乃由訂約方根據一般商業條款公平磋商，當中計及根據目標公司未經審核管理賬目之目標公司於二零二零年四月三十日之資產淨值約人民幣 965,344,595 元並就目標公司截至二零二零年四月三十日所持土地及物業之估計公允價值作出調整的相關部份，以及目標公司的財務狀況而釐定。

條件： 收購協議須待(a)已於股東特別大會上獲獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易；及(b)訂約方已取得簽署及履行收購協議及其項下擬進行之交易的所需批准（包括訂約方於收購協議上蓋章）後，方具法律效力。

完成： 中糧地產投資（北京）將於收購協議具法律效力當日起計 30 個營業日內在上海鵬利的協助下於有關部門登記收購事項下的轉讓。

## 目標公司

目標公司為一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，其為一家由中糧地產投資（北京）與本公司之獨立第三方蘇州相城投資分別擁有50.1%及49.9%股權的合營公司。目標公司主要從事土地開發。

於二零一七年十一月，目標公司以總收購成本人民幣3,730,620,000元收購位於中國江蘇省蘇州市相城區元和街道禦窯路西、黃蠡路兩側的土地。土地由商業及住宅用地組成。商業及住宅用地的總佔地面積分別約84,000平方米及約94,000平方米，而總規劃建築面積分別約331,500平方米及約316,000平方米。

土地上開發的住宅物業已於二零一八年開始預售，而於土地開發的所有住宅物業預期於二零二一年年底前全部竣工。土地上開發的商業樓宇預期於二零二一年落成及開業。

## 目標公司的財務資料載列如下：

下表為目標公司根據中國會計準則編製的財務資料：

	截至二零二零年 四月三十日止 四個月期間 (未經審核) 人民幣元 (概約)	截至二零一九年 十二月三十一日止 年度 (經審核) 人民幣元 (概約)	截至二零一八年 十二月三十一日止 年度 (經審核) 人民幣元 (概約)
除稅前虧損	2,950,911	71,611,520	94,488,598
除稅後虧損	2,950,911	53,591,372	68,517,101

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣968,295,506元。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團為領先的物業發展商之一，主要在中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。本集團在長三角經濟圈有長遠發展策略，且蘇州市為該地區的重點城市之一。土地位於中國蘇州市相城區的市中心地區，而土地的商業物業將以「大悅春風里」品牌開發。因此，通過收購事項，本集團能夠利用其物業發展及管理專長開發土地的商業物業，並拓展其投資組合，同時提升其於商業物業市場的品牌形象。收購事項亦可增加本集團於蘇州市的市場份額，並有望在未來為本集團帶來豐厚回報。

基於上述，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後出具並載於本通函）認為收購協議及其項下擬進行之交易之條款（包括代價）屬公平合理，且收購事項乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事就批准收購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要在中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。本集團在中國及香港開發、持有及經營多個物業項目。

### 上海鵬利

上海鵬利為一間於中國成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司。上海鵬利主要在中國從事房地產開發、經營及物業管理。

### 中糧地產投資（北京）

中糧地產投資（北京）為一間於中國成立的有限公司，及為大悅城控股集團（本公司的控股股東及關連人士）的間接非全資附屬公司。中糧地產投資（北京）主要於中國從事房地產設計、開發、諮詢及投資業務。

## 上市規則涵義

由於收購事項之一項或多項相關百分比（定義見上市規則）超過5%但均低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於本公告日期，中糧地產投資（北京）為本公司的控股股東大悅城控股集團的間接非全資附屬公司，因此，根據上市規則，中糧地產投資（北京）為本公司的關連人士。故此，收購事項亦構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除大悅城控股集團及得茂外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮收購協議及其項下擬進行之交易之條款並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。東興證券（香港）有限公司已獲委任為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）(a)收購協議詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(c)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)有關土地的物業估值報告；及(e)召開股東特別大會的通告的通函將於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東，這是由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的資料（例如有關土地的物業估值報告）。

## 警告

收購事項須待多項條件獲達成後，包括於股東特別大會上獲獨立股東批准，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

除另有指明外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之間接控股股東中糧集團有限公司之間接全資附屬公司
「收購事項」	指	上海鵬利根據收購協議收購目標公司50.1%股權
「收購協議」	指	上海鵬利與中糧地產投資（北京）就收購事項所訂立日期為二零二零年六月十一日的收購協議
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	將寄發予股東有關股東特別大會之通函，當中載有（其中包括）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，一家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，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司間接控股股東
「中糧地產投資（北京）」	指	中糧地產投資（北京）有限公司，一家於中國成立的有限公司，為大悅城控股集團之間接非全資附屬公司，因此為本公司之關連人士
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項的完成
「代價」	指	收購事項之現金代價人民幣577,794,100元
「董事」	指	本公司董事
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：031），為本公司之控股股東及關連人士以及中糧集團有限公司之附屬公司

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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、林建明先生及陳帆城先生）組成，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	東興證券（香港）有限公司，其獲委任為獨立財務顧問以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且無須根據上市規則於股東特別大會放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，與本公司概無關連（定義見上市規則）之個人或公司
「土地」	指	位於中國蘇州市相城區的一幅土地，總地盤面積約178,000平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	上海鵬利及中糧地產投資（北京）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「上海鵬利」	指	上海鵬利置業發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「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
「蘇州相城投資」	指	蘇州市相城交通建設投資（集團）有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之獨立第三方
「目標公司」	指	蘇州市相之悅房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其為一家由中糧地產投資（北京）及本公司之獨立第三方蘇州相城投資分別擁有50.1%及49.9%股權的合營公司

「%」

指 百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「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。

\*英文或中文譯名（視乎情況而定）僅供識別。

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

中國，二零二零年六月十一日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及曹榮根先生；非執行董事朱來賓先生及姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生和陳帆城先生。