

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

關連交易

目標公司 8.36% 股權之股權轉讓

股權轉讓

董事會欣然宣佈，於二零二零年八月四日，本公司的間接全資附屬公司 COFCO (BVI) No.97 與中糧集團訂立股權轉讓協議，據此，COFCO (BVI) No.97 同意收購而中糧集團同意出售目標公司 8.36% 股權，代價為人民幣 83,699,800 元。緊隨完成後，目標公司將由 COFCO (BVI) No.97 全資擁有，並將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要從事投資中國北京的北京華爾道夫酒店。

上市規則涵義

於本公告日期，中糧集團為本公司的間接控股股東，因此，根據上市規則，中糧集團為本公司的關連人士。故此，股權轉讓構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於股權轉讓的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年八月四日，本公司的間接全資附屬公司 COFCO (BVI) No.97 與中糧集團訂立股權轉讓協議，據此，COFCO (BVI) No.97 同意收購而中糧集團同意出售目標公司 8.36% 股權，代價為人民幣 83,699,800 元。

股權轉讓協議的主要條款載列如下。

股權轉讓協議

日期： 二零二零年八月四日

訂約方： (a) COFCO (BVI) No.97，本公司的間接全資附屬公司；及

(b) 中糧集團。

標的事項： 根據股權轉讓協議之條款及條件，COFCO (BVI) No.97 同意收購而中糧集團同意轉讓目標公司 8.36% 股權。根據股權轉讓協議，COFCO (BVI) No.97 須承擔目標公司自基準日（即二零二零年二月二十九日）起之溢利或虧損。

於本公告日期，目標公司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）綜合併入本集團的財務業績內。緊隨完成後，目標公司將由 COFCO (BVI) No.97 全資擁有，並將成為本公司的間接全資附屬公司，故目標公司的財務業績將繼續綜合併入本集團的財務業績內。

代價： 股權轉讓的代價為人民幣 83,699,800 元，將自完成當日起計 5 個營業日內支付予中糧集團。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，經計及(a)獨立估值師中通誠資產評估有限公司根據資產基礎法對目標公司於二零二零年二月二十九日的淨資產8.36%部分的估值（即人民幣83,699,800元）；及(b)目標公司的財務狀況公平磋商釐定。

先決條件： 股權轉讓協議自訂約方已取得股權轉讓協議的相關批准後方可生效，惟截至本公告日期尚未取得相關批准。

完成： 完成將於股權轉讓登記完成後作實。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，目標公司分別由COFCO (BVI) No.97及中糧集團擁有91.64%及8.36%。緊隨完成後，目標公司將由COFCO (BVI) No.97全資擁有，並將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司擁有位於中國北京王府井區的北京華爾道夫酒店，該酒店為一間擁有176間酒店客房的豪華酒店。目標公司持有一塊總佔地面積約6,149平方米的土地，而北京華爾道夫酒店位於該塊土地，酒店總建築面積約為42,600平方米。中糧集團於目標公司的初始投資成本約為人民幣63,847,849元。

以下載列根據中國會計準則編製的目標公司之經審核財務資料：

	截至二零一九年 十二月三十一止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
收入	154,575	152,591
EBITDA	39,386	33,103
除稅前虧損淨額	47,463	58,337
除稅後虧損淨額	47,463	58,337

於二零二零年二月二十九日，目標公司的經審核資產總值及負債淨額分別為約人民幣 769,515,000 元及約人民幣 153,360,000 元。

進行股權轉讓之理由及裨益

本公司認為，進行股權轉讓之理由及裨益如下：

- (a) 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。透過股權轉讓，本集團將擁有目標公司（主要從事投資北京華爾道夫酒店，該酒店是一間在中國北京享譽盛名的豪華酒店）的全部權益，符合本集團的發展戰略及酒店投資；
- (b) 北京華爾道夫酒店是一家老牌豪華酒店，其於二零一八年及二零一九年錄得的入住率分別超過 70%，二零一八年及二零一九年每間客房的平均收入分別為約人民幣 2,154 元及約人民幣 2,200 元，超過臨近區域同等級酒店。此外，北京華爾道夫酒店已產生穩健回報，並於二零一八年及二零一九年呈上升趨勢，目標公司錄得(i)收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣 152,591,000 元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣 154,575,000 元；(ii)EBITDA 較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣 33,103,000 元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣 39,386,000 元；及(iii)除稅後虧損淨額較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣 58,337,000 元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣 47,463,000 元；
- (c) 北京華爾道夫酒店位於中國北京王府井區黃金地段的一塊土地，由目標公司擁有。根據資產基礎法估算目標公司於二零二零年二月二十九日的淨資產估值約為人民幣 1,001,193,500 元，及其 8.36% 部分的估值約為人民幣 83,699,800 元；及
- (d) 當前 2019 冠狀病毒病疫情環境為磋商及實施股權轉讓提供最佳時機和更強的議價能力，符合本公司及股東的整體利益。

因此，透過股權轉讓，本集團可鞏固其於目標公司的權益，並因此享有目標公司正穩步提升的全部潛在回報及目標公司的資本收益。

基於上述理由，董事認為股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易（包括代價）屬公平合理，

乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事就批准股權轉讓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

本公司及本集團

本公司為一家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。

COFCO (BVI) No.97

COFCO (BVI) No.97 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。COFCO (BVI) No.97 主要於中國從事投資控股。

中糧集團

中糧集團於一九五二年九月在中國註冊成立為受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業。中糧集團為本公司直接控股股東大悅城控股集團的控股公司，因此中糧集團為本公司的間接控股股東及關連人士。

上市規則涵義

於本公告日期，中糧集團為本公司的間接控股股東，因此，根據上市規則，中糧集團為本公司的關連人士。故此，股權轉讓構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於股權轉讓的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

釋義

除另有指明外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「COFCO (BVI) No.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，並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，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
「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	股權轉讓完成
「代價」	指	股權轉讓之現金代價人民幣83,699,800元
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	除財務成本、稅項、折舊及攤銷前盈利
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議，中糧集團向COFCO (BVI) No.97轉讓目標公司8.36%股權
「股權轉讓協議」	指	COFCO (BVI) No.97與中糧集團於二零二零年八月四日就股權轉讓訂立的股權轉讓協議
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000031.SZ），為本公司之控股股東及中糧集團之附屬公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	COFCO (BVI) No.97及中糧集團
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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」	指	台灣飯店有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由COFCO (BVI) No.97及中糧集團擁有91.64%及8.36%
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零二零年八月四日

於本公告日期，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、林建明先生及陳帆城先生。