
本通函僅供參考

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有大悅城地產有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



主要交易

- (1) 收購位於中國廈門的土地使用權；及
- (2) 收購位於中國南昌的土地使用權

本封頁所使用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至22頁。

廈門收購事項及南昌收購事項各自獲豁免股東批准，由於其構成上市規則項下合資格地產收購。本通函寄發予股東僅作參考。

二零二一年一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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，為大悅城控股集團的控股公司，故為本公司的間接控股股東
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市(股份代號：207)
「合作協議」	指	斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發於二零二零年十二月十八日訂立的合作協議，內容有關各方就為開發廈門地塊成立的項目公司進行投資而作出的合作安排
「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，於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股票代碼：000031.SZ)，為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，亦為中糧集團的附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「共同投標人」	指	斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發
「地塊I」	指	位於中國江西省南昌市的地塊，總地盤面積約為42,887平方米，詳情載於本通函董事會函件「收購位於中國南昌的土地使用權」下「中標結果」一節

釋 義

「地塊II」	指	位於中國江西省南昌市的地塊，總地盤面積約為20,153平方米，詳情載於本通函董事會函件「收購位於中國南昌的土地使用權」下「中標結果」一節
「地塊III」	指	位於中國江西省南昌市的地塊，總地盤面積約為73,355平方米，詳情載於本通函董事會函件「收購位於中國南昌的土地使用權」下「中標結果」一節
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月二十日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南昌收購事項」	指	於南昌拍賣會上透過公開競標收購南昌地塊的土地使用權
「南昌拍賣會」	指	南昌市自然資源局舉行的公開拍賣會，要約出售南昌地塊(包括地塊I、地塊II及地塊III)
「南昌成交確認書」	指	上海鵬利與南昌市地產交易中心於二零二零年十二月三十日訂立的成交確認書，確認於南昌拍賣會上進行之南昌收購事項
「南昌代價」	指	人民幣1,795,753,520元，即授出南昌地塊(包括地塊I、地塊II及地塊III)土地使用權的總價格
「南昌嘉悅」	指	南昌嘉悅房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「南昌地塊」	指	包括地塊I、地塊II及地塊III，總地盤面積約為136,395平方米，於南昌拍賣會上要約出售之地塊
「南昌土地使用權出讓合同」	指	南昌嘉悅與南昌市自然資源局將分別就地塊I、地塊II及地塊III簽訂的國有建設用地使用權出讓合同

釋 義

「南昌市自然資源局」	指	南昌市自然資源局
「南昌市地產交易中心」	指	南昌市地產交易中心，為南昌市自然資源局的一個部門
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國法律」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「項目公司」	指	廈門市悅集商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權
「相關股權比例」	指	共同投標人於項目公司所持有股權的相關比例，即斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「斯威」	指	斯威有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「上海鵬利」	指	上海鵬利置業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門收購事項」	指	於廈門拍賣會上透過公開競標收購廈門地塊的土地使用權
「廈門拍賣會」	指	廈門市自然資源和規劃局舉行的公開拍賣會，要約出售廈門地塊

釋 義

「廈門成交確認書」	指	共同投標人與廈門市自然資源和規劃局於二零二零年十二月九日訂立的成交確認書，確認於廈門拍賣會上進行之廈門收購事項
「廈門代價」	指	人民幣3,955,000,000元，即授出廈門地塊土地使用權的價格
「廈門東區開發」	指	廈門市東區開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之獨立第三方
「廈門地塊」	指	本通函董事會函件「收購位於中國廈門的土地使用權」項下「廈門成交確認書」一節所載總地盤面積約127,912平方米的地塊，於廈門拍賣會上要約出售
「廈門土地使用權出讓合同」	指	共同投標人與廈門市自然資源和規劃局就廈門地塊於二零二零年十二月十八日簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「廈門地鐵投資」	指	廈門地鐵上蓋投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之獨立第三方
「廈門市自然資源和規劃局」	指	廈門市自然資源和規劃局
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函內，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」、「主要股東」、「合資格發行人」及「合資格地產收購」等詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

註有「*」的中國實體的英文名稱為其中文名稱的翻譯，載入本通函僅供識別，而不應被視為其正式英文名稱。中英文名稱如有任何歧義，概以中文名稱為準。



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)

執行董事：

周政先生 (主席)

曹榮根先生

非執行董事：

馬德偉先生

朱來賓先生

姜勇先生

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

陳帆城先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

主要交易

(1)收購位於中國廈門的土地使用權；及

(2)收購位於中國南昌的土地使用權

一、緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月九日及二零二零年十二月二十三日之公告，內容有關收購位於中國廈門的土地使用權及收購位於中國南昌的土地使用權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關廈門收購事項及南昌收購事項的進一步詳情以及上市規則所規定的有關其他資料。

二、收購位於中國廈門的土地使用權

於二零二零年十二月九日，共同投標人(即斯威(本公司的間接全資附屬公司)、廈門地鐵投資及廈門東區開發)已取得批准以人民幣3,955,000,000元競投廈門市自然資源和規劃局於廈門拍賣會上要約出售廈門地塊的土地使用權的廈門成交確認書。共同投標人與廈門市自然資源和規劃局於二零二零年十二月九日訂立廈門成交確認書以及共同投標人與廈門市自然資源和規劃局於二零二零年十二月十八日就廈門收購事項訂立廈門土地使用權出讓合同。於最後實際可行日期，共同投標人已支付50%廈門代價，且有關廈門拍賣會的保證金人民幣600,000,000元構成此次付款之一部分，有關金額已由共同投標人按彼等各自的相關股權比例支付。共同投標人於二零二零年十二月十日共同成立項目公司，以於廈門收購事項完成後持有廈門地塊的權益對廈門地塊進行開發。項目公司分別由斯威(本公司的間接全資附屬公司)、廈門地鐵投資與廈門東區開發擁有51%、24.5%及24.5%股權。

1. 廈門成交確認書

日期	: 二零二零年十二月九日
訂約方	: (1) 共同投標人；及 (2) 廈門市自然資源和規劃局。
廈門地塊位置	: 廈門地塊位於中國廈門市集美區11-11集美新城片區杏林灣路與誠毅中路交叉口(批號：A1-1及A1-2)
總地盤面積	: 約127,912平方米
總規劃建築面積	: 約232,190平方米
總建築面積	: 約367,033平方米(包括232,190平方米地面土地出讓面積及134,843平方米地下土地出讓面積)
廈門地塊擬定用途	: 商業及住宅

董事會函件

土地使用權期限 : 40年商業用途及70年住宅用途

廈門代價 : 人民幣3,955,000,000元，乃共同投標人於廈門市自然資源和規劃局舉行的廈門拍賣會上遞交的廈門地塊中標價格，由共同投標人將按彼等各自的相關股權比例支付。因此，本集團、廈門地鐵投資及廈門東區開發將分別支付人民幣2,017,050,000元、人民幣968,975,000元及人民幣968,975,000元。

2. 廈門土地使用權出讓合同的主要條款

日期 : 二零二零年十二月十八日

訂約方 : (1) 共同投標人(作為承讓人)；及
(2) 廈門市自然資源和規劃局(作為出讓人)。

廈門代價的支付條款 : 共同投標人將於二零二一年一月八日或之前支付經扣除保證金後的50%廈門代價，而共同投標人將於廈門成交確認書日期起計六個月內支付廈門代價的餘下50%。

截至最後實際可行日期，共同投標人已支付50%廈門代價，且廈門拍賣會的保證金人民幣600,000,000元構成此次付款之一部分，有關金額已由共同投標人按照彼等各自的相關股權比例支付。因此，本集團、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別合共支付人民幣1,008,525,000元、人民幣484,487,500元及人民幣484,487,500元，截至最後實際可行日期，作為廈門拍賣會保證金的人民幣306,000,000元、人民幣147,000,000元及人民幣147,000,000元分別構成上述支付款項的一部份。

董事會函件

共同投標人將於廈門成交確認書日期起計六個月內支付廈門代價的50%餘下結餘。

- 動工 : 於二零二一年九月十八日或之前，惟須符合廈門土地使用權出讓合同條款
- 竣工 : 於二零二四年六月十八日或之前，惟須符合廈門土地使用權出讓合同條款
- 土地使用權的條件 : (a) 容積率不得超過3；
- (b) 建築物高度限制為100米；
- (c) A1-1號土地綠化率須超過10%及A1-2號土地綠化率須超過30%；及
- (d) A1-1號土地建築密度不得大於60%及A1-2號土地建築密度不得大於40%。

3. 廈門代價的基準

廈門代價乃因共同投標人利用廈門市自然資源和規劃局的土地使用權網上交易系統於廈門拍賣會上成功競投廈門地塊而達成，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。共同投標人於設定廈門地塊的競標價時已計及(i)廈門市自然資源和規劃局掛出的廈門地塊最低競標價人民幣3,000,000,000元；(ii)參與廈門拍賣會的三個投標實體(包括共同投標人)中，其中一個投標人就廈門地塊遞交的最後競標價人民幣3,950,000,000元非常接近廈門代價；(iii)廈門市集美區的當前物業市場狀況；(iv)廈門地塊位於廈門市區黃金地段及交通樞紐中心的戰略位置；(v)廈門地塊的平均樓面價格符合近期所拍賣周邊地區的土地價格；及(vi)廈門地塊的發展潛力。鑒於上述因素，董事認為廈門代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

廈門收購事項相關成本總額預計將約為人民幣4,370,000,000元，其中包括廈門代價以及相關稅項(主要為增值稅)、行政及過渡成本預計約人民幣4,250,000,000元，及土地相關稅項(包括印花稅及市政設施相關稅項)預計約人民幣120,000,000元。廈門收購事

項相關成本總額將由共同投標人根據彼等的相關股權比例按比例出資。因此，本集團的出資總額預期將約為人民幣2,228,700,000元，計劃由本集團內部資源撥付。

4. 項目公司

根據廈門市自然資源和規劃局的要求，共同投標人於二零二零年十二月十日共同成立項目公司。項目公司僅就廈門收購事項及於廈門地塊上開發住宅及商業物業而成立。項目公司由斯威(本公司之間接全資附屬公司)、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權。

於二零二零年十二月十八日，斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發根據正常商業條款按公平基準訂立合作協議，據此，(a)為成立項目公司，斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發將根據彼等的相關股權比例向項目公司的註冊資本初步出資共計人民幣1,400,000,000元(其中人民幣714,000,000元已由本集團出資)，該金額將用於償付部分廈門代價，及(b)斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發將透過項目公司共同參與開發廈門地塊。廈門收購事項相關的成本總額剩餘款項約人民幣2,970,000,000元擬由斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發根據相關股權比例以股東貸款方式向項目公司撥付，其中約人民幣1,514,700,000元將由本集團出資。

根據合作協議，(a)項目公司董事會將由五名董事組成，其中三名董事將由斯威委任，一名董事將由廈門地鐵投資委任及一名董事將由廈門東區開發委任，而董事會主席將由斯威委任；(b)廈門代價將由項目公司股東根據彼等於項目公司的相關股權透過股東貸款及資本出資按比例撥付，而開發廈門地塊的建設成本將由項目公司透過外部借款及／或物業銷售所得資金撥付，餘下款項(如有)將由項目公司股東按比例撥付；(c)項目

公司的股息及分派將根據股東於項目公司的相關股權按比例向其股東派付；(d)未經項目公司股東一致同意，不得變更項目公司的業務範圍；及(e)未經項目公司股東一致同意，項目公司不可訂立任何並非按公平基準訂立的交易。董事認為，合作協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據廈門土地使用權出讓合同，廈門土地使用權出讓合同訂約方於二零二零年十二月二十一日訂立一份補充協議，據此，(a)共同投標人向項目公司轉讓彼等於廈門土地使用權出讓合同項下的權利及義務，(b)項目公司將於廈門收購事項完成後就開發廈門地塊而持有廈門地塊的權益，及(c)除經補充協議修訂外，廈門土地使用權出讓合同的所有其他條款及條件經適當修改後將繼續適用。董事認為，補充協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於截至最後實際可行日期項目公司由斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發分別持有51%、24.5%及24.5%股權，及為本公司之間接非全資附屬公司，故項目公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目綜合入賬。

5. 廈門地塊的開發計劃

預計廈門地塊將分為住宅樓宇及商業物業(如購物中心、商業及地下設施)進行開發。廈門地塊的最早動工時間預期為二零二一年第一季度左右，最早竣工時間預期為二零二四年六月左右及物業預售最早時間預期為二零二一年第三季度左右。開發廈門地塊的建設成本估計將不多於人民幣2,151,000,000元，其並無包含在廈門收購事項總成本以內，預期將由項目公司以獨立金融機構獲得的外部借款及／或項目公司的物業銷售所得資金撥付。於最後實際可行日期，項目公司並未就外部借款與獨立金融機構開始進行磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，因此，於最後實際可行日期，概無項目公司股東須作出擔保。項目公司將根據實際市況對廈門地塊的實際建設及開發安排作出調整。

6. 廈門收購事項的理由及裨益

本集團於中國主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。

廈門地塊位於廈門市黃金地段，從策略角度上屬於廈門市城區黃金地段及交通樞紐的優越地理位置，直接通往廈門地鐵1號線與廈門地鐵6號線(在建中)的換乘站，連接周邊的主要新城市，因而被視為適合綜合商務及住宅物業開發。二零二零年下半年COVID-19疫情後的經濟活動恢復後，一手市場住宅物業銷售的總建築面積約為2,347,700平方米，同比增加約37.1%，相當於住宅物業銷售額為人民幣93,811百萬元，同比增加約60.2%，及住宅物業的每平方米平均售價為人民幣39,959元，同比增加約16.9%。總體而言，二零二零年廈門房地產市場的供需均衡，市場體量增加而價格依然穩定。廈門房地產市場證明了人們對地產行業的信心有所增加。

廈門地鐵投資及廈門東區開發及彼等的股東在中國廈門的房地產開發項目方面歷史悠久且經驗豐富。儘管本集團在中國廈門尚無經驗及開發項目，本集團相信在廈門收購事項中與廈門地鐵投資及廈門東區開發合作是與廈門地鐵投資及廈門東區開發(在中國廈門的房地產開發中被視為本集團的有力合作夥伴)各自建立長遠戰略合作關係的一次良機，對本集團未來的業務發展而言屬重大且有裨益。根據廈門土地使用權出讓合同，作零售用途的住宅樓宇及商業物業將開發作銷售物業，而總建築面積約100,100平方米的購物中心將開發作出租物業或由項目公司經營，預計為本集團產生銷售溢利及穩定的租金收入。

鑒於上述所披露廈門地塊的位置及指定用途，預計將於廈門地塊開發完成後實現高投資價值，從而為本集團帶來穩定可觀收入及利潤。董事認為，憑藉本集團的資源，廈門收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃，並將秉承大悅城作為中國綜合體及商用物業行業領導者的品牌形象。

董事認為，廈門收購事項乃於本集團的日常業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

三、收購位於中國南昌的土地使用權

於二零二零年十二月二十三日，上海鵬利(本公司間接全資附屬公司)獲南昌市自然資源局告知，其以總代價人民幣1,795,753,520元成功競投南昌市自然資源局於南昌拍賣會上要約出售南昌地塊的土地使用權。南昌地塊包括總地盤面積約136,395平方米的三幅地塊。上海鵬利與南昌市地產交易中心於二零二零年十二月三十日訂立南昌成交確認書以及原本預期將於二零二一年一月十一日或之前訂立的有關南昌收購事項的南昌土地使用權出讓合同將按南昌嘉悅與南昌市自然資源局所協定於二零二一年一月三十一日或之前訂立。上海鵬利已支付南昌拍賣會的保證金總額人民幣359,160,000元。根據南昌市自然資源局的規定，上海鵬利於二零二零年十二月三十一日於中國南昌成立一間項目公司南昌嘉悅，以於南昌收購事項完成後持有南昌地塊的權益並在日後對南昌地塊進行開發。

1. 中標結果

中標結果的主要條款概要載列如下。除另有註明外，主要條款的摘要適用於地塊I、地塊II及地塊III。

日期 : 二零二零年十二月二十三日

中標者 : 上海鵬利，本公司間接全資附屬公司

南昌地塊位置 : 南昌地塊包括總地盤面積約136,395平方米的三幅地塊：

- 地塊I位於中國江西省南昌市西湖區東至金環路、南至雲錦路、西至銀環路、北至涼傘樹路(批號：D03-03)及西湖區東至撫生南路、南至雲錦路、西至規劃路、北至金環路(批號：D03-04)，總地盤面積約42,887平方米及總規劃建築面積約335,874平方米。該地塊擬作商業用途及其作商業用途的土地使用權年期為40年。
- 地塊II位於中國江西省南昌市西湖區東至撫生南路、南至觀洲街、西至規劃路、北至空地(批號：D05-09)，總地盤面積約20,153平方米及總規劃建築面積約148,018平方米。該地塊擬作商業用途及其作商業用途的土地使用權年期為40年。
- 地塊III位於中國江西省南昌市西湖區秋實路以東、撫生路以西、雲天路以南、九洲高架以北(批號：A02-06-1)，總地盤面積約73,355平方米及總規劃建築面積約206,581平方米。該地塊擬作商業及住宅用途及其作商業及住宅用途的土地使用權年期分別為40年及70年。

董事會函件

南昌代價 : 人民幣1,795,753,520元，乃上海鵬利於南昌市自然資源局舉行的南昌拍賣會上遞交的南昌地塊總中標價格(包括地塊I、地塊II及地塊III的中標價格)。

上海鵬利已支付南昌拍賣會保證金總額人民幣359,160,000元(包括地塊I、地塊II及地塊III的保證金)，而該保證金將構成與南昌收購事項有關之南昌代價付款。

2. 南昌成交確認書

南昌成交確認書的主要條款概要載列如下。除另有註明外，主要條款摘要適用於地塊I、地塊II及地塊III。

日期 : 二零二零年十二月三十日

訂約方 : (1) 上海鵬利，本公司間接全資附屬公司；及
(2) 南昌市地產交易中心

南昌地塊位置 : 南昌地塊包括總地盤面積約136,395平方米的三幅地塊：

- 地塊I位於中國江西省南昌市西湖區東至金環路、南至雲錦路、西至銀環路、北至涼傘樹路(批號：D03-03)及西湖區東至撫生南路、南至雲錦路、西至規劃路、北至金環路(批號：D03-04)，總地盤面積約42,887平方米及總規劃建築面積約335,874平方米。該地塊擬作商業用途及其作商業用途的土地使用權年期為40年。

董事會函件

- 地塊II位於中國江西省南昌市西湖區東至撫生南路、南至觀洲街、西至規劃路、北至空地(批號：D05-09)，總地盤面積約20,153平方米及總規劃建築面積約148,018平方米。該地塊擬作商業用途及其作商業用途的土地使用權年期為40年。
- 地塊III位於中國江西省南昌市西湖區秋實路以東、撫生路以西、雲天路以南、九洲高架以北(批號：A02-06-1)，總地盤面積約73,355平方米及總規劃建築面積約206,581平方米。該地塊擬作商業及住宅用途及其作商業及住宅用途的土地使用權年期分別為40年及70年。

南昌代價： 人民幣1,795,753,520元，乃上海鵬利於南昌市自然資源局舉行的南昌拍賣會上遞交的南昌地塊總中標價格(包括地塊I、地塊II及地塊III的中標價格)。

上海鵬利已支付南昌拍賣會保證金總額人民幣359,160,000元(包括地塊I、地塊II及地塊III的保證金)，而該保證金將構成與南昌收購事項有關之南昌代價付款。

3. 南昌土地使用權出讓合同

南昌土地使用權出讓合同的主要條款概要載列如下。除另有註明外，主要條款摘要適用於地塊I、地塊II及地塊III。

日期 : 於二零二一年一月三十一日或之前

訂約方 : (1) 南昌嘉悅，本公司之間接全資附屬公司；及
(2) 南昌市自然資源局。

南昌代價的支付
條款 : 南昌地塊的南昌代價將按以下方式結算：

- 地塊I的中標價格為人民幣457,386,300元且上海鵬利已支付保證金人民幣91,480,000元。首期付款為地塊I中標價格的50%減已就地塊I支付的保證金，將由南昌嘉悅於地塊I的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月內支付，地塊I的餘下50%中標價格將由南昌嘉悅於地塊I的相關土地使用權出讓合同日期起計三個月內支付。
- 地塊II的中標價格為人民幣324,972,500元且上海鵬利已支付保證金人民幣65,000,000元。首期付款為地塊II中標價格的50%減已就地塊II支付的保證金，將由南昌嘉悅於地塊II的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月內支付，地塊II的餘下50%中標價格將由南昌嘉悅於地塊II的相關土地使用權出讓合同日期起計三個月內支付。

- 地塊III的中標價格為人民幣1,013,394,720元且上海鵬利已支付保證金人民幣202,680,000元。首期付款為地塊III中標價格的50%減已就地塊III支付的保證金，將由南昌嘉悅於地塊III的相關土地使用權出讓合同日期起計一個月內支付，地塊III的餘下50%中標價格將由南昌嘉悅於地塊III的相關土地使用權出讓合同日期起計六個月內支付。
- 動工時間 : 於二零二一年五月三十日或之前，受南昌土地使用權出讓合同條款的規限
- 竣工時間 : 於二零二五年十二月三十日或之前，受南昌土地使用權出讓合同條款的規限
- 土地使用權的條件 :
- 就地塊I而言，容積率不得超過5.55，D03-03號地塊的樓宇限高須不低於200米，綠化率須超過10%及樓宇密度不得超過60%。
 - 就地塊II而言，容積率不得超過6，綠化率須超過15%及樓宇密度不得超過50%。
 - 就地塊III而言，容積率須超過1但不超過2.2，住宅樓宇限高須為54米，綠化率須超過35%及樓宇密度不得超過25%。

4. 南昌代價的基準

南昌代價乃因上海鵬利於南昌拍賣會上中標南昌地塊而釐定，該拍賣會乃使用南昌市自然資源局的土地使用權網上交易系統根據相關中國法律及法規進行。上海鵬利為南昌地塊制定競標價時已考慮(i)南昌市自然資源局掛出的南昌地塊最低競標價人民幣1,795,753,520元(其相當於南昌代價)；(ii)南昌西湖區的當前物業市況；(iii)南昌地塊位

於南昌市黃金地段及交通樞紐之戰略位置；(iv)南昌地塊的平均樓面價格處於近期所拍賣周邊地區地塊的價格範圍內；及(v)南昌地塊的發展潛力。鑒於上述因素，董事認為南昌代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

南昌收購事項相關成本總額預計將約為人民幣1,918,420,000元，當中包括南昌代價人民幣1,795,753,520元以及相關稅項、行政及過渡成本約人民幣122,666,480元，將由本集團獨資撥付。本集團將使用其內部資源撥付南昌收購事項之資本承擔。

根據南昌市自然資源局的要求，上海鵬利於二零二零年十二月三十一日於中國南昌成立一間項目公司南昌嘉悅。成立南昌嘉悅之唯一目的乃與南昌收購事項及開發南昌地塊之住宅及商業物業有關。

5. 南昌地塊的開發計劃

預計南昌地塊將開發成為住宅樓宇及商用物業(如購物中心、辦公樓及服務公寓)。南昌地塊的最早動工時間預期為二零二一年五月左右，最早竣工時間預期為二零二三年六月左右及物業預售最早時間預期為二零二一年八月左右。開發南昌地塊的建設成本估計將不多於人民幣3,600,000,000元，預期將由南昌嘉悅以獨立金融機構獲得的外部借款及／或南昌嘉悅物業銷售所得資金撥付。於最後實際可行日期，南昌嘉悅並未就外部借款與獨立金融機構開始進行磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，因此，於最後實際可行日期，概無南昌嘉悅股東須作出擔保。南昌嘉悅將根據實際市況對南昌地塊的實際建設及開發安排作出調整。

6. 南昌收購事項的理由及裨益

南昌地塊位於南昌市黃金地段，從策略角度上屬於南昌市的市中心地段及交通樞紐，鄰近名校並可直達南昌地鐵4號線(在建中)及南昌地鐵5號線(預期於二零二一年底竣工)，該地塊覆蓋了南昌市的全部來往路線，並因此被視為適合用作商住綜合物業的投資及開發。儘管受COVID-19疫情影響，然而對土地及新開發物業的需求依然強勁。於二零二零年所銷售土地的總建築面積約為18,050,000平方米，與二零一九年相比增加

約136%，而於一手市場銷售的住宅物業的總建築面積約為5,670,000平方米，與二零一九年相比增加11%，並錄得平均銷售價約為人民幣12,634元每平方米。南昌房地產市場的總體需求及供應在銷售價穩定的情況下保持平衡。

南昌收購事項是本集團於南昌進行首個主要房地產開發項目的開始，南昌地塊的開發是當地政府發展規劃的重要部分，且本集團相信其參與南昌地塊的開發為其與當地政府合作創造了機會，並能實現長期合作關係，對本集團日後的業務發展而言屬重大並有裨益。根據南昌土地使用權出讓合同，作零售用途的住宅樓宇及商業物業將開發作銷售物業，而總建築面積約125,000平方米的購物中心將開發作出租物業或由本集團經營，預計為本集團產生銷售溢利及穩定的租金收入。

鑒於南昌地塊的位置及指定用途，預計將於南昌地塊開發完成後實現高投資價值，從而為本集團帶來穩定可觀收入及利潤。

董事認為，南昌收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃，並憑藉本集團的資源，將秉承大悅城作為中國綜合體及商用物業開發商及領導者的品牌形象。

董事認為，南昌收購事項乃於本集團的一般及日常業務過程中進行且南昌收購事項符合本公司及股東的整體利益，而其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

四、有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團於中國主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

項目公司為一間於中國註冊成立的有限公司，分別由斯威、廈門地鐵投資及廈門東區開發持有51%、24.5%及24.5%股權。項目公司乃為開發廈門地塊而成立。

董事會函件

斯威為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。斯威主要在中國從事物業發展項目的間接控股業務。

廈門地鐵投資為一間於中國註冊成立之有限公司，並主要於中國從事物業發展及物業管理。其由廈門軌道交通集團有限公司全資擁有，而廈門軌道交通集團有限公司分別由國有企業廈門市人民政府國有資產監督管理委員會及國開發基金有限公司(國家開發銀行的全資附屬公司)擁有約87.74%及約12.26%股權。

廈門東區開發為一間於中國註冊成立之有限公司，並主要於中國從事物業發展及物業管理。其由廈門住宅建設集團有限公司全資擁有，而廈門住宅建設集團有限公司由國有企業廈門市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

上海鵬利為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。上海鵬利主要於中國從事物業開發及投資。

南昌嘉悅為一間於中國註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。南昌嘉悅主要業務為物業發展。

廈門市自然資源和規劃局乃中國政府機構，並為廈門地塊的賣方。

南昌市自然資源局乃中國政府機構，並為南昌地塊的賣方。南昌市地產交易中心為南昌市自然資源局的一個部門，其亦屬中國政府機構。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廈門地鐵投資、廈門東區開發、廈門市自然資源和規劃局、南昌市自然資源局、南昌市地產交易中心及其各自最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

五、廈門收購事項及南昌收購事項對本公司的財務影響

就廈門收購事項而言，由於本集團預期使用其內部資源撥付廈門代價的出資款項，故本集團的投資物業及存貨總額增加約人民幣4,370,000,000元，而現金淨額狀況則相應減少約人民幣2,228,700,000元，而廈門代價的剩餘部分將由廈門地鐵投資及廈門東區開發根據相關股權比例出資。因此，本集團的總資產及總負債並無因廈門收購事項而出現任何重大變動。鑒於廈門地塊尚未開發，預期廈門收購事項將不會對本集團的盈利造成任何直接重大影響。

就南昌收購事項而言，由於本集團預期使用其內部資源撥付南昌代價的出資款項，故本集團的投資物業及存貨總額增加約人民幣1,918,420,000元，而現金淨額狀況則相應減少約人民幣1,918,420,000元。因此，本集團的總資產及總負債並無因南昌收購事項而出現任何重大變動。鑒於南昌地塊尚未開發，預期南昌收購事項將不會對本集團的盈利造成任何直接重大影響。

六、上市規則涵義

由於有關廈門收購事項及南昌收購事項各自的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，廈門收購事項及南昌收購事項各自項下擬進行交易構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」及廈門收購事項及南昌收購事項各自涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地及因此被視為「合資格地產收購」。因此，廈門收購事項及南昌收購事項各自(i)根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定；及(ii)根據上市規則第14.33B條獲豁免遵守通函須載有估值報告之規定。

七、其他資料

董事認為，廈門成交確認書、廈門土地使用權出讓合同、南昌成交確認書、南昌土地使用權出讓合同之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於廈門成交確認書、廈門土地使用權出讓合同、南昌成交確認書及南昌土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

董事會函件

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位可轉換優先股持有人 參照

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

二零二一年一月二十五日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間之財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.joy-cityproperty.com>)上刊載：

- 本集團於二零二零年九月十四日刊發截至二零二零年六月三十日止六個月期間之中期報告(第82至132頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0914/2020091400688_c.pdf)；
- 本集團於二零二零年四月二十二日刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第141至295頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200476_c.pdf)；
- 本集團於二零一九年四月二十三日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第135至287頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423591_c.pdf)；及
- 本集團於二零一八年四月十二日刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第140至279頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0412/ltn20180412312_c.pdf)。

2. 債務聲明

借款

於二零二零年十一月三十日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期)，本集團的總借款約為人民幣37,362百萬元，詳情如下：

(i) 銀行借款

	人民幣千元
短期銀行貸款，無抵押及無擔保	5,138,576
長期銀行貸款，有抵押及有擔保	483,912
長期銀行貸款，無抵押及有擔保	8,434,032
長期銀行貸款，有抵押及無擔保	<u>9,288,965</u>
	<u><u>23,345,485</u></u>

(ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的無抵押貸款約為人民幣1,449百萬元，其中人民幣1,062百萬元為無抵押及無擔保，及人民幣387百萬元為無抵押及有擔保。

(iii) 非控股權益給予的貸款

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的附屬公司非控股股東給予的貸款約為人民幣660百萬元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予的貸款

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣5,014百萬元，為無抵押及無擔保。

(v) 債券應付款項

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的債券應付款項合共為人民幣4,726百萬元，為無抵押及無擔保。

於二零二零年十一月三十日營業時間結束時，本集團已授權但未發行的債券總額為人民幣2,500百萬元。

(vi) 應付非控股權益款項

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的應付附屬公司非控股股東款項約為人民幣1,441百萬元，為無抵押及無擔保。

(vii) 應付同系附屬公司款項

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的應付同系附屬公司款項約為人民幣231百萬元，為無抵押及無擔保。

(viii) 應付聯營公司款項

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的應付聯營公司款項約為人民幣202百萬元，為無抵押及無擔保。

(ix) 應付合營企業款項

於二零二零年十一月三十日，本集團尚未償還的應付合營企業款項約為人民幣294百萬元，為無抵押及無擔保。

押記

於二零二零年十一月三十日，本集團的已抵押銀行借款由本集團的若干投資物業、物業、廠房及設備、待出售的在建中物業、使用權資產(租賃土地)及應收賬款作抵押。

租賃負債

於二零二零年十一月三十日，本集團(作為承租人)有賬面值為人民幣141百萬元的租賃負債，其為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干不合規事件，與未能遵守朝陽大悅城及沈陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關。本集團可能被處不超過不合規建設或超出區域(視情況而定)的建設成本10%的罰款、須拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建設成本為人民幣3,357百萬元，包括不合規建設成本人民幣42百萬元。不合規建設乃作為辦公室使用且並未產生任何收益，因此，董事認為並不存在須沒收的非法收益。朝陽大悅城自二零一零年開始產生收益，且自其營運以來並未收到相關機構發出有關不合規建設的任何通知。朝陽大悅城的購物中心自其產生收益日期起直至二零二零年十一月三十日止的總收益為人民幣5,258百萬元。

沈陽大悅城的建設成本為人民幣1,907百萬元，包括超出區域的估計成本人民幣81百萬元。超出區域已用作過道，作商業用途，已產生的收益僅佔沈陽大悅城收益總額的一小部分。沈陽大悅城自二零零九年開始產生收益，且自其營運以來並未收到相關機構發出有關超出區域的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收益的可能性較低，以及相關機構採取的任何行動將對沈陽大悅城的收入及表現的影響甚微。沈陽大悅城自其產生收益日期起直至二零二零年十一月三十日止的總收益為人民幣2,503百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨上述虧損的風險，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團已向本公司承諾，將彌償本公司與上述不合規事項有關的所有罰款、虧損及開支。

於二零二零年十一月三十日，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排的按揭融資向若干銀行提供擔保，及該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣4,458百萬元。

於二零二零年十一月三十日，本集團已為一間聯營公司提供有關銀行貸款的擔保，擔保金額為人民幣540百萬元。此外，本公司的間接全資附屬公司及聯營公司的直接股東亦以銀行為受益人質押其於聯營公司的30%股權。

一般資料

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二零年十一月三十日，本集團並無任何已發行而尚未償還及授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務)、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計及本集團現時可用之內部財務資源、現時可用銀行融資、廈門收購事項及南昌收購事項之影響及在無不可預見情況下，董事信納，本集團將具備足夠營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

4. 重大不利變動

根據本公司二零二零年中期報告，本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合溢利較本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合溢利減少73.8%。有關綜合溢利的減少的主要原因如下：

- i. 由於COVID-19疫情對商業物業市場造成不利影響，二零二零年上半年本集團投資物業的整體公允價值保持穩定，公允價值並無錄得重大升幅；
- ii. 儘管購物中心及酒店的財務表現自二零二零年五月開始恢復，零售及酒店市場因COVID-19疫情受到不利影響，旅客數量大幅減少導致購物中心的客流量、酒店客房的需求量及酒店入住率減少。此外，本集團向租戶實施租金寬減政策，減輕租戶經營壓力，以積極履行本集團的社會責任；
- iii. 相較去年同期而言，本集團結算建築面積減少，且結算產品結購發生變動導致結算單位價值減少；及

- iv. 由於人民幣匯率波動對本集團以外幣計值的債務的影響，相較去年同期而言，二零二零年上半年的外匯虧損增加約人民幣67.6百萬元。

除上述披露者外及於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本公司二零二零年中期報告所披露，本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之總收入為人民幣3,525,335,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣6,732,035,000元減少約47.6%。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之毛利及淨利潤分別為人民幣2,106,251,000元及人民幣443,353,000元，較截至二零一九年六月三十日止六個月分別為人民幣3,573,079,000元及人民幣1,690,516,000元分別減少約41.1%及73.8%。於二零二零年六月三十日，資產總值及總權益分別約為人民幣115,100,774,000元及人民幣48,961,611,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度分別為人民幣110,977,370,000元及人民幣49,837,893,000元分別增加約3.7%及減少1.8%。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦合理分佈。於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款總共為人民幣14,134,170,000元。本集團大部分現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款均存入信譽良好且並無近期違約記錄之銀行。於二零二零年六月三十日，本集團之淨負債率為46.2%，其乃按淨負債除以總權益計算。

除於最後實際可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中並未落實及／或構成本公司須予披露內幕資料之合營企業收購、出售及投資外，本公司並無(i)收購任何新業務；(ii)其現有業務及／或主要營運資產之任何出售、縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務之任何意向、磋商、協議、安排及諒解（已訂立或以其他方式）。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之好倉

董事／最高行政人員姓名	本公司／相聯法團名稱	身份	持有已發行普通 股數目 ^(附註1)	佔已發行股本 概約百分比
曹榮根先生	本公司	信託受益人	1,668,726	0.01% ^(附註2)
	本公司	實益擁有人	2,188,764	0.02% ^(附註2)
姜勇先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.00% ^(附註2)
	中國食品有限公司	實益擁有人	50,000	0.00% ^(附註3)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% ^(附註2)
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% ^(附註2)

附註：

- 於本公司或其相聯法團股份(不包括如購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具)中之好倉。

2. 該百分比(約整至小數點後兩位)乃根據本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股)進行計算。
3. 該百分比(約整至小數點後兩位)乃根據中國食品有限公司於二零二零年六月三十日已發行普通股總數(即2,797,223,396股普通股)進行計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)周政先生為中糧集團副總裁、大悅城控股集團董事會主席以及明毅有限公司(「明毅」)及得茂有限公司(「得茂」)董事；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；及(iii)姜勇先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

B. 主要股東權益

據本公司董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 ^(附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) <i>(附註2)</i>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) <i>(附註3)</i>	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧(香港)」)	普通股	9,501,359,644 (L) <i>(附註2)</i>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) <i>(附註3)</i>	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L) <i>(附註2)</i>	64.18%
大悅城控股集團 得茂	普通股	9,133,667,644 (L)	64.18%
	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) <i>(附註4)</i>	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	1,074,982,763 (L)	7.55%
		8,000 (S)	0.00%
		1,074,928,763 (P)	7.55%

附註：

1. 普通股百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據於最後實際可行日期已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股)，並假設1,095,300,778股可轉換優先股無悉數轉換為1,095,300,778股普通股進行計算。

可轉換優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。

2. 於最後實際可行日期，明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,133,667,644股普通股中擁有權益。

於最後實際可行日期，中糧(香港)被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅及其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,501,359,644股普通股中擁有權益。

於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於9,501,359,644股普通股中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，中糧(香港)被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。

於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。

4. 於最後實際可行日期，GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。
- S. 表示淡倉。
- P. 表示可供借出的股份。

除上文所披露者外，本公司董事並不知悉，於最後實際可行日期，任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益(或股份或相關股份之淡倉)。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司並無訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 重大合約

本集團已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司、泉智有限公司（本公司全資附屬公司）、創晟有限公司（本公司全資附屬公司）、上海高星置業有限公司（本公司全資附屬公司）、宏益有限公司（本公司全資附屬公司）、耀動有限公司（本公司全資附屬公司）及Garbo Commercial Property Fund L.P.（一間本集團持有約36.36%有限合夥權益之有限合夥企業）於二零一九年八月三十日訂立之框架協議，內容有關(i)本公司將泉智有限公司之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司須轉讓泉智有限公司之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司須轉讓泉智有限公司之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，泉智有限公司將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元；
- (b) 本公司、耀賽有限公司（本公司全資附屬公司）、創徽有限公司（本公司全資附屬公司）、西安秦漢唐國際廣場管理有限公司（本公司附屬公司）、宏益有限公司（本公司全資附屬公司）、耀動有限公司（本公司全資附屬公司）及Garbo Commercial Property Fund L.P.（一間本集團持有約36.36%有限合夥權益之有限合夥企業）於二零一九年八月三十日訂立之框架協議，內容有關(i)本公司將耀賽有限公司之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，創徽有限公司及耀賽有限公司將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元；及

- (c) 上海鵬利置業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與中糧地產投資(北京)有限公司(本公司之關連人士)所訂立日期為二零二零年六月十一日的收購協議，內容有關以代價人民幣577,794,100元收購蘇州市相之悅房地產開發有限公司的50.1%股權。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或申索。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 一般事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

本公司之公司秘書為吳芷文女士(ACG, ACS)。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港總辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。本公司之股份過戶登記處為卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

9. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起14天(公眾假期除外)於正常營業時間,可於本公司之香港營業地點供查閱,除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號,或(ii)發出黑色暴雨警告信號,則另作別論:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 董事會函件,其全文載於本通函「董事會函件」一節;
- (c) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報以及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告;
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之各份重大合約;及
- (e) 本通函。

10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義,概以英文本為準。