
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 收購位於中國南京的土地使用權

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4至13頁。

由於收購事項構成上市規則項下合資格地產收購，故獲豁免股東批准。本通函寄發予股東僅作參考。

二零二一年七月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
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：

「收購事項」	指	於拍賣會上透過公開競標收購該地塊的土地使用權
「拍賣會」	指	南京市規劃和自然資源局舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「重慶澤悅」	指	重慶澤悅實業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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)
「成交確認書」	指	聯席投標人與南京市規劃和自然資源局訂立的成交確認書，確認於二零二一年五月二十日之拍賣會上進行之收購事項
「代價」	指	人民幣6,060,000,000元，即授出該地塊土地使用權的價格
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「聯席投標人」	指	重慶澤悅及永嘉萬新
「該地塊」	指	位於中國江蘇省南京市浦口區的地塊，總地盤面積約為208,000平方米，詳情載於本通函董事會函件「2.投標結果」一節

釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	於二零二一年六月四日，聯席投標人與南京市規劃和自然資源局就該地塊簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月二十日，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
「南京市規劃和自然資源局」	指	南京市規劃和自然資源局
「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	南京悅錦成房地產實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，由重慶澤悅及永嘉萬新分別持有50%及50%股權
「相關比例」	指	聯席投標人於項目公司中持有的相關股權比例，即重慶澤悅及永嘉萬新將分別持有50%及50%的股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「永嘉萬新」	指	永嘉萬新恒錦置業有限公司，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
「%」	指	百分比

釋 義

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：

由偉先生 (董事長)

曹榮根先生

非執行董事：

馬德偉先生

劉雲先生

朱來賓先生

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

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

敬啟者：

主要交易
收購位於中國南京的土地使用權

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年五月二十日的公告，內容有關收購位於中國南京的土地使用權。於二零二一年五月二十日，聯席投標人(即重慶澤悅(本公司之間接全資附屬公司)及永嘉萬新)已以人民幣6,060,000,000元成功競得南京市規劃和自然資源局於拍賣會上要約出售該地塊的土地使用權。聯席投標人與南京市規劃和自然資源局已於二零二一年五月二十日訂立成交確認書及於二零二一年六月四日就收購事項訂立土地使用權出讓合同。截至最後

董事會函件

實際可行日期，50%代價(即人民幣3,030,000,000元)已結清，而拍賣會的保證金人民幣1,080,000,000元構成此付款的一部分。聯席投標人已於中國南京共同成立一間項目公司，該項目公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益，以進行該地塊的開發。項目公司由重慶澤悅及永嘉萬新分別擁有50%及50%的股權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關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。

2. 投標結果

日期	:	二零二一年五月二十日
訂約方	:	(1) 聯席投標人；及 (2) 南京市規劃和自然資源局。
拍賣會項目編號	:	No. 2021G52
地塊編號	:	320111100048GB00305
該地塊位置	:	中國江蘇省南京市浦口區江埔街道浦濱路北側、河濱路東側
總地盤面積	:	約208,000平方米
總規劃建築面積	:	約827,500平方米
該地塊擬定用途	:	住宅、辦公室及商業
土地使用權期限	:	住宅為70年，辦公室及商業為40年
代價	:	人民幣6,060,000,000元，乃於南京市規劃和自然資源局舉行的拍賣會上由聯席投標人遞交之該地塊中標價格，本集團將根據相關比例支付其中的人民幣3,030,000,000元。代價的付款條款如下： (a) 聯席投標人已支付一筆共人民幣1,080,000,000元的款項作為拍賣會的保證金，本集團已根據相關比例支付其中的人民幣540,000,000元。保證金將構成代價付款；

(b) 將於二零二一年六月二十一日或之前支付相當於50%代價減保證金的金額；及

(c) 將於成交確認書日期起計六個月內支付餘下的50%代價。

成立一間項目公司

根據南京市規劃和自然資源局規定，聯席投標人將於中國南京成立一間項目公司，該公司將於收購事項完成後持有該地塊的權益，以進行該地塊的未來開發。

項目公司將由重慶澤悅及永嘉萬新分別持有50%及50%的權益，其將作為附屬公司於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

3. 成交確認書

日期 : 二零二一年五月二十日

訂約方 : (1) 聯席投標人；及
(2) 南京市規劃和自然資源局。

拍賣會項目編號 : No. 2021G52

地塊編號 : 320111100048GB00305

該地塊位置 : 中國江蘇省南京市浦口區江浦街道浦濱路北側、河濱路東側

代價 : 人民幣6,060,000,000元，乃於南京市規劃和自然資源局舉行的拍賣會上由聯席投標人遞交之該地塊中標價格。代價的付款條款如下：

(a) 聯席投標人已支付一筆共人民幣1,080,000,000元的款項作為拍賣會的保證金，本集團已根據相關比例支付其中的人民幣540,000,000元。保證金將構成代價付款；

- (b) 將於二零二一年六月二十一日或之前支付相當於50%代價減保證金的金額；及
- (c) 將於成交確認書日期起計六個月內支付餘下的50%代價。

4. 土地使用權出讓合同的主要條款

- 日期 : 二零二一年六月四日
- 訂約方 : (1) 聯席投標人(作為承讓人)；及
(2) 南京市規劃和自然資源局(作為出讓人)。
- 拍賣會項目編號 : No. 2021G52
- 地塊編號 : 320111100048GB00305
- 該地塊位置 : 中國江蘇省南京市浦口區江埔街道浦濱路北側、河濱路東側
- 代價 : 人民幣6,060,000,000元
- 代價的付款條款 : 50%代價(即人民幣3,030,000,000元)，減已支付拍賣會保證金，將於二零二一年六月二十一日或之前結清，而餘下的50%代價(即人民幣3,030,000,000元)將於二零二一年十一月二十二日或之前結清。

於二零二一年六月十五日，南京市規劃和自然資源局已同意，項目公司將承擔土地使用權出讓合同的權利及義務。因此，截至最後實際可行日期，人民幣3,030,000,000元(即50%代價)已通過(a)拍賣會保證金人民幣1,080,000,000元；及(b)項目公司支付結餘人民幣1,950,000,000元(由聯席投標人根據相關比例支付予項目公司的註冊資本及股東貸款撥付)結清。

董事會函件

- 動工 : 於二零二二年六月十三日或之前，惟須符合土地使用權出讓合同條款
- 竣工 : 於二零二五年六月十三日或之前，惟須符合土地使用權出讓合同條款
- 土地使用權的條件 :
- (a) 該地塊A部分作住宅用途，地盤面積約53,000平方米，容積率不得超過2.2，建築物高度限制為60米，建築密度不得大於20%且綠化率不得低於30%；
 - (b) 該地塊B及C部分作住宅用途，總地盤面積約63,000平方米，容積率不得超過2.5，建築物高度限制為80米，建築密度不得大於20%且綠化率不得低於30%；及
 - (c) 該地塊D部分作辦公室及商業用途，地盤面積約96,000平方米，容積率不得超過3.0，建築物高度限制為150米，建築密度不得大於65%。

5. 代價的基準

聯席投標人利用南京市規劃和自然資源局的土地使用權網上交易系統於拍賣會上成功競投該地塊，從而達成代價，有關操作乃按照中國相關法律法規進行。聯席投標人於設定該地塊的競標價時已計及(i)南京市規劃和自然資源局掛出的該地塊最低競標價人民幣54億元；(ii)參與拍賣會的5個投標實體(包括聯席投標人)中，其中一個投標人就該地塊遞交的最後競標價人民幣6,050,000,000元非常接近代價；(iii)南京市浦口區的當前物業市場狀況，其表明對住宅物業需求強勁且銷售總價高達每平方米人民幣32,000元；(iv)該塊位的戰略位置；(v)鑒於住宅部分佔該地塊發展接近一半，該地塊的平均樓面價格約為每平方米人民幣

11,000元，與近期所拍賣周邊地區僅包含住宅發展的土地價格(介乎每平方米人民幣19,000元至每平方米人民幣21,000元)相當；及(vi)該地塊的發展潛力，原因為該地塊緊鄰南京市江北區中央商務區，人口及商業活動呈增長趨勢。鑒於上述因素，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項相關成本總額預計將約為人民幣6,330,970,000元，其中包括代價及相關稅項、行政及過渡成本。收購事項相關成本總額將由聯席投標人根據彼等的相關比例按比例出資。因此，本集團的出資總額預期將約為人民幣3,165,485,000元，預期由本集團內部資源撥付(如現金及現金等價物)。

6. 項目公司

根據南京市規劃和自然資源局的規定，聯席投標人已於二零二一年六月二日共同成立項目公司。項目公司僅就收購事項及於待售的該地塊上開發住宅樓宇、辦公室及商業物業而成立。截至最後實際可行日期，項目公司由重慶澤悅及永嘉萬新分別持有50%及50%股權。根據重慶澤悅與永嘉萬新於二零二一年七月二十一日訂立的最終合營協議，(a)有關收購事項之成本總額(預期約為人民幣6,330,970,000元)將由聯席投標人直接支付的拍賣會保證金、聯席投標人按彼等各自於項目公司的股權比例繳納的項目公司註冊資本及聯席投標人按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供的股東貸款撥付；(b)開發該地塊之建築成本(預期不超過人民幣4,598,710,000元)將由項目公司自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；(c)於項目公司需要額外營運資金的情況下，可由聯席投標人按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司注資及／或提供股東貸款撥付，倘為獲得項目公司外部借款須任何擔保，聯席投標人按彼等各自於項目公司的股權比例為相關款項提供有關擔保；(d)項目公司股東應佔項目公司溢利將按彼等各自於項目公司的股權比例計算；(e)未經訂約方一致同意，項目公司業務性質或範圍不得變動，且項目公司不得訂立非按公平磋商基準進行的任何交易；(f)項目公司董事會將由5名董事組成，其中3名董事及2名董事將分別由重慶澤悅及永嘉萬新提名；及(g)儘管重慶澤悅及永嘉萬新擁有項目公司股權，彼等於項目公

司股東大會上分別享有70%及30%的投票權。因此，重慶澤悅將擁有項目公司控制權，其將為本公司之間接非全資附屬公司，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。

永嘉萬新為新希望集團之間接附屬公司，其為中國知名物業發展商，品牌聲譽良好且於中國南京物業發展方面擁有豐富經驗。收購事項乃本集團首次於中國南京收購土地用於物業發展，通過項目公司與新希望集團合作，訂約方將依賴彼等品牌及專業知識為該地塊上的物業發展及銷售創造協同效應。

7. 該地塊的發展計劃

預計該地塊將分為住宅樓宇、辦公室及商業物業(如購物中心、商業及地下設施)進行開發。該地塊的最早動工時間預期為二零二一年第四季度左右，最早竣工時間預期為二零二三年第四季度左右及物業預售最早時間預期為二零二一年第四季度左右。開發該地塊的建設成本估計將不多於人民幣4,598,710,000元，其並無包含在收購事項總成本以內，預期將由項目公司自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，項目公司尚未就外部借款與獨立金融機構開展磋商，且尚未釐定財務安排之條款及條件，因此，基於此，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該地塊的實際建設及開發安排作出調整。

8. 收購事項的理由及裨益

該地塊位於中國南京市浦口區之戰略位置，緊鄰南京市江北區中央商務區，為南京市江北區中央商務區、南京江北新區產業技術研創園及浦口區老城區中心的中間點，該地區對優質住宅物業的需求強勁。本集團計劃於該地塊上開發總地盤面積約為116,000平方米的住宅物業，並於該地塊上開發總地盤面積約為96,000平方米的辦公及商業物業，該地塊有大量的居民流入，並可連接當地的交通網絡。該地塊的最早動工時間預期為二零二一年第四季度左右，最早竣工時間預期為二零二三年第四季度左右及物業預售最早時間預期為二零二一年第四季度左右。鑒於上述所披露該地塊的位置及指定用途，預計將於該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。收購事項會增加本集團於南京的曝光率，為其帶來更多機會。董事認為，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

董事認為，收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

9. 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。本集團主要於中國從事多用途綜合體及商業物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有及經營多個物業項目。

項目公司為一間於中國註冊成立之有限公司，重慶澤悅及永嘉萬新分別持有其50%及50%的股權。項目公司的成立旨在投資及開發該地塊。

重慶澤悅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。其主要在中國從事物業發展及投資。

永嘉萬新為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在中國從事物業發展。就董事所深知、盡悉及確信，於本通函日期，永嘉萬新的最終實益擁有人劉永好先生擁有永嘉萬新間接總實際權益約62.62%，其餘直接和間接股權由分散股東基礎持有。

南京市規劃和自然資源局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，永嘉萬新及南京市規劃和自然資源局及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

10. 收購事項的財務影響

由於本集團預期使用其內部資源撥付代價的出資款項，故本集團的投資物業及存貨總額將增加約人民幣6,330,970,000元，而現金淨額狀況將相應減少約人民幣3,165,485,000元，而代價的剩餘部分以及稅項及相關開支將由永嘉萬新根據其相關比例出資。因此，本集團的總

資產及總負債將不會因有關收購事項而出現任何重大變動。鑒於該地塊尚未開發，預期收購事項將不會對本集團的盈利造成任何直接重大影響。

11. 上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，收購事項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」及收購事項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，因此被視為「合資格地產收購」。此外，於拍賣會前，聯席投標人已按公平基準互相協定(a)根據拍賣會規定共同競投該地塊土地使用權；(b)根據相關比例共同成立項目公司以投資該地塊並於該地塊上開發物業以供銷售；(c)根據相關比例共同為收購事項提供資金及開發該地塊，由聯席投標人直接支付及／或通過項目公司註冊資本注資及／或向項目公司提供股東貸款及／或於必要時為項目公司獲得的外部借款提供擔保；(d)項目公司開發該地塊之溢利將根據相關比例歸屬於聯席投標人；(e)重慶澤悅將根據其提名項目公司董事會大部分董事的權利及／或其於項目公司股東大會上的多數投票權而對項目公司擁有控制權；及(f)未經訂約方一致同意，項目公司業務性質或範圍不得變動，且項目公司不得訂立非按公平磋商基準進行的任何交易。董事會認為該合營安排乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。上述合營安排連同聯席投標人進一步磋商之有關項目公司營運及管理及其他條款及條件已反映於聯席投標人之間於二零二一年七月二十一日訂立的最終合營協議中。因此，收購事項符合上市規則第14.33A(2)條之規定並根據上市規則第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。

12. 其他資料

董事認為，成交確認書、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，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於成交確認書及土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

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
董事長
由偉

二零二一年七月二十三日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各財政年度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：

- 本集團於二零二一年四月二十二日刊發之截至二零二零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/2021/0422/2021042200786_c.pdf)；
- 本集團於二零二零年四月二十二日刊發之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)；及
- 本集團於二零一九年四月二十三日刊發之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)。

2. 債務聲明

借款

本集團於二零二一年五月三十一日(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)的債務概述如下：

(i) 銀行借款

	人民幣千元
— 短期銀行貸款，有抵押及有擔保	83,896
— 短期銀行貸款，有抵押及無擔保	622,956
— 短期銀行貸款，無抵押及有擔保	140,000
— 短期銀行貸款，無抵押及無擔保	4,265,663
— 長期銀行貸款，有抵押及有擔保	2,928,528
— 長期銀行貸款，有抵押及無擔保	7,682,455
— 長期銀行貸款，無抵押及有擔保	5,348,532
— 長期銀行貸款，無抵押及無擔保	<u>574,301</u>
	<u><u>21,646,331</u></u>

(ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二一年五月三十一日，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2,151百萬元，為無抵押及無擔保。

(iii) 非控股權益給予的貸款

於二零二一年五月三十一日，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634百萬元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予的貸款

於二零二一年五月三十一日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣5,437百萬元，為無抵押及有擔保。

(v) 債券應付款項

於二零二一年五月三十一日，本集團尚未償還的債券應付款項合共為人民幣3,853百萬元，為無抵押及無擔保。

於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，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

於二零二一年五月三十一日，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1,119百萬元，為無抵押及無擔保。

(vii) 應付聯營公司款項

於二零二一年五月三十一日，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。

(viii) 合營企業給予的貸款

於二零二一年五月三十一日，本集團尚未償還的合營企業給予的貸款約為人民幣787百萬元，為無抵押及無擔保。

押記

於二零二一年五月三十一日，本集團之抵押銀行借款乃由本集團之若干投資物業、物業、廠房及設備、待售發展中物業、使用權資產(租賃土地)及應收賬款作抵押。

租賃負債

於二零二一年五月三十一日，本集團(作為承租人)擁有賬面值為人民幣263百萬元的租賃負債，為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干與未能遵守項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,366百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築佔用作辦公室且未產生任何收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自二零一零年起一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零二一年五月三十一日的總收益為人民幣5,615百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,914百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收入貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年以來一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零二一年五月三十一日的總收益為人民幣2,662百萬元。

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。

於二零二一年五月三十一日，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4,566百萬元。

於二零二一年五月三十一日，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，於二零二一年五月三十一日，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、現時可用銀行融資及收購事項之影響，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

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(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年度報告所披露，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之總收入約為人民幣14,109,832,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣10,337,768,000元增加約36.5%。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利及淨利潤分別約為人民幣5,457,565,000元及約人民幣2,169,092,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度分別約為人民幣5,746,632,000元及約人民幣2,668,499,000元分別減少約5.0%及18.7%。於二零二零年十二月三十一日，資產總值及總權益分別約為人民幣124,167,334,000元及約人民幣53,594,893,000元，較於二零一九年十二月三十一日分別約人民幣110,977,370,000元及約人民幣49,837,893,000元分別增加約11.9%及7.5%。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦分佈合理。於二零二零年十二月三十一日，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16,242,582,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團之淨負債率為34.7%，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)
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(不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具)中之好倉。
- 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。

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)由偉先生為大悅城控股集團董事長；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；(iii)馬德偉先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；(iv)劉雲先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團僱員以及大悅城控股集團及中糧糖業控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，（股份代號：600737））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披露之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（並非董事或本公司最高行政人員）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 <small>(附註1)</small>
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) <small>(附註2)</small>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) <small>(附註3)</small>	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧(香港)」)	普通股	9,501,359,644 (L) <small>(附註2)</small>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) <small>(附註3)</small>	100%
明毅有限公司(「明毅」)	普通股	9,133,667,644 (L) <small>(附註2)</small>	64.18%
大悅城控股集團 得茂有限公司(「得茂」)	普通股	9,133,667,644 (L)	64.18%
	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
GIC Private Limited	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
	普通股	1,135,920,000 (L) <small>(附註4)</small>	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(並非董事或本公司最高行政人員)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二零二零年十二月三十一日(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(英國特許公司治理公會會員及香港特許公司治理公會會員)。

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) 本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之各份重大合約；
- (e) 本公司日期為二零二一年一月二十五日之通函；及
- (f) 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。