

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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買、承購或認購本公司任何證券之邀請或要約。本公告及其所載內容概不構成任何合約或承諾之基準。

向香港以外司法權區派發本公告或會受到法律限制。取得本公告之人士須自行了解並且遵守任何有關限制。未有遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法，本公司就此將不承擔任何責任。

本公告或其任何副本概不得在美國，或在發佈或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內發佈或派發。本公告所述證券並無及將不會根據一九三三年美國證券法或美國任何州或司法權區的法例登記，亦不得在未經登記或並無獲美國證券法及適用州法例的適用登記豁免的情況下，於美國予以提呈或出售或進行受有關規定規限的交易。於美國公開發售任何證券將以供股章程方式作出。有關供股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司無意將本公告所述的任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國公開發售證券。



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)

公告

建議按認購價每股供股股份1.35港元以非包銷基準進行供股
基準為於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份

及

有關建議授出特定授權以發行可轉換優先股之關連交易

建議供股

茲提述本公司日期為二零一四年十一月五日之通函及本公司日期為二零一四年九月十二日、二零一四年十一月三日、二零一四年十一月二十七日及二零一四年十二月四日之公告，內容有關收購事項。收購事項已於二零一四年十二月四日完成。本公司擬透過按合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股供股股份的基準，以每股供股股份1.35港元的價格進行供股之方式向合資格股東發行最多4,743,708,286股供股股份，最多籌集6,404,006,186港元(未扣除開支)。供股僅供合資格股東參與，不會向不合資格股東提呈。

待供股條件達成後，無論暫定配發供股股份之接納水平如何，供股將根據上市規則第7.19(1)條注釋(2)按非包銷基準進行。根據不可撤回承諾(更多詳情載於本公告「給予承諾的股東之不可撤回承諾」一節)，進行供股並無最低籌集金額。倘供股認購不足，本公司擬發行且並無獲合資格股東承購之供股股份將不會配發予股東，而供股規模將作相應調減。

供股(如獲悉數認購)的估計所得款項淨額將最多為6,364,006,186港元，有關款項擬用於支付收購事項代價之餘額6,229,892,686港元，任何餘下款項將用作本集團的一般營運資金。

供股須待(其中包括)聯交所授權許可未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣後，方可作實。請參閱本公告「供股之條件」一節。供股或不會進行。投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

給予承諾的股東之不可撤回承諾

於本公告日期，給予承諾的股東(包括得茂、GIC及中國人壽)合共持有7,250,293,360股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本的約76.42%)，彼等已不可撤回及無條件地向本公司承諾接納及承購供股項下最多3,597,416,284股供股股份(佔本公司初步發售供股股份總數的約75.84%)。

於緊隨供股完成之後，根據本公司是否符合上市規則之最低公眾持股量規定，如供股未獲悉數認購，給予承諾的股東將承購之供股股份數目將作出調減，同時供股規模將作相應調減。更多詳情，請參閱本公告「給予承諾的股東之不可撤回承諾」一節。

除給予承諾的股東作出的承諾之外，本公司並無自任何其他股東取得承諾，承諾彼等將認購任何或全部根據供股暫定配發予彼等的供股股份。

買賣安排

按連權基準買賣股份的最後日期將為二零一五年三月十七日(星期二)。股份將自二零一五年三月十八日(星期三)起按除權基準買賣。預期供股股份將於二零一五年四月一日(星期三)至二零一五年四月十三日(星期一)(包括首尾兩日)期間以未繳股款形式買賣。

為符合供股資格，股東須於記錄日期(目前預期為二零一五年三月二十五日(星期三))獲登記為本公司的股東，且並非不合資格股東。本公司將於二零一五年三月二十日(星期五)至二零一五年三月二十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不辦理股份過戶登記。為於記錄日期獲登記為本公司的股東，所有股份過戶文件(連同相關股票)須於二零一五年三月十九日(星期四)下午四時三十分前交回股份過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記。有關買賣安排之詳情，請參閱本公告「供股之預期時間表」一節。

一般事項

根據上市規則，供股無須於股東大會上獲得股東批准。

預期載有(其中包括)建議供股進一步詳情之供股文件(包括供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格)將於寄發日期寄發予合資格股東。供股章程(不隨附暫定配額通知書及額外申請表格)亦將於寄發日期寄發予不合資格股東，但僅供其參考。供股章程副本亦將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)聯交所授權許可未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣後，方可作實。請參閱本公告「供股之條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請注意，倘供股之條件未能達成，供股將不會進行。無論暫定配發供股股份之接納水平如何，供股將按非包銷基準進行。如供股未獲悉數認購，本公司將不會發行未獲合資格股東承購的任何供股股份，同時供股規模將作相應調減。投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

按連權基準買賣股份的最後日期將為二零一五年三月十七日(星期二)。股份預期將由二零一五年三月十八日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份預期將由二零一五年四月一日(星期三)至二零一五年四月十三日(星期一)(包括首尾兩日)進行買賣。務請任何有意轉讓、出售或購買任何股份及／或未繳股款供股股份之股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時審慎行事。

任何人士如對其狀況或應採取之行動有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。任何於供股條件獲全部達成當日前買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士，將因此承擔供股未必成為無條件或未必進行之風險。

有關建議授出特定授權以發行新可轉換優先股之關連交易

倘供股認購不足及本公司供股項下擬將發行之供股股份並無全部配發予股東，則供股之所得款項淨額或會不足以支付收購事項之餘下代價。在此情況下，本公司將考慮透過按供股項下之認購價相等之發行價向得茂發行不超過4,485,812,677股新可轉換優先股(可轉換為最多不超過4,485,812,677股轉換股份)作為額外可轉換優先股支付有關不足款項。

根據新可轉換優先股的發行價1.35港元，發行新可轉換優先股所得款項最高將約為6,055,847,113港元，本公司擬將發行新可轉換優先股籌得的所有資金用於結算供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘的任何不足部分。

本公司及得茂於二零一五年二月二十七日就建議發行新可轉換優先股訂立認購函件，據此，得茂同意認購本公司擬按每股新可轉換優先股發行價1.35港元向其發行及配發的新可轉換優先股，惟須受本公告「認購函件」章節所述的更為詳盡的條件規限。

董事會擬尋求獨立股東於股東特別大會授出特定授權，以向得茂發行及配發新可轉換優先股。有關特定授權僅於供股未獲悉數認購時方會行使。然而，供股獨立於認購函件及特定授權且將會落實，而不論獨立股東是否批准認購函件或授出特定授權。

授出特定授權之上市規則涵義

得茂因其為本公司之控股股東而為本公司之關連人士。因此，依據上市規則第14A章，訂立認購函件以及根據特定授權向得茂配發及發行新可轉換優先股將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會之批准。

寄發通函及股東特別大會

已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)就(其中包括)認購函件及建議授出特定授權向獨立股東建議以及經考慮獨立財務顧問建議後就如何投票(如適用)向獨立股東建議。本公司已委聘新百利融資有限公司作為獨立財務顧問就(其中包括)認購函件及建議授出特定授權相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東建議。

載有(其中包括)認購函件及建議授出特定授權進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件,連同舉行股東特別大會通告之通函預期將於寄發日期或之前連同供股文件寄發予股東。股東特別大會將予舉行以考慮及(如適當)批准(其中包括)認購函件、特定授權及其項下擬進行交易。

恢復公眾持股量

於本公告日期,本公司之公眾持股量約為24.80%,低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的本公司已發行股本的25%。本公司公眾持股量不足乃由於於完成收購事項之前本公司之獨立第三方GIC(持有本公司已發行股本的約8.17%)於收購事項後因其關連公司成為本公司附屬公司之主要股東而成為非公眾股東。作為得茂及GIC所作不可撤回承諾的部分承諾,預期本公司之公眾持股量緊隨完成供股後恢復至不低於25%之水平。

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)時務請審慎行事。

建議供股

發行統計數據

供股基準：	合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份，按非包銷基準
認購價：	每股供股股份1.35港元，須於接納時悉數支付
已發行股份數目：	於本公告日期為9,487,416,572股股份(不包括得茂於同日持有的1,095,300,778股可轉換優先股)
擬發行供股股份之數目：	最多為4,743,708,286股供股股份
	於緊隨完成供股之後，根據本公司是否符合上市規則之最低公眾持股量規定，如供股未獲悉數認購，給予承諾的股東將承購之供股股份數目將作出調減，而供股規模將作相應調減。
擬發行供股股份之面值總額：	按每股供股股份面值0.10港元計算，最多為474,370,828.60港元
給予承諾的股東承諾承購之供股股份數目：	給予承諾的股東已承諾承購最多3,597,416,284股供股股份(佔本公司初步發售供股股份總數的約75.84%)。

於緊隨完成供股之後，根據本公司是否符合上市規則之最低公眾持股量規定，如供股未獲悉數認購，給予承諾的股東將承購之供股股份數目將相應調減。請參閱本公告「給予承諾的股東之不可撤回承諾」一節。

將籌集的款項： 最多為6,404,006,186港元(未扣除開支)

本公司僅向於記錄日期持有股份或以其他方式於股份中擁有權益之合資格股東進行發售。於本公告日期，得茂持有全部已發行的1,095,300,778股可轉換優先股，得茂可最多轉換為1,095,300,778股股份(惟本公司須符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定以及可轉換優先股的其他條款及條件)。鑒於本公司現時公眾持股量及如得茂作出確認，其將不會於記錄日期或之前行使可轉換優先股所附的任何轉換權，因此，供股將不會延伸至可轉換優先股或根據可轉換優先股轉換可能發行的股份。

除上文所披露者外，於本公告日期，本公司概無其他附有權利可轉換為或認購股份之已發行而尚未行使之可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。

根據供股條款而建議暫定配發的未繳股款供股股份的總數相當於本公司於記錄日期已發行股本的約50%，並相當於本公司經供股擴大的已發行股本的約33.33%。

按非包銷基準進行之供股

根據上市規則第7.19(1)條注釋(2)，非常重大公司可按非包銷基準進行供股。有關公司將被視為非常重大，倘其：

- (a) 於擬發行時，公眾持股量之市值超過5億港元；及
- (b) 於過去兩個財政年度各年盈利。

於最後交易日，公眾股東於2,353,367,212股股份擁有權益，每股股份之收市價為1.43港元。因此，於最後交易日公眾持股量之市值約為33.65億港元。本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月期間之除稅後利潤分別約為人民幣16.665億元、人民幣32.641億元及人民幣4.333億元。根據本公司之管理層賬目，預期截至二零一四年十二月三十一日止年度將會盈利。因此，本公司至少於過去兩個財政年度盈利。基於以上所述，根據上市規則第7.19(1)條，本公司被視為非常重大，且合資格按非包銷基準進行供股。

本公司之法律顧問已確認並無有關供股之最低認購水平之適用法例規定。

基於以上所述，待供股條件達成後，無論暫定配發供股股份之接納水平如何，供股將按非包銷基準進行。根據給予承諾的股東將根據不可撤回承諾之預期承購供股股份，進行供股並無最低籌集金額。倘供股認購不足，本公司擬發行且並無獲任何合資格股東承購之供股股份將不會配發予股東，而供股規模將作相應調減。

合資格股東

為符合供股資格，股東須於記錄日期登記為本公司股東且並非不合資格股東。供股亦擴展至得茂及GIC（為股份擁有人及給予承諾的股東），彼等將根據彼等各自的不可撤回承諾之條款及條件接納彼等暫定配發的供股股份。

本公司將於二零一五年三月二十日（星期五）至二零一五年三月二十五日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以待釐定供股配額。於該期間將不辦理股份過戶登記。為於記錄日期獲登記為本公司的股東，所有股份過戶文件（連同相關股票）須於二零一五年三月十九日（星期四）下午四時三十分（香港時間）前交回股份過戶登記處登記。按連權基準買賣股份的最後日期將為二零一五年三月十七日（星期二）。股份將自二零一五年三月十八日（星期三）起按除權基準買賣。股份過戶登記處的詳情如下：

卓佳廣進有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

本公司將於寄發日期向合資格股東寄發供股文件。

除若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者外，接納供股股份及繳付股款的最後時間預期為最後接納日期下午四時正。

承購本身按比例獲配發的全部配額的合資格股東，其在本公司的權益將不會遭受任何攤薄。倘合資格股東並無全數承購其在供股中獲配發的配額，根據供股股份之認購水平，其在本公司的股權比例將會被攤薄。

不合資格股東

於記錄日期的不合資格股東及股份實益持有人（為香港境外居民）（如有）未必合資格參與供股，理由如下。因此，有關不合資格股東及股份實益持有人買賣股份時務請審慎行事。

本公司將按照上市規則第13.36(2)(a)條規定，查詢將供股延伸至不合資格股東(如有)的可行性。倘經作出相關查詢並考慮到相關司法權區法例的法律限制或該／該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，董事認為有必要不向或適宜不向不合資格股東或股份實益持有人(為香港境外居民)提呈發售供股股份，則本公司將不會向該等不合資格股東或股份實益持有人(為香港境外居民)提呈供股，且不會向彼等暫定配發未繳股款供股股份或配發供股股份。與此有關的進一步資料將於供股章程內載列。

本公司將於合理可行的情況下，於寄發日期向不合資格股東寄發供股章程(僅供彼等參考)，但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。本公司目前無意根據香港以外任何司法權區的適用證券法例為供股文件辦理登記或存檔手續。

本公司將於未繳股款供股股份開始於聯交所買賣後但於最後買賣未繳股款供股股份的日期之前，在可行情況下盡快安排將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，以未繳股款方式於市場出售，但僅會在扣除開支後可獲溢價的前提下進行。如出售所得款項淨額個別款項多於100港元，將按比例支付予相關不合資格股東。本公司將保留金額為100港元或以下的單獨款項，收益撥歸本公司所有。不合資格股東的任何未售配額，將用於滿足合資格股東以額外申請表格提出的額外申請。

認購價

認購價為每股供股股份1.35港元，須於接納有關暫定配發供股股份或額外供股股份時悉數支付，將按：

認購價較：

(a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.43港元折讓約5.6%；

- (b) 根據股份於最後交易日在聯交所所報收市價約每股1.43港元計算的理論除權價約每股1.40港元(假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購)折讓約3.6%；
- (c) 股份截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報收市價約每股1.44港元折讓約6.3%；及
- (d) 股份截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股1.45港元折讓約6.9%。

認購價乃參考股份於最後交易日(包括該日)前的市價後釐定。各合資格股東(惟若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者除外)有權按其於記錄日期所持本公司股權比例，以相同認購價認購供股股份。

董事認為，供股條款(包括認購價)屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

供股股份的地位

供股股份一經配發、發行及繳足股款，將在所有方面與本公司於供股股份配發日期當時的已發行股份享有同等地位。繳足股款的供股股份持有人將有權收取本公司於配發及發行繳足股款供股股份當日之後所宣派、作出或派付的任何及所有未來股息及分派。

暫定配發基準

暫定配發基準為，於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股已發行現有股份獲發一(1)股未繳股款供股股份。除若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者外，申請全部或任何部分供股股份暫定配發時，須填妥暫定配額通知書，並於最後接納日期或之前，與所申請供股股份的股款一併提交過戶處。

零碎的供股股份

本公司將不會暫定配發任何零碎供股股份，亦不接納任何零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份均會約整至最近整數，匯集並於市場上出售，但僅會在扣除開支後可獲溢價的情況下進行，收益撥歸本公司所有。任何已匯集但未售出的未繳股款零碎供股股份將用於滿足合資格股東以額外申請表格提出的額外申請。

申請額外供股股份

合資格股東(惟若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者除外)將有權以額外申請的方式申請認購：

- (a) 原應向不合資格股東(倘其為合資格股東)配發但未售出的供股股份；
- (b) 已向合資格股東暫定配發但未獲其有效接納或未繳股款供股股份的承讓人認購的任何供股股份；及
- (c) 任何已匯集但未售出的零碎供股股份。

額外供股股份(如有)僅可於給予承諾的股東已承購根據其各自不可撤回承諾之條款暫定獲配發的供股股份後獲分配及配發。

董事酌情配發額外供股股份(如有)時，將僅參考申請人所申請的額外供股股份數目以及視乎本公司是否符合最低公眾持股量規定，按照任何額外供股股份按比例向申請的合資格股東分派的原則，酌情公平公正地分配，而不會參考通過暫定配額通知書所提出申請的供股股份數目，或合資格股東所持的現有股份的數目。本公司不會優先考慮將不足一手之零碎股權補足為一手完整買賣單位。持有不足一手供股股份的合資格股東，不保證可根據彼等的額外供股股份的申請而獲補足一手完整買賣單位。本公司作出合理查詢後就其所知，如任何公眾股東於配發其申請的額外股份後於本公司的股權可能等於或超過10%，因而於緊隨供股完成後不再是公眾股東，則就維持本公司最低公眾持股量而言，董事將僅向相關股東配發相關數目額外供股股份(如有)，以令其於本公司的股權於供股完成後將少於10%。

由代名人持有(或通過中央結算系統持有)股份的投資者應注意，根據上述有關額外供股股份分配的安排，董事會將會將本公司股東名冊上所示的代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視為單一股東。因此，上述安排將不會延伸至個別的實益擁有人。務請透過代名人(或通過中央結算系統持有)持有股份的實益擁有人考慮，是否有意安排於記錄日期或之前以彼等自身名義登記彼等之股份。

供股股份的股票及退款支票

待下文所載供股的若干條件達成後，預期將於二零一五年四月二十九日(星期三)或前後，以普通郵遞方式向該等有權收取的人士寄發全部繳足股款供股股份的股票，郵誤風險由彼等自行承擔。

有關全部或部分不獲接納額外供股股份申請的退款支票(如有)，預期將於二零一五年四月二十九日(星期三)或前後以普通郵遞方式寄發予申請人，郵誤風險由彼等自行承擔。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請，批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款及繳足股款的供股股份，每手買賣單位將為2,000股股份。本公司目前並無任何部分已發行證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦並無計劃尋求在任何其他證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款的供股股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由彼等各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個結算日在中央結算系統交收。在中央結算系統進行的所有活動，均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東應就該等交收安排的

詳情以及該等安排將如何影響彼等的權利及利益，諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問。

印花稅及其他適用費用

買賣未繳股款及繳足股款的供股股份時須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或香港任何其他適用費用及收費。

供股之條件

供股須待以下事項完成，方可作實：

- (a) 本公司或本公司代表根據公司(清盤及雜項條文)條例的條文向聯交所及香港公司註冊處處長遞交由兩名董事或彼等經董事會批准的授權代理妥善認證的供股文件連同任何所需附帶文件供備案及登記；
- (b) 於寄發日期向合資格股東寄發的供股文件；及
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准供股股份根據供股以未繳股款形式及繳足股款形式上市及買賣。

上述條件均不可豁免。如上述任何條件於二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時正或之前未獲達成，供股將不得進行。供股獨立於認購函件及特定授權且將會進行，而不論獨立股東是否批准認購函件或授出特定授權。有關特定授權的詳情，請參閱本公告「建議授出特定授權以發行新可轉換優先股」章節。

由於建議供股受上述條件規限，因此或許不會進行。

給予承諾的股東之不可撤回承諾

於本公告日期，給予承諾的股東合共持有7,250,293,360股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約76.42%)，彼等已不可撤回及無條件地向本公司承諾

接納及承購供股項下的最多3,597,416,284股供股股份(佔本公司初步發售的全部供股股份的約75.84%)。

下文載列給予承諾的股東以及彼等根據彼等各自的不可撤回承諾已不可撤回及無條件地承諾接納的各自最高供股股份數目之進一步詳情：

	有關 給予承諾的股東 於本公告日期 持有的股份數目	有關 給予承諾的股東 承諾將予承購之 供股股份 最高數目
得茂	6,359,043,360	3,151,791,284
GIC	775,000,000	387,500,000
中國人壽	<u>116,250,000</u>	<u>58,125,000</u>
總計	<u>7,250,293,360</u>	<u>3,597,416,284</u>

鑒於得茂及GIC各自與本公司的關係，根據上市規則第8.24條，其各自持有的股份並非公眾持有的股份。如供股未獲悉數認購及根據供股股份的認購水平，得茂及GIC各自將承購的供股股份數目將作出調減，從而令本公司公眾股東按緊隨供股完成後悉數攤薄基準持有的股份不低於上市規則規定的25%。

得茂

得茂(本公司之控股股東，於本公告日期持有約67.03%已發行股份)已不可撤回地承諾認購根據供股暫定配發的相關供股股份數目最多3,151,791,284股供股股份(即供股悉數認購以維持最低公眾持股量時得茂可能獲配發的最高供股股份數目)，惟其認購的供股股份數目將調減以令本公司於緊隨供股完成後可維持上市規則項下25%的公眾持股要求。

倘供股未獲悉數認購且得茂及GIC均須減少其各自的認購量以滿足上述公眾持股量要求，得茂應允許GIC擁有優先權承購其於供股股份的配額以於緊隨供股完成後維持其於本公司約8.17%的持股量(按供股股份發行後悉數攤薄基準)。得茂亦已確認其不會(i)於記錄日期或之前行使任何可轉換優先股附帶的轉換權；或(ii)承購或參與超額申請供股股份。

GIC

GIC(本公司第二大股東，於本公告日期持有約8.17%已發行股份)已不可撤回地承諾緊隨供股完成後認購暫定配發的相關供股股份數目，以維持其於本公司約8.17%的持股量(按供股股份發行後悉數攤薄基準)，惟其認購的供股股份數目將調減以令本公司於緊隨供股完成後可維持上市規則項下25%的公眾持股要求。

倘得茂及GIC均須減少其各自的供股股份認購量以使本公司維持上市規則項下25%的公眾持股要求，GIC將較得茂有優先權於緊隨供股完成後承購其於供股股份的配額以維持其於本公司約8.17%的持股量(按供股股份發行後悉數攤薄基準)。GIC已確認其不會承購或參與超額申請供股股份。

中國人壽

中國人壽(於本公告日期為持有約1.23%已發行股份權益的股份最終實益擁有人)已不可撤回地承諾認購根據供股暫定獲配發的全部供股股份數目，而不論其他給予承諾的股東承購的供股股份數目及／或其他合資格股東就供股的認購水平。

釐定得茂及GIC將獲配發的供股股份數目

本公司將在最後接納日期後儘快及根據合資格股東的供股認購水平(包括供股暫定配發的接納水平及合資格股東超額認購的供股股份)、待發行的供股股份最終數目、公眾持股規定及不可撤回承諾及供股文件之其他條款及條件，釐定根據不可撤回承諾可向得茂及GIC發行的供股股份最終數目。得茂

及GIC各自將根據彼等各自的不可撤回承諾之條款申請本公司釐定及告知之供股下相應的供股股份數目。本公司預期於二零一五年四月二十八日(星期二)或前後宣佈供股的結果，包括供股的認購水平以及向給予承諾的股東及其他合資格股東配發的供股股份總數目。

除給予承諾的股東作出的承諾之外，本公司並無自任何其他股東或股份實益擁有人取得承諾，承諾彼等將認購任何或全部根據供股暫定配發予彼等的供股股份。

供股之預期時間表

按連權基準買賣股份之最後日期..... 二零一五年三月十七日(星期二)

按除權基準買賣股份之首日..... 二零一五年三月十八日(星期三)

遞交股份過戶文件以符合資格

參與供股之最後期限..... 二零一五年三月十九日(星期四)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續

以釐定供股的配額..... 二零一五年三月二十日(星期五)至
二零一五年三月二十五日(星期三)
(包括首尾兩日)

釐定供股配額之記錄日期..... 二零一五年三月二十五日(星期三)

重新辦理股份過戶登記手續..... 二零一五年三月二十六日(星期四)

登記供股文件..... 二零一五年三月二十七日(星期五)

寄發供股文件..... 二零一五年三月三十日(星期一)

買賣未繳股款供股股份首日..... 二零一五年四月一日(星期三)

分拆未繳股款供股股份之

最後期限 二零一五年四月八日(星期三)
下午四時三十分

買賣未繳股款供股股份之

最後日期 二零一五年四月十三日(星期一)

接納供股股份及支付股款和

申請額外供股股份及

支付股款之最後期限..... 二零一五年四月十六日(星期四)
下午四時正

預期供股成為無條件..... 二零一五年四月二十一日(星期二)
下午四時正

於聯交所及本公司各自網站

刊發供股結果之公告..... 二零一五年四月二十八日(星期二)或之前

預期寄發繳足股款

供股股份之股票..... 二零一五年四月二十九日(星期三)或前後

預期寄發全部或部分未獲接納額外申請之

退款支票 二零一五年四月二十九日(星期三)或前後

繳足股款供股股份開始買賣..... 二零一五年四月三十日(星期四)
上午九時正

本公告所載之所有時間及日期均指香港當地時間及日期。務請股東注意，上文所載供股之預期時間表及本公告其他部分訂明之日期或期限僅屬指示性質，可經由本公司延長或修改。預期時間表如有任何延期或調整，本公司將於適當時候公佈或知會股東及聯交所。

惡劣天氣對接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之最後期限之影響

倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告，則接納供股股份及支付股款的最後期限將不會生效：

- (i) 在最後接納日期當天香港當地時間中午十二時正前任何時間生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款的最後期限將順延至同一個營業日下午五時正；

- (ii) 在最後接納日期當天香港當地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款的最後期限將改為下一個營業日（在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛或發出任何該等警告信號）下午四時正。

倘在最後接納日期當天接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款的最後期限並未生效，則上文「供股之預期時間表」一節所述的日期可能會受影響。預期時間表如有任何變動，本公司將在實際可行情況下盡快以公告方式通知股東。

供股對本公司股權之影響

於本公告日期及緊隨供股完成後，本公司的股權架構如下：

	於本公告日期		緊隨供股完成後的股權			
			假設除給予承諾的股東外 合資格股東 概無承購供股股份		假設本公司建議發行的 供股股份獲合資格股東 悉數承購	
	佔 已發行 股份總數 股份數目	概約百分比	佔 已發行 股份總數 股份數目	概約百分比	佔 已發行 股份總數 股份數目	概約百分比
得茂	6,359,043,360 (附註1)	67.03%	6,446,518,953 (附註2)	66.83%	9,510,834,644 (附註2)	66.83%
董事(附註3)	6,000	0.00%	6,000	0.00%	9,000	0.00%
GIC	775,000,000	8.17%	787,951,683 (附註4)	8.17%	1,162,500,000 (附註4)	8.17%
非公眾股東持有	7,134,049,360	75.20%	7,234,476,636	75.00%	10,673,343,644	75.00%
中國人壽	116,250,000	1.23%	174,375,000 (附註5)	1.81%	174,375,000 (附註5)	1.23%
其他公眾股東	2,237,117,212	23.57%	2,237,117,212	23.19%	3,383,406,214	23.77%
公眾股東持有	2,353,367,212	24.80%	2,411,492,212	25.00%	3,557,781,214	25.00%
總計	9,487,416,572	100%	9,645,968,848	100%	14,231,124,858	100%

附註：

- (1) 該數目指於本公告日期得茂所持股份數目，不包括其於同日持有的1,095,300,778股可轉換優先股。
- (2) 根據得茂的不可撤回承諾，其已不可撤回地承諾認購暫定配發予其的最多3,151,791,284股供股股份，惟其認購供股股份須作調減，以使本公司於緊隨供股完成後維持上市規則規定的25%公眾持股量。

假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等的供股股份配額，得茂將承購其部分供股股份配額，即87,475,593股供股股份，以於緊隨供股完成後維持25%的公眾持股量。

假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購，得茂將承購其部分供股股份配額，即3,151,791,284股供股股份，以於緊隨供股完成後維持25%的公眾持股量。

- (3) 該等股份由林建明先生(一名獨立非執行董事)持有。
- (4) 鑒於GIC與本公司的關係，根據上市規則第8.24條，其所持股份不屬公眾所持股份。

根據GIC的不可撤回承諾，其已不可撤回地承諾認購暫定配發予其的相關數目供股股份，以使GIC於緊隨供股完成後於本公司的股權維持在約8.17%(按供股股份發行後悉數攤薄基準)，惟其認購供股股份須作調減，以使本公司於緊隨供股完成後維持上市規則規定的25%公眾持股量。

假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等的供股股份配額，GIC將承購其部分供股股份配額，即12,951,683股供股股份，以於緊隨供股完成後將現有股權水平維持在8.17%(按供股股份發行後悉數攤薄基準)。

假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購，GIC將根據不可撤回承諾悉數承購其配額，即387,500,000股供股股份。

- (5) 根據中國人壽的不可撤回承諾，其將悉數接納及認購其供股股份配額，即58,125,000股供股股份，而不論其他給予承諾的股東承購的供股股份數目及／或其他合資格股東就供股的認購水平。

進行供股之理由以及所得款項用途

於二零一四年九月十二日，本公司就收購大悅城項目簽訂一份收購協議，該協議涉及現金代價12,459,785,372港元。收購事項已於二零一四年十二月四日完成，而本公司已支付6,229,892,686港元(代價的50%)。餘下6,229,892,686港元(相當於代價的50%)須於二零一五年六月四日(為收購事項完成日期後的六個月)或之前支付。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司就收購事項於二零一四年十一月五日刊發的通函。

本公司擬透過供股籌集最多6,404,006,186港元(未扣除開支)，以支付收購事項之餘下代價。供股將鞏固本集團的資本基礎並加強其財務狀況，而不會增加其債務或財務成本。由於供股將允許合資格股東維持於本公司的持股比例，董事會認為透過供股籌資符合本公司及股東之整體利益。鑒於近日市況、結算收購事項餘下代價的時間表及經考慮供股的建議條款及認購價，董事會亦認為按非包銷基準進行供股符合本公司的利益。

供股所得款項總額預期將在214,045,572港元(假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等的供股股份配額)至6,404,006,186港元(假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購)之間，而經扣除所有估計開支，供股所得款項淨額預期將在174,045,573港元(假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等的供股股份配額)至6,364,006,186港元(假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購)之間。向本公司支付的每股供股股份之淨價(經扣除全部已產生及將產生的開支)預期將在1.10港元(假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等的供股股份配額)至1.34港元(假設本公司建議發行的供股股份獲合資格股東悉數承購)之間。

本公司擬將供股所得款項淨額用於償還收購事項的餘下代價，任何餘下款項將用作本集團的一般營運資金。倘供股認購不足及本公司供股項下擬將發行之供股股份並無全部配發予股東，則供股之所得款項淨額或會不足以支付收

購事項之餘下代價。在此情況下，本公司將考慮透過發行新可轉換優先股（於本公告「建議授出特定授權以發行新可轉換優先股」章節詳述）支付不足款項。

股東批准

根據上市規則，供股無須於股東大會上獲得股東批准。

本公司之集資

在緊接本公告日期前十二個月內，本公司並無透過發行股本證券籌集任何資金。

除本公告所載的建議發行新可轉換優先股或僅為保留上市規則所規定的最低公眾持股量而發行的股份外，本公司將不會於二零一五年六月四日（即收購事項完成日期起第六個月）或結算收購事項現金代價餘下全部款項的較早日期之前的任何時間按低於認購價的價格發行任何可轉換為本公司股份的任何新股份或工具。

一般事項

預期載有（其中包括）建議供股進一步詳情之供股文件（包括供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格）將於寄發日期寄發予合資格股東。供股章程副本亦將刊登於聯交所網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.joy-cityproperty.com）。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待（其中包括）聯交所授權許可未繳股款及繳足股款供股股份於聯交所上市及買賣後，方可作實。請參閱本公告「供股之條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請注意，倘供股之條件未能達成，供股將不會進行。無論暫定配發供股股份之接納水平如何，供股將按非包銷基準進行。如供股未獲悉數

認購，本公司將不會發行未獲合資格股東承購的任何供股股份，同時供股規模將作相應調減。投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

按連權基準買賣股份的最後日期將為二零一五年三月十七日(星期二)。股份預期將由二零一五年三月十八日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份預期由二零一五年四月一日(星期三)至二零一五年四月十三日(星期一)(包括首尾兩日)進行買賣。務請任何有意轉讓、出售或購買任何股份及／或未繳股款供股股份之股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時審慎行事。

任何人士如對其狀況或應採取之行動有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。任何於供股條件獲全部達成當日買賣股份或未繳股款供股股份之股東或其他人士，將因此承擔供股未必成為無條件或未必進行之風險。

建議授出特定授權以發行新可轉換優先股

倘供股認購不足及本公司供股項下擬將發行之供股股份並無全部配發予合資格股東，則供股之所得款項淨額或會不足以支付收購事項之餘下代價。在此情況下，本公司將考慮透過按與認購價相等之發行價向得茂發行可轉換優先股以支付有關不足款項。有關特定授權僅於供股未獲悉數認購時方會行使。然而，供股獨立於認購函件及特定授權將會落實，而不論獨立股東是否批准認購函件或授出特定授權。

視乎授出特定授權，本公司擬按每股新可轉換優先股1.35港元的發行價，向得茂配發及發行不超過4,485,812,677股新可轉換優先股(可轉換為最多不超過4,485,812,677股轉換股份)，認購價乃按照與供股認購價相同的基準釐定。

特定授權之條款及條件

本公司將於股東特別大會向獨立股東尋求授出特定授權以向得茂發行及配發新可轉換優先股。

建議特定授權之條款及條件如下：

- (a) 向得茂配發及發行不超過4,485,812,677股新可轉換優先股；
- (b) 新可轉換優先股將按照與認購價相同的發行價每股1.35港元發行，而新可轉換優先股的其他條款及條件將與現有已發行可轉換優先股的條款及條件相同；
- (c) 授出特定授權須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准有關授權後方可作實；
- (d) 發行新可轉換優先股須待供股完成後方可作實；及
- (e) 建議特定授權期限由相關決議案於股東特別大會上獲通過起至以下較早發生者為止：(a)上述決議案於股東特別大會上獲通過之日後滿三個月當日；或(b)股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂在股東特別大會上根據相關決議案授出之授權。

未經獨立股東批准，本公司不得豁免上文根據特定授權發行新可轉換優先股的任何條件。

特定授權(倘獲授)僅於供股未獲悉數認購及供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘時獲董事行使。如行使特定授權，董事可最高配發4,485,812,677股新可轉換優先股，惟新可轉換優先股之數目須根據支付收購事項餘下代價(經計及供股所得款項淨額)所需融資金額進行調減。

認購函件

本公司及得茂就發行新可轉換優先股於二零一五年二月二十七日訂立認購函件。

根據認購函件，得茂同意認購本公司擬按照每股新可轉換優先股1.35港元向其發行及配發的新可轉換優先股，並須遵守以下條件：

- (a) 獨立股東已於股東特別大會上授出有關發行新可轉換優先股的特定授權；
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准轉換股份的上市及買賣；及
- (c) 供股完成。

上述條件均不可豁免。如上述任何條件於二零一五年六月三十日或之前未獲達成，認購函件將告終止，任何一方不得向其他方提出申索，惟事前違反該等條款除外。

待認購新可轉換優先股之全部條件達成，本公司將向得茂發行及配發最多4,485,812,677股新可轉換優先股(可轉換為不超過4,485,812,677股轉換股份)，惟新可轉換優先股之數目須根據支付收購事項餘下代價(經計及供股所得款項淨額)所需融資金額進行調減。本公司應知會得茂將予發行之新可轉換優先股最終數目以及得茂應付總代價。

新可轉換優先股的主要條款

新可轉換優先股於配發、發行及繳足後將在所有方面各自享有同等地位，並與配發及發行新可轉換優先股當日已發行的可轉換優先股享有同等地位。新可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 於發行及配發新可轉換優先股後，每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司現有可轉換優先股中的相同類別股份。新可轉換優先股的面值總額最高將為448,581,267.70港元。

換股比率： 新可轉換優先股持有人可按一股新可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將新可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

- 轉換權：新可轉換優先股持有人可於新可轉換優先股發行後隨時將全部或部分新可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使轉換權時新可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。
- 贖回：本公司或持有人均不可贖回新可轉換優先股。
- 股息及分派權益：各新可轉換優先股賦予持有人權利，猶如新可轉換優先股已轉換的情況下，以每股新可轉換優先股可轉換的股份數目為基準，收取與股份持有人同樣可收取的股息。
- 本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換新可轉換優先股或本公司回購新可轉換優先股或股份)而分派資產時，新可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。
- 投票權：新可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但新可轉換優先股並不賦予持有人可於本公司股東大會投票的權利，惟股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除新可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂新可轉換優先股所受規限，則新可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓：新可轉換優先股(包括新可轉換優先股轉換成的轉換股份)可由持有人不受限制轉讓。

- 地位：除本公司細則明確規定外，新可轉換優先股與股份享有同等權利，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 調整：倘若及當股份合併、分拆為不同面額時，新可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股新可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。
- 上市：本公司不會申請新可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向聯交所上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

發行新可轉換優先股之理由以及所得款項用途

本公司認為發行新可轉換優先股為籌集資金乃結算因供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘的不足部分之有效方法，乃由於本公司可於較短時間段內按合理成本籌資。發行新可轉換優先股（如落實）亦將擴大本公司的資本基礎並加強本集團的財務狀況，同時不會違背上市規則項下本公司最低公眾持股量的規定。

根據新可轉換優先股的發行價1.35港元，發行新可轉換優先股所得款項最高將約為6,055,847,113港元，本公司擬將發行新可轉換優先股籌得的所有資金用於結算因供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘的不足部分。

經考慮發行新可轉換優先股的原因，董事（不包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問建議後之意見將載入通函）認為認購函件、特定授權及發

行新可轉換優先股的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問建議後之意見將載入通函。

申請轉換股份的上市

如本公司落實發行新可轉換優先股，本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據特定授權將予發行的轉換股份上市及買賣。

發行新可轉換優先股對本公司股權之影響

緊隨供股完成後（假設除給予承諾的股東外概無合資格股東承購其供股股份配額，此舉將導致將予發行最高數目新可轉換優先股）以及緊隨發行最高數目新可轉換優先股後，本公司的股權架構如下：

	於本公告日期		緊隨供股完成後（假設除給予承諾的股東外，合資格股東概無承購供股股份）		緊隨發行新可換股優先股最高數目後		緊隨發行新可換股優先股後及假設所有可轉換優先股（包括現有可轉換優先股及新可轉換優先股）獲轉換為股份（僅供說明）（附註2）	
	股份數目 （可轉換優先 股數目） （附註1）	佔已發行 股份總數 概約百分比 （附註1）	股份數目 （可轉換優先 股數目） （附註1）	佔已發行 股份總數 概約百分比 （附註1）	股份數目 （可轉換優先 股數目） （附註1）	佔已發行 股份總數 概約百分比 （附註1）	股份數目 （可轉換優先 股數目） （附註1）	佔已發行 股份總數 概約百分比 （附註1）
得茂	6,359,043,360	67.03%	6,446,518,953	66.83%	6,446,518,953	66.83%	12,027,632,408	78.99%
	(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(5,581,113,455 股可轉換 優先股)		(零股可轉換 優先股)	
董事	6,000	0.00%	6,000	0.00%	6,000	0.00%	6,000	0.00%
GIC	775,000,000	8.17%	787,951,683	8.17%	787,951,683	8.17%	787,951,683	5.17%
非公眾股東持有	7,134,049,360	75.20%	7,234,476,636	75.00%	7,234,476,636	75.00%	12,815,590,091	84.16%
	(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(5,581,113,455 股可轉換優先 股)		(零股可轉換 優先股)	
中國人壽	116,250,000	1.23%	174,375,000	1.81%	174,375,000	1.81%	174,375,000	1.15%
其他公眾股東	2,237,117,212	23.57%	2,237,117,212	23.19%	2,237,117,212	23.19%	2,237,117,212	14.69%
公眾股東持有	2,353,367,212	24.80%	2,411,492,212	25.00%	2,411,492,212	25.00%	2,411,492,212	15.84%
總計	9,487,416,572	100%	9,645,968,848	100%	9,645,968,848	100%	15,227,082,303	100%
	(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(1,095,300,778 股可轉換 優先股)		(5,581,113,455 股可轉換 優先股)		(零股可轉換 優先股)	

附註：

1. 可轉換優先股（包括得茂持有之現有可轉換優先股及或會向得茂（視情況而定）發行之新可轉換優先股最高數目）按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率轉換為股份。

2. 該項指完成供股及發行新可轉換優先股後本公司的股權架構，假設所有5,581,113,455股可轉換優先股(包括得茂持有之現有1,095,300,778股可轉換優先股及或會向得茂發行之最多4,485,812,677股新可轉換優先股)轉換為股份。此項僅供說明，並不反映本公司於完成供股及發行新可轉換優先股後的實際股權架構，乃由於行使可轉換優先股附帶的轉換權視乎本公司須符合上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量的規定。

授出特定授權之上市規則涵義

得茂因其為本公司之控股股東而為本公司之關連人士。因此，依據上市規則第14A章，訂立認購函件及根據特定授權向得茂配發及發行新可轉換優先股將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會之批准。

得茂及其聯繫人士須於批准認購函件、特定授權及其項下擬進行交易而於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

有關本公司及本集團的資料

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。

有關得茂的資料

得茂為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧集團(香港)有限公司直接全資擁有之投資控股公司，而中糧香港由本公司最終控股股東中糧集團全資擁有。於本公告日期，得茂直接持有本公司全部已發行股本的約67.03%。

中糧集團為於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。中糧集團透過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

寄發通函及股東特別大會

本公司已設立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)就(其中包括)認購函件及建議授出特定授權向獨立股東建議以及經考慮獨立財務顧問建議後就如何投票(如適用)向獨立股東建議。本公司已委聘新百利融資有限公司作為獨立財務顧問就(其中包括)認購函件及建議授出特定授權相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東建議。

載有(其中包括)認購函件及建議授出特定授權進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，連同舉行股東特別大會通告之通函預期將於寄發日期或之前連同供股文件寄發予股東。本公司將召開股東特別大會，以考慮及(如適當)批准(其中包括)認購函件、特定授權及其項下擬進行交易。

恢復公眾持股量

就董事深知、盡悉及確信，於本公告日期，得茂、GIC及於股份擁有權益之董事為非公眾股東。因此，於本公告日期，本公司之公眾持股量約為24.80%，低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的本公司已發行股本的25%。有關本公司於本公告日期的股權架構，請參閱「供股對本公司股權之影響」一節的表格。

本公司公眾持股量不足乃由於於完成收購事項之前本公司之獨立第三方GIC(持有本公司已發行股本的約8.17%)於收購事項之後因其關連公司成為本公司附屬公司之主要股東而成為非公眾股東。本公司一經知悉公眾持股量不足，其已就恢復本公司之公眾持股量與得茂及GIC尋求可能安排。作為得茂及GIC所作不可撤回承諾的部分承諾，預期本公司之公眾持股量緊隨完成供

股後恢復至不低於25%之水平。有關本公司於供股完成後的股權架構詳情，請參閱「供股對本公司股權之影響」一節的表格。

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)時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所使用詞彙具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約67.03%
「收購事項」	指	根據日期為二零一四年九月十二日的收購協議擬出售及購買立運有限公司、兆康有限公司及Kersen Properties Limited各自全部已發行股本以及相關股東貸款之事項，已於二零一四年十二月四日完成
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行一般開門營業的任何工作日(不包括星期六、星期日、香港任何公眾假期或當日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統

「中國人壽」	指	中國人壽保險股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司且於本公告日期為持有本公司約1.23%已發行股本權益的股份最終實益擁有人
「通函」	指	就股東特別大會將向股東寄發的通函，當中載有(其中包括)認購函件及特定授權之進一步詳情
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂
「轉換股份」	指	於行使新可轉換優先股附帶的轉換權後，本公司將配發及發行的新股份
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	將就申請額外供股股份發行予合資格股東的額外申請表格
「GIC」	指	GIC Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司且於本公告日期為持有本公司約8.17%已發行股本之本公司股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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）、林建明先生及胡國祥先生（榮譽勳章）組成，以就（其中包括）認購函件及特定授權向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類（買賣證券）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，及為獨立董事委員會及獨立股東就（其中包括）特定授權的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)得茂及其聯繫人士；(ii)與認購函件或特定授權關連、於其中擁有權益或涉及認購函件或特定授權的人士及(iii)須於將予召開批准認購函件、特定授權及相關事項的股東特別大會放棄投票的人士之外的股東
「不可撤回承諾」	指	給予承諾的股東於二零一五年二月二十七日向本公司作出之不可撤回承諾，同意根據供股認購或促使認購其全數配額的供股股份，進一步詳情載列於本公告「給予承諾的股東之不可撤回承諾」一節
「最後交易日」	指	二零一五年二月二十七日（星期五），即緊接本公告刊發前股份於聯交所之交易日

「最後接納日期」	指	二零一五年四月十六日(星期四)，即接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款的最後日期(惟若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者除外)，或本公司可能釐定的有關其他日期
「最後接納時間」	指	最後接納日期下午四時正
「上市委員會」	指	具上市規則所賦予其之相同涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新可轉換優先股」	指	根據認購函件建議向得茂發行之新可轉換優先股，須受限於特定授權之條款
「不合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊及地址為香港以外的股東及董事作出相關查詢後，經考慮有關司法權區法例的法律限制或當地相關監管機構或證券交易所的規定後，認為有必要不向或適宜不向彼等提呈發售供股股份的人士
「暫定配額通知書」	指	將向合資格股東發出有關彼等在供股的保證配額的暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零一五年三月三十日(星期一)，即寄發供股文件及通函的日期或本公司可能釐定的有關其他日期
「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

「供股章程」	指	本公司將就供股刊發的供股章程
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東、得茂及GIC(股份之擁有人以及給予承諾的股東)，彼等將根據其各自不可撤回承諾之條款及條件接納彼等之供股股份之暫定配發，不合資格股東除外
「記錄日期」	指	二零一五年三月二十五日(星期三)，即釐定供股配額之記錄日期
「供股」	指	本公司擬按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準，按非包銷基準及按認購價建議最多發行4,743,708,286股供股股份
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「供股股份」	指	將根據供股配發及發行之新股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	就考慮及(如適當)批准(其中包括)認購函件、授出特定授權及其項下擬進行交易而將予召開的本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人

「股份過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「特定授權」	指	獨立股東根據認購函件擬於股東特別大會授予的特定授權以配發及發行新可轉換優先股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據供股每股供股股份1.35港元的認購價
「認購函件」	指	本公司與得茂就建議發行新可轉換優先股於二零一五年二月二十七日訂立的認購函件
「承購」	指	承購與已遞交的相關暫定配額通知書及／或額外申請表格有關的供股股份，並且附上應付悉數股款的支票或其他有關匯款
「給予承諾的股東」	指	得茂、GIC及中國人壽，各自己向本公司作出不可撤回承諾，根據供股認購或促使認購供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國(包括其領土及屬地、美國境內任何州以及哥倫比亞特區)
「%」	指	百分比。

本公告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可轉換優先股或擬發行之新可轉換優先股或於轉換可轉換優先股或新可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本公告中，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」(如適用)等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義(經聯交所不時修訂)。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算術總和。

提述單數之處包含複數的意思(反之亦然)，提述某一性別之處包含所有性別。

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一五年二月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生及韓石先生；非執行董事史焯焯先生、馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)。