

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

- (1) 有關建議授出特定授權以發行可轉換優先股之關連交易
- (2) 建議增加法定股本
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問新百利融資有限公司之函件載於本通函第17至40頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司謹訂於二零一五年四月二十四日(星期五)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年三月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
新百利函件	17
附錄一 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指或下文有所界定外，下列詞彙具公告中界定之相同涵義。

「得茂」	指	得茂有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東，於本通函日期持有本公司之已發行股本約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
「公告」	指	本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告，內容有關(其中包括)供股及特定授權
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一間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)
「轉換股份」	指	本公司於新可轉換優先股所附帶之轉換權利獲行使時配發及發行新股份
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，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，可從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就認購函件及特定授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「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
「最後交易日」	指	二零一五年二月二十七日（星期五），即緊接公告刊發前股份於聯交所之交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年三月二十四日，即本通函刊發前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「供股」	指	本公司擬按於二零一五年三月二十五日(星期三)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，須於接納時繳足，有關詳情載於公告及於本通函日期或前後寄發的獨立供股章程
「供股股份」	指	將根據供股配發及發行之新股份
「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、增加本公司法定股本以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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定授權」	指	獨立股東擬於股東特別大會授予董事的特定授權，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
「認購價」	指	根據供股每股供股股份1.35港元的認購價
「%」	指	百分比

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可轉換優先股或將建議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。

釋 義

於本通函中，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」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）。

本通函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。

中國實體的英文名稱（附有「*」標記）是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



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)

韓石先生

非執行董事：

史焯焯先生

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

獨立非執行董事：

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心33樓

敬啟者：

**有關建議授出特定授權以發行可轉換優先股之關連交易
及
建議增加法定股本**

緒言

茲提述公告。為支付收購事項代價餘下6,229,892,686港元，本公司建議通過按非包銷基準進行供股籌資。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(定義見公告)，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，本公司將考慮透過向得茂發行不超過4,485,812,677股新

董事會函件

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。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。

本通函旨在向股東提供有關(i)認購函件；(ii)特定授權及發行新可轉換優先股的進一步資料；及(iii)股東特別大會通告的進一步資料。

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供股項下之認購價相等之發行價每股供股股份1.35港元向得茂發行可轉換優先股支付有關不足款項。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。

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)，發行價乃按照與供股認購價相同的基準釐定。

相等於認購價之新可轉換優先股之發行價較：

- (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供股項下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%。

董事會函件

相等於認購價之新可轉換優先股之發行價乃參考股份於最後交易日(包括該日)前的市價後釐定。董事認為，認購價及新可轉換優先股之發行價均屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

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供股項下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

本公司及得茂就建議發行新可轉換優先股訂立認購函件，詳情如下：

日期

二零一五年二月二十七日

訂約方

- (1) 本公司(作為發行人)；及
- (2) 得茂(作為認購人)。

主要事項

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(與現時已發行可轉換優先股之條款相同)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，且並無任何時間限制，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。

董事會函件

- 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地位。
- 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全部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。

董事會函件

經考慮發行新可轉換優先股的原因，董事認為認購函件、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。

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(定義見公告)外概無合資格股東(定義見公告)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：

	於最後實際可行日期		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	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	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	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
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	15.83%
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。

董事會函件

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。

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有限公司全資擁有。於本通函日期，得茂直接持有本公司全部已發行股本的約67.03%。

中糧集團有限公司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。中糧集團有限公司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。

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為3,000,000,000港元拆分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可轉換優先股，且全部可轉換優先股已獲發行。發行新可轉換優先股完成後，董事建議增加本公司法定股本至4,000,000,000港元，拆分為28,904,699,222股股份及11,095,300,778股每股0.10港元的可轉換優先股。

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。

本公司謹訂於二零一五年四月二十四日(星期五)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。

隨函奉上供股東特別大會股東使用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的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)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

為釐定可出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零一五年四月二十二日(星期三)至二零一五年四月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不進行股份過戶登記。於二零一五年四月二十四日(星期五)名列本公司股東登記冊之股東可出席股東特別大會並於會上投票。為使股東合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時三十分提交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)登記。

於股東特別大會及董事會會議上投票

得茂(本公司之控股股東，於認購函件及特定授權擁有重大權益)及其聯繫人士(於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約67.03%)須就於股東特別大會上提呈以批准授出特定授權、認購函件及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票權。概無股東須於批准建議增加本公司法定股本的相關決議案中放棄投票。

董事會函件

於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

概無董事根據細則或上市規則被視為擁有認購函件、特定授權及／或建議增加法定股本的重大權益，因此，概無董事須就於董事會會議上提呈批准認購函件、特定授權及／或建議增加法定股本之決議案放棄投票權。

推薦意見

董事認為，認購函件以及特定授權之條款乃按一般商業條款經各方公平磋商而訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東及股東(視情況而定)投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關認購函件、特定授權、增加法定股本及其項下擬進行交易之決議案。

本公司已成立獨立董事會委員會，並就認購函件、特定授權及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理向獨立股東提出建議。經考慮認購函件及特定授權之條款及條件並考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，認購函件及特定授權之條款儘管並非於本集團一般業務過程中進行，但乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，認購函件及特定授權符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈批准認購函件及特定授權之決議案。

其他資料

載有獨立董事會委員會意見及推薦建議的函件載於於本通函第15至16頁。載有獨立財務顧問意見及推薦建議的函件載於本通函第17至40頁。

本通函附錄載有其他資料，務請閣下垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
大悅城地產有限公司
主席
周政

二零一五年三月三十日



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)

敬啟者：

**有關建議授出特定授權以發行可轉換優先股
之關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零一五年三月三十日刊發之通函(「通函」)，本函件屬其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權組建獨立董事委員會，以考慮及就認購函件以及建議授出特定授權以發行新可轉換優先股向獨立股東提供意見，有關詳情載於本通函。

吾等務請閣下垂注通函第5至14頁所載之董事會函件及通函第17至40頁所載獲委任為獨立財務顧問以就認購函件及特定授權之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之新百利融資有限公司意見函件。

經考慮(其中包括)新百利融資有限公司意見函件所列其考慮之因素及理由以及其意見，吾等認為，認購函件及特定授權之建議條款盡管並非於本集團一般業務過程中進行，但屬公平合理及按一般商業條款訂立，且認購函件及授出特定授權符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會上就認購函件、特定授權及其項下擬進行之交易將予提呈之決議案。

獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
大悅城地產有限公司
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
胡國祥先生 (榮譽勳章)
謹啟

二零一五年三月三十日

新百利函件

以下為獨立財務顧問於二零一五年三月三十日就認購函件及建議授出特定授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

有關建議授出特定授權以發行可轉換優先股之關連交易

緒言

吾等謹此提述獲委任就認購函件及建議出售特定授權以及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會提出建議，有關詳情載於日期為二零一五年三月三十日之通函（「**通函**」）所載的董事會函件中，而本函件組成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年九月十二日，貴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，而貴公司已支付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。

於二零一五年二月二十七日，貴公司擬透過按合資格股東於釐定供股配額之記錄日期每持有兩(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（「**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），以支付收購事項代價之結

新百利函件

餘。誠如公告所披露，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。倘供股認購不足，貴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。

倘供股認購不足及貴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，貴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額外可轉換優先股。視乎授出特定授權，貴公司可參照最後交易日之前(包括該日)之股份市價按認購價每股新可轉換優先股1.35港元(與供股認購價相等)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)。

供股獨立於認購函件及特定授權，且倘供股之所有條件獲相應達成，則供股將予進行，不論認購函件或授出特定授權是否獲獨立股東於股東特別大會上之批准。

得茂因其為貴公司之控股股東而為貴公司之關連人士。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貴公司之關連交易，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。

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))組成之獨立董事委員會已告成立，經考慮吾等建議後，就認購函件及建議授出特定授權以及其項下擬進行交易是否屬公平合理、認購函件及建議授出特定授權以及其項下擬進行交易是否按一般商業條款或更優條款進行以及是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立股東提出建議。獨立董事委員會有關認購函件及建議授出特定授權以及其項下擬進行交易之意見載於其出具之函件(已納入通函)內。吾等(新百利融資有限公司)已獲貴公司委任為獨立財務顧問，就認購函件及特定授權以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建議。

新百利函件

吾等與 貴公司、得茂或彼等各自主要股東或聯繫人士概無聯繫或關連，故被視作合資格就認購函件、特定授權及其項下擬進行之交易提供獨立意見。除就是項委任應付吾等之一般專業費用外，概無任何現有安排可令吾等自 貴公司、得茂或彼等各自主要股東或聯繫人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層（統稱「**管理層**」）提供之資料及事實以及彼等表達之意見，且吾等假設該等資料、事實及意見屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司已刊發之資料，包括但不限於 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「**二零一三年年報**」）、 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中報（「**二零一四年中報**」）、 貴公司日期為二零一三年十一月三十日內容有關（其中包括）二零一三年收購事項（定義見下文）之通函、 貴公司日期為二零一四年八月二十二日內容有關（其中包括）少數股東權益收購事項（定義見下文）之通函、 貴公司日期為二零一四年十一月五日之通函（「**二零一四年通函**」）以及通函所載之其他資料。吾等已審閱股份於聯交所的交易表現。吾等已徵求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足以達至本函件所載意見及建議。吾等無理由懷疑獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑任何重大事實被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行獨立核查。吾等亦已假設通函載列或提述的一切聲明於作出時及於通函日期均屬真實，如有任何重大變動，會盡快通知股東。

考慮之主要因素及理由

於指定吾等有關認購函件及建議授出特定授權之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之近期發展

大悅城地產有限公司（前稱中糧置地控股有限公司）為一家於百慕達註冊成立之有限公司，且其普通股於聯交所主板上市。 貴公司之主要業務為投資控股，而 貴集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。

新百利函件

於二零一二年七月，得茂(中糧集團有關公司之間接全資附屬公司)完成收購 貴公司全部已發行股本的約73.5%並已成為 貴集團之控股股東。於二零一三年九月二十四日， 貴公司宣佈自中糧置地有限公司(得茂全資附屬公司)收購多間於中國擁有多個綜合物業項目的公司(「二零一三年目標集團」)(「二零一三年收購事項」)。二零一三年收購事項已於二零一三年十二月十九日完成，自此， 貴公司已成為中糧集團有限公司於中國開發及運營高品質綜合體及商用物業之香港上市平台。有關二零一三年收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一三年十一月三十日之通函(「二零一三年通函」)。

自完成二零一三年收購事項起， 貴集團已進行多項收購，旨在擴展其物業組合。於二零一四年八月一日， 貴公司進一步公佈收購亨達發展有限公司的餘下22%已發行股本(「亨達收購事項」)及亞龍灣開發股份(香港)有限公司的餘下約32.43%已發行股本連同各自的相關股東貸款(「亞龍灣開發收購事項」)，連同亨達收購事項統稱(「少數股東權益收購事項」)。亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議的完成於二零一四年八月十九日生效，亨達發展有限公司及亞龍灣開發股份(香港)有限公司各自己成為 貴公司的全資附屬公司。

於二零一四年九月十二日， 貴公司(作為買方)與亮翠有限公司(作為賣方)、中糧置地有限公司(作為賣方兼擔保人)及妙稻有限公司(作為擔保人)就收購持有大悅城項目及中國其他物業項目之多家公司(「二零一四年目標公司」)之股份及股東貸款訂立收購協議。有關收購事項之詳情載於二零一四年通函。收購事項於二零一四年十二月四日完成，而 貴公司已結算6,229,892,686港元(相當於代價之50%)。餘下6,229,892,686港元(相當於代價之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。

於二零一五年二月三日(交易時段結束後)， 貴公司透過其間接全資附屬公司與上海萬良企業管理諮詢有限公司及浙江和潤天成置業有限公司(「浙江和潤」)(兩者均為中糧集團有限公司之間接全資附屬公司)訂立買賣

及注資協議，以收購浙江和潤之全部股權，並於完成收購事項後為浙江和潤增加註冊資本人民幣24.50億元。浙江和潤主要從事物業開發，並擁有兩幅位於中國杭州市拱墅區之土地。

貴集團已成為中糧集團有限公司就以「大悅城」旗艦品牌開發之綜合體及其他商用物業之海外上市平台，將專注於開發及管理知名旗艦品牌「大悅城」綜合體。因此，貴公司近期將其英文名稱由「COFCO Land Holdings Limited」更改為「Joy City Property Limited」，而貴公司之第二中文名稱由「中糧置地控股有限公司」更改為「大悅城地產有限公司」，從而更易辨識貴集團於中國及香港之主要業務及業務據點。

於最後實際可行日期，貴集團於香港以及北京、上海、天津、瀋陽、三亞、成都、南昌、蘇州及煙台等中國主要城市擁有包含19個物業項目之組合，其中包括八個綜合體項目、五個商用物業項目、四個酒店項目、一個綜合旅遊項目及一項擁有少數權益之項目。

1.2 貴集團之財務表現及狀況

如二零一三年年報所披露，由於貴集團及二零一三年目標集團自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制及得茂於二零一三年收購事項完成後繼續控制貴公司，故二零一三年收購事項被視為共同控制下之業務合併，並根據合併基準入賬。其亦表明，應用合併會計法後，根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併之規定，二零一三年收購事項將於貴集團之綜合財務報表作為二零一三年目標集團（被視作會計收購方）反收購貴公司入賬。因此，貴集團之綜合財務報表已獲編製作為二零一三年目標集團之綜合財務報表之延續，且於該等綜合財務報表內呈列之比較資料重列為二零一三年目標集團之比較資料。

新百利函件

下文載列 貴集團之若干主要財務資料，乃摘錄自截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月期間（「該期間」）之綜合損益表，詳情分別載於二零一三年年報及二零一四年中報：

	截至六月三十日止 六個月期間		截至十二月三十一日止 年度	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一二年 (經審核) 人民幣千元 (經重列)
收益				
— 物業及土地開發	1,046,086	873,750	2,517,953	3,228,725
— 物業投資	212,281	193,160	389,467	357,895
— 物業管理及 相關服務	80,975	107,473	203,237	210,996
— 酒店經營及旅遊	<u>485,508</u>	<u>443,063</u>	<u>811,895</u>	<u>635,392</u>
	1,824,850	1,617,446	3,922,552	4,433,008
銷售及服務成本	<u>(756,481)</u>	<u>(733,562)</u>	<u>(1,584,452)</u>	<u>(1,871,590)</u>
	1,824,850	1,617,446	3,922,552	4,433,008
毛利	1,068,369	883,884	2,338,100	2,561,418
除稅前溢利	740,959	3,607,202	4,958,921	2,628,598
所得稅開支	<u>(307,627)</u>	<u>(903,828)</u>	<u>(1,694,830)</u>	<u>(962,050)</u>
年／期內溢利	<u><u>433,332</u></u>	<u><u>2,703,374</u></u>	<u><u>3,264,091</u></u>	<u><u>1,666,548</u></u>
以下各項應佔年／期 內溢利：				
— 貴公司擁有人	177,463	1,707,343	2,007,981	918,840
— 非控股權益	255,869	996,031	1,256,110	747,708

物業及土地開發以及物業投資產生之收益為收入之主要來源，佔 貴集團於該期間總收益的50%以上。收益之餘下部份來自物業管理及相關服務及酒店經營。

誠如二零一三年年報所披露，貴集團物業及土地開發收益約為人民幣25.180億元，佔截至二零一三年十二月三十一日止年度（「二零一三年財政年度」）收入總額約64.2%，較截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二年財政年度」）的物業及土地開發收益下降約22%。有關收益減少主要因公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29別墅式公寓出售面積減少所致。二零一三年財政年度之投資物業租金收入約為人民幣3.895億元，佔二零一三年財政年度收入總額約9.9%，較二零一二年財政年度的投資物業租金收入上升約8.8%。有關增加主要由於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣和香港鵬利中心的租金收入增長。酒店經營及旅遊收益約佔二零一三年財政年度收益總額的20.7%，並自二零一二年財政年度的約人民幣6.354億元增加約27.8%至二零一三年財政年度的約人民幣8.119億元，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店的收益增加。物業管理及相關服務收益約佔二零一三年財政年度收益總額的約5.2%，較二零一二年財政年度按年下跌約3.7%。儘管毛利於二零一三年財政年度下降約8.7%，但毛利率自二零一二年財政年度的約57.8%上升至二零一三年財政年度的約59.6%，主要由於物業銷售及租賃略有增加及三亞兩間新酒店業績良好。由於二零一三年財政年度錄得投資物業公允價值收益約人民幣30.761億元，年內溢利由二零一二年財政年度的約人民幣16.665億元驟升至二零一三年財政年度的約人民幣32.641億元，按年增長約95.9%。

誠如二零一四年中期報告所披露，貴集團物業及土地開發收益約為人民幣10.461億元，約佔截至二零一四年六月三十日止六個月期間（「二零一四年上半年」）收入總額的約57.3%，較截至二零一三年六月三十日止六個月期間（「二零一三年上半年」）的物業及土地開發收益增長約19.7%。有關增加主要因海景壹號公寓及龍溪29別墅式公寓交付面積增加所致。二零一四年上半年之投資物業租金收入約為人民幣2.123億元，約佔二零一四年上半年收入總額的約11.6%，較二零一三年上半年的投資物業租金收入上升約9.9%。有關增加主要由於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣和香港鵬利中心的租金收入增長。酒店經營及旅遊收益佔二零一四年上半年收益總額

約26.6%，並自二零一三年上半年的約人民幣4.431億元增加約9.6%至二零一四年上半年的約人民幣4.855億元，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店的收益增加。物業管理及相關服務收益佔二零一四年上半年收益總額約4.4%，較二零一三年上半年下跌約24.7%。毛利於二零一四年上半年增長約20.9%，毛利率自二零一三年上半年的約54.6%上升至二零一四年上半年約58.5%，主要由於物業銷售及租賃略有增加及三亞兩間新酒店業績良好。由於(其中包括)投資物業公允價值收益由二零一三年上半年的人民幣30.324億元減少至二零一四年上半年的約人民幣2,910萬元，期內溢利由二零一三年上半年的約人民幣27.034億元驟減約84.0%至二零一四年上半年的約人民幣4.333億元。

收購事項完成後，各二零一四年目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司。二零一四年目標公司及彼等各自附屬公司之財務業績將全部於 貴公司的財務報表內綜合處理。誠如二零一四年通函附錄三擴大集團之未經審核備考綜合財務資料(「備考財務資料」)所示，假設收購事項已於二零一三年一月一日完成，則 貴公司擁有人應佔溢利將由約人民幣20.080億元增至約人民幣30.937億元，主要由於二零一四年目標公司股東於截至二零一三年十二月三十一日止年度貢獻之溢利所致。於二零一五年一月二十三日， 貴公司刊發盈利警告公告，當中載述預期 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合溢利將較截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考財務資料錄得的綜合溢利下跌約45%至50%，主要由於 貴集團投資物業公平值預期增幅的下降、 貴集團開始三個新項目(該等項目於初步階段並無產生任何重大收益或溢利以覆蓋有關成本)相關營運成本及開支增加、二零一四年物業銷售收益下降(載於上述盈利警告公告)。

新百利函件

下表載列 貴集團於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之綜合財務狀況表之概要，乃分別摘自二零一三年年報及二零一四年中報：

	於六月三十日 二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一二年 (經審核) 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	13,293,807	13,238,730	10,186,577
物業、廠房及設備	4,332,141	3,665,195	3,879,794
租賃土地及土地使用權	580,588	589,155	1,011,761
在建物業	691,807	1,231,098	427,050
其他非流動資產	594,361	558,650	1,480,510
	<u>19,492,704</u>	<u>19,282,828</u>	<u>16,985,692</u>
流動資產			
存貨	16,742	13,235	14,760
待售物業	534,125	852,781	1,529,657
待售在建物業	625,373	469,356	38,876
現金及現金等價物	6,929,051	7,941,122	2,891,403
其他流動資產	612,410	645,077	3,241,120
	<u>8,717,701</u>	<u>9,921,571</u>	<u>7,715,816</u>
總資產	<u>28,210,405</u>	<u>29,204,399</u>	<u>24,701,508</u>
流動負債			
銀行及其他借款	2,191,244	1,860,085	1,380,958
其他流動負債	3,122,469	4,559,647	9,949,100
	<u>5,313,713</u>	<u>6,419,732</u>	<u>11,330,058</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	2,151,092	2,357,073	2,158,360
其他非流動資產	2,384,795	2,363,377	1,824,613
	<u>4,535,887</u>	<u>4,720,450</u>	<u>3,982,973</u>
總負債	<u>9,849,600</u>	<u>11,140,182</u>	<u>15,313,031</u>
總權益			
貴公司擁有人應佔股權	13,435,531	13,244,741	5,612,973
非控股權益	4,925,274	4,819,476	3,775,504
	<u>18,360,805</u>	<u>18,064,217</u>	<u>9,388,477</u>

新百利函件

於二零一三年十二月三十一日，總資產為約人民幣292.044億元及總負債為約人民幣111.402億元。貴集團於二零一三年十二月三十一日之總資產及總負債較二零一二年十二月三十一日分別上升及下降約18.2%及27.3%。於二零一三年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等價物為約人民幣79.411億元，較二零一二年十二月三十一日大幅上升約174.6%。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約人民幣35.018億元。銀行及其他借款總額由二零一二年十二月三十一日的約人民幣35.393億元增加約19.2%至二零一三年十二月三十一日的約人民幣42.172億元，其中銀行及其他借款的流動部份較同期增加約34.7%至約人民幣18.601億元。貴集團的流動比率由二零一二年十二月三十一日的約0.68大幅上升至二零一三年十二月三十一日的約1.55，主要由於現金狀況提升(因於二零一三年十二月十九日完成向專業及機構投資者配售約37.705億港元的新股份所致)及流動負債減少。

於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益約人民幣132.447億元。於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益因於二零一三年財政年度錄得純利而較二零一二年有所增加。

於二零一四年六月三十日，總資產為約人民幣282.104億元及總負債為約人民幣98.496億元。貴集團於二零一四年六月三十日之總資產及總負債較二零一三年十二月三十一日分別下降約3.4%及11.6%。於二零一四年六月三十日，貴集團的現金及現金等價物為約人民幣69.291億元，較二零一三年十二月三十一日下跌約12.7%。

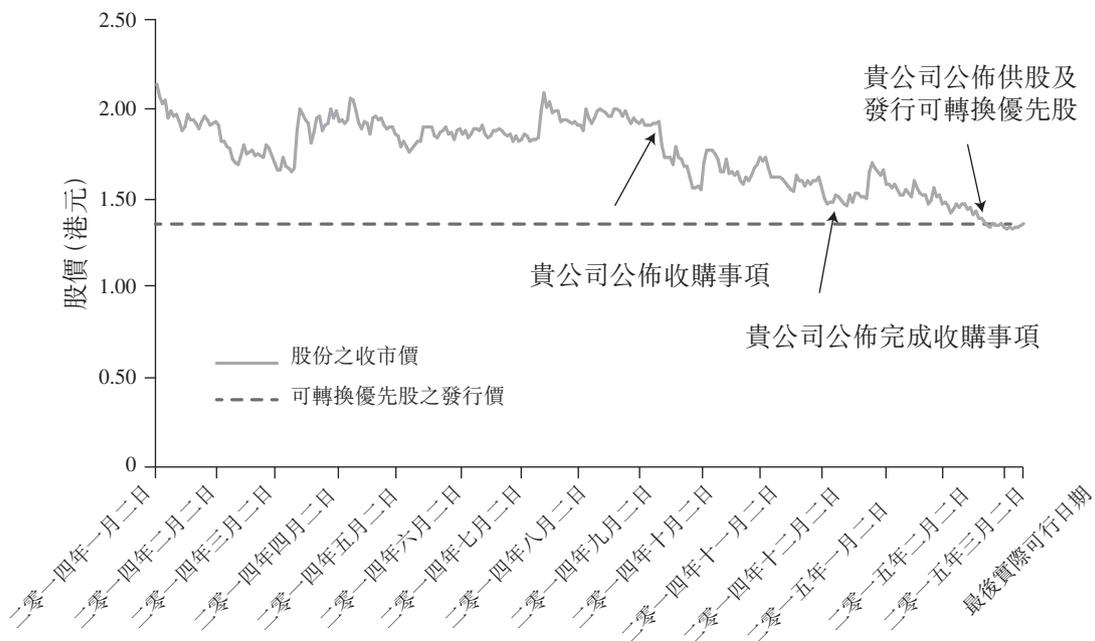
於二零一四年六月三十日，貴集團錄得流動資產淨值約人民幣34.040億元。銀行及其他借款總額由二零一三年十二月三十一日的約人民幣42.172億元增加約3.0%至二零一四年六月三十日的約人民幣43.423億元，其中銀行及其他借款的流動部份較同期增加約17.8%至約人民幣21.912億元。貴集團的流動比率由二零一三年十二月三十一日的約1.55略微上升至二零一四年六月三十日的約1.64，主要由於流動負債減少所致。

於二零一四年六月三十日，貴公司擁有人應佔總權益約為人民幣134.355億元。於二零一四年六月三十日，貴公司擁有人應佔總權益因於二零一四年上半年錄得純利而較二零一三年十二月三十一日有所增加。

如上文「1.1. 貴集團之近期發展」段落所述，少數股東權益收購事項已於二零一四年八月十九日完成，而收購事項則已於二零一四年十二月四日完成。因此，亨達發展、亞龍灣開發股份(香港)有限公司、二零一四年目標公司及彼等各自附屬公司之財務狀況已於有關完成後全部於 貴集團的財務報表內綜合入賬。就收購事項而言，根據備考財務資料，假設收購事項於二零一四年六月三十日完成，則緊隨收購事項完成後， 貴公司擁有人應佔股權將從約人民幣134.355億元增至人民幣177.957億元(「未經審核備考資產淨值」)，而 貴公司擁有人應佔每股股權將從約人民幣1.42元(或按全面攤銷基準計算為約人民幣1.27元)增至約人民幣1.88元(或按全面攤銷基準計算為約人民幣1.68元)。

1.3 股份的過往價格表現

下圖反映股份自二零一四年一月二日起至最後實際可行日期(「回顧期間」)(即最後交易日前約14個月至最後實際可行日期(包括該日)止期間，該期間足以呈列股份近期市價表現的整體概覽：



來源： 聯交所網站

上圖顯示，股份於回顧期間之收市價呈逐漸下降趨勢。自二零一四年一月二日至二零一四年九月十二日(即刊發有關收購事項之公告前股份之最後交易日)期間，股份收市價介乎每股1.65港元至2.09港元，平均每股

新百利函件

1.88港元。自刊發收購事項相關公告後，股份收市價在每股1.41港元至1.80港元之間波動，平均每股1.59港元。於最後交易日，股價以1.43港元收市。

於二零一五年二月二十七日刊發公告後，每股股份之收市價略跌至二零一五年三月二日（即緊隨刊發公告後之交易日）之1.39港元。自此，股份收市價進一步輕微下降，並於最後實際可行日期維持在1.36港元。

我們從上文所述注意到每股新可轉換優先股之發行價（「可轉換優先股之發行價」）接近(i)股份於最後交易日收市價1.43港元，較該價格折讓約5.6%；(ii)股份於最後實際可行日期收市價1.36港元，較該價格略微折讓約0.7%。

2. 發行新可轉換優先股之背景及理由以及所得款項用途

誠如通函內的董事會函件所披露，收購事項於二零一四年十二月四日完成，而 貴公司已支付6,229,892,686港元（相當於代價之50%）。餘下6,229,892,686港元（相當於代價之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。

為籌集資金結算收購事項代價之結餘，於二零一四年二月二十七日， 貴公司擬按合資格股東每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股供股股份之基準，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）。誠如公告所披露，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。倘供股認購不足， 貴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。鑒於若干股東（包括得茂，統稱「承諾股東」）作出之不可撤銷承諾及上市規則項下之公眾持股量規定（有關詳情載於公告），誠如公告所披露，供股之所得款項淨額（經扣除所有估計開支）預期介乎174,045,573港元（假設承諾股東以外之合資格股東概無承購彼等之供股股份配額）至6,364,006,186港元（假設 貴公司建議發行之供股股份獲合資格股東悉數承購）之間。

新百利函件

因此，倘供股認購不足及 貴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， 貴公司將考慮透過按與供股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。受所授特定授權之規限， 貴公司擬按每股新可轉換優先股1.35港元之認購價，向得茂配發及發行不超過4,485,812,677股新可轉換優先股（可轉換為不超過4,485,812,677股轉換股份），認購價乃與供股認購價相同。

貴公司認為發行新可轉換優先股為籌集資金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差額6,229,892,686港元之有效方法，乃由於 貴公司可於較短時間段內按合理成本籌資，同時，發行新可轉換優先股（如落實）亦將擴大 貴公司的資本基礎並加強 貴集團的財務狀況，同時不會違背上市規則項下 貴公司最低公眾持股量的規定。吾等知悉， 貴公司已考慮多個籌資途徑以為收購事項之代價融資。誠如二零一四年通函所述， 貴公司計劃(i)從債務融資（包括但不限於，向機構及專業投資者發行債券或票據及／或取得銀行融資）籌集不少於50%的代價金額；(ii)視乎市況，進行股權融資及其他融資。因此，於二零一四年十一月， 貴集團透過發行800,000,000美元於二零一九年到期按3.625厘計息之有擔保票據，藉此籌集新融資以（其中包括）結算收購事項50%之代價。相較其他替代融資而言， 貴公司認為供股連同發行新可轉換優先股乃更為有利，乃由於：

- (1) 據 貴公司稱，其已與潛在包銷商就潛在配售新股份進行磋商，然而，鑒於市場條件不容樂觀及股份交易價因素，磋商期間並無就配售及包銷條款達成協議。此外，由於 貴公司結算餘下收購代價時間安排較緊（即於二零一五年六月四日或之前），是否能就根據一般授權或特定授權透過配售新股份或其他證券籌資在有限時間內作出進一步磋商仍為不明朗；
- (2) 透過從金融機構取得進一步融資來結算收購事項的餘下代價不符合 貴公司的經濟狀況，因任何進一步債務融資將不可避免地增加 貴集團的負債水平及財務成本；及

- (3) 在所有股東均可透過供股有權參與 貴公司的籌資活動的同時，發行可轉換優先股(如進行)將可令 貴公司在短時間內以合理成本籌集資金，擴大 貴公司之資本基礎及增強 貴集團的財務狀況，而不會導致 貴公司影響上市規則規定的最低公眾持股量要求。

基於上述因素，吾等與董事一致同意，發行新可轉換優先股對 貴公司而言為可接納之籌資計劃。

根據新可轉換優先股之認購價每股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， 貴公司擬將發行新可轉換優先股籌得之所有資金僅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差額。

3. 特定授權及認購函件

特定授權之條款及條件

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供股認購價相同的發行價每股新可轉換優先股1.35港元發行，而新可轉換優先股之其他條款及條件將與現有已發行可轉換優先股之條款及條件相同；
- (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 貴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。

誠如通函內的董事會函件披露，未經獨立股東批准， 貴公司不得豁免上文根據特定授權發行新可轉換優先股之任何條件。

新百利函件

特定授權(倘獲授)僅於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。倘行使特定授權,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收購事項餘下代價所需籌集金額(計及供股所得款項淨額)進行調減。

認購函件

於二零一五年二月二十七日,貴公司(作為發行人)與得茂(作為認購人)訂立認購函件,據此,得茂同意按每股新可轉換優先股1.35港元之發行價認購貴公司擬向彼發行及配發之新可轉換優先股,惟須受限於以下條件:

- (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之特定授權;
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准轉換股份之上市及買賣;及
- (c) 供股完成。

誠如函件所載董事會函件所述,上述條件均不可豁免。倘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。

新可轉換優先股之主要條款

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之可轉換優先股享有同等地位。新可轉換優先股之主要條款(與現有已發行可轉換優先股之條款相同)載列如下:

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貴公司現有可轉換優先股中之相同類別股份。新可轉換優先股之面值總額最高將為448,581,267.70港元。

新百利函件

- 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之換股比率，選擇將新可轉換優先股轉換為有關數目之繳足股份，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，將不受限於任何規定的時間限制，惟行使轉換權時新可轉換優先股之數目有所限制，不得在換股後導致 貴公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量之規定。
- 贖回： 貴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之情況下，以每股新可轉換優先股可轉換之股份數目為基準，收取與股份持有人同樣可收取之股息。貴公司清算、清盤或解散（但並非在轉換新可轉換優先股或 貴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 貴公司可供分派之資產及資金。
- 投票權： 新可轉換優先股持有人可收取 貴公司股東大會通告並出席 貴公司股東大會，但新可轉換優先股並不賦予持有人可於 貴公司股東大會投票的權利，惟股東大會將提呈 貴公司清盤之決議案，或提呈之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。

新百利函件

- 轉讓： 新可轉換優先股(包括新可轉換優先股轉換成之轉換股份)可由持有人不受限制轉讓。
- 地位： 除 貴公司細則明確規定外，新可轉換優先股與每股股份享有同等權利，惟投票權與 貴公司清算、清盤或解散時之分派權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與 貴公司於轉換當日之已發行股份享有同等地位。
- 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： 貴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， 貴公司將向聯交所上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

吾等認為，發行新可轉換優先股份屬合理且屬可接受商業條款，此乃計及以下因素(尤其包括)：

- (1) 根據特定授權之條款，每股新可轉換優先股之發行價將等於每股供股股份之認購價；
- (2) 鑒於特定授權須待(其中包括)供股完成且僅可由董事在供股認購不足及供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價餘額的情況下行使，合資格股東因此獲授實質優先權，可透過供股按與發行新可轉換優先股相同的價格參與籌資活動；及
- (3) 新可轉換優先股之數目須根據滿足收購事項餘下代價所需籌集金額(計及供股所得款項淨額)進行調減，且超出結算收購事項代價

結餘所需金額之所得款項不得以發行新可轉換優先股之方式籌集。

4. 可轉換優先股發行價之估值

如上所述，可轉換優先股之發行價將與供股認購價每股供股股份1.35港元相等。

誠如上文所披露，物業及土地開發及物業投資產生之收益已成為收入之主要來源，佔 貴集團於該期間總收益逾50%。餘下收益來自酒店營運，其次為物業管理及相關服務。因此，吾等已物色47間聯交所上市公司(「可資比較公司」)以進行比較，該等公司(i)於其各自已刊發之年報中所載之最近財政年度主要於中國從事與 貴集團類似的業務，即物業開發、物業投資及酒店營運；及(ii)於最近呈報財政年度至少50%之收益來自於中國之物業開發及物業投資。吾等認為可資比較公司對 貴公司而言屬公平及具代表性，並為所有符合上述準則之相關可資比較公司。

市賬率(「市賬率」)分析為就以資產為基礎之公司(如於香港上市之物業開發公司)進行估值時常用之方法。同時，物業開發公司之盈利很可能視乎物業開發項目之落成及銷售時間而大幅波動，從而可能導致市盈率分析結果失實。因此，吾等認為市賬率分析乃評估物業公司價值之更為恰當之方法。下表說明可資比較公司及 貴公司各自之市賬率水平。

股份代號	公司名稱	股價	市值	擁有人應佔淨資產	市賬率
		(附註1) 港元	(附註1) 百萬港元	(附註1) 百萬港元	(附註2)
3383	雅居樂地產控股有限公司	4.600	18,018	38,118	0.47
2868	首創置業股份有限公司(附註3)	4.310	8,741	11,400	0.77
588	北京北辰實業股份有限公司(附註4)	2.630	21,244	19,993	1.06
832	建業地產股份有限公司	1.930	4,700	8,054	0.58
3883	中國奧園地產集團股份有限公司	1.330	3,703	9,649	0.38
1321	中國新城市商業發展有限公司	4.030	7,004	5,360	1.31
1838	China Properties Group Limited	1.280	2,316	41,844	0.06
1109	華潤置地有限公司	20.800	135,841	96,561	1.41
1668	華南城控股有限公司	2.560	20,516	22,654	0.91
2349	中國水務地產集團有限公司	0.620	1,268	1,740	0.73
298	莊士中國投資有限公司	0.500	804	2,590	0.31
367	莊士機構國際有限公司	0.960	1,664	8,007	0.21
1124	沿海綠色家園有限公司	0.186	779	4,678	0.17

新百利函件

股份代號	公司名稱	股價	市值	擁有人應佔淨資產	市賬率
		(附註1) 港元	(附註1) 百萬港元	(附註1) 百萬港元	(附註2)
2007	碧桂園控股有限公司	2.970	60,445	70,858	0.85
3699	大連萬達商業地產股份有限公司(附註5)	46.550	210,748	135,358	1.56
3333	恒大地產集團有限公司	3.650	53,398	57,532	0.93
1777	花樣年控股集團有限公司	0.910	5,239	11,816	0.44
817	方興地產(中國)有限公司	2.140	19,406	35,674	0.54
337	綠地香港控股有限公司	4.790	6,066	6,913	0.88
3900	綠城中國控股有限公司	6.720	14,522	27,977	0.52
51	海港企業有限公司	13.980	9,908	16,205	0.61
754	合生創展集團有限公司	5.400	12,117	53,101	0.23
173	嘉華國際集團有限公司	3.670	10,229	26,458	0.39
1813	合景泰富地產控股有限公司	5.150	15,173	25,520	0.59
1125	麗豐控股有限公司	0.148	2,387	12,663	0.19
194	廖創興企業有限公司	9.670	3,661	11,009	0.33
95	綠景(中國)地產投資有限公司	2.180	3,018	989	3.05
846	明發集團(國際)有限公司	2.310	14,076	13,262	1.06
1107	當代置業(中國)有限公司	1.200	1,920	3,576	0.54
917	新世界中國地產有限公司	4.840	42,040	59,783	0.70
17	新世界發展有限公司	8.710	77,462	166,410	0.47
119	保利置業集團有限公司	3.690	13,511	29,957	0.45
563	上海實業城市開發集團有限公司	1.390	6,688	12,244	0.55
755	上海証大房地產有限公司	0.234	3,482	6,123	0.57
604	深圳控股有限公司	2.480	16,507	25,172	0.66
813	世茂房地產控股有限公司	16.060	55,769	54,491	1.02
272	瑞安房地產有限公司	1.720	13,763	47,264	0.29
3377	遠洋地產控股有限公司	4.760	35,691	53,780	0.66
59	天譽置業(控股)有限公司	0.650	1,441	2,138	0.67
1207	上置集團有限公司	0.197	1,116	9,093	0.12
2608	陽光100中國控股有限公司	3.200	6,400	4,844	1.32
258	湯臣集團有限公司	1.850	2,823	11,225	0.25
3688	萊蒙國際集團有限公司	2.230	2,588	5,047	0.51
1369	五洲國際控股有限公司	1.320	6,149	4,698	1.31
123	越秀地產股份有限公司	1.450	17,982	36,380	0.49
1628	禹洲地產股份有限公司	1.930	6,670	9,346	0.71
672	眾安房產有限公司	0.810	1,902	7,503	0.25
				最高值	3.05
				最低值	0.06
				平均	0.68
	貴公司				
	基本—根據已發行9,487,416,572股股份	1.350	12,808	22,245	0.58
		(附註6)	(附註7)	(附註9)	(附註10)
	悉數攤薄—根據已發行9,487,416,572股股份 並計及1,095,300,778股已發行可轉換 優先股	1.350	14,287	22,245	0.64
		(附註6)	(附註8)	(附註9)	(附註10)

資料來源：聯交所網站

新百利函件

附註：

1. 可資比較公司於最後實際可行日期之收市股價及市值乃來自聯交所網站。可資比較公司之市值乃按其各自於最後實際可行日期之收市股價及已發行股份數目計算。擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司之最近期刊發年報／中報。
2. 可資比較公司之歷史市賬率乃按於最後實際可行日期其各自的擁有人應佔最近期經審核／未經審核綜合資產淨值及市值計算。
3. 如首創置業股份有限公司(「首創置業」)於截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零一四年十二月三十一日，其擁有649,205,700股已發行內資股及357,998,300股已發行外資非H股。於最後實際可行日期，首創置業擁有1,020,756,000股於聯交所上市之已發行H股。
4. 於最後實際可行日期，北京北辰實業股份有限公司(「北京北辰」)擁有707,020,000股於聯交所上市之已發行H股及2,660,000,000股於上海證券交易所上市(股份代碼：601588)之已發行A股。於最後實際可行日期，北京北辰A股收市價為人民幣5.83元。
5. 誠如大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)截至二零一五年二月二十八日月報表所披露，其於二零一五年二月二十八日擁有3,874,800,000股內資股。於最後實際可行日期，大連萬達的652,547,600股H股於聯交所上市。
6. 即可轉換優先股之發行價每股新可轉換優先股1.35港元。
7. 貴公司之理論市值為可轉換優先股之發行價乘以於最後實際可行日期已發行之9,487,416,572股股份計算。
8. 貴公司之理論市值為可轉換優先股之發行價乘以於最後實際可行日期9,487,416,572股已發行股份及1,095,300,778股已發行可轉換優先股計算。
9. 即未經審核備考資產淨值約人民幣177.957億元(相當於約222.45億港元)。
10. 貴公司之市賬率乃按其理論市值及未經審核備考資產淨值計算。
11. 就本列表而言，人民幣兌港元乃按人民幣0.8元兌1.00港元之平均匯率計算，僅供說明。
12. 根據其日期為二零一五年二月十七日、二零一五年三月二日、二零一五年三月八日及二零一五年三月二十二日之公告，佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)目前正在進行債務重組，因此吾等並不將佳兆業納入上文所披露之可資比較公司列表中。

於最後實際可行日期，可資比較公司之歷史市賬率介乎約0.06倍至約3.05倍之間，平均為0.68倍。吾等自上表注意到，按可轉換優先股之發行價除以未經審核備考資產淨值之市賬率約0.58倍或倘計及最後實際可行日期

新百利函件

之1,095,300,778股已發行可轉換優先股，約0.64倍乃低於可資比較公司之平均市賬率，但仍介乎可資比較公司市賬率範圍之間，因此與市場一致。

吾等認為 貴公司之市賬率(按可轉換優先股之發行價除以可資比較之平均價並經計及以下因素計算)於商業層面上可接受：

- (1) 根據認購函件及特定授權之條款，每股新可轉換優先股之可轉換優先股發行價將等於每股供股股份之認購價(即倘合資格股東擬參與供股，則得茂根據發行新可轉換優先股將予支付的每股價格不優於合資格股東所支付之價格)；
- (2) 鑒於特定授權須待(其中包括)供股完成且僅可由董事在供股認購不足及供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價餘額的情況下行使，合資格股東因此獲授實質優先權，可透過供股按與發行新可轉換優先股相同的價格參與籌資活動；及
- (3) 鑒於 貴公司結清收購事項代價結餘之最後完成日期為二零一五年六月四日，發行新可轉換優先股可令 貴公司於短期內以合理成本籌得所需資本，以補足供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘之任何差額。

5. 發行新可轉換優先股對 貴公司股權架構之影響

誠如通函董事會函件所載「發行新可轉換優先股對 貴公司股權架構之影響」一節所述，假設承諾股東以外之合資格股東概無承購任何供股股份，則吾等注意到，緊隨供股及發行新可轉換優先股完成，而所有可轉換優先股(包括新可轉換優先股及現有已發行之可轉換優先股)已轉換為轉換股份後，現有公眾股東(不包括中國人壽，其為給予承諾的股東之一)之股權將從約23.57%減至約14.69%。然而，誠如本函件所披露，載列於通函董事會函件中的 貴公司股權架構僅供參考，並不反映緊隨供股及新可轉換優先股發行完成後 貴公司的實際股權架構，乃由於行使可轉換優先股附帶的轉換權須受限於 貴公司符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定。

儘管轉換新可轉換優先股將對現有公眾股東持有之股權產生攤薄影響，考慮到，尤其是(i)轉換新可轉換優先股須受(其中包括)上市規則項下之公眾持股量規定規限；(ii)認購函件及特定授權之條款乃屬正常商業條款，且就相關獨立股東而言屬公平合理；及(iii)發行新可轉換優先股籌集之所得款項淨額將僅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任何差額，而超出結算收購事項代價結餘所需金額之所得款項不得以發行新可轉換優先股之方式籌集，吾等認為，發行及轉換新可轉換優先股對現有公眾股東持有之股權產生潛在攤薄影響屬商業可接受影響。

6. 發行新可轉換優先股對 貴集團之財務影響

6.1 資產淨值

誠如二零一四年通函附錄三所載擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所述，假設收購事項於二零一四年六月三十日完成，則未經審核備考資產淨值約為人民幣177.957億元，指 貴公司擁有人應佔每股股權約為人民幣1.88元(或按悉數攤薄基準計算為約人民幣1.68元)(「每股資產淨值」)。據董事告知，發行新可轉換優先股(倘落實)將導致 貴公司擁有人應佔股權增加，即(i)發行新可轉換優先股之所得款項淨額增加現金金額；及(ii)緊隨發行新可轉化優先股之後，但於使用發行新可轉換優先股所得款項結算收購事項餘下代價之前， 貴公司擁有人應佔股權增加相同金額。然而，由於每股新可轉換優先股之可轉換優先股發行價1.35港元低於每股資產淨值，預期發行新可轉換優先股會對每股資產淨值產生攤薄影響。鑒於即使供股獲悉數認購，按每股供股股份認購價1.35港元進行之供股亦將對每股資產淨值產生攤薄影響，以及合資格股東獲授予優先參與供股之權利以於發行新可轉換優先股生效之前維持於 貴公司的相關持股水平，吾等認為因發行新可轉換優先股對每股資產淨值產生的攤薄影響屬商業合理。

6.2 資產負債比率

如上所述，鑒於發行新可轉換優先股(倘落實)將造成 貴公司擁有人應佔股權增加，而不會對其總借款產生影響，故預期 貴集團之資產負債

新百利函件

比率於緊隨發行新可轉換優先股後，但於使用發行新可轉換優先股所得款項結算收購事項餘下代價之前得以提升。

謹請注意，上述有關財務影響之討論僅供說明，並不反映 貴集團於發行新可轉換優先股完成後的財務狀況。

討論及分析

經計及以上觀察及分析，尤其是以下各項後，吾等認為認購函件、特定授權及發行新可轉換優先股(包括可轉換優先股之發行價)之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理：

- (1) 根據認購函件及特定授權之條款，每股新可轉換優先股之可轉換優先股發行價將等於每股供股股份之認購價(即倘合資格股東擬參與供股，則得茂根據發行新可轉換優先股將予支付的每股價格不優於合資格股東所支付之價格)；
- (2) 鑒於特定授權須待(其中包括)供股完成且僅可由董事在供股認購不足及供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價餘額的情況下行使，合資格股東因此獲授實質優先權，可透過供股按與發行新可轉換優先股相同的價格參與籌資活動；
- (3) 鑒於 貴公司結算收購事項代價結餘之最後期限為二零一五年六月四日，特定授權及發行新可轉換優先股可令 貴公司於短期內以合理成本籌得所需資本，以補足供股所得款項淨額不足以支付收購事項代價結餘之任何差額；及
- (4) 新可轉換優先股之數目須根據滿足收購事項餘下代價所需籌集金額(計及供股所得款項淨額)進行調減，且超出結算收購事項代價結餘所需金額之所得款項不得以發行新可轉換優先股之方式籌集。

新百利函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為，儘管認購函件及特定授權並非於 貴集團一般業務進程中訂立，但認購函件之條款及特定授權之建議條款乃屬正常商業條款，且屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購函件、特定授權及其項下擬進行交易之決議案。

獨立董事委員會、獨立股東 台照
及僅供大悅城地產有限公司其他股東
及不可贖回可轉換優先股股東 參照

代表
新百利融資有限公司
董事總經理 董事
鄒偉雄 譚思嘉

二零一五年三月三十日

鄒偉雄先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利之負責人員，以進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業積逾十五年經驗。

譚思嘉女士乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利之負責人員，以進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業積逾十二年經驗。

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之資料。董事就本通函所載資料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準確完整，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內容有所誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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的標準守則（「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、相關股份及債權證之好倉

董事／ 最高行政人員姓名	公司／相聯法團 名稱	身份	所持已發 行普通股 數目 (附註1)	所持相關 股份數目	佔已發行 股本概約 百分比(%)
馬建平	中國食品有限公司	實益擁有人	—	600,000 (附註2)	0.0214% (附註4)
韓石	中國糧油控股有限 公司	實益擁有人	153,400	—	0.0029% (附註5)
馬王軍	中國糧油控股有限 公司	實益擁有人	—	583,000 (附註3)	0.0111% (附註5)
林建明	本公司	實益擁有人	6,000	—	0.00006% (附註6)

附註：

- 於本公司或其相聯法團普通股份（不包括股本衍生工具，如購股權、認股權證或可換股債券）中之好倉。
- 根據中國食品有限公司購股權計劃向馬建平先生授出之購股權項下之中國食品有限公司相關股份之好倉。

3. 根據中國糧油控股有限公司購股權計劃向馬王軍先生授出之購股權項下之中國糧油控股有限公司相關股份好倉。
4. 該百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國食品有限公司於最後實際可行日期之已發行股份總數2,797,223,396股股份計算。
5. 該百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國糧油控股有限公司於最後實際可行日期之已發行股份總數5,249,880,788股股份計算。
6. 該百分比(約整至小數點後五位)乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行普通股份總數9,487,416,572股普通股份計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉)；(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其他權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(1)得茂分別於6,359,043,360股股份(即最後實際可行日期已發行股份總數的5%)及1,095,300,778股可轉換優先股(即最後實際可行日期已發行可轉換優先股總數的100%)中擁有權益(如根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司所披露者)；及(2)得茂之間接唯一股東中糧集團有限公司被視為於上文呈報的得茂持有的股份及可轉換優先股中擁有權益。

於最後實際可行日期，馬建平先生、馬王軍先生、周政先生及韓石先生均為得茂的董事，而姜華女士為中糧集團有限公司之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或任何建議董事為持有本公司股份及相關股份中根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

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. 其他涉及董事之安排

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（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，概無董事直接或間接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擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務（不包括本集團業務）中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的重大權益。

6. 重大不利變動

茲提述本公司於二零一五年一月二十三日刊發之盈利警告公告，預期本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得年內綜合溢利較本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合財務資料錄得之綜合溢利減少約45%至50%，此乃主要由於本集團之投資物業之公允價值預期增幅下降及在較小程度上，由於(i)本集團三個新物業項目（北京長安街W酒店、北京華爾道夫酒店及煙台大悅城）於二零一四年開業產生的經營成本及開支減少；(ii)該等三個新開業物業於相關期間並未開始產生任何重大收益或溢利以覆蓋該等經營成本及開支；及(iii)二零一四年物業銷售收益因本集團已售及交付總建築面積減少而減少。

進一步提述本集團於二零一四年九月十八日刊發之中期報告有關本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料，以及本公司於二零一四年六月二十五日刊發盈利警告公告稱本集團預期於截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利較去年同期將錄得大幅度下降，主要由於本集團之投資物業之公允價值於相關期間預期增幅下降。

除上述披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，董事並未知悉自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期）起本集團的財務或交易狀況存在任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意分別以本通函所載形式及涵義納入其函件、報告及／或意見以及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司擁有任何實益股權或認購或提名有關人士認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法定強制執行力)，其亦無於任何自二零一三年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至二零一五年四月二十四日(星期五)(包括該日)期間星期一至星期五(公眾假期除外)上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分之正常辦公時間，可於本公司香港註冊辦事處供查閱，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：

- (a) 認購函件；
- (b) 本通函本附錄一「專家資格及同意書」一段提述之書面同意書；
- (c) 獨立董事委員會發出之推薦建議函件，全文載於本通函第15至16頁；
- (d) 獨立財務顧問發出之函件，全文載於本通函第17至40頁；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年四月二十四日(星期五)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不作修訂)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零一五年三月三十日刊發的通函(「通函」)所用詞彙具有相同涵義。

普通決議案

有關認購函件及授出特定授權之決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准認購函件及授出特定授權(受限於通函所載條款及條件)以向得茂配發及發行最多4,485,812,677股可轉換優先股，有關所得款項將用於支付收購事項之餘下代價；及
- (b) 謹此授權董事在彼等認為就令本第1項決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽署及簽訂所有有關文件、文據及協議。」

有關增加法定股本之決議案

2. 「動議：

- (a) 謹此將本公司法定股本自3,000,000,000港元(分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可轉換優先股)增至4,000,000,000港元(分為28,904,699,222股股份及11,095,300,778股可轉換優先股)；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權董事在彼等認為就令本第2項決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽署及簽訂所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政
謹啟

香港，二零一五年三月三十日

附註：

1. 本公司將於二零一五年四月二十二日(星期三)至二零一五年四月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為使股東合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件須於二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時三十分或之前提交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)登記。
2. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東，均可委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任表格須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的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，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視作已撤銷。
4. 根據上市規則，於股東特別大會提呈的特別決議案均須投票表決，而本公司將根據上市規則於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://en.cofcolandholdings.com>)公佈投票表決結果。
5. 於本通告日期，董事會由執行董事周政先生(主席)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)組成。