

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程或應採取之行動有任何疑問，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。除非另有說明，本封面頁所用詞彙與本供股章程「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

閣下如已出售或轉讓名下所有大悅城地產有限公司股份，應立即將本供股章程及隨附的暫定配額通知書及額外申請表格(如有)遞交予買方或承讓人或銀行、持牌股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

各份供股文件的副本連同本供股章程附錄三「14.送交公司註冊處處長的文件」一節所指文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定向香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會對上述任何該等文件的內容概不負責。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對供股文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因供股文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

股份及未繳股款及繳足股款供股股份買賣可透過香港結算管理的中央結算系統進行交收。閣下應該該等交收安排的詳情及有關安排對閣下的權利及權益可能造成的影響，諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。所有於中央結算系統進行的活動均依據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進行。

登記地址位於香港以外的股東及居於香港以外的實益擁有人(定義見下文)請參閱本供股章程「注意事項」中的「海外投資者注意事項」一節及本供股章程「董事會函件」中「不合資格股東」一節所載的重要資料。

向香港以外司法權區派發供股文件可能受法律限制。獲得供股文件者應自行了解及遵守任何有關限制。未能遵守有關限制或會構成違反任何該等司法權區之證券法例，本公司將對此概不負責。供股文件並不構成或組成於作出有關要約或游說屬違法的任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約或邀請或任何要約或邀請的部份，或購買未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約的任何游說，或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何配額的任何要約或邀請或任何要約或邀請的部份。

供股文件及其任何副本均不得直接或間接於美國發佈或派發有關文件即屬違法的任何其他司法權區發佈或派發，或派發予任何美國人士。本供股章程所述證券並無根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州之法律註冊，且如未根據美國證券法及適用州法律獲豁免登記，不得在美國提呈或出售。本公司無意於美國註冊供股股份或本供股章程內所述任何證券的任何部份或於美國進行證券公開發售。

本供股章程不符資格作為加拿大任何省份或地區的售股章程或供股發售通函且供股股份不得在加拿大提呈或分發。



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)

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

財務顧問

Goldman Sachs 高盛

中銀國際

HSBC

J.P.Morgan

除不可撤回承諾下的若干給予承諾的股東外，接納供股股份及繳付股款的最後時間為二零一五年四月十六日(星期四)下午四時正。有關接納供股股份及繳納股款或轉讓供股股份的手續載於本供股章程第21頁至第27頁「接納及繳付股款或轉讓手續」一節內。

供股將根據上市規則第7.19(1)條註釋(2)按非包銷基準進行。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，供股都將進行。給予承諾的股東已於彼等各自的不可撤回承諾作出承諾，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%)。倘供股認購不足，則該數目將作出調減，以令供股股份發行後可維持25%的最低公眾持股量。

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。

股東須注意，現有股份已於二零一五年三月十八日(星期三)按除權基準買賣。供股股份將自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)以未繳股款形式買賣。有關買賣將於供股的條件尚未獲達成時發生。倘本供股章程所載「董事會函件」中「供股之條件」一節所載的供股的任何其他條件未能達成或獲豁免，則供股將不會進行，在此情況下，本公司將於相關時間作出進一步公告。截至所有供股條件達成當日(目前預期為二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時正)買賣股份的任何人士以及以未繳股款形式買賣供股股份的任何人士，將因此而承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。股東及潛在投資者買賣股份或供股股份及/或未繳股款供股股份時應審慎行事。如彼等對其情況有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。

二零一五年三月三十日

## 注 意 事 項

倘本供股章程所載「董事會函件」中「供股之條件」一節所載的供股的任何條件未能達成或獲豁免，則供股將不會進行，在此情況下，本公司將於相關時間作出進一步公告。

股東須注意，股份已自二零一五年三月十八日(星期三)起按除權基準買賣，而供股股份將自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)以未繳股款形式買賣。有關買賣將於供股的條件尚未獲達成時發生。截至所有供股條件達成當日(目前預期為二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時正)買賣本公司證券的任何人士以及以未繳股款形式買賣供股股份的任何人士，將因此而承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。股東及潛在投資者於買賣股份或供股股份及／或未繳股款供股股份時應謹慎行事。如彼等對其情況有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

除本供股章程另有所載外，本供股章程所述的供股將不會向其登記地址為香港以外的司法權區的股東、實益擁有人或投資者作出，供股亦不會向位處或居於香港以外的司法權區的股東、實益擁有人或投資者作出，除非可向該等司法權區合法提出要約而並無違反任何登記或其他法律或監管規定或該要約乃依據任何豁免作出或遵守該等規定不屬過重負擔則另當別論。

本供股章程並不構成於作出有關要約或游說屬違法之任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約或邀請或任何要約或邀請之部分，或購買未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約之任何游說或任何游說之部分，或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何配額之任何要約或邀請或任何要約或邀請之部分。未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格會根據香港以外的任何司法權區的證券法例存檔或登記，而未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格亦會根據除香港以外的任何司法權區的任何有關證券法例合資格進行分派。因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份均不得於未根據該等司法權區各證券法例辦理登記或獲資格登記，或未獲豁免遵守該等司法權區適用規則辦理登記或獲資格登記規定的情況下，向除香港以外的任何司法權區或在香港以外的任何司法權區內直接或間接予以提呈、出售、抵押、接納、轉售、轉讓或交付。

登記地址位於除香港以外的任何司法權區的股東及位處或居住於香港以外的任何司法權區的投資者或代表屬上述地址的人士持有股份者以及居住於香港以外的實益擁有人，請參閱本供股章程「董事會函件」一節「不合資格股東」一段。

## 注 意 事 項

根據供股獲得未繳股款供股股份及／或供股股份的每名人士將須確認，或於購入未繳股款供股股份及／或供股股份時被視為確認，彼知悉本供股章程所述對提呈及出售未繳股款供股股份及／或供股股份的限制。

### 海外投資者注意事項

基於本公司法律顧問就相關海外限制法例提供之法律意見，以下所載注意事項提請以下司法權區之海外投資者垂注。

### 加拿大投資者注意事項

向任何登記地址位於加拿大的海外股東發售或派發未繳股款供股股份或須遵守加拿大之若干章程文件及登記規定。考慮到遵守加拿大之有關規定可能昂貴、耗時及不可行，供股股份(按未繳股款供股股份及繳足股款供股股份形式)將不會派發予加拿大居民，亦不會被除非遵守加拿大適用證券法例之人士獲得。

### 中國投資者注意事項

本供股章程及其他供股文件並無亦不擬提呈中國證券監督管理委員會或中國任何其他監管機構備案或批准。供股股份(以未繳股款供股股份及繳足股款供股股份形式)不得及不可於中國直接或間接向任何人士或實體發售或出售，除非有關人士或實體已獲得必要及適當批准及／或根據適用中國法律法規於有關中國部門登記備案。

除非符合中國法律法規，否則本供股章程及其他供股文件或任何其他相關文件或材料不得於中國進行分派或轉發，或用於在中國提呈認購或出售任何供股股份(以未繳股款供股股份及繳足股款供股股份形式)，且不能在中國公之於眾。中國股東將無權參與供股。

### 台灣投資者注意事項

為遵守台灣法例，寄發予登記地址位於台灣的海外股東的暫定配額通知書不得轉讓。未繳股款供股股份及繳足股款供股股份並無亦不會根據台灣有關證券法例及規例向台灣金融監督管理委員會(「金管會」)登記，而倘任何有關發售或出售將構成台灣《證券交易法》所界定的發售，且須向金管會登記或報告，亦不得於台灣提呈或

## 注意事項

出售。概無台灣個人或實體已獲授權於台灣提呈或出售未繳股款供股股份及繳足股款供股股份，或以其他方式就未繳股款供股股份及繳足股款供股股份的發售或出售提供意見。

### 英國投資者注意事項

本供股章程並無交付予英國金融市場行為監管局(「金融市場行為監管局」)或經修訂的《二零零零年金融服務及市場法》(「金融服務及市場法」)所界定之授權人士供其批准。本公司並無或不擬就供股刊發經批准供股章程(定義見金融服務及市場法第85條或歐洲議會及委員會二零零三年十一月四日第2003/71/EC指令(內容有關向公眾人士提呈證券或在證券獲准買賣時刊發供股章程)(「章程指令」))。因此，本供股章程內所述證券不得提呈予英國境內人士，惟向金融服務及市場法第86條定義之「合資格投資者」之人士或以其他形式向英國公眾人士提呈不會違反金融服務及市場法或章程指令之情況則除外。

在英國，本供股章程僅會致予及分派予根據金融服務及市場法第21條可合法推銷的人士。尤其是，本供股章程僅可致予及分派予(a)(i)符合二零零零年金融服務及市場法(金融推廣)二零零五年法令(「法令」)第19(5)條所界定具有投資相關事宜專業經驗以符合「專業投資者」資格之人士；或(ii)法令第49(2)(a)至(d)條範圍內之人士；或(b)可於英國以外合法通信之人士(統稱「有關人士」)。非有關人士不得回應或依賴本通信。本通信相關之任何投資或投資活動乃提供予有關人士並僅由有關人士參與。

有關進一步詳情，請參閱本供股章程「董事會函件」中的「不合資格股東」章節。

### 美國投資者注意事項

本供股章程不得以電子或其他方式向美國境內人士傳閱、派發、轉交、交付或轉發，美國境內任何人士亦不得依賴其作為任何投資決定的基礎或作任何其他用途。本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格概不會構成、將構成、或組成或將組成向登記地址為美國的任何人士或居於美國的任何人士發行、購買或收購未繳股款供股股份及／或繳足股款供股股份的任何要約或邀請之一部份。本供股章程、暫定配額通知書、額外申請表格、未繳股款供股股份及供股股份並無亦將不會根據美國一九三三年證券法(經修訂)或美國任何州或屬地的證券法律登記。因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份僅可於根據《美國證券法》S規例進行的離岸交易中提呈發售、出售、認購、轉售、放棄、轉讓或交付。

## 前 瞻 陳 述

### 前 瞻 陳 述

除過去事實之陳述外，本供股章程內所有陳述均為前瞻陳述。在若干情況下，前瞻陳述可能通過「可」、「可能」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」等詞彙或類似表達及其否定式顯示。本供股章程內之前瞻陳述包括(但不限於)有關本集團業務策略、產品供應、市場地位、競爭、財務前景、業績、流動資金狀況及資金資源之陳述，以及有關本集團經營之有關行業及市場趨勢、科技進步、財務及經濟發展、法律及監管變動及其詮釋與強制執行之陳述。

本供股章程內之前瞻陳述乃基於管理層目前對未來事項之預期。管理層目前之預期反映有關本集團策略、經營、行業、信貸及其他金融市場之發展及貿易環境之多項假設。基於其性質，其存在已知及未知之風險及不明朗因素，以致實際結果及未來事項與前瞻陳述所隱含或明示者有重大分別。倘若一項或多項該等風險或不明朗因素出現，或倘若前瞻陳述之任何相關假設證實為不確，則本集團之實際業績可能與前瞻陳述所明示或隱含者有重大分別。本集團並不知悉或本集團目前認為不重大之其他風險，亦可能導致本供股章程所述事項及趨勢不會出現，且財務表現的估計、說明及預測不會實現。

有意投資者務請注意，前瞻陳述僅就本供股章程刊發日期之情況而言。除適用法律規定外，本集團並不承擔因新資訊、未來事項或其他事項而修訂本供股章程內任何前瞻陳述的任何責任，並明確表示不會承擔有關責任。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	8
供股之概要 .....	10
董事會函件 .....	13
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，於最後實際可行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(星期五)之公告，內容有關(其中包括)供股
「實益擁有人」	指	以登記擁有人之名義登記股份之股份實益擁有人
「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
「中央結算系統結算參與者」	指	獲香港結算許可以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統保管人參與者」	指	獲香港結算許可准以保管人身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份(可為個人或聯名個人或公司)參與中央結算系統的人士

## 釋 義

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統保管人參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「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最後實際可行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
「中糧集團有限公司」	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，為本公司之控股股東
「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
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂
「餘下代價」	指	於最後實際可行日期未償還的收購事項代價餘額6,229,892,686港元
「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	就申請額外供股股份向合資格股東發出的額外申請表格



## 釋 義

「GIC」	指	GIC Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司，由新加坡政府全資擁有且於最後實際可行日期為持有本公司約8.17%已發行股本之本公司股東。因GIC之關連公司為本公司附屬公司之主要股東，故其屬非公眾股東
「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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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(星期五)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供股股份配額，進一步詳情載列於本供股章程「董事會函件」中的「給予承諾的股東之不可撤回承諾」一節
「中介人」	指	就股份存放在中央結算系統及以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記之實益擁有人而言，指實益擁有人之經紀、保管人、代名人或身為中央結算系統參與者或已將實益擁有人之股份存放於中央結算系統參與者的其他有關人士
「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

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一五年三月二十四日(星期二)，即本供股章程刊發前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「不合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊及其於名冊所列地址位於香港境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股東
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊而其於該名冊所示地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	向合資格股東發出有關彼等在供股項下保證配額的暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	本公司就供股刊發的日期為二零一五年三月三十日之供股章程
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東、以及得茂及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

## 釋 義

「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
「登記擁有人」	指	就實益擁有人而言，指為本公司股東名冊所示實益擁有人實益擁有的股份登記持有人的代名人、受託人、存管處或任何其他授權保管人或第三方
「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發行最多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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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本公司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，其詳情載列於公告及將於本供股章程日期當日或前後另行寄發予股東之通函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「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，其詳情載列於公告及有關(其中包括)特定授權而將於本供股章程日期當日或前後另行寄發予股東之通函
「認購價」	指	根據供股每股供股股份1.35港元的認購價
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予其之相同涵義
「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

本供股章程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根據特定授權發行之可轉換優先股或於轉換可轉換優先股或擬根據特定授權發行之可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本供股章程中，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)。

於本供股章程內，除文義另有所指外，匯率採用1美元兌換人民幣6.137元及1港元兌換人民幣0.7917元計值。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元、美元或人民幣(視情況而定)金額曾經、原應已或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

## 釋 義

本供股章程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。

於本供股章程中，除另有說明者外，單數詞彙具有複數之涵義，反之亦然，所指性別不分男女。

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供股章程，不應視作正式英譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

## 預期時間表

### 預期時間表

供股之預期時間表如下：

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

(若干給予承諾的股東除外) . . . . . 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

附註：

1. 本供股章程提述之所有時間及日期均指香港當地時間及日期。
2. 務請股東注意，上文所載預期時間表及本供股章程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。
3. 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：
  - 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；

## 預期時間表

- 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。
4. 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「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。

## 供股之概要

下列資料源自本供股章程，須連同本供股章程全文一起細閱：

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：	於最後實際可行日期為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相應調減，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合共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。請參閱本供股章程「董事會函件」中的「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)



## 供股之概要

供股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提呈發售。於最後實際可行日期，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）。鑒於得茂尚未於記錄日期或之前行使任何可轉換優先股所附的任何轉換權，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。

除上文所披露者以及根據認購函件進行之可轉換優先股建議發行外，於最後實際可行日期，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最大數目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)條註釋(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。

## 供股之概要

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。

### 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。請參閱本供股章程「董事會函件」中的「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。

謹請股東注意，現有股份已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。倘供股條件仍未達成，該等買賣將會進行。任何於供股條件獲全部達成當日(現時預期為二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時正)前買賣股份之人士以及買賣未繳股款供股股份之人士，將因此承擔供股未必成為無條件或未必進行之風險。務請股東及潛在投資者於買賣股份或供股股份及／或未繳股款供股股份時審慎行事。如彼等對其狀況有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

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。



**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 金紫荊星章、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：

**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**

**緒言**

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，內容有關收購事項及公告。收購事項已於二零一四年十二月四日完成。根據公告，董事會宣佈，本公司(其中包括)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

## 董事會函件

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)條註釋(2)按非包銷基準進行。根據不可撤回承諾(更多詳情載於本「董事會函件」中的「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之餘下代價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。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股的進一步資料，包括有關買賣、轉讓及接納供股股份，以及本集團財務資料及其他資料。

### 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： 於最後實際可行日期為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。

## 董事會函件

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「董事會函件」中的「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。於最後實際可行日期，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)。鑒於得茂尚未於記錄  
日期或之前行使任何可轉換優先股所附的任何轉換權，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。

除上文所披露者以及根據認購函件進行之可轉換優先股建議發行外，於最後實  
際可行日期，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最後  
實際可行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)條註釋(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。

**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：

## 董事會函件

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。

## 合資格股東

供股僅供合資格股東參與。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。

本公司將向合資格股東寄發供股文件，並按合理實際可行情況下及法律許可下，向不合資格股東及可轉換優先股持有人寄發本供股章程，僅供彼等參考之用。本公司將不向不合資格股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

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。

## 派發本供股章程及其他供股文件

向香港以外之司法權區派發供股文件或會受到法律限制。收取供股文件之人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)應自行了解及遵守任何有關限制。未能遵守有關限制或會構成違反任何該等司法權區之證券法。任何股東或實益擁有人如對其本身的狀況有任何疑問，應立即諮詢適當的專業顧問。尤其是，視乎本公司酌情權，供股文件不應在、向或由任何香港以外之司法權區派發、送交或送呈。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不受上述之聲明及保證規限。

除香港外，供股文件並無亦不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例辦理存檔或登記。



## 不合資格股東

於記錄日期，本公司股東名冊上有四名海外股東，其地址位於加拿大、中國、台灣及英國。於記錄日期，登記地址位於加拿大、中國、台灣及英國的股東各自股權比例合共佔本公司已發行股本極小的百分比，少於0.01%。根據上市規則第13.36(2)條，本公司已就相關海外司法權區之適用證券法例下之法律限制及相關監管機構或證券交易所就於該等海外司法權區向股東提呈發售供股股份之規定作出查詢。根據所接獲的法律意見及經考慮海外股東的相關百分比，倘董事認為基於有關地區法例下之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之任何適用規定，不向該等海外股東提呈供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)乃屬必要或權宜及符合本公司及股東之整體利益，惟該等地址位於英國且可能為金融服務及市場法第86(7)條界定之合資格投資者，並因此成為供股項下合資格股東之股東除外。因此，供股不會向該等不合資格股東(即位於加拿大、中國及台灣的海外投資者)提供。

有關提請若干司法權區海外投資者垂注之注意事項，請參閱本供股章程「注意事項」中「海外投資者注意事項」章節。

此外，於香港以外任何地區或司法權區收到暫定配額通知書或額外申請表格之人士，均不得將其視作申請供股股份之要約或邀請，但在毋須遵守其任何登記或其他法律及監管規定之情況下可合法提出有關要約或邀請之地區或司法權區，或有關要約乃依據任何豁免而作出或董事會認為遵守相關法律或監管規定不會過於繁複則另當別論。在相關海外司法權區法例許可的情況下，本公司將會向不合資格股東寄送本供股章程，僅供彼等參考之用。

收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或任何股票戶口(包括中央結算系統)存入未繳股款供股股份並不會及將不會構成在提呈要約屬違法之任何司法權區提呈要約，在該等情況下，本供股章程及／或其他供股文件須視為僅供參考，不得複製或轉發。任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)如收到本供股章程及其他供股文件之副本或其中央結算系統股票戶口存入未繳股款供股股份，不應就供股在、向或由香港以外任何司法權區派發或寄發本供股章程及其他供股文件之副本或在、向或由有關地區對任何人士轉讓未繳股款供股股份，除非在毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定之情況下便可合法向該等司法權區作出要約或該要約乃依據任何豁免而作出或董事會認為遵守相關法律或監管規定將不會過於繁複則另當別論。倘若任何有關地區之任何人士或其代理人、保管人、代名人或受託人收到暫定配額通知書或額外申請表格或於中央結算系統存入未繳股款供股股份，其不應尋求承購暫定配額通知書所述權利或轉讓暫定配額通知書

## 董事會函件

(或根據額外申請表格申請任何額外供股股份)或轉讓中央結算系統內之未繳股款供股股份，除非本公司全權酌情決定，該等行動不會違反適用法例或監管規定則作別論。任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)如將本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格在、向或由香港以外之任何司法權區轉發(無論根據合約或法律責任或其他理由)，應促請收件人注意本節內容。

儘管供股文件有任何其他規定，但倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關限制之法例或規例，則本公司保留權利容許登記地址位於或居於香港以外司法權區之任何股東(不論為直接持有人或實益擁有人)承購其未繳股款供股權及／或申請額外供股股份。

原應暫定配發予不合資格股東之供股股份已獲安排以未繳股款之形式，於未繳股款之供股股份開始在聯交所買賣後但未繳股款供股股份最後買賣日期前，於實際可行的情況下盡早在市場出售(倘可於扣除開支後取得溢價)。倘任何該等不合資格股東有權收取之個別款項為100港元或以上，則該等出售之所得款項在扣除開支後將由本公司以港元按相關不合資格股東於記錄日期在本公司的持股比例向彼等支付。個別金額不超過100港元的款項將撥歸本公司所有。任何涉及不合資格股東未出售配額之供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格作出額外申請。預期該等出售所得款項之支票(如有)將於退回支票當日或前後之日期以平郵方式寄發予有權獲發支票之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何身處香港以外之人士(包括但不限於任何代理人、保管人、代名人或受託人)如欲申請供股股份，均有責任自行遵守相關地區或司法權區之法例及規例，包括獲取任何政府或其他同意書，以及繳納相關地區或司法權區就此規定須繳付之任何稅項及關稅。任何該等人士接納所提呈之供股股份將被視為構成該等人士向本公司聲明及保證，彼等已全面遵守該等地方例及規定。閣下對本身之狀況如有疑問，應諮詢本身之專業顧問。

如本公司認為任何接納或申請未繳股款供股股份會違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法律或法規時，本公司保留權利將有關接納或申請視為無效。此外，如本公司或其代理人供股股份之有關暫定配額或轉讓或登記有關轉讓可能涉及違反任何地區或司法權區之法律或法規，或倘股東或其代理人並未在暫定配額通知

## 董事會函件

書及／或額外申請表格就有關事項作出聲明，本公司保留權利將暫定配額通知書所載任何聲稱的接納供股股份暫定配額及／或根據額外申請表格申請認購額外供股股份視為無效或拒絕登記任何聲稱的轉讓所代表之供股權。

### 接納及繳付股款或轉讓手續

#### 一般事項

任何人士(包括但不限於代理人、代名人及受託人)如欲承購其供股項下之供股權，必須自行全面遵守任何相關地區之適用法例，包括獲取任何必需之政府或其他同意書、辦妥任何其他必要之正式手續以及繳納該等地區之任何發行、轉讓或其他稅項。登記地址位於香港以外任何司法權區之股東或代表身處或居於該等地址之人士及投資者持有股份之人士務請垂注本「董事會函件」中「不合資格股東」一節。

倘若接納本供股章程之交付，在美國以外獲提呈發售及出售供股股份之每名認購人(包括但不限於代理人、代名人及受託人)將(通過接納本供股章程)被視為已向本公司及代其行事之任何人士作出以下聲明及保證，除非本公司按其全權酌情決定以書面明示豁免有關規定：

- 彼於記錄日期為股東，或彼已依法或可依法直接或間接從有關人士取得有關權利；
- 彼可合法在其居住或目前位處之司法權區獲提呈、承購、取得、認購及收取供股權及／或供股股份；
- 彼並非居於或位處美國，亦非美國公民；
- 彼並非按非酌情基準為給予接納指示時居於或位處美國或為美國公民之人士接受就收購或承購供股權或供股股份而作出之要約；
- 並非代位處美國之任何人士承購，除非：
  - (a) 接到美國以外地區人士之購買或承購未繳股款供股股份或認購或接納供股股份之指示，及

## 董事會函件

(b) 發出該項指示之人士已確認彼(i)有權發出該項指示，及(ii)(A)對有關賬戶擁有投資決定權或(B)為美國證券法S規例所界定之「離岸交易」中收購供股股份之投資經理或投資公司；

- 彼為在美國證券法S規例所界定之「離岸交易」中收購供股權及／或供股股份；
- 彼並非以美國證券法S規例所界定之任何「定向銷售活動」獲提呈供股股份；
- 彼收購供股權或供股股份之目的並非直接或間接向美國境內發售、出售、配發、承購、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或分發有關供股權或供股股份；及
- 彼明白，供股權或供股股份均並無亦將不會根據美國證券法或在美國任何州份、領土或屬地之任何證券監管當局註冊，而供股權及供股股份僅依據美國證券法項下S規例在美國以外分發及發售。因此，彼明白，供股權或供股股份不可在或向美國發售、出售、質押或另行轉讓，惟依據美國證券法登記規定之豁免或在毋須受限於美國證券法登記規定之交易除外。

為免疑慮，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不受限於上述聲明及保證。

倘出現下列情況，本公司可視任何指示為無效：

- 本公司認為該指示乃從香港以外之任何司法權區發出及可能涉及違反相關司法權區之法例；或
- 本公司就其他方面認為任何指示可能涉及違反任何司法權區之法例；或倘本公司或其代理人相信，此舉可能違反任何適用法律或監管規定；或
- 聲稱拒絕上述各段所規定之聲明及／或保證。

### 合資格股東應採取之行動

#### 認購所有獲暫定配發之供股股份

本供股章程隨附一份向每名合資格股東發出之暫定配額通知書，賦予該股東認購暫定配額通知書上所列數目供股股份之權利。如合資格股東擬接納其暫定配額通知書上所列全部暫定向其配發之供股股份，彼必須按暫定配額通知書上印備之指示

## 董事會函件

遞交暫定配額通知書，並連同接納時應繳之全數股款，在二零一五年四月十六日（星期四）下午四時正前交往股份過戶登記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（惟若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者除外）。所有股款必須以港元支票或銀行本票支付。支票必須由香港持牌銀行之銀行賬戶開出，而銀行本票必須由香港持牌銀行發出，以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式註明抬頭人為「**Joy City Property Limited — Provisional Allotment Account**」。

務請注意，除非原承配人或獲有效轉讓該等權利之任何人士在二零一五年四月十六日（星期四）下午四時正前把暫定配額通知書連同適當之股款送抵股份過戶登記處，否則暫定配額及其下之所有權利及配額均將被視為已被拒絕，並將予以註銷（惟若干給予承諾的股東根據不可撤回承諾行事者除外）。儘管未有根據有關指示填妥，本公司仍可酌情決定將暫定配額通知書視為有效，對交回或代表交回之人士具有約束力。

給予承諾的股東應根據彼等各自相關之不可撤回承諾之條款及條件提交暫定配額通知書。有關進一步詳情，請參閱本章節「董事會函件」中「給予承諾的股東之不可撤回承諾」章節。

### 轉讓及「分拆」未繳股款供股股份

合資格股東如欲只接納根據暫定配額通知書暫定向其配發之部分供股股份或轉讓其認購供股股份之部分權利，或轉讓其全部或部分權利予超過一名人士，則須在不遲於二零一五年四月八日（星期三）下午四時三十分將原暫定配額通知書交回及送遞股份過戶登記處，以供股份過戶登記處註銷原暫定配額通知書，並按所需數額發出新暫定配額通知書，而新暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於股份過戶處領取。此程序通常稱為「分拆」未繳股款供股股份。

將未繳股款供股股份「分拆」後，合資格股東如欲接納新暫定配額通知書所列明之供股股份暫定配額，應根據上文就認購暫定配發之供股股份所給予之指示接納。

倘合資格股東欲轉讓其於暫定配額通知書（或分拆暫定配額通知書，視情況而定）下之全部未繳股款供股股份予其他人士，彼應填妥及簽署暫定配額通知書內的登記資料並將暫定配額通知書轉交獲轉讓其未繳股款供股股份之承讓人或經手轉讓之人士。承讓人之後必須填妥及簽署暫定配額通知書內的登記詳情，並將整份暫定配額通知書連同接納時應付之全部股款不遲於二零一五年四月十六日（星期四）下午四時正送交股份過戶登記處。

## 董事會函件

暫定配額通知書載有關於合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額所應依循程序之進一步資料。

所有支票或銀行本票將於收取後即時過戶，而自有關款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。填妥並遞交暫定配額通知書連同支付所申請供股股份股款之支票或銀行本票，將構成申請人之保證，指支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。在不損及本公司就此具有之其他權利下，本公司保留權利拒絕受理任何有關支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現之暫定配額通知書，而在此情況下，有關暫定配額及其下之一切權利及配額將被視作已遭放棄並將予註銷。本公司將不會就所收取之任何申請股款發出收據。

本公司保留權利拒絕登記其認為向任何人士轉讓可能違反適用法例或監管規定之任何轉讓。

倘任何供股條件(如本「董事會函件」中「供股之條件」一節所載)未能達成，則就接納供股股份所收取之股款將於二零一五年四月二十九日(星期三)或前後不計利息以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出支票方式退還予合資格股東(或已獲有效轉讓未繳股款供股股份之其他人士)，並以平郵方式寄往彼等之登記地址(如屬聯名申請人，則寄往股東名冊或轉讓表格所示首位人士之登記地址)，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

### **股份由登記擁有人持有(透過中央結算系統持有除外)之實益擁有人應採取之行動**

倘若閣下為實益擁有人而股份以登記擁有人之名義登記，而閣下擬認購就閣下之股份暫定配發予有關登記擁有人之供股股份，或出售有關未繳股款供股股份或「分拆」該等未繳股款供股股份及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應聯絡登記擁有人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股股份向登記擁有人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述之有關日期前及在其他情況下根據登記擁有人之要求發出或作出，以給予登記擁有人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

**透過中央結算系統持有股份權益之實益擁有人應採取之行動**

倘若閣下為實益擁有人而股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，而閣下擬認購就閣下之股份暫定配發予香港中央結算(代理人)有限公司之供股股份，或出售閣下之未繳股款供股股份或「分拆」該等未繳股款供股股份及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應(除非閣下為中央結算系統參與者)聯絡閣下之中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股股份向閣下之中介人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述之有關日期前及在其他情況下根據閣下之中介人之要求發出或作出，以給予閣下之中介人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。中央結算系統參與者接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記之股份而暫定配發予中央結算系統股份戶口之供股股份之程序，須遵守「中央結算系統一般規則」、「中央結算系統運作程序規則」及中央結算系統之任何其他規定。

身為中央結算系統參與者之實益擁有人應聯絡中央結算系統，就應如何處理有關實益擁有人於未繳股款供股股份之權益向中央結算系統發出指示或作出安排。

**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)應有權以額外申請之方式申請認購：

- (a) 任何原應向不合資格股東(若其為合資格股東)配發而又未售之供股股份；
- (b) 任何已向合資格股東暫定配發但未獲其有效接納之供股股份，或未獲未繳股款供股股份之承讓人接納之供股股份；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配發。

**擬申請額外供股股份之合資格股東應採取之行動**

只有合資格股東可提出申請，並僅可透過填妥額外申請表格(根據表上印備之指示)的方式，於現時預期為二零一五年四月十六日(星期四)下午四時正或本公司

## 董事會函件

決定的較後時間前，連同所申請額外供股股份的個別股款一併提交股份過戶登記處，方可提出申請。儘管供股文件有上述規定，但倘本公司全權酌情信納於該司法權區發售或承購額外供股股份後有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關限制之法例或規例，則本公司保留權利容許登記地址位於或居於香港以外司法權區之任何股東（不論為直接持有人或實益擁有人）申請額外供股股份。

所有股款必須以港元支票或銀行本票支付。支票必須由香港持牌銀行之銀行賬戶開出，而銀行本票必須由香港持牌銀行發出，以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式註明抬頭人為「**Joy City Property Limited — Excess Application Account**」。

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作出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供股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%。倘董事會留意到任何不尋常額外申請情況，並有理由相信任何申請可能是意圖濫用上述機制，則董事會將絕對酌情考慮拒絕任何額外供股股份之申請。

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。務請透過代名人公司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。

所有支票及銀行本票將於收取後即時過戶，而自有關款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。填妥並遞交額外申請表格連同支付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票，將構成申請人之保證，指支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。任何



## 董事會函件

有關支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現之額外申請表格將被拒絕受理。本公司將不會就所收取之任何申請股款發出收據。

額外申請表格僅供獲寄有關表格之人士使用，且不得轉讓。所有文件，包括應付款項之支票或銀行本票將由股份過戶登記處寄至收件人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。即使額外申請表格並未按有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並對遞交額外申請表格之人士或其代表具約束力。

倘合資格股東並無獲配發及發行任何額外供股股份，預期申請時提交之全數款額（不計利息），將於二零一五年四月二十九日（星期三）或前後以支票形式以平郵方式退還予合資格股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。倘合資格股東獲配發及發行之額外供股股份數目少於所申請者，預期多繳申請股款差額（不計利息）亦將於二零一五年四月二十九日（星期三）或之前以支票形式以平郵方式退還予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。

倘任何供股條件（如本「董事會函件」中「供股之條件」一節所載）未能達成，則供股將不會進行，而就額外供股股份申請所收取之股款（不計利息）將於二零一五年四月二十九日（星期三）或前後以平郵方式以支票退還予相關合資格股東（如屬聯名申請人，則寄往首位人士之登記地址），惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

### **致實益擁有人之重要通知**

股份由登記股東持有（或存入中央結算系統）之實益擁有人應注意，董事會將按照本公司之股東名冊視登記股東（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為單一股東。因此，該等實益擁有人應留意，上述有關分配額外供股股份之安排將不適用於個別實益擁有人。

### **股份由登記股東持有（股份存入中央結算系統者除外）並擬申請額外供股股份之實益擁有人應採取之行動**

倘若閣下為實益擁有人而股份以登記股東之名義登記，而閣下擬認購額外供股股份，則閣下應聯絡登記股東，並就有關申請向登記股東發出指示或作出安排。有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述有關申請額外供股股份及繳付股款之最後時限前及在其他情況下根據登記股東之要求發出或作出，以給予登記股東足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

**透過中央結算系統持有股份權益並擬申請額外供股股份之實益擁有人應採取之行動**

倘若閣下為實益擁有人而股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，而閣下擬申請額外供股股份，則閣下應(除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人)聯絡閣下之中介人，並就申請額外供股股份向閣下之中介人發出指示或作出安排。有關指示及/或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述之日期前及在其他情況下根據閣下之中介人之要求發出或作出，以給予閣下之中介人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

身為中央結算系統參與者之實益擁有人應聯絡中央結算系統，並就申請任何額外供股股份向中央結算系統發出指示或作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司將會按照中央結算系統參與者各自申請認購之額外供股股份數目將其接獲之額外供股股份按比例分配予有關中央結算系統參與者，或根據《中央結算系統運作程序規則》第8.10.4(ix)條規定之分配基準按照香港中央結算(代理人)有限公司認為公平恰當之其他方式分配。申請額外供股股份之程序，須遵守「中央結算系統一般規則」、「中央結算系統運作程序規則」及中央結算系統之任何其他規定。

**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之最後接納時間之影響**

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

- (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，則本供股章程「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

本公司已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。

預期未繳股款供股股份將於二零一五年四月一日(星期三)開始買賣，至二零一五年四月十三日(星期一)結束(包括首尾兩日)，而繳足股款供股股份將於二零一五年四月三十日(星期四)開始買賣。

### 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、證監會交易徵費及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根據供股將予配發及發行之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

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，詳情載於該公告及單獨通函(將於本供股章程日期當日或前後寄發予股東)，而不論獨立股東是否批准認購函件或授出特定授權，供股將會進行。

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

於最後實際可行日期，給予承諾的股東合共持有7,250,293,360股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約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%)。

## 董事會函件

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 於最後實際可行日期 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>
<b>總計：</b>	<b><u>7,250,293,360</u></b>	<b><u>3,597,416,284</u></b>

鑒於得茂為本公司之控股股東以及GIC之關連公司為本公司附屬公司之主要股東，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，於最後實際可行日期持有約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(即供股獲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)承購或參與供股股份額外申請。

**GIC**

GIC(本公司第二大股東，於最後實際可行日期持有約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供股股份額外申請。

## 中國人壽

中國人壽(於最後實際可行日期為持有約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，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額外申請的供股股份)、將予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各自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。於任何情況下，得茂僅會於(i)合資格股東已指示彼等將於最後接納日期或之前行使或不行使(視情況而定)彼等根據供股之認購權利；及(ii)所有其他給予承諾的股東(包括中國人壽及GIC)已行使認購根據彼等各自的不可撤回承諾向其暫定配發的供股股份之權利之後，根據不可撤回承諾行使其認購有關供股股份數目之權利。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。

## 董事會函件

### 供股對本公司股權之影響

於最後實際可行日期及緊隨供股完成後，本公司的股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後的股權			
	股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	股份數目	佔已發行 股份總數 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	<u>2,237,117,212</u>	<u>23.57%</u>	<u>2,237,117,212</u>	<u>23.19%</u>	<u>3,383,406,214</u>	<u>23.77%</u>
公眾股東持有	<u>2,353,367,212</u>	<u>24.80%</u>	<u>2,411,492,212</u>	<u>25.00%</u>	<u>3,557,781,214</u>	<u>25.00%</u>
總計	<u><b>9,487,416,572</b></u>	<u><b>100%</b></u>	<u><b>9,645,968,848</b></u>	<u><b>100%</b></u>	<u><b>14,231,124,858</b></u>	<u><b>100%</b></u>

附註：

- (1) 該數目指於最後實際可行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。



## 董事會函件

- (3) 該等股份由林建明先生(一名獨立非執行董事)持有。
- (4) 因GIC之關連公司為本公司附屬公司之主要股東，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維持其現時股權水平維持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。大悅城項目包括於中國五個主要城市的六個綜合體項目，該等項目將以「大悅城」名義開發，包括北京西單大悅城、瀋陽大悅城、北京朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城及煙台大悅城。該等項目的更多詳情載列於本公司日期為二零一四年十一月五日內容有關收購事項之通函「目標集團之業務」章節。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(收購事項代價的50%)。餘下6,229,892,686港元(相當於收購事項代價的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)，以支付餘下代價。由於本公司已按本供股章程附錄一「6.本集團財務、業務及交易前景」章節所述，其已將內部資源用作營運資本及業務計劃，本公司不會動用任何內部資源用於支付餘下代價，因此，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

## 董事會函件

會認為透過供股籌資符合本公司及股東之整體利益。經參照本公司資產淨值及與市場上就供股普遍採納條款相符之供股之其他條件，董事認為認購價屬合理。鑒於(i)股份於最後交易日(包括該日)之前市價相對較低，而認購價僅較最後交易日之收市價略微折讓約5.6%；(ii)本公司須在相對較緊迫時間內(即於二零一五年六月四日或之前)結算餘下代價，故及時進行供股符合本公司之利益。經考慮就供股委聘包銷商以及達成包銷條款須花費額外時間及成本，董事會認為按非包銷基準進行供股符合本公司利益。

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全數用於償還餘下代價，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，本公司將考慮透過根據供股按相同於認購價的發行價向得茂發行特定授權下不超過4,485,812,677股可轉換優先股(可轉換為不超過4,485,812,677股股份)之額外可轉換優先股以支付不足款項，惟須取得獨立股東就特定授權的批准。除發行價外，特定授權下將予發行之可轉換優先股的其他條款及條件將與現已發行可轉換優先股相同。有關更多詳情，請參考有關認購函件及特定授權之公告及獨立通函，其將於本供股章程日期當日或前後寄發予股東。

## 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

在緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無透過發行股本證券籌集任何資金。

除該公告所載的建議發行新可轉換優先股或僅為維持上市規則所規定的最低公眾持股量進行之股份發行外，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。

## 稅項

合資格股東對持有或出售或買賣供股股份，以及不合資格股東對收取根據供股而須向彼等發行之未繳股款供股股份之出售所得款項淨額之稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹請注意，本公司、其董事或參與供股之任何其他人士概不會就供股股份之持有人因購買、持有或出售或買賣供股股份而產生之任何稅務影響或債務承擔任何責任。

## 恢復公眾持股量

就董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，得茂、GIC及於股份擁有權益之董事為非公眾股東。因此，最後實際可行日期，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%。有關本公司於最後實際可行日期的股權架構，請參閱本「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所作各自不可撤回承諾

## 董事會函件

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，請參閱本「董事會函件」「供股對本公司股權之影響」一節的表格。

### 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。請參閱本章節「董事會函件」之「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。

謹請股東注意，現有股份已由二零一五年三月十八日(星期三)起按除權基準買賣，而預期待繳股款供股股份將由二零一五年四月一日(星期三)起至二零一五年四月十三日(星期一)止(包括首尾兩日)期間買賣。倘供股條件仍未達成，該等買賣將會進行。任何於所有供股條件獲達成當日(目前預計為二零一五年四月二十一日(星期二)下午四時正)前買賣股份之人士以及任何買賣未繳股款供股股份之人士，將須相應承受供股未能成為無條件及可能不會進行之風險。股東及潛在投資者於買賣股份或供股股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事，如彼等對本身之情況有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

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。

## 董事會函件

### 其他資料

本供股章程附錄載有其他資料，務請閣下垂注。

此 致

列位合資格股東 台照

及若干不合資格股東及可轉換優先股持有人 參照

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

## 1. 財務業績概要

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之核數師報告及經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之核數師審閱報告及簡明綜合財務報表已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))登載：

- 於二零一四年九月十八日刊發之本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告(第69至97頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0918/LTN20140918799.pdf>)；
- 於二零一四年四月十六日刊發之本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第101至193頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0416/LTN201404161262.pdf>)；
- 於二零一三年四月二十六日刊發之本集團截至二零一二年十二月三十一日止九個月之年報(第34至88頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0426/LTN201304261341.pdf>)；
- 於二零一二年七月二十三日刊發之本集團截至二零一二年三月三十一日止財政年度之年報(第16至57頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0723/LTN20120723418.pdf>)；及
- 於二零一一年五月十八日刊發之本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(第16至63頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0518/LTN20110518166.pdf>)。

## 2. 債務

### 借款

於二零一五年一月三十一日(即本供股章程付印前就釐定債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有尚未償還銀行借款人民幣150.118億元(其中金額為人民幣107.563億元的銀行借款為無擔保並由本集團的資產(包括投資物業、物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權)作抵押，銀行借款人民幣3.340億元由投資物業抵押並由本公司一間同系附屬公司擔保，而餘下銀行借款人民幣39.215億元為無抵押及無擔保)、來自本公司同系附屬公司貸款人民幣16.647億元、應付中糧集團有限公司款項人民幣3.235億元、應付本公司同系附屬公司款項人民幣49.918億元及應付本公司非控股權益人民幣290萬元(全

部均為無抵押及無擔保)、來自本公司同系附屬公司之貸款人民幣5,000萬元(為無抵押並由中糧集團有限公司擔保)及賬面值為7.970億美元的有擔保票據(相當於人民幣48.914億元),該等款項由本公司無條件及不可撤銷地擔保,並以本公司一間中間控股公司中糧集團(香港)有限公司簽署的維好契據及承諾契據予以支持。

### 或然負債

於二零一五年一月三十一日營業時間結束時,本集團之非合規事件如下:

- (a) 由於本集團未依照適用中國法律動工,未辦妥興建及翻新一項房地產之相關審批手續且物業的實際建築面積超過建築許可的准許建築面積,本集團或會面臨最高人民幣2.200億元的罰款,基於該等非合規事件出現的原因及情況以及獲提供中國的法律意見,本公司董事認為本集團遭受處罰風險甚微,故並無於綜合財務報表作出撥備。
- (b) 由於本集團就朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目未依照相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件,本集團或會遭受最多為相關建築成本的10%的罰款,亦或會被勒令拆除相關物業及沒收相關非法收入,主要包括以下事項:
  - (i) 朝陽大悅城之建築成本為人民幣32.763億元,包括非合規建築物成本人民幣4,240萬元。非合規建築物已被佔用作辦公用途,尚未產生任何收益。朝陽大悅城自二零一零年開始產生收益。朝陽大悅城購物中心之總收益自其開始產生收益起直至二零一五年一月三十一日為人民幣14.961億元。
  - (ii) 瀋陽大悅城之建築成本為人民幣18.14億元,包括超出面積之估計成本人民幣8,100萬元。瀋陽大悅城自二零零九年開始產生收益。瀋陽大悅城之總收益自其開始產生收益起直至二零一五年一月三十一日為人民幣9.577億元。

基於該等非合規事項的理由及情況以及中國法律之意見,董事認為本集團將遭受任何罰款、處罰或拆除或沒收命令的風險甚微,因此,並未於綜合財務報表中計提撥備。此外,中糧集團有限公司已向本公司承諾,其將就本集團因

或有關於上述非合規事項已產生或將遭受或產生之所有罰款、損失及開支彌補本公司。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零一五年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還負債或任何債務證券，亦無任何按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、承兌負債（一般貿易票據除外）或其他類似債務、租購或融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經考慮收購事項之影響及本集團現時可用之財務資源（包括內部產生之收入、供股發行之所得款項及根據認購函件發行可轉換優先股、資金及其他可用及即將獲得的銀行融資），董事會認為，本集團具備足夠營運資金以應付其自本供股章程日期起計最少十二個月之現時需要。

### 4. 重大不利影響

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增加；(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收回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所述之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，主要由於預期本集團的投資物業於相關期間的公允價值增幅將下降。

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。



## 5. 最近期財務報表後之重大收購事項

於最近期刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核財務報表後，本公司進行以下重大收購事項：

### (a) 收購亨達發展有限公司及亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益

於二零一四年八月十九日，本公司完成向本公司關連人士Grow Wealth Limited收購亨達發展有限公司22%已發行股本，連同股東貸款69,904,943港元，代價為1,018,921,728港元，代價以向Grow Wealth Limited發行及配發509,460,864股股份支付。亨達發展有限公司為一家投資控股公司，其直接持有一家於中國註冊成立之項目公司之股權，而該項目公司持有一個商用物業項目，包括位於上海浦東新區之海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓。於收購事項完成後，亨達發展有限公司成為本公司全資附屬公司。

同日，本公司完成向本公司關連人士Woo+Woo Investments Limited收購亞龍灣開發股份(香港)有限公司約32.43%已發行股本，連同股東貸款174,014,191港元，代價為998,446,456港元，代價以向Woo+Woo Investments Limited發行及配發499,223,228股股份支付。亞龍灣開發股份(香港)有限公司為一家投資控股公司，直接或間接持有於中國註冊成立之項目公司之股權，而項目公司持有位於亞龍灣國家旅遊度假區之綜合旅遊項目。於收購事項完成後，亞龍灣開發股份(香港)有限公司成為本公司間接全資附屬公司。

請參閱有關上述收購事項之本公司日期為二零一四年八月一日及二零一四年八月十九日之公告以及本公司日期為二零一四年八月二十二日之通函。

### (b) 收購以「大悅城」品牌開發或將予開發之綜合體項目

本公司於二零一四年九月十二日訂立收購協議，內容有關收購中糧置地有限公司及亮翠有限公司(均為本公司關連人士)之若干附屬公司，涉及現金代價12,459,785,372港元。收購事項於二零一四年十二月四日完成，而6,229,892,686港元(佔收購事項代價之50%)由本公司支付，餘下代價將於二零一五年六月四日(即收購事項完成日期起六個月)或之前支付。收購事項下收購的公司包括Kersen Properties Limited、立運有限公司、兆康有限公司及彼等之附屬公司，該等公司主要從事開發、經營、出售、租賃及管理大

悅城項目，包括位於中國五個主要城市的六個綜合體物業項目，該等項目將以「大悅城」品牌開發，包括北京西單大悅城、瀋陽大悅城、北京朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城及煙台大悅城。有關本公司收購之 Kersen Properties Limited、立運有限公司及兆康有限公司之業務進一步詳情以及收購事項，請分別參閱本公司日期為二零一四年十一月五日有關收購事項之通函「目標集團之業務」及「董事會函件」章節。本公司收購事項收購之目標公司過往三個財政年度之財務資料載於本公司日期為二零一四年十一月五日有關收購事項之通函附錄二「目標集團之會計師報告」章節。

請參閱有關收購事項之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以及二零一四年十二月四日之公告以及本公司日期為二零一四年十一月五日之通函。

(c) 收購浙江和潤天成置業有限公司之全部權益

於二零一五年二月三日，本公司間接全資附屬公司百馳有限公司訂立收購協議，據此，上海萬良企業管理諮詢有限公司(本公司之關連人士)已有條件同意出售，而百馳有限公司已有條件同意收購浙江和潤天成置業有限公司(「浙江和潤」)(本公司之關連人士)之全部權益，代價為人民幣4,376萬元。浙江和潤主要從事物業開發，並於中國杭州市拱墅區擁有兩塊毗鄰土地，總佔地面積為75,375平方米。有關浙江和潤更多業務詳情及財務資料，請參閱本公司日期為二零一五年三月六日之通函「董事會函件」之「有關目標公司及土地之資料」章節。收購事項完成後，浙江和潤將成為本公司的間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，上述收購事項尚未完成。請參閱本公司日期為二零一五年二月三日之公告及本公司日期為二零一五年三月六日之通函，內容有關上述收購事項。

上述收購事項概無涉及應付董事薪酬及董事應收實物利益之變動。

除上述所披露之重大收購事項之外，本集團於刊發最近期經審核財務報表後並無任何重大收購事項。

## 6. 本集團財務、業務及交易前景

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、運營、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業。

於二零一四年，為維持穩定經濟增長及實行經濟改革，中國政府採取緊縮措施，由此中國整體經濟增長減緩。儘管中國部分地方政府有意放鬆房地產市場的緊縮措施，由於中國政府繼續打壓投機及投資需求而刺激首次購房及住房需求，預期未來將採取剛柔並重政策管理市場。市場調整後，根據中國政府採納的並行措施，本公司預期中國物業市場將逐步轉為穩定合理增長趨勢。同時，憑藉本集團最終母公司中糧集團有限公司（為國有資本投資試點企業）帶來的有利發展商機以及富有經驗的管理團隊，本集團將於二零一五年繼續探索新的發展模式，抓住市場機遇，並以資本投資為紐帶，按照市場需求，進一步增強本集團旗下各分部的活力和競爭力，優化資產架構及質量，提高行業標準，建立公司於行業內的控制力和影響力。

於最後實際可行日期，本集團之物業涉及於八個城市（其中包括北京、上海、三亞、成都及香港）進行物業開發、投資及管理。該等項目包括(i)位於一線城市黃金地段的投資物業，如包括位於中國五大城市之六個綜合體物業項目之新購大悅城項目、中糧廣場及香港鵬利中心；(ii)待售優質物業，如成都祥雲國際項目、龍溪29項目、成都大悅城悅街項目、龍溪悅墅項目；及(iii)具備國際標準的豪華酒店，如北京華爾道夫酒店、北京長安街W酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店。該等項目均位於一線及二線城市的核心黃金區域，具有良好的投資價值。展望未來，本集團堅持按「大悅城」品牌開發、投資及管理綜合體物業項目及其他物業，提升本集團物業投資、物業發展、酒店經營及物業管理四個主要業務區。除認識到物業開發的重要性外，本集團繼續透過直接收購、合作或投資專注尋求優質地塊，供重大部分作商業用途的綜合及混合式物業使用。於二零一四年，本集團新收購三亞紅塘灣（C-06、

C-07及D-01)地塊，土地面積為149,785.58平方米，於最後實際可行日期為本集團的土地儲備貢獻總共超逾78,000平方米的土地面積。

由於收購事項於二零一四年十二月四日完成，基於大悅城項目持續增長的租用率及穩定的平均租金(與截至二零一四年十二月三十一日止年度所錄得的相近)，本集團已從大悅城項目收取穩定租金收入，預期此將提高本集團日後的財務表現。展望未來，本集團旨在於二零一五年第三季度完成天津大悅城的辦公樓部份，於二零一五年第四季度完成上海大悅城一期北座及於二零一八年第四季度完成上海大悅城二期北座，預期該等項目將為本集團提供可持續增長潛力。亦預期成都大悅城將於二零一五年第四季度開工。本集團擬分配及使用內部資源，用於(i)上文所述的規劃項目，尤其是成都大悅城的開發；及(ii)就收購浙江和潤天成置業有限公司的全部權益支付上海萬良企業管理諮詢有限公司的代價人民幣4,376萬元，因此本集團計劃不使用其內部資源結算餘下代價。

為作說明用途，根據上市規則第4.29段編製之財務資料載列於此，以向潛在投資者提供有關供股完成對本集團財務資料影響之進一步資料，猶如供股已於二零一四年六月三十日完成。備考財務資料僅供說明而編製，因其性質，或無法反映本集團於供股完成後之真實財務狀況。

本「附錄二一本集團之備考財務資料」所採用之匯率為1港元兌換人民幣0.8038元。

### (A) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

於二零一四年十二月四日，有關收購大悅城項目之一項非常重大收購及關連交易經已完成。本公司收購中糧置地有限公司（「中糧置地」）及亮翠有限公司之若干附屬公司（包括Kersen Properties Limited、立運有限公司、兆康有限公司及彼等之附屬公司）（統稱「目標集團」，緊接收購事項（定義見下文）完成前連同本公司及其附屬公司稱為「本集團」）之若干附屬公司以及於日期為二零一四年九月十二日之相關收購協議日期目標集團結欠中糧置地仍未償還之股東貸款（連同目標集團之收購，稱為「收購事項」），現金代價為124.598億港元。

本集團已於二零一四年十二月底支付代價6,229,892,686港元之代價，而餘下代價6,229,892,686港元由本集團就收購事項根據日期為二零一四年十一月三日之收購協議之補充協議遞延支付。遞延代價不計息且將自收購完成日期起於六個月內償還。供股所得款項淨額擬用全數於支付收購事項之餘下代價，任何餘下金額將用作本集團一般營運資金。

收購事項之其他詳情載列於本供股章程附錄一「5.最近期財務報表後之重大收購事項」章節、本公司有關收購事項之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以及二零一四年十二月四日之公告以及本公司日期為二零一四年十一月五日之通函。

根據上市規則第4.29條編製之本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明供股對本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如供股於二零一四年六月三十日已進行。

此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團在供股於二零一四年六月三十日或未來任何日期完成時的綜合有形資產淨值。以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整

綜合有形資產淨值報表乃基於本集團於二零一四年六月三十日刊發之未經審核備考財務資料編製及調整，以反映供股之影響。

	本公司擁有人 於二零一四年 六月三十日 應佔本集團 未經審核 備考綜合 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	本公司擁有人 於二零一四年 六月三十日 應佔本集團 未經審核 無形資產 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 於二零一四年 六月三十日 應佔本集團 未經審核 備考綜合 有形資產淨值 人民幣千元	供股估計 所得款項淨額 人民幣千元 (附註3)	本公司擁有人 於緊隨供股 完成後應佔 本集團未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元
按將予發行4,743,708,286 股供股股份進行計算	<u>17,795,712</u>	<u>195,241</u>	<u>17,600,471</u>	<u>5,115,388</u>	<u>22,715,859</u>
按將予發行158,552,276股 供股股份進行計算	<u>17,795,712</u>	<u>195,241</u>	<u>17,600,471</u>	<u>139,898</u>	<u>17,740,369</u>
本公司擁有人於緊接供 股完成前應佔本集團 每股未經審核備考綜 合有形資產淨值 (附註4)					<u>人民幣2.08元</u>
本公司擁有人於緊隨供 股完成後應佔本集團 每股未經審核備考經 調整綜合有形資產淨 值(附註5)					
—按將予發行 4,743,708,286股供 股股份進行計算					<u>人民幣1.72元</u>
—按將予發行 158,552,276股供股 股份進行計算					<u>人民幣2.05元</u>

附註：

1. 本公司擁有人於二零一四年六月三十日應佔本集團未經審核綜合資產淨值金額乃摘錄自本公司日期為二零一四年十一月五日刊發之通函中載列之本集團未經審核備考財務資料，內容有關(i)與收購大悅城項目相關之非常重大收購事項及關連交易；(ii)建議授出特定授權；及(iii)建議授出中糧特定授權及關連交易。
2. 本集團於二零一四年六月三十日之未經審核無形資產指人民幣184,297,000元之商譽及其他無形資產人民幣10,944,000元。
3. 供股估計所得款項淨額乃按將以認購價每股供股股份1.35港元發行4,743,708,286股供股股份(即根據供股將予發行的最高供股股份數目，假設本公司將予建議發行的供股股份將獲合資格股東全數認購)及158,552,276股供股股份(為根據供股將予發行之最低數目供股股份(假設除給予承諾的股東外，概無合資格股東承購彼等供股股份配額))，減估計開支約40,000,000港元(約為人民幣32,152,000元)之基準計算。

港元與人民幣乃按匯率1港元兌人民幣0.8038元換算(披露於本附錄第II-1頁)。並不表示港元金額已經、應已或可能按該比率或任何其他比率換算為人民幣，甚至根本不予換算。

4. 用於計算金額的供股完成前股份數目為於二零一四年六月三十日已發行的8,478,732,480股股份。

倘採用於本公司有關二零一五年二月二十七供股公告(「公告」)日期已發行之股份數目(為9,487,416,572股股份)計算該金額，本公司擁有人於緊接供股完成前應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將為人民幣1.86元。

5. 按將予發行4,743,708,286股供股股份進行計算，用於計算該金額的股份數目為13,222,440,766股股份(為預期緊隨供股後已發行股份總數)，指於二零一四年六月三十日之現有已發行8,478,732,480股股份及根據供股將予發行的4,743,708,286股供股股份。

倘採用於公告日期已發行股份數目(為9,487,416,572股股份)，用於計算該金額的股份數目將為14,231,124,858股股份(為緊隨供股預期發行的股份數目)，指於公告日期已發行的現有9,487,416,572股股份及根據供股將予發行的4,743,708,286股供股股份，而本公司擁有人於緊隨供股完成後應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將為人民幣1.60元。

根據將予發行158,552,276股供股股份，用於計算該金額的股份數目為8,637,284,756股股份(為預期緊隨供股後已發行股份總數)，為於二零一四年六月三十日之現有8,478,732,480股股份以及根據供股將予發行之158,552,276股供股股份。

倘採用於本公告日期已發行股份數目(即9,487,416,572股)，則用於計算該金額之股份數目為9,645,968,848股(為預期緊隨供股後已發行股份總數)，為於本公告日期現時已發行股份9,487,416,572股以及根據供股將予發行之158,552,276股供股股份。於緊隨供股完成後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值為人民幣1.84元。

**(B) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之會計師報告**

下文載列本公司之申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(載於本附錄II「(A)本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一段), 僅就載於本供股章程而編製之報告全文。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告****致大悅城地產有限公司列位董事**

吾等已對大悅城地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告, 僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一五年三月三十日刊發的供股章程(「供股章程」)中第II-3頁所載於二零一四年六月三十日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本供股章程第II-1至第II-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製, 以說明按每持有 貴公司兩股現有股份獲發 貴公司一股供股股份基準建議供股(「供股」)對 貴集團於二零一四年六月三十日的備考綜合有形資產淨值造成的影響, 猶如供股已於二零一四年六月三十日進行。在此過程中, 董事從 貴公司日期為二零一四年十一月五日刊發的通函(內容為(i)有關與收購大悅城項目相關之非常重大收購事項及關連交易(ii)建議授出特定授權及; 及(iii)建議授出中糧特定授權及關連交易)所載列的 貴集團之未經審核備考財務資料摘錄有關 貴集團備考綜合有形資產的資料, 且已刊發關於上述財務資料的會計師報告。



### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事有責任根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等曾發出的與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關任何報告而言，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則(「香港核證業務準則」)第3420號「就編製供股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦無在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在供股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對於二零一四年六月三十日發生的事項或交易的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製作出報告的合理核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他與委聘相關情況的了解。

本委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分、適當，為發表意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年三月三十日

## 1. 責任聲明

本供股章程乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。董事就本供股章程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，本供股章程所載資料在各重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本供股章程亦無遺漏其他事實，致使本供股章程所載任何內容有所誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期以及緊隨供股完成後之法定及已發行股本(未經計及擬向得茂發行之可轉換優先股及根據認購函件該等可轉換優先股可予轉換的股份)載列如下：

	港元 (面值)
法定股本：	
28,904,699,222股股份及1,095,300,778股 可轉換優先股	3,000,000,000
已發行及悉數繳足股本：	
已發行9,487,416,572股股份	948,741,657.2
將予發行最多4,743,708,286股供股股份	最多474,370,828.6
於供股完成後已發行及悉數繳足股本：	
最多14,231,124,858股股份	最多1,423,112,485.8

供股股份一經配發及繳足股款，將在所有方面(包括資本、股息及投票權)與當時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。

除本公司發行之1,095,300,778股可轉換優先股及根據認購函件擬發行之可轉換優先股之外，於最後實際可行日期，本公司並無任何附有可認購或影響股份權利之尚未行使購股權、認股權證或可換股證券。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本附有購股權或同意有條件或無條件地附有購股權。

### 3. 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：

1. 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。
2. 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之好倉。
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（即本公司於最後實際可行日期已發行股份總數5%以上）及1,095,300,778股可轉換優先股（即於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。

#### 4. 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）。

#### 5. 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。

## 6. 公司資料

本公司法律顧問	諾頓羅氏富布萊特香港 香港中環 康樂廣場一號 怡和大廈38樓
申報會計師及核數師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
香港股份過戶登記分處	卓佳廣進有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號  中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈
公司秘書	吳芷文女士(ACIS, ACS)
授權代表	周政先生 香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心30樓  吳芷文女士 香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心30樓

## 7. 董事及高級管理層詳情

## (a) 姓名及地址

姓名	商業／住宅地址
<i>執行董事</i> 周政先生(主席)	中國北京朝陽區東四環北路88號 觀湖嘉園6號樓2單元901號
韓石先生	中國北京朝陽區華嚴北里 3號樓2單元2門216室
<i>非執行董事</i> 史焯焯先生	中國北京崇文區東後河沿 1號樓1單元5門16樓1室
馬建平先生	中國北京崇文區崇文門 東後河沿1號院1號樓21201
馬王軍先生	中國北京崇文區東後河沿 1號院1號樓6單元1601室
姜華女士	中國北京東城區 幸福大街59號



## 獨立非執行董事

劉漢銓先生

金紫荊星章、太平紳士

香港施勳道4號

倚雲山莊6座

林建明先生

香港北角寶馬山道27號

賽西湖大廈12A室

胡國祥先生 榮譽勳章

香港九龍亞皆老街153號

陶園大樓4樓A室

## 高級管理層

姚長林先生

北京朝陽門南大街8號

中糧福臨門大廈13樓

徐國榮先生

北京朝陽門南大街8號

中糧福臨門大廈13樓

余福平先生

香港銅鑼灣告士打道262

號鵬利中心30樓

許漢平女士

北京朝陽門南大街8號

中糧福臨門大廈13樓

**(b) 資格及職位****執行董事**

周政先生，52歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，周先生獲委任為董事長兼提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員。周先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

周先生為深圳證券交易所上市公司中糧地產（集團）股份有限公司（「中糧地產」，本公司之關連人士）（股份代號：000031）董事長及中糧集團有限公司副總裁，二零零八年六月至二零一一年一月曾任中糧地產總經理。加入中糧地產前，周先生曾先後在中糧集團有限公司包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生為聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司（股份代號：00906）非執行董事。

周先生為合資格的中國高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展作出傑出貢獻，周先生於二零零七年二月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於一九八三年七月獲得中國南昌航空工業學院（現稱南昌航空大學）航空機械加工學士學位，再於一九九二年三月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。

韓石先生，47歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，韓先生獲委任為本公司總經理。韓先生現為得茂（即本公司控股股東）董事。

韓先生於一九九零年八月加入中糧集團有限公司，累積逾20年的項目管理、項目投資及日常管理經驗。韓先生自二零零七年起一直負責監管中糧集團有限公司及其附屬公司之商業地產業務以及建立和發展「大悅城」品牌，擁有豐富的綜合體開發、營運及管理經驗。韓先生於二零一一年一月

至二零一三年九月為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031，為本公司之關連人士)董事，負責中糧地產及其附屬公司的日常管理，亦為合資格的中國高級經濟師。

韓先生於一九九零年六月獲得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位，再於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

#### 非執行董事

史焯煒先生，63歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為非執行董事。

史先生於一九九三年七月加入中糧集團有限公司，及於二零一一年七月至二零一三年五月出任中糧置地有限公司主席。史先生累積豐富的項目管理、項目投資、人力資源發展及日常管理經驗。

史先生於二零零一年七月修畢中國對外經濟貿易大學的企業管理學位課程。

馬建平先生，51歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為執行董事，自二零一三年十二月十九日起，馬先生調任為非執行董事，及於同日辭任董事長及提名委員會主席，並獲委任為薪酬委員會成員。馬先生現為得茂(即本公司控股股東)董事。

馬先生於一九八六年八月加入中糧集團有限公司，自二零一零年五月起一直擔任中糧集團有限公司副總裁，自二零零六年一月起一直擔任中糧集團有限公司戰略部總監。馬先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031，為本公司之關連人士)董事，及聯交所主板上市公司中國食品有限公司(股份代號：00506)非執行董事，亦為中糧肉食投資有限公司董事長及中糧集團有限公司其他若干附屬公司之董事。彼於二零零九年八月至二零一四年三月擔任聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)非執行董事。馬先生擁有豐富企業融資、投資、戰略規劃及管理經驗，曾於日本工作逾五年，香港工作逾四年。

馬先生於二零零五年十二月獲中國對外經濟貿易大學高級管理人員工商管理碩士學位。

馬王軍先生，50歲，自二零一二年八月二十八日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。馬先生現為得茂(即本公司控股股東)董事。

馬先生於一九八八年八月加入中糧集團有限公司，現任中糧集團有限公司總會計師。馬先生為中國合資格高級會計師，有豐富企業融資及資產管理經驗。馬先生為聯交所主板上市公司中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)非執行董事及於二零一零年三月至二零一二年四月期間為聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)非執行董事。

馬先生於一九八六年七月獲得中國北京工商大學經濟學學士學位，於二零零七年九月獲中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

姜華女士，60歲，自二零一三年三月二十七日起獲委任為非執行董事。

姜女士於二零零四年九月加入中糧集團有限公司，及於二零零四年九月至二零一二年十二月出任中糧集團有限公司董事，自二零一三年十二月起重新獲委任為中糧集團有限公司董事，為中糧集團有限公司黨組成員。姜女士曾於一九九八年八月至二零零二年三月任中國旅遊商貿服務總公司副總經理，於二零零二年三月至二零零四年八月任中國土產畜產進出口總公司副總裁。姜女士曾於中國多個政府部門任職，包括於一九八七年六月至一九九零年四月任哈爾濱市房地產管理局局長、於一九九五年三月至一九九六年八月任哈爾濱市政府市長助理及於一九九六年八月至一九九八年八月任國家旅遊局國際聯絡司司長等，有豐富企業管理、行政管理和政府關係的經驗。

姜女士於一九九五年三月畢業於中國哈爾濱工業大學，獲得工學碩士學位。

#### 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，67歲，自一九九五年八月二日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
方興地產(中國)有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事
永亨銀行有限公司*	00302	獨立非執行董事
光匯石油(控股)有限公司	00933	獨立非執行董事
中國人民保險集團股份有限公司	01339	獨立非執行董事
勤+緣媒體服務有限公司	02366	前獨立非執行董事 (自二零零三年十二月至 二零一二年八月八日)

\* 自二零一四年十月十六日撤銷上市

劉先生亦為以下各公司之董事，包括華僑永亨銀行，永亨銀行(中國)有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited及Wytex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。

劉先生於一九六九年七月畢業於倫敦大學，獲法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。

林建明先生，59歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生現為聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：06823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。

胡國祥先生，榮譽勳章，82歲，自二零零六年八月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

#### 高級管理層

姚長林先生，47歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

姚先生於二零零二年二月加入中糧集團有限公司。此前，姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十月修畢中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

徐國榮先生，48歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

徐先生於一九八八年加入中糧集團有限公司，累積逾20年企業管理經驗。徐先生於一九八八年六月取得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

余福平先生，55歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。

余先生於一九八零年七月加入中糧集團有限公司，有逾30年財務管理、進出口貿易、物業開發及管理經驗。二零零七年七月至二零零九年七月期間，余先生亦為安徽省蚌埠市市委常委兼副市長。

余先生於一九九九年六月取得中國中南財經政法大學經濟學碩士學位。

許漢平女士，48歲，獲委任為本公司財務總監，自二零一三年十二月十九日起生效。

許女士於一九八八年八月加入中糧集團有限公司，有逾20年的財務管理及會計經驗。許女士於二零零七年二月至二零一零年十二月擔任中糧集團有限公司財務資本管理部副總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年一月擔任中糧集團有限公司地產酒店業務部財務部總經理。

許女士於一九八八年七月取得中國廈門大學會計學學士學位，於二零零二年二月取得澳大利亞莫道克大學工商管理碩士學位。許女士於二零零六年三月取得中國註冊會計師資格。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，據董事所悉，本集團成員公司概無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

## 9. 重大合約

本集團於本供股章程日期前兩年訂立以下合約(並非於一般業務過程中訂立)且或屬重大：

- (a) 由本公司、得茂及本公司關連人士中糧置地有限公司就收購持有商用物業組合之公司於二零一三年九月二十三日訂立的收購協議，代價約為141.67億港元；
- (b) 由上海鵬利置業發展有限公司、台灣飯店有限公司(均為本公司附屬公司)及中國建設銀行北京分行就上海鵬利置業發展有限公司安排的以台灣飯店有限公司為受益人的委託貸款人民幣6.633億元於二零一三年十一月一日訂立之委託貸款協議及其日期為二零一四年十月三十一日之委託貸款延期協議。於最後實際可行日期，委託貸款尚未獲償還；
- (c) 就本公司根據上文(a)段所述之收購協議收購之物業，中糧集團有限公司提供以本公司為受益人之日期為二零一三年十一月二十二日之彌償契據，據此，中糧集團有限公司已承諾就本集團因或就若干非合規事項(更多詳情載述於本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函「目標集團之業務」的「監管規定」章節)而遭受或將會遭受或由其造成的罰款、虧損及開支補償本公司；
- (d) 由中糧集團有限公司簽立以本公司為受益人之日期為二零一三年十一月二十九日之不競爭承諾，作為根據上文(a)段所述之收購協議之附件，據此，中糧集團有限公司已以本公司為受益人為其本身及代其附屬公司(不包括本公司關連人士中糧地產(集團)股份有限公司及其附屬公司)承諾，其將不會(視乎所載條款及條件)從事若干受限制業務(於本公司日期為二零一三年十一月三十一日之通函「與控股股東的關係」更為詳盡載述)；
- (e) 由本公司及香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、摩根大通證券(亞太)有限公司及渣打證券(香港)有限公司就向專業及機構投資者按每股配售股份2.00港元之配售價配售1,955,174,000股本公司發行的新股份而於二零一三年十一月二十九日訂立之配售協議，有關所得款項淨額約



37.705億港元用於為現有項目之項目公司資本注資、開發新綜合體項目以及本集團一般營運資金融資；

- (f) 本公司、得茂、中糧置地有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited就彼等有關本公司新上市申請的權利及義務於二零一三年十一月二十九日訂立的保薦人協議；
- (g) 由本公司及本公司關連人士Grow Wealth Limited就以代價1,018,921,728港元收購亨達發展有限公司少數權益於二零一四年八月一日訂立之收購協議。有關亨達發展有限公司之業務詳情，請參閱本供股章程附錄一「5.最近期財務報表後之重大收購事項」章節；
- (h) 由本公司及Woo+Woo Investments Limited就以代價998,446,456港元收購亞龍灣開發股份(香港)有限公司少數權益於二零一四年八月一日訂立之收購協議。有關亞龍灣開發股份(香港)有限公司之業務詳情，請參閱本供股章程附錄一「5.最近期財務報表後之重大收購事項」章節；
- (i) 有關收購事項之日期為二零一四年九月十二日之收購協議及日期為二零一四年十一月三日之補充協議；
- (j) 中糧集團有限公司就本公司根據上文第(i)段提述之收購協議將予收購之物業以本公司為受益人提供之彌償契據，據此，中糧集團有限公司已承諾就本集團因或就若干非合規事項(更多詳情載述於本供股章程附錄一「2.債務」章節)而遭受或將會遭受或由其造成的罰款、虧損及開支補償本公司；
- (k) 本公司間接全資附屬公司百馳有限公司與本公司關連人士上海萬良企業管理諮詢有限公司就以代價約人民幣4,376萬元收購本公司關連人士浙江和潤天成置業有限公司全部權益於二零一五年二月三日訂立之收購協議。有關浙江和潤天成置業有限公司之業務詳情，請參閱本供股章程附錄一「5.最近期財務報表後之重大收購事項」章節；及
- (l) 認購函件。

## 10. 開支

有關供股之開支(包括財務、法律及其他專業顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯費用)估計約為4,000萬港元，將由本公司支付。

## 11. 專家資格及同意書

以下為於本供股章程內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述專家已就本供股章程的刊發發出書面同意書，表示同意分別以本供股章程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。

## 12. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓。
- (c) 本公司的公司秘書為吳芷文女士(ACIS, ACS)。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited(地址為26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda)，本公司的香港股份過戶登記分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22樓)。

### 13. 法律效力

供股文件以及該等文件所載之任何要約或申請之所有接納書均受香港法例管轄及按其詮釋。倘申請乃根據任何該等文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條之適用條文約束，惟罰則除外。

### 14. 送交公司註冊處處長的文件

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條，供股章程副本連同暫定配額通知書及額外申請表格副本以及本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書已交送香港公司註冊處處長供登記。

### 15. 備查文件

下列文件之副本於本供股章程日期起至二零一五年四月十六日(星期四)(包括該日在內)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) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本供股章程附錄三「重大合約」一段提述之重大合約；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本供股章程附錄二載列的本集團未經審核備考綜合有形資產淨值報表發出的報告；
- (d) 本供股章程附錄三「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (e) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之年度報告以及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本公司日期為二零一四年八月二十二日之通函，內容有關收購亨達發展有限公司及亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益；
- (g) 本公司日期為二零一四年十一月五日之通函，內容有關收購事項；

- (h) 本公司日期為二零一五年三月六日之通函，內容有關收購浙江和潤天成置業有限公司之股權事項；及
- (i) 本供股章程。