

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。

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。



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)

關連交易

進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封頁所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至12頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問新百利融資有限公司之函件載於本通函第15至28頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦意見。

本公司謹訂於二零一六年六月二日上午十時四十五分(或緊隨於同日召開之本公司股東周年大會後)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或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年五月十八日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 13 |
| 新百利函件 | 15 |
| 附錄一 — 物業估值報告 | 29 |
| 附錄二 — 一般資料 | 34 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「二零一五年收購事項」 | 指 | 西單大悅城根據西單大悅城與中國土產畜產於二零一五年十二月一日訂立之股權轉讓協議以人民幣569,870,000元之代價收購目標公司35%股權 |
| 「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66.83%(不包括可轉換優先股) |
| 「收購事項」 | 指 | 根據股權轉讓協議擬進行的從中國土產畜產收購西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權 |
| 「安定門項目」 | 指 | 將建於物業上之商業項目，總佔地面積為13,030.28平方米 |
| 「公告」 | 指 | 本公司日期為二零一六年四月二十六日之公告，內容有關(其中包括)收購事項 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中國土產畜產」 | 指 | 中國土產畜產進出口總公司，一家於中國註冊成立的公司，為中糧集團之全資附屬公司 |
| 「中糧香港」 | 指 | 中糧集團(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由本公司控股股東中糧集團全資擁有 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「中糧集團」 | 指 | 中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為本公司之控股股東 |
| 「本公司」 | 指 | 大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市(股份代號：00207) |
| 「完成」 | 指 | 根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成生效之日期 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之代價人民幣533,130,000元 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義，就本公司而言，指得茂、中糧集團(香港)有限公司及中糧集團 |
| 「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 | 本公司的董事 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 西單大悅城與中國土產畜產就收購事項所訂立日期為二零一六年四月二十六日之股權轉讓協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港幣，香港的法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|--|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 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，以就股權轉讓協議及收購事項向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或「新百利」 | 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(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就股權轉讓協議及收購事項擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除(i)中糧集團及其聯繫人，包括得茂；(ii)與收購事項關連、於其中擁有權益或涉及收購事項的人士；及(iii)須於將予召開以批准股權轉讓協議及收購事項的股東特別大會放棄投票的人士之外的股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年五月十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「物業」 | 指 | 目標公司持有用於開發安定門項目的位於中國北京市東城區安定門外大街208號的地塊 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「第一太平戴維斯」 | 指 | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任之獨立物業估值師 |
| 「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 | 本公司將於二零一六年六月二日上午十時四十五分(或緊隨於同日召開之本公司股東周年大會後)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召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及收購事項 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份及可轉換優先股之持有人 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 北京昆庭資產管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司，於本通函日期，由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%權益，從事管理及開發安定門項目 |
| 「西單大悅城」 | 指 | 西單大悅城有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 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於轉換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，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

於本通函內，除文義另有所指外，人民幣按人民幣1.00元兌1.19547港元之相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、原應或可能按該匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不可予以換算。

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。

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
大悦城地產有限公司

(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)

非執行董事：
馬建平先生
馬王軍先生
姜華女士
鄔小蕙女士

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

敬啟者：

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
中糧大廈33樓

關連交易

進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權

茲提述本公司日期為二零一六年四月二十六日之公告，其中，本公司宣佈，本集團已訂立股權轉讓協議，據此，本集團已有條件同意根據股權轉讓協議的條款及條件收購西單大悦城尚未擁有的目標公司餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見函件；(iii)載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見之函件；(iv)物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零一六年四月二十六日

訂約方

- (i) 西單大悅城；及
- (ii) 中國土產畜產。

所予收購的權益

西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權。

代價

代價為人民幣533,130,000元(相等於約637,340,921港元)，須於二零一六年十二月三十一日前及待西單大悅城及中國土產畜產完成股權轉讓協議項下的相關責任後支付。

代價乃經股權轉讓協議訂約方公平磋商，並參照本公司委任的獨立物業估值師第一太平戴維斯對目標公司所持物業的估值，以及目標公司和安定門項目的前景及預期回報而釐定。儘管第一太平戴維斯根據相關估值法基於物業須經相關中國政府機關批准後方可轉讓而並無賦予物業任何商業價值，但第一太平戴維斯已確定物業的市值為人民幣1,450,000,000元，當中已扣除估計未付補地價款約人民幣355,000,000元，並假設已取得相關中國政府機關批准而毋須支付額外費用。請參閱本通函附錄一所載的物業估值報告附註5及6。鑒於第一太平戴維斯所提供的上述物業估值已扣除估計未付補地價款，該筆補地價款須以目標公司的內部資源承擔及支付，而股權轉讓協議的訂約方並無就此對代價作出進一步調整。儘管目標公司於過去兩個年度內並無產生任何收入，並因目前尚處於建設初期的安定門項目而錄得淨虧損，惟預期該項目竣工後將可帶來收入。進一步詳情請參閱「收購事項之原因及裨益」一段。

代價將由西單大悅城內部資源撥付。

完成

待下文所載之所有先決條件達成及股權轉讓協議生效後，以及在完成收購事項的工商變更登記手續後，西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權(即收購事項之標的)之轉讓將告完成。

董事會函件

先決條件

股權轉讓協議在下列先決條件達成後生效：

- (i) 股權轉讓協議由雙方簽字或蓋章；
- (ii) 收購事項在股東特別大會上獲本公司獨立股東批准；及
- (iii) 收購事項獲中糧集團批准。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司。於本通函日期，目標公司由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%權益。本公司於二零一四年十二月在向中糧集團收購物業組合時，首次收購目標公司的30%股權(旨在收購餘下70%股權)，並於二零一五年十二月向中國土產畜產收購額外35%股權。應中國土產畜產的要求，並經考慮其收取出售目標公司70%股權的所得款項的擬定時間後，餘下70%股權分兩個階段轉讓予本公司。目標公司從事管理及開發安定門項目。

以下載列目標公司根據中國會計準則編製的財務資料：

| | |
|--------------------------------|--|
| 於二零一五年十二月三十一日的 經審核淨資產 | 人民幣1,062,529,084.69元 (相等於約1,270,221,644.87港元) |
| 於二零一四年十二月三十一日的 經審核淨資產 | 人民幣959,609,979.25元 (相等於約1,147,184,941.89港元) |
| 於二零一五年十二月三十一日的 經審核總資產 | 人民幣1,065,012,247.81元 (相等於約1,273,190,191.89港元) |
| 於二零一四年十二月三十一日的 經審核總資產 | 人民幣961,621,488.18元 (相等於約1,149,589,640.47港元) |
| 截至二零一五年十二月三十一日止 年度經審核除稅前淨虧損 | 人民幣4,512,774.56元 (相等於約5,394,886.60港元) |
| 截至二零一四年十二月三十一日止 年度經審核除稅前淨虧損 | 人民幣6,152,309.73元 (相等於約7,354,901.71港元) |
| 截至二零一五年十二月三十一日止 年度經審核除稅後淨虧損 | 人民幣4,512,774.56元 (相等於約5,394,886.60港元) |
| 截至二零一四年十二月三十一日止 年度經審核除稅後淨虧損 | 人民幣6,152,309.73元 (相等於約7,354,901.71港元) |

董事會函件

本公司於二零一四年十二月收購目標公司的30%股權，自此目標公司成為本公司的附屬公司，因此採用與本公司一致的會計準則。

中國土產畜產取得目標公司35%股權的投資成本約為人民幣376,011,500元(相等於約449,510,468港元)。

有關訂約方之資料

本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理混合用途綜合體和商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等中國城市開發、持有、經營多個物業項目。本公司是一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。

中糧集團，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，為一家全球領先的農產品、食品領域多元化產品和服務供應商。

西單大悅城，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業經營及出租。

中國土產畜產，為中糧集團之全資附屬公司，也是中國一家土蓄茶領域的大型國家級企業，主要從事農產品貿易領域土產、畜產及茶葉的生產和銷售。

收購事項之原因及裨益

目標公司持有物業，主要從事開發及營運安定門項目，該項目為集辦公樓及零售空間於一體之商業項目。安定門項目位於北京市東城區二環附近之核心區域，毗鄰北京地鐵2號線安定門站入口。安定門項目目前尚處於建設初期，預期於二零一八年六月底竣工。

由於安定門項目目前尚處於建設初期，或會持有作為投資物業或待售物業，取決於該開發項目竣工後的市況，並須取得所需的中國政府批准方可作實。在任何情況下，考慮到安定門項目的戰略位置及巨大潛力，該項目建成後預期可為本集團帶來穩定的租金收入或較大的出售所得款項(視情況而定)。董事會將於建成時參考當時市況，重新評估安定門項目的計劃用途。

董事會函件

董事認為，通過收購事項，本集團將能夠全面控制安定門項目的建設及開發，亦有助實現安定門項目的資產所有權及預期回報最大化，帶來穩定及持續回報，從而增強本集團未來的財務表現。

上市規則之涵義

於本通函日期，本公司之最終控股股東中糧集團擁有中國土產畜產100%股權。因此，根據上市規則第14A章，中國土產畜產為本公司關連人士之聯繫人，而收購事項則構成本公司之關連交易。

由於二零一五年收購事項於二零一五年十二月十七日完成，即收購事項日期起計過往十二個月內，二零一五年收購事項及收購事項根據上市規則第14.22條在計算適用百分比率時須合併處理。由於二零一五年收購事項及收購事項合計之一項或多項適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故此，收購事項構成本公司的須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下之年度申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以根據上市規則之規定尋求閣下對股權轉讓協議及收購事項之批准。

本公司於二零一六年六月二日上午十時四十五分(或緊隨於同日召開之本公司股東周年大會後)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之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及收購事項。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，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之辦事處，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，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據應被視作已撤銷。

董事會函件

為釐定可出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理任何股份轉讓。於二零一六年六月二日(星期四)名列本公司股東名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於二零一六年五月三十日(星期一)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(地址為香港灣仔皇后大道東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(其為本公司控股股東及中糧集團之全資附屬公司)於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約66.83%，其被認為於股權轉讓協議中擁有重大權益。因此，得茂須就股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及收購事項的相關決議案放棄投票。除所披露者外，據本公司作出一切合理查詢後所知，概無股東須就批准股權轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。

遵照上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

概無董事根據上市規則被視為擁有股權轉讓協議及收購事項的重大權益，因此，概無董事須就董事會會議上提呈以批准股權轉讓協議及收購事項之決議案放棄投票。

推薦意見

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就有關股權轉讓協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

謹請閣下垂注載於本通函第13至14頁之獨立董事委員會推薦意見函件以及載於本通函第15至28頁之獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓協議及收購事項的意見及推薦意見，以及其達致其意見及推薦意見所考慮之主要因素。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見及推薦意見後，認為股權轉讓協議及收購事項之條款及條件於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及收購事項之條款及條件於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及收購事項之相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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
謹啟

二零一六年五月十八日



中糧
COFCO

自然之源 重塑你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

執行董事：

周政先生(主席)

非執行董事：

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

鄔小蕙女士

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

中糧大廈33樓

敬啟者：

關連交易

進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權

吾等謹此提述本公司於二零一六年五月十八日刊發之通函(「通函」)，本函件屬其中一部份。除另有指明外，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，以考慮及就股權轉讓協議及收購事項向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。

獨立董事委員會函件

吾等務請閣下垂注通函第6至12頁所載之董事會函件及通函第15至28頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓協議及收購事項的意見及推薦意見以及其達致其意見及推薦意見所考慮之主要因素。

經考慮(其中包括)新百利意見及推薦意見函件所列其考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為股權轉讓協議及收購事項之條款及條件於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准股權轉讓協議及收購事項之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 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

二零一六年五月十八日

新百利函件

以下載列獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，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：

關連交易 進一步收購北京昆庭資產管理有限公司餘下35%股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及股權轉讓協議之獨立財務顧問。收購事項及股權轉讓協議之詳情載於 貴公司於二零一六年五月十八日向股東刊發之通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。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。

於二零一六年四月二十六日， 貴公司間接全資附屬公司西單大悅城與中國土產畜產訂立股權轉讓協議，根據協議之條款及條件規定，西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權，代價為人民幣533,130,000元。於完成後，目標公司將成為西單大悅城的全資附屬公司。

由於二零一五年收購事項於二零一五年十二月十七日完成，即收購事項日期起計過往十二個月內，二零一五年收購事項及收購事項根據上市規則在計算適用百分比率時須合併處理。由於二零一五年收購事項及收購事項合計之一項或多項適用百分比率超逾5%但全部低於25%，故此，收購事項根據上市規則第14章構成 貴公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告的規定。

新百利函件

貴公司之最終控股股東中糧集團擁有中國土產畜產100%股權。因此，根據上市規則第14A章，中國土產畜產為貴公司關連人士之聯繫人。故此，收購事項根據上市規則構成貴公司之關連交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

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，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等(新百利)已獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與貴公司、西單大悅城、中國土產畜產、目標公司或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人並無聯繫，故被視為合資格就以上事宜提供獨立意見。除就是項委聘及類似委聘應付吾等之一般專業費用外，並無任何現有安排可讓吾等自貴公司、西單大悅城、中國土產畜產、目標公司或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益。

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)股權轉讓協議、貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」及「二零一四年年報」)、目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、貴公司委任之獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)就安定門項目編製之估值報告(「估值報告」，載於通函附錄一)及載於通函之資料。吾等亦已與貴集團管理層討論目標公司及貴集團經收購事項擴大之未來前景。吾等亦已就安定門項目之估值與第一太平戴維斯進行討論。

吾等依賴貴集團董事及管理層向吾等提供之資料及事實，以及彼等所表達之意見，並假設該等資料、事實及意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由相信彼等向吾等隱瞞任何重大資料，或懷疑彼等提供的資料的真實性或準確性。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料足以達致知情意見。然而，吾等並無對貴集團或目標公司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。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等考慮的主要因素及理由載列如下。

1. 貴集團之主要業務活動

貴集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理混合用途綜合體和商用物業。貴集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等多個中國城市開發、持有、經營物業項目。貴集團為中糧集團以「大悅城」旗艦品牌開發之混合用途綜合體之海外上市平台。以下載列摘自二零一五年年報及二零一四年年報 貴集團截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之若干經審核財務資料：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 二零一五年 (人民幣百萬元) | 二零一四年 (人民幣百萬元) (經重列) | 二零一三年 (人民幣百萬元) (經重列) |
| 收益 | 5,374.2 | 5,712.8 | 6,809.1 |
| 毛利 | 2,894.6 | 3,394.8 | 3,670.7 |
| 除稅前溢利 | 1,650.7 | 3,235.7 | 5,598.6 |
| 貴公司擁有人應佔溢利 | 725.7 | 1,710.2 | 3,117.7 |

貴集團於二零一四年及二零一五年均錄得收益下跌。收益於二零一四年減少約16.1%至約人民幣5,712.8百萬元，並於二零一五年進一步減少約5.9%至約人民幣5,374.2百萬元。收益於二零一四年及二零一五年減少，主要由於二零一四年可售面積減少及二零一五年已交付物業的平均售價下跌，導致物業及土地開發分部的貢獻持續減少。貴公司擁有人應佔溢利於二零一四年減少約45.1%至約人民幣1,710.2百萬元，並於二零一五年進一步減少約57.6%至約人民幣725.7百萬元。貴公司擁有人應佔溢利於二零一四年及二零一五年大幅下跌，主要由於(i)上述收益減少；(ii) 貴集團之重估投資物業公允價值收益減少；及(iii)二零一五年由人民幣貶值觸發的匯兌虧損。

新百利函件

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 二零一五年 (人民幣百萬元) | 二零一四年 (人民幣百萬元) (經重列) | 二零一三年 (人民幣百萬元) (經重列) |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 46,022.4 | 41,859.9 | 37,116.9 |
| 其他非流動資產 | 6,401.2 | 7,226.2 | 6,919.1 |
| | 52,423.6 | 49,086.1 | 44,036.0 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | 2,789.0 | 533.9 | 1,372.6 |
| 待售在建物業 | 12,342.1 | 11,070.4 | 6,326.2 |
| 其他流動資產 | 5,399.4 | 7,347.8 | 10,037.2 |
| | 20,530.5 | 18,952.1 | 17,736.0 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行借款－於一年內到期 | 2,330.5 | 5,574.2 | 2,841.8 |
| 其他流動負債 | 10,536.8 | 15,284.0 | 12,880.0 |
| | 12,867.3 | 20,858.2 | 15,721.8 |
| 流動資產／(負債)淨值 | 7,663.2 | (1,906.1) | 2,014.2 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借款－於一年後到期 | 15,003.9 | 9,160.7 | 10,823.0 |
| 其他流動負債 | 11,805.7 | 11,018.4 | 5,684.2 |
| | 26,809.6 | 20,179.1 | 16,507.2 |
| 股本及儲備 | | | |
| 貴公司擁有人應佔權益 | 25,040.1 | 19,763.8 | 25,588.9 |
| 永久性資本工具 | 4,012.6 | 3,767.6 | - |
| 非控股權益 | 4,224.5 | 3,469.5 | 3,954.1 |
| | 33,277.2 | 27,000.9 | 29,543.0 |

貴集團擁有龐大的物業資產基礎，包括投資物業、待售物業及待售在建物業。龐大的物業資產狀況反映 貴集團之業務性質。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的流動資產淨值約為人民幣7,663.2百萬元，較二零一四年十二月三十一日的流動負債淨值約人民幣1,906.1百萬元大幅改善，主要由於償還應付同系附屬公司款項及來自同系附屬公司的貸款。

貴公司擁有人應佔權益由二零一四年十二月三十一日約人民幣19,763.8百萬元增加約26.7%至二零一五年十二月三十一日約人民幣25,040.1百萬元。該增加主要由於 貴公司於二零一五年上半年進行供股，籌得所得款項淨額約6,383.2百萬元(相當於約人民幣5,037.6百萬元)。

2. 安定門項目及目標公司之資料

(i) 安定門項目之地點及詳情

物業為一幅佔地面積約13,030平方米的地塊，位於中國北京市東城區安定門外大街208號，用於開發安定門項目，該項目為集辦公樓及零售空間於一體之商業項目，總建築面積約為81,698平方米。物業位於北京市東城區二環附近之核心區域，毗鄰北京地鐵2號線安定門站入口。竣工後，建議發展項目將包括一幢13層高的辦公及商業大樓，其下設有三層地庫(商業/停車場用途)。 貴集團管理層現時預期安定門項目將於二零一八年六月底竣工。

安定門項目現時處於開發初期，於最後實際可行日期，安定門項目之土地平整工作已告完成，而安定門項目之地基建築工程尚在進行。於二零一六年三月三十一日已付的總建築成本約人民幣83.0百萬元，而完成安定門項目之估計未支付建築成本約為人民幣861.9百萬元。安定門項目的建築及土地成本總額乃計及安定門項目的土地成本和前期設計及建築標準後估計得出，已由一家外聘設計師事務所、一名外聘機電顧問及安定門項目的項目營銷、工程及採購部門審閱。目標公司亦已委聘北京一名獨立工程管理顧問，進一步審閱上述估計建築及土地成本總額。吾等備悉，安定門項目的上述估計建築及土地成本總額並無重大偏離上述工程管理顧問在顧問報告內所估計之總額。

新百利函件

(ii) 目標公司之資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，為 貴公司之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司由西單大悅城及中國土產畜產分別持有65%及35%權益。 貴公司於二零一四年十二月在向中糧集團收購物業組合時，首次收購目標公司的30%股權，並於二零一五年十二月向中國土產畜產收購額外35%股權。目標公司從事管理及開發安定門項目。

以下載列目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及二零一四年十二月三十一日止年度之若干經審核財務資料，乃根據中國會計準則編製：

| | 截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) |
|---------|---|---|
| 除稅前虧損淨額 | 4.5 | 6.2 |
| 除稅後虧損淨額 | 4.5 | 6.2 |

由於安定門項目尚在開發階段，目標公司於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得收益，僅錄得虧損淨額。虧損主要由於建設安定門項目所產生的開支以及相關行政及管理開支所致。

新百利函件

| | 於 二零一五年 十二月三十一日 (人民幣百萬元) | 於 二零一四年 十二月三十一日 (人民幣百萬元) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 在建工程 | 824.2 | 793.1 |
| 其他非流動資產 | 1.6 | 2.3 |
| | 825.8 | 795.4 |
| 流動資產 | | |
| 現金 | 138.8 | 165.8 |
| 其他流動資產 | 100.4 | 0.4 |
| | 239.2 | 166.2 |
| 總資產 | 1,065.0 | 961.6 |
| 流動負債總值 | 2.5 | 2.0 |
| 資產淨值(「資產淨值」) | 1,062.5 | 959.6 |

目標公司的資產主要包括土地及建設安定門項目招致的成本(計入上表的在建工程)及現金。目標公司並無借款，其運營主要由股東權益撥支。

3. 收購事項之原因及裨益

目標公司持有物業，主要從事開發及營運安定門項目，該項目為集辦公樓及零售空間於一體之商業項目。由於安定門項目目前尚處於建設初期，或會持有作為投資物業或待售物業，取決於該開發項目竣工後的市況，並須取得所需的中國政府批准方可作實。在任何情況下，考慮到安定門項目的戰略位置及巨大潛力，該項目建成後預期可為 貴集團帶來穩定的租金收入或較大的出售所得款項(視情況而定)。董事會將於建成時參考當時市況，重新評估安定門項目的計劃用途。

董事認為，通過收購事項， 貴集團將能夠全面控制安定門項目的建設及開發，亦有助實現安定門項目的資產所有權及預期回報最大化，帶來穩定及持續回報，從而增強 貴集團未來的財務表現。

新百利函件

董事認為，股權轉讓協議及收購事項之條款及條件於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

誠如二零一五年年報所述， 貴集團助推中國城市的協調發展，力爭成為中國綜合體及商用物業行業的領導者。事實上， 貴集團已於中國及香港擁有多個商用物業，包括北京中糧廣場及香港中糧大廈。有鑒於此，收購事項為拓展 貴集團現有業務的合理舉措，符合 貴集團的戰略。此外， 貴集團現時擁有目標公司65.0%股權。完成後，目標公司將成為 貴公司全資附屬公司。因此， 貴公司可全面控制目標公司，掌控其全部財務業績，從中得益。

4. 股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款概述如下。

日期

二零一六年四月二十六日

訂約方

- (i) 西單大悅城(作為買方)；及
- (ii) 中國土產畜產(作為賣方)。

標的事項

根據股權轉讓協議， 貴公司間接全資附屬公司西單大悅城同意收購而中國土產畜產同意出售西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權。

代價

代價為人民幣533,130,000元，須於二零一六年十二月三十一日前及待西單大悅城及中國土產畜產完成股權轉讓協議項下的相關責任後支付。

代價乃經股權轉讓協議訂約方公平磋商，並參照 貴公司委任的獨立物業估值師第一太平戴維斯對目標公司物業的估值，以及目標公司和安定門項目的前景及預期回報而釐定。儘管第一太平戴維斯根據相關估值法基於物業

新百利函件

須經相關中國政府機關批准後方可轉讓而並無賦予物業任何商業價值，但第一太平戴維斯已確定物業的市值為人民幣1,450.0百萬元，當中已扣除估計未付補地價款約人民幣355.0百萬元，並假設已取得相關中國政府批准而毋須支付額外費用。儘管目標公司於過去兩個年度內並無產生任何收入，並因目前尚處於建設階段的安定門項目而錄得淨虧損，惟預期該項目竣工後將可帶來收入。

代價將由西單大悅城內部資源撥付。

先決條件

股權轉讓協議在下列先決條件達成後生效：

- (i) 股權轉讓協議由雙方簽字或蓋章；
- (ii) 收購事項在股東特別大會上獲 貴公司獨立股東批准；及
- (iii) 收購事項獲中糧集團批准。

完成

待上文所載之所有先決條件達成及股權轉讓協議生效後，以及在完成收購事項的工商變更登記手續後，西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權(即收購事項之標的)之轉讓將告完成。

其他條款

根據股權轉讓協議，目標公司須就供暖計劃變更支付建設供暖系統的額外成本。中國土產畜產須支付人民幣35.0百萬元的一部分建築成本，該筆款項將與代價的付款抵銷。

此外，目標公司有一筆應付物業一名現有租戶的潛在算定損害賠償人民幣3.0百萬元，此乃由於提前終止該名現有租戶的租賃協議所致。中國土產畜產同意負責潛在算定損害賠償的一半，即人民幣1.5百萬元，將與代價抵

銷。倘該名現有租戶在安定門項目重開後遷回安定門項目，目標公司將毋須再支付上述的算定損害賠償，而西單大悅城同意向中國土產畜產退還上述人民幣1.5百萬元之潛在算定損害賠償。

5. 代價之評估

(i) 安定門項目之估值

誠如通函內的董事會函件所述，代價乃經股權轉讓協議訂約方公平磋商，並參照(其中包括)第一太平戴維斯對安定門項目於二零一六年三月三十一日(「估值日」)的估值(「估值」)而釐定。估值之詳情載於通函附錄一所載之估值報告內。估值報告乃遵照香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)》編製。

吾等已審閱第一太平戴維斯編製之估值報告及相關估值工作，並與第一太平戴維斯之相關人員會面，尤其關注到(i) 貴公司委聘第一太平戴維斯之條款；(ii)第一太平戴維斯在編製估值方面之資格及經驗；及(iii)第一太平戴維斯就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。就吾等審閱 貴公司與第一太平戴維斯的委聘函而言，吾等信納 貴公司與第一太平戴維斯之間的委聘條款就第一太平戴維斯須發出的意見而言乃屬適當。除以往就安定門項目進行的估值活動外，第一太平戴維斯已確認，彼獨立於 貴公司、賣方、買方及目標公司以及彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步知悉，第一太平戴維斯具備進行估值所須的相關專業資格，而估值的負責人於對物業行業客戶提供估值服務方面擁有逾23年經驗。吾等留意到，第一太平戴維斯主要透過進行管理層訪問及獨立所有權調查，並依賴其自行調查獲得的公開資料以及 貴集團管理層提供的財務資料進行盡職審查。第一太平戴維斯告知吾等，其已假設相關資料屬真實、完整及準確，並已在未予核實的情況下採納該等資料。

吾等留意到，安定門項目的估值主要基於物業將按照目標公司向第一太平戴維斯提供的最新開發計劃及開發方案開發及落成，並且假設已取得相關政府機關就開發計劃發出的所有同意、批准及許可，而無繁苛條件或延誤。在達致估值意見時，第一太平戴維斯採用直接比較法，參考市場可用的

新百利函件

可資比較地塊市場交易對安定門項目進行估值，並同時考慮已產生的建築成本以及估計未付補地價款人民幣355.0百萬元。鑒於安定門項目現時的狀況，吾等認為該方法是得出尚在建設階段的物業的公開市值的合理方法。

在達致安定門項目之估值時，第一太平戴維斯一般首先收集和分析位於安定門項目附近的市場可資比較對象的近期交易，其後再對收集所得的可資比較對象作出調整，以反映可資比較對象與物業在位置及成交日期等方面的差異。安定門項目的估值乃其後將安定門項目的估計平均單位價格及建築面積加上已產生的建築成本及扣除估計未付補地價款人民幣355.0百萬元後得出。吾等已審閱及討論第一太平戴維斯在選取市場可資比較對象方面的工作及所作出的相關調整。吾等認為，選取市場可資比較對象及作出有關調整(包括各項考慮因素)的基準乃為反映選定市場比較對象與安定門項目之間的差異，就釐定安定門項目的估值而言，乃屬合理及適切。

在考慮上述因素後，吾等認為第一太平戴維斯所採用之上述估值方法、基準及假設乃屬合理，並與市場慣例相符。

誠如估值報告所述，儘管目標公司擁有物業的合法及完整業權，但由於安定門項目須取得中國國家機關事務管理局(「局方」)的預先批准方可轉讓，因此第一太平戴維斯並無賦予安定門項目任何商業價值。假設已取得上述預先批准且毋須支付額外費用，經扣除估計未付補地價款約人民幣355.0百萬元後，安定門項目於估值日之市值將為人民幣1,450.0百萬元。

鑒於(i)根據中國法律意見，目標公司擁有物業的合法及完整業權；(ii)根據估值報告，假設已取得局方的預先批准，安定門項目之估值將為人民幣1,450.0百萬元；(iii)根據中國法律意見，目標公司在取得局方的預先批准方面將不會有重大法律障礙；(iv)吾等已審閱第一太平戴維斯在達致估值時採用的方法，認為所用方法為合理，並符合市場慣例；及(v) 貴公司計劃持有物業(其中包括)作出售用途，因此吾等認為安定門項目的估計市值為人民幣1,450.0百萬元乃屬合理。

新百利函件

(ii) 重估資產淨值

以下載列目標公司之重估資產淨值與代價之比較：

(人民幣百萬元)

| | |
|---|--------------|
| 目標公司股東於二零一五年 十二月三十一日之應佔經審核資產 淨值(附註1) | 1,062.5 |
| 加：安定門項目之升值(根據第一太平戴維斯 於二零一六年三月三十一日對安定門 項目之估值)(附註2) | 625.8 |
| 減：應付物業現有租戶之算定損害賠償(「算 定損害賠償」)(附註3) | <u>(1.5)</u> |
| 重估資產淨值 | 1,686.8 |
| 重估資產淨值之35% | 590.4 |
| 代價 | 533.13 |
| 代價折讓至重估資產淨值之35% | 9.7% |

附註：

1. 誠如 貴集團管理層確認，目標公司股東於二零一六年三月三十一日之應佔經審核資產淨值與於二零一五年十二月三十一日相比並無重大差異。
2. 根據估值報告，假設已取得局方批准，安定門項目於估值日之估值為人民幣1,450.0百萬元。與安定門項目在目標公司於二零一五年十二月三十一日賬目內價值約人民幣824.2百萬元相比，安定門項目的未變現估值收益約為人民幣625.8百萬元。
3. 根據股權轉讓協議，目標公司有一筆應付物業一名現有租戶的潛在算定損害賠償人民幣3.0百萬元，此乃由於提前終止該名現有租戶的租賃協議所致。中國土產畜產同意負責潛在算定損害賠償的一半，即人民幣1.5百萬元，而目標公司須負責潛在算定損害賠償之餘額人民幣1.5百萬元。

由於目標公司之主要資產為安定門項目，吾等認為參考目標公司持有之安定門項目之估值以釐定代價乃合適之舉。

西單大悅城尚未擁有的目標公司餘下35%股權的重估資產淨值約為人民幣590.4百萬元。代價為人民幣533.13百萬元，較上述重估資產淨值之35%折讓約9.7%。

經考慮上述因素，尤其是調整(i)安定門項目之估值；及(ii)算定損害賠償後，代價較目標公司於二零一五年十二月三十一日之重估資產淨值之35%出現折讓，吾等認為代價之條款屬公平合理。

6. 收購事項之財務影響

(i) 資產淨值

目標公司為 貴公司之非全資附屬公司，其資產及負債於 貴集團的財務狀況表內綜合處理。倘代價超出目標公司之非控股權益賬面值，差額(如有)將自股東權益中扣除。最終金額將於完成收購事項後根據目標公司當時經審核之非控股權益賬面值釐定。假設於二零一五年十二月三十一日完成，根據代價約人民幣533.1百萬元及目標公司於二零一五年十二月三十一日的非控股權益賬面值約人民幣372.0百萬元計算，將於股東權益扣除的款額將約為人民幣161.1百萬元，吾等認為相對股東於二零一五年十二月三十一日應佔資產淨值約人民幣25,040.1百萬元而言並不重大。

(ii) 盈利

目標公司為 貴公司之非全資附屬公司，其業績於 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內綜合處理。完成收購事項後， 貴集團將全盤吸收目標公司之業績，不再與目標公司之非控股股東分攤。鑒於安定門項目仍處於早期開發階段，大部分建築成本將會撥充資本，因此預期收購事項直至安定門項目於二零一八年建成前不會對 貴集團之財務業績產生任何重大影響。

(iii) 營運資金

代價約人民幣533.1百萬元將由 貴集團之內部資源撥支。根據二零一五年年報， 貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,208.8百萬元，營運資金淨額約為人民幣7,663.2百萬元。鑒於以上所述，吾等認為結付代價預期不會對 貴集團之營運資金狀況產生重大不利影響。

新百利函件

意見及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購事項乃於 貴集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益，且收購事項之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案。

此 致

大悅城地產有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

二零一六年五月十八日

以下為第一太平戴維斯就物業於二零一六年三月三十一日之估值出具之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

有關位於中華人民共和國北京市東城區 安定門外大街208號的地塊(「該物業」)的估值

根據大悅城地產有限公司(下稱「貴公司」)指示吾等就北京昆庭資產管理有限公司(下稱「目標公司」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以就該物業於二零一六年三月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見，以供編製通函之用。

估值基準

吾等對該物業的估值乃代表吾等對該物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計價值。

吾等遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引所載之規定，根據香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)》編製吾等之估值。

物業分類

據 貴公司告知，該物業建成後將持作銷售或投資用途。吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是該物業需取得國家機關事務管理局的預先批准方可轉讓。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無確定吾等所獲提供副本或無顯示之任何修訂。吾等於估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問，中倫律師事務所，就該物業在中國之業權出具之法律意見書。

估值考慮及假設

於吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發建議、已付建築成本、佔地面積及建築面積以及所有其他相關事項提供的資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值甚為重大的資料是否真實及準確。 貴公司亦向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等估值時並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。英國特許房屋經理學會之特許會員張綱先生於二零一六年四月對該物業作實地視察。吾等在視察過程中並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年五月十八日

附註：劉振權先生為產業測量師，於中國及香港的物業估值方面擁有約23年取得資格後的經驗。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 三月三十一日 的市值 |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| 位於中國 北京市 東城區 安定門外大街208號 的地塊 | <p data-bbox="491 466 911 583">該物業包括一幅佔地面積約13,030.28平方米的地塊，其上計劃興建一個商業項目。</p> <p data-bbox="491 646 911 949">該物業位於北京市東城區安定門外大街，五分鐘內可步行至北京地鐵2號線安定門站。附近的開發項目以不同樓齡的商業項目、公共設施及政府機構為主。該物業距離北京市中心及北京首都國際機場分別約15分鐘及30分鐘車程。</p> | 於吾等之視察日，該物業正在進行地盤挖掘工程。 | 無商業價值 (見附註5及6) |
| | <p data-bbox="491 1012 911 1268">誠如 貴公司告知，該物業計劃興建一個商業及辦公項目。竣工後，建議發展項目將包括一幢13層高的辦公及商業大樓，其下設有三層地庫(商業/停車場用途)，總建築面積約為81,697.94平方米。</p> | | |
| | <p data-bbox="491 1332 911 1495">該物業已獲授土地使用權，設兩段並存期限，批發零售及商業服務與金融用途分別於二零五零年九月七日及二零六零年九月七日屆滿。</p> | | |

附註：

1. 根據國家機關事務管理局(「局方」)於二零一四年五月九日發出的函件(即《關於同意辦理北京東城區安定門外大街208號土地使用權變更登記的函》)，局方允許將一幅佔地面積約13,030.28平方米的地塊的土地使用權由中國土產畜產進出口總公司轉讓至北京昆庭資產管理有限公司(「目標公司」)(有關國有土地使用權證—京東國用(2014)出第00247號)。
2. 根據日期為二零一四年九月二十五日的國有土地使用權證—京東國用(2014)出第00268號，一幅佔地面積約13,030.28平方米的地塊的土地使用權已出讓予目標公司(為 貴公司擁有65%權益的附屬公司)，設兩段並存期限，批發零售及商業服務與金融用途分別於二零五零年九月七日及二零六零年九月七日屆滿。
3. 據 貴公司告知，於估值日已付的總建築成本約為人民幣83,000,000元，吾等在估值時已計及上述成本。
4. 貴公司之中國法律顧問已就該物業業權向吾等提供法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 目標公司擁有該物業的合法及完整業權；
 - ii. 該物業現時不受任何按揭及查封；
 - iii. 目標公司有權在合法完成該物業時及取得房地產權證後出租該物業；及
 - iv. 目標公司在獲得局方許可後，有權在市場上自由轉讓該物業。在符合法律法規及相關政府機關要求的情況下，貴公司在並無法律障礙情況下取得轉讓該物業的批准。
5. 據 貴公司告知，該物業將附帶有估計為人民幣355,000,000元的未付補地價款(據 貴公司估計，待相關政府機關確認後方始向相關政府機關支付)。
6. 吾等在估值過程中並無賦予該物業任何商業價值，原因是該物業須取得局方的預先批准方可轉讓。為供參考，假設已取得局方的預先批准且毋須支付額外費用，經扣除附註5所述的估計未付補地價款，該物業於估值日之市值將為人民幣1,450,000,000元(貴公司應佔的65%權益：人民幣942,500,000元)。

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知及所信，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宜，致使本通函所載任何內容或本通函有所誤導。

B. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及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(如有)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條本公司須記入其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) |
| 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 | — | 0.00004% (附註6) |

附註：

1. 於本公司及其相聯法團之股份中之好倉，不包括股本衍生工具(如購股權、認股權證或可換股債券)。
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股份總數14,231,124,858股股份計算。

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及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之任何其他權益或淡倉；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9,510,837,644股股份(即超過於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分部條文向本公司披露者)；及(2)得茂之間接唯一股東中糧集團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，馬建平先生及馬王軍先生均為得茂的董事，而姜華女士為中糧集團之董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或任何建議董事在於本公司股份及相關股份中持有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擔任董事或僱員。

C. 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)。

D. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(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。

E. 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在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條須予披露的權益。

F. 專家同意書及資格

新百利及第一太平戴維斯已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件、報告、估值證書及/或意見並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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 | 獲許可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 第一太平戴維斯 | 獨立物業估值師 |

上述專家各自確認，於最後實際可行日期，其並無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可合法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（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。

G. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

H. 法律訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉任何針對本公司或本集團任何成員公司尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

I. 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號中糧大廈33樓。
- (c) 本公司的公司秘書為吳芷文女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited（地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Penbroke HM08, 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）。

J. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起至二零一六年六月二日(星期四)(包括該日)期間星期一至星期五(公眾假期除外)之正常辦公時間內，於本公司之主要營業地點(地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第13至14頁；
- (c) 載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦意見之函件，全文載於本通函第15至28頁；
- (d) 第一太平戴維斯有關物業之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述同意書；及
- (f) 本通函。

K. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

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)

股東特別大會通告

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年六月二日上午十時四十五分(或緊隨於同日召開之本公司股東周年大會後)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(不論有否修訂)。除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零一六年五月十八日刊發的通函(「通函」)所載者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議及收購事項；及
- (b) 授權董事在彼等認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
周政

中國，二零一六年五月十八日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件須於二零一六年五月三十日(星期一)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) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。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投票。如委任超過一名受委代表，則該委任須列明如此獲委任之有關受委代表所代表的有關股份數目及類別。
- (3) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如該名持有人為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於股東名冊中就有關股份排名首位之其中一名上述人士方有權就有關股份投票。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件的核證副本，必須盡快及無論如何最遲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。填妥及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，而在此情況下，代表委任文據應被視作已撤銷。
- (5) 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，於股東特別大會提呈的決議案須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
- (6) 於本通告日期，本公司董事會包括執行董事周政先生(主席)；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士及鄔小蕙女士；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。