

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函或閣下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。

---



**主要交易**  
**收購位於中國濟南的土地使用權**

---

本封面頁所使用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至10頁。

二零一九年十一月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下列涵義：

「收購事項」	指	於拍賣會上透過公開競標收購該地塊的土地使用權
「拍賣會」	指	濟南市自然資源和規劃局舉行的公開拍賣會，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市
「成交確認書」	指	項目公司與濟南市自然資源和規劃局於二零一九年十月八日訂立的濟南市土地使用權拍賣出讓成交確認書，確認於拍賣會上進行之收購事項
「代價」	指	人民幣3,144,410,000元，即授出該地塊土地使用權的價格
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「亨達發展有限公司」	指	亨達發展有限公司，一間於薩摩亞註冊成立之公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「濟南市自然資源和 規劃局」	指	濟南市自然資源和規劃局
「濟南歷城控股」	指	濟南歷城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「該地塊」	指	本通函董事會函件「2.競標結果」一節所述地塊，總地盤面積約為211,748平方米，於拍賣會上要約出售
「土地使用權出讓合同」	指	項目公司及濟南市自然資源和規劃局於二零一九年十月十七日就該地塊簽訂的國有建設用地使用權出讓合同

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零一九年十一月二十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中國法律」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「項目公司」	指	濟南大悅城產業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由亨達發展有限公司及濟南歷城控股持有60%及40%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」、「主要股東」、「合資格發行人」及「合資格地產收購」之涵義均為上市規則中所賦予之涵義(經聯交所不時修訂)。

註有「\*」的中國實體的英文名稱為其中文名稱的翻譯，載入本通函僅供識別，而不應被視為其正式英文名稱。中英文如有任何歧義，概以中文名稱為準。



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我

## JOY CITY PROPERTY LIMITED

### 大悅城地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

執行董事：

周政先生 (主席)

曹榮根先生

非執行董事：

姜勇先生

獨立非執行董事：

劉漢銓先生 金紫荊星章，太平紳士

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

敬啟者：

## 主要交易 收購位於中國濟南的土地使用權

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年九月三十日之公告，內容有關收購位於中國濟南的土地使用權。於二零一九年九月二十九日，項目公司(本公司的間接非全資附屬公司)已獲濟南市自然資源和規劃局告知其成功競標濟南市自然資源和規劃局於拍賣會上要約出售的該地塊的土地使用權，出價人民幣3,144,410,000元。項目公司與濟南市自然資源和規劃局於二零一九年十月八日訂立成交確認書以及項目公司與濟南市自然資源和規劃局於二零一九年十月十七日就收購事項訂立土地使用權出讓合同。於最後可行日期，項目公司已悉數支付代價，且有

---

## 董事會函件

---

關拍賣會的保證金人民幣1,149,000,000元構成此次付款之一部分。項目公司乃為收購及開發該地塊而成立。於最後可行日期，項目公司分別由亨達發展有限公司(本公司的直接全資附屬公司)與濟南歷城控股(本公司獨立第三方)擁有60%及40%股權，且收購事項已告完成，因此本公司透過項目公司間接持有該地塊之權益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步詳情及上市規則所規定的有關其他資料。

### 2. 競標結果

日期	:	二零一九年九月二十九日
中標者	:	項目公司，本公司的間接非全資附屬公司
該地塊位置	:	該地塊位於中國濟南市王舍人片區工業北路以北、濟鋼西臨
總地盤面積	:	約211,748平方米
總規劃建築面積	:	約767,562平方米
該地塊擬定用途	:	商業及住宅
土地使用權期限	:	40年商業用途及70年住宅用途
代價	:	人民幣3,144,410,000元，乃於濟南市自然資源和規劃局舉行的拍賣會上由項目公司遞交之該地塊中標價格。項目公司將於土地使用權出讓合同日期30天內支付50%代價，且餘下50%代價將於土地使用權出讓合同日期90天內支付。

於最後可行日期，項目公司已悉數支付代價，且保證金人民幣1,149,000,000元構成此筆付款之一部分。

### 3. 成交確認書

- 日期 : 二零一九年十月八日
- 訂約方 : (1) 項目公司，本公司的間接非全資附屬公司；及  
(2) 濟南市自然資源和規劃局。
- 該地塊位置 : 該地塊位於中國濟南市王舍人片區工業北路以北、濟鋼西臨
- 總地盤面積 : 約211,748平方米
- 總規劃建築面積 : 約767,562平方米
- 該地塊擬定用途 : 商業及住宅
- 土地使用權期限 : 40年商業用途及70年住宅用途
- 代價 : 人民幣3,144,410,000元，乃於濟南市自然資源和規劃局舉行的拍賣會上由項目公司遞交之該地塊中標價格。項目公司將於土地使用權出讓合同日期30天內支付50%代價，且餘下50%代價將於土地使用權出讓合同日期90天內支付。

於最後可行日期，項目公司已悉數支付代價，且保證金人民幣1,149,000,000元構成此筆付款之一部分。

#### 4. 土地使用權出讓合同的主要條款

- 日期 : 二零一九年十月十七日
- 訂約方 : (1) 項目公司(作為承讓人); 及  
(2) 濟南市自然資源和規劃局(作為出讓人)。
- 代價的支付條款 : 項目公司將於土地使用權出讓合同日期30天內支付50%代價, 且餘下50%代價將於土地使用權出讓合同日期90天內支付。
- 動工 : 二零二零年十月十六日或之前
- 竣工 : 二零二三年十月十六日或之前
- 土地使用權的條件 : (a) 住宅容積率須大於1.5且不大於2.4而商業容積率須大於1.2且不大於3.5;  
(b) 建築物高度限制為100米;  
(c) 綠化率須符合適用法律法規; 及  
(d) 住宅建築密度不得大於22%而商業建築密度不得大於50%。

#### 5. 該地塊的開發計劃

預計該地塊將分四期開發, 其中一、二及三期計劃為住宅(如住宅式公寓)及四期計劃為商業(如辦公室及購物中心)。該地塊的最早動工時間預期約為二零二零年十月, 最早竣工時間預期約為二零二三年十月及物業預售最早時間預期約為二零二零年八月。開發該地塊的建設成本估計將不多於人民幣3,121,180,000元, 預期將由項目公司的外部借款及物業銷售所得資金撥付。項目公司將根據實際市況對該地塊的實際建設及開發安排作出調整。



## 6. 代價的基準

代價乃因項目公司於根據中國相關法律法規，利用濟南市自然資源和規劃局的土地使用權網上交易系統進行的拍賣會上中標該地塊而釐定。項目公司經考慮(i)濟南市自然資源和規劃局於拍賣會上所列的該地塊最低競標價人民幣3,144,410,000元；(ii)濟南市歷城區的目前物業市場狀況；(iii)該地塊處於濟南市的核⼼郊區及交通樞紐的戰略位置；(iv)該地價的平均樓面價格處於臨近地區近來所拍賣地塊的價格區間；及(v)該地塊的開發潛力後，設定該地塊的標價。鑒於上述因素，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的相關成本總額(包括代價以及相關稅項及行政成本)預期將約為人民幣3,280,000,000元，將由本集團及濟南歷城控股根據其各自於項目公司的股權按比例出資。因此，本集團對項目公司的出資總額預期將約為人民幣1,968,000,000元，將由其內部資源(即本集團的現金及現金等價物)撥付。

## 7. 項目公司

於二零一九年九月十七日，亨達發展有限公司(本公司直接全資附屬公司)與濟南歷城控股(本公司獨立第三方)按公平原則及一般商業條款訂立合資協議，據此，(a)亨達發展有限公司及濟南歷城控股將向項目公司的註冊資本初始注資人民幣715,000,000元及人民幣476,666,666元，分別佔項目公司股權的60%及40%；及(b)亨達發展有限公司及濟南歷城控股將透過項目公司共同於拍賣會收購該地塊並開發該地塊。

根據合資協議，(a)項目公司的董事會將包括5名董事，其中3名董事將由亨達發展有限公司委任，2名董事將由濟南歷城控股委任，而董事會主席將由亨達發展有限公司委任；(b)代價將由項目公司的股東根據彼等各自於項目公司的股權按比例地透過股東貸款及資本注資撥付，開發該地塊的建設成本將由項目公司透過外部借款及物業銷售所得資金撥資，而餘下結餘(如有)將由項目公司的股東按比例撥付；(c)項目公司的股息及分派將根據股東各自於項目

公司的股權按比例分配予彼等；(d)未經項目公司股東一致同意，不得改變項目公司的業務範圍；及(e)未經項目公司股東一致同意，項目公司不得進行任何並非按公平原則進行的交易。

董事認為，合資協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於最後可行日期，收購事項已告完成且本公司透過項目公司間接持有該地塊之權益。由於項目公司於最後可行日期由亨達發展有限公司及濟南歷城控股分別擁有60%及40%，且為本公司的間接非全資附屬公司，故項目公司之財務業績、資產及負債將併入本集團賬目。

### 8. 收購事項的理由及裨益

本集團於中國主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。

該地塊位於濟南市歷城區黃金地段，位於濟南市核心市郊及交通樞紐的優越地理位置，因而其被視為適合綜合商務及住宅物業開發。鑒於該地塊的位置及指定用途，預計將於該地塊開發完成後實現高投資價值，從而為本集團帶來穩定可觀收入及利潤。董事認為，憑藉本集團及濟南歷城控股的資源，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃，並將秉承大悅城作為中國綜合體及商用物業行業領導者的品牌形象。

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

### 9. 有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團於中國主要從事綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

亨達發展有限公司為一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要在中國從事物業發展及投資。

---

## 董事會函件

---

項目公司為一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由亨達發展有限公司及濟南歷城控股持有60%及40%股權。項目公司乃成立以開發該地塊。

濟南歷城控股為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並主要於中國從事物業發展及投資。濟南歷城控股的最終實益擁有人為濟南市歷城區財政局。

濟南市自然資源和規劃局乃中國政府機構，並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，濟南歷城控股與濟南市自然資源和規劃局及其各自最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

### 10. 收購事項對本公司的財務影響

由於本集團預期使用其內部資源撥付其代價的出資款項，故本集團的投資物業及存貨總額增加約人民幣3,280百萬元，而本集團現金淨額狀況則減少約人民幣1,968百萬元，代價剩餘部分將由濟南歷城控股根據其於項目公司的股權比例出資。因此，本集團的總資產及總負債並無因收購事項而出現任何重大變動。本公司認為，本集團盈利並無因收購事項而產生任何重大影響。

### 11. 上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，收購事項項下擬進行交易構成本公司的主要交易。由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)及(10C)條，本公司被視為「合資格發行人」及收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地及因此被視為「合資格地產收購」。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守股東批准規定。

## 12. 其他資料

董事認為，成交確認書及土地使用權出讓合同之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於成交確認書及土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

及列位可轉換優先股持有人 參照

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

二零一九年十一月二十五日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月期間之財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.joy-cityproperty.com>)上刊載：

- 本集團於二零一九年九月十六日刊發截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期報告(第70至128頁)(見於：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0916/ltn20190916137.pdf>)；
- 本集團於二零一九年四月二十三日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第135至287頁)(見於：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423590.pdf>)；
- 本集團於二零一八年四月十二日刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第140至279頁)(見於：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0412/ltn20180412311.pdf>)；及
- 本集團於二零一七年四月二十一日刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第119至226頁)(見於：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0421/ltn20170421538.pdf>)。

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零一九年九月三十日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的總借款約為人民幣32,020百萬元，詳情如下：

#### (i) 銀行借款

於二零一九年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還銀行借款總計約為人民幣18,984百萬元，詳情載列如下：

銀行借款	人民幣千元
短期銀行貸款，無抵押及無擔保	1,571,445
長期銀行貸款，無抵押及無擔保	3,107,836
長期銀行貸款，有抵押及有擔保	563,464
長期銀行貸款，無抵押及有擔保	2,575,381
長期銀行貸款，有抵押及無擔保	<u>11,165,596</u>
	<u>18,983,722</u>

於二零一九年九月三十日，銀行借款人民幣4,965百萬元、人民幣4,397百萬元、人民幣5,311百萬元及人民幣4,311百萬元分別將於一年內、第二年、第三至第五年及五年後償還。

**(ii) 同系附屬公司給予的貸款**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的貸款約為人民幣1,489百萬元，其中人民幣1,098百萬元為無抵押及無擔保，及人民幣391百萬元為無抵押及有擔保。

**(iii) 非控股權益給予的貸款**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還的應付附屬公司非控股股東款項約為人民幣661百萬元，為無抵押及無擔保。

**(iv) 第三方給予的貸款**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣977百萬元，為無抵押及無擔保。

**(v) 債券**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還的債券總額為人民幣9,909百萬元，其中人民幣5,733百萬元為有擔保票據，及人民幣4,176百萬元應付債券為無抵押及無擔保。

**押記**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團的有抵押借款以本集團若干賬面值為人民幣35,878百萬元的投資物業、賬面值為人民幣2,724百萬元的物業、廠房及設備、賬面值為人民幣7,757百萬元的在建待售物業及賬面值為人民幣1,626百萬元的使用權資產作為抵押。

**租賃負債**

於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團(作為承租人)就有關剩餘租期的尚未償還未支付的合約租賃付款為人民幣206百萬元，為無抵押及無擔保。

**或然負債**

- (i) 本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團可能蒙受的虧損包括被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,343百萬元，包括不合規建築的成本人民幣42百萬元。不合規建築用作辦公室，並未產生任何收益。朝陽大悅城自二零一零年起產生收益。朝陽大悅城商場自開始產生收益起至二零一九年九月三十日的總收益為人民幣4,529百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,907百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。瀋陽大悅城自二零零九年起產生收益。瀋陽大悅城自開始產生收益起至二零一九年九月三十日的總收益為人民幣2,172百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨蒙受上述虧損的風險，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團已向本公司承諾，將彌償本公司與上述不合規事項有關的所有虧損。

- (ii) 於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團於日常業務過程中牽涉多項法律程序及申索。經考慮法律意見後，就待決法律程序及申索計之可能虧損所作撥備人民幣3,000,000元計入其他應付款項及應計費用。

除上述者外，本集團若干附屬公司已因建設合約、租賃合約及物業銷售合約的糾紛而於中國遭提起其他法律程序，牽涉總申索金額約人民幣45百萬元。於最後可行日期，本集團並無任何中國附屬公司已招致實質責任。本公司認為，根據過往經驗，就該等法律程序蒙受虧損的可能性極低且總申索金額對本集團並無重大影響。因此，並無就該等法律程序計提撥備。

- (iii) 於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排的按揭融資向若干銀行提供擔保，及該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣2,633百萬元。

### 一般資料

除上述者及集團內公司間負債外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而尚未償還及授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、任何其他借款或屬借款性質的債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或類似債務）、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計及本集團現時可用之內部融資來源、現時可用銀行融資、收購事項之影響及無不可預見情況，董事認為，本集團具備足夠營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

### 4. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 5. 財務及經營前景

誠如本公司於二零一九年中期報告中所披露，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之總收入為人民幣6,732,035,000元。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之毛利及淨利潤分別為人民幣3,573,079,000元及人民幣1,690,516,000元。於二零一九年六月三十日，資產總值及總權益分別約為人民幣102,670,935,000元及人民幣44,937,454,000元。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦合理分佈。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款總共為人民幣9,627,482,000元。本集團大部分現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款均存入信譽良好且並無近期違約記錄之銀行。於二零一九年六月三十日，本集團之淨負債率為50.2%，其乃按淨負債除以總權益計算。

除於最後可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易外，本公司並無有關(i)收購任何新業務；(ii)其現有業務及／或主要營運資產之任何出售、縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務之任何意向、磋商、協議、安排及諒解（已訂立或以其他方式）。



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（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（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 好倉

董事／最高 行政人員姓名	本公司／相聯 法團名稱	身份	持有已發行普通股 數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
姜勇先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.00% (附註2)
	中國食品有限公司	實益擁有人	50,000	0.00% (附註3)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)

### 附註：

- 於本公司或其相聯法團股份（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。
- 該百分比（約整至小數點後兩個位）乃根據本公司於二零一九年六月三十日已發行普通股總數（即14,231,124,858股普通股）進行計算。
- 該百分比（約整至小數點後兩個位）乃根據中國食品有限公司於二零一九年六月三十日已發行普通股總數（即2,797,223,396股普通股）進行計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

- (b) 於最後可行日期，(i)周政先生為中糧集團副總裁、大悅城控股董事會主席以及明毅及得茂之董事；(ii)曹榮根先生為大悅城控股之董事兼總經理；及(iii)姜勇先生為中糧集團之僱員以及大悅城控股之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉之公司的董事或僱員。

- (c) 於最後可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償（法定賠償除外）之現有或建議服務合約。
- (d) 於最後可行日期，自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (e) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排於本通函日期存續。

## 3. 主要股東

據董事所知，於最後可行日期，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的 概約百分比 (附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧香港」)	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
明毅有限公司(「明毅」)	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
大悅城控股集團股份有限公司 (「大悅城控股」)	普通股	9,133,667,644 (L)	64.18%
得茂有限公司(「得茂」)	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) (附註4)	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	1,074,982,763 (L)	7.55%
		8,000 (S)	0.00%
		1,074,928,763 (P)	7.55%

附註：

1. 股份百分比(約整至小數點後兩個位)乃根據於最後可行日期已發行股份總數(假設1,095,300,778股可轉換優先股未悉數轉換為1,095,300,778股股份)進行計算。

可轉換優先股百分比乃根據於最後可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。

2. 於最後可行日期，明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股於9,133,667,644股股份中擁有權益。  
於最後可行日期，中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅及其非全資附屬公司大悅城控股於9,501,359,644股股份中擁有權益。  
於最後可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股股份中擁有權益。
3. 於最後可行日期，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。  
於最後可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
4. 於最後可行日期，GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股股份。
  - L. 表示好倉。
  - S. 表示淡倉。
  - P. 表示可供借出的股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

#### 4. 重大合約

本集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 利港企業有限公司、COFCO (BVI) No. 17 Limited(兩者均為本公司之全資附屬公司)及天府基金管理有限公司於二零一七年十二月八日訂立買賣協議，據此，利港企業有限公司及COFCO (BVI) No. 17 Limited同意以約人民幣1,360,000,000元之代價於上海聯合產權交易所透過公開出售之方式出售中糧酒店(北京)有限公司之全部股權；
- (b) 本公司、中糧財務有限責任公司(本公司關連人士)及大悅城商業管理(北京)有限公司(本公司全資附屬公司)於二零一七年十二月二十一日訂立財務服務協議，據此，中糧財務有限責任公司將為本集團提供存款服務及委託貸款服務，自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期三年；

- (c) 大悅城商業管理(北京)有限公司(本公司全資附屬公司)與天津暢和股權投資基金管理有限公司(本公司獨立第三方)於二零一八年八月一日訂立框架協議，內容有關成立基金以尋求機會收購具前景的項目，涉及本集團的總投資額不超過人民幣2,500,000,000元；
- (d) 本公司、Spring Wisdom Limited(本公司全資附屬公司)、創晟有限公司(本公司全資附屬公司)、上海高星置業有限公司(本公司全資附屬公司)、宏益有限公司(本公司全資附屬公司)、耀動有限公司(本公司全資附屬公司)及Garbo Commercial Property Fund L.P.(一間本集團於二零一九年八月三十日持有約36.36%的有限合夥權益之有限合夥企業)訂立之框架協議，內容有關(i)本公司將Spring Wisdom Limited之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司須轉讓Spring Wisdom Limited之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司須轉讓Spring Wisdom Limited之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，Spring Wisdom Limited將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣14.32億元；及
- (e) 本公司、耀賽有限公司(本公司全資附屬公司)、創徽有限公司(本公司全資附屬公司)、西安秦漢唐國際廣場管理有限公司(本公司附屬公司)、宏益有限公司(本公司全資附屬公司)、耀動有限公司(本公司全資附屬公司)及Garbo Commercial Property Fund L.P.(一間本集團於二零一九年八月三十日持有約36.36%的有限合夥權益之有限合夥企業)訂立之框架協議，內容有關：(i)本公司將耀賽有限公司之全部已發行股本轉讓予宏益有限公司，而作為代價，宏益有限公司須發行一股1美元之股份予本公司；(ii)宏益有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予耀動有限公司，而作為代價，耀動有限公司須發行一股1美元之股份予宏益有限公司；及(iii)耀動有限公司轉讓耀賽有限公司之全部已發行股本予Garbo Commercial Property Fund L.P.，而作為代價，創徽有限公司及耀賽有限公司將償還結欠本公司及／或其關聯方的到期但尚未償還的關聯方貸款、應計貸款利息及若干應收款項約人民幣668.6百萬元。

## 5. 訴訟及申索

於最後可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或申索。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

## 7. 一般資料

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

本公司之公司秘書為吳芷文女士(ACG, ACS)。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港總辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。本公司之股份過戶登記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54樓。

## 8. 備查文件

以下文件於本通函日期起14天(不包括公眾假期)於一般營業時間，於本公司之香港營業地點可供查閱，除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)發佈黑色暴雨警告信號，則另作別論：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之各份重大合約；及
- (e) 本通函。