

---

## 本通函僅供參考

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有大悅城地產有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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 收購位於中國南京市土地使用權

---

本封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4至12頁。

由於收購事項構成上市規則項下合資格地產收購，故獲豁免股東批准。本通函寄發予股東僅作參考。

二零二三年五月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
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，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	透過公開摘牌收購該地塊的土地使用權
「網上公開掛牌」	指	南京市規劃和自然資源局舉行的公開網上掛牌，要約出售該地塊
「董事會」	指	董事會
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司間接控股股東
「重慶澤悅」	指	重慶澤悅實業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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，其普通股在聯交所主板上市（股份代號：207）
「成交確認書」	指	重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局於二零二三年三月十七日訂立的成交確認書，確認收購事項
「代價」	指	人民幣1,395,000,000元，即售出該地塊土地使用權的價格
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的不可贖回可轉換優先股
「可轉換優先股持有人」	指	可轉換優先股登記持有人
「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

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「該地塊」	指	位於中國江蘇省南京市江寧區東山街道宏運大道以南、明城大道以東編號為NO.2023G07、總地盤面積約為25,332.55平方米之地塊，有關詳情載於本通函董事會函件「II.收購位於中國南京市的土地使用權－競拍結果」一節
「土地使用權出讓合同」	指	重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局於二零二三年三月三十一日就該地塊簽訂的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月十五日，即本通函付印前確定當中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
「南京市規劃和自然資源局」	指	南京市規劃和自然資源局
「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
「項目公司」	指	南京荷塘明悅房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，其全部股權由重慶澤悅持有
「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》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份之登記持有人
「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，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「中國政府機關」、「中國法律」、「附屬公司」、「主要股東」、「合資格發行人」及「合資格地產收購」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。

大悦城控股  
GRANDJOY



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：  
曹榮根先生

非執行董事：  
陳朗先生(董事長)  
馬德偉先生  
劉雲先生  
朱來賓先生

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  
陳帆城先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
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

主要交易  
收購位於中國南京市土地使用權

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年三月十七日的公告，內容有關收購位於中國南京市的土地使用權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情以及上市規則規定之有關其他資料。

### II. 收購位於中國南京市的土地使用權

於二零二三年三月十七日，重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）以人民幣1,395,000,000元成功競拍南京市規劃和自然資源局於網上公開掛牌要約出售該地塊的土地使用權並已訂立成交確認書。重慶澤悅與南京市規劃和自然資源局已於二零二三年三月三十一日訂立收購事項相關的土地使用權出讓合同。截至最後實際可行日期，重慶澤悅已支付網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元（構成代價的一部分）。根據南京市規劃和自然資源局的規定，重慶澤悅將於收購事項完成後持有該地塊之權益以進行該地塊的未來開發。

#### 1. 競拍結果

- 成交確認書日期 : 二零二三年三月十七日
- 成交確認書訂約方 : (1) 重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）；及  
(2) 南京市規劃和自然資源局。
- 該地塊位置 : 中國江蘇省南京市江寧區東山街道宏運大道以南、明城大道以東
- 總地盤面積 : 約25,332.55平方米
- 總計容建築面積 : 約53,198.36平方米
- 該地塊擬定用途 : 住宅
- 土地使用權期限 : 70年
- 代價 : 人民幣1,395,000,000元，乃於網上公開掛牌上由重慶澤悅遞交之該地塊摘牌價格。代價之付款條款如下：
- (a) 50%代價（即人民幣697,500,000元）應於二零二三年四月十八日或之前支付，截至最後實際可行日期，已通過重慶澤悅已支付的網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元加另付人民幣430,500,000元結付；
  - (b) 30%代價（即人民幣418,500,000元）應於二零二三年九月十八日或之前支付；及
  - (c) 餘下20%代價（即人民幣279,000,000元）應於二零二四年三月十八日或之前支付。

---

## 董事會函件

---

### 2. 土地使用權出讓合同的主要條款

日期 : 二零二三年三月三十一日

訂約方 : (1) 重慶澤悅(作為承讓人); 及  
(2) 南京市規劃和自然資源局(作為出讓人)。

代價的付款條款 : 人民幣1,395,000,000元, 乃於網上公開掛牌上由重慶澤悅遞交之該地塊摘牌價格。代價之付款條款如下:

- (a) 50%代價(即人民幣697,500,000元)應於二零二三年四月十八日或之前支付, 截至最後實際可行日期, 已通過重慶澤悅已支付的網上公開掛牌的競買保證金人民幣267,000,000元加另付人民幣430,500,000元結付;
- (b) 30%代價(即人民幣418,500,000元)應於二零二三年九月十八日或之前支付;
- (c) 餘下20%代價(即人民幣279,000,000元)應於二零二四年三月十八日或之前支付。

於付清代價後, 南京市規劃和自然資源局將於二零二四年四月八日或之前交付該地塊。倘代價已結清且南京市規劃和自然資源局無法按時交付該地塊, 則重慶澤悅將就該地塊未交付部分並扣除保證金相關部分後按比例每日收取相當於代價金額1%的補償。倘該地塊於協定的交付日期(即二零二四年四月八日)後超過六個月仍未交付, 則重慶澤悅有權終止土地使用權出讓合同, 且將獲支付相當於保證金兩倍的金額另加扣除保證金後重慶澤悅已支付的代價款項。



---

## 董事會函件

---

因此，倘南京市規劃和自然資源局於協定交付日期後超過六個月仍未交付該地塊，收購事項將予終止，重慶澤悅有權根據土地使用權出讓合同收回保證金。

動工 : 二零二四年十月八日或之前，重慶澤悅可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期。

倘動工延遲（重慶澤悅可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年）超過一年，則重慶澤悅須支付相當於代價20%的土地閒置費，而倘動工逾期超過兩年，除因不可抗力或中國政府或其部門的行為外，南京市規劃和自然資源局可酌情無償收回該地塊。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《閒置土地處置辦法》等中國法律法規，倘該地塊於兩年內未進行開發（因不可抗力或中國政府或其相關部門的行為導致者除外），重慶澤悅將須支付相當於代價20%的土地閒置費，且相關部門有權收回該地塊而不作補償。無論如何，預計重慶澤悅可於二零二三年七月取得施工許可證，並於二零二三年下半年開始施工。

竣工 : 二零二六年十月八日或之前，重慶澤悅可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期。

---

## 董事會函件

---

倘竣工出現延誤（重慶澤悅可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年），則重慶澤悅須就延誤支付每天相當於該地塊未竣工部分按比例應佔代價金額之0.5‰的罰款，而倘竣工逾期超過一年，除因不可抗力或中國政府或其部門的行為外，南京市規劃和自然資源局可酌情無償收回該地塊未竣工部分。

按代價0.5‰計的罰款乃江蘇省相關部門根據中國自然資源部就土地使用權出讓合同頒佈的標準罰款條款釐定。此外，倘該地塊任何部分的工程竣工逾期超過一年，相關部門僅有權無償收回該地塊未竣工部分，這對本集團就於指定期限前竣工的該地塊部分所投入的開發成本的影響甚微。

倘該地塊任何部分的建設未能於土地使用權出讓合同規定的期限前完工，重慶澤悅可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年，而倘延期後該地塊的任何部分仍未能完工，本公司相信，土地使用權出讓合同的訂約方會就解決該情況的可行方案進行磋商。然而，考慮到(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間；及(iv)重慶澤悅於需要時申請延期最長一年的可能性，本集團預計該地塊的開發建設可於二零二五年十月完成，並認為項目可於土地使用權出讓合同規定的期限（必要時可延長）前開工及竣工，且根據合理可預見的情況，該地塊任何部分的建設未能於規定期限前完工的可能性甚微。

---

## 董事會函件

---

- 土地使用權的條件
- (a) 容積率不得低於1.0且不得超過2.1；
  - (b) 建築物高度應不低於24米及不超過60米；
  - (c) 建築密度不得超過20%；
  - (d) 綠化率不得低於30%；及
  - (e) 不得於該地塊上開發別墅。

訂立土地使用權出讓合同並不附帶任何先決條件。除支付代價及若干行政安排外，完成收購事項概無先決條件。

### 3. 代價的基準

代價乃按重慶澤悅於南京市規劃和自然資源局之土地使用權網上交易系統進行的網上公開掛牌上摘牌的摘牌價釐定，有關操作乃根據相關中國法律法規進行。重慶澤悅於設定該地塊的競標價時已考慮以下各項：(i)南京市規劃和自然資源局掛出的該地塊最低競標價人民幣1,335,000,000元；(ii)該地塊附近地區物業市場的現狀是供不應求，已開發住宅物業的每平方米售價介乎約人民幣41,700元至人民幣46,800元；(iii)該塊位處於戰略位置，鄰近南京南站；(iv)該地塊的平均樓面價約為每平方米人民幣26,223元（乃經參考代價及總計容建築面積計算），與近期拍賣的周邊地區類似住宅開發項目的平均樓面價（介乎每平方米人民幣24,599元至每平方米人民幣26,118元（有關詳情於下文載列））相較而言屬合理，主要由於物業市場於二零一九年仍保持強勁勢頭且地塊B未受到二零二零年初為應對新冠病毒疫情而實施的封鎖措施以及政府於二零二零年為遏制當地物業市場投機行為所引入的政策的影响，因而能夠取得每平方米人民幣26,118元的拍賣價，而疫情及有關政府政策其後對地塊A的拍賣價（每平方米人民幣24,599元）產生了影響。隨著二零二三年新冠病毒疫情形勢緩解，且政府放寬對物業的限購政策，對當地物業市場產生刺激作用，這可從該地塊每平方米人民幣26,223元的拍賣價中得以體現。然而，該地塊為二類居住用地，可建設高層住宅樓宇，且周邊區域通常擁有較為發達的公共基礎設施，因此，與商住混合用地（如地塊A及地塊B）相比，該地塊對物業發展商而言通常具有更大吸引力及更高價值。因此，該地塊的拍賣價被視為較地塊B的拍賣價更為合算；及(v)該地塊位於企業及人才匯聚的江寧經濟技術開發區附近，具有開發潛力。

## 董事會函件

下表載列該地塊附近的近期住宅開發項目(乃根據與該地塊的相關程度,按公平合理的標準選出,即(a)所在地塊屬住宅開發用地或(倘為多用途地塊)主要用於住宅開發;(b)與該地塊位於同一片區(即南京南站片區);及(c)土地拍賣於過去五年內進行等標準)的若干詳情:

拍賣日期	位置	每平方米拍賣價
二零二二年 十月十九日	中國江蘇省南京市江寧區站前二路以北、綠都大道以西(「地塊A」)	人民幣24,599元
二零一九年 十二月四日	中國江蘇省南京市江寧區綠都大道以西、金陽西街以南(「地塊B」)	人民幣26,118元

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之整體利益。

收購事項相關成本總額(包括代價、相關稅項、行政及其他成本)預計約為人民幣1,448,700,000元,將由本集團撥付。本集團將自其內部資源以注資或借款方式撥付其於收購事項之資金承擔。

#### 4. 該地塊的開發計劃

待相關政府機關最終批准後,預期將於該地塊上建設8棟住宅樓,每棟樓8至18層,包括約450套住宅公寓,此外,亦會根據適用的中國法律法規建設物業服務用房等其他公共設施,用於為住宅公寓提供物業管理及相關服務。例如,根據《江蘇省物業管理條例》,物業服務用房應佔開發項目總建築面積不少於0.4%並作為住宅公寓的公共區域無償交付。

該地塊的最早動工時間預期為二零二三年七月三日前後,最早竣工時間預期為二零二五年十月八日前後,而物業預售最早時間預期為二零二三年九月二十八日前後。開發該地塊的建設成本估計不超過人民幣463,800,000元,並未包含在收購事項總成本內,預期將由重慶澤悅的註冊資本及重慶澤悅將取得的內部借款撥付。於最後實際可行日期,重慶澤悅尚未就外部借款與獨立金融機構展開磋商,且尚未釐定財務安排的條款及條件,有鑒於此,於最後實際可行日期,重慶澤悅股東無須作出擔保。

### 5. 收購事項的理由及裨益

該地塊位於中國江蘇省南京市江寧區的城市發展核心區，地理位置優越，毗鄰華東的重要交通樞紐兼南京市城市發展規劃的重點之一——南京南站。該地塊附近有京滬高鐵、地鐵線及多條主要公路等各種公共設施，企業及人才匯聚的江寧經濟技術開發區亦在附近一帶，而該地區的土地供應量及庫存水平有限。因此，預料該地塊具有較大的開發潛力。本集團計劃於該地塊上開發城鎮住宅，預計將吸引首次購房及改善型購房的買家。鑒於當地市場供需情況、該地塊的位置、周邊基礎設施及規劃用途，預計可於開發完成後實現投資增值，從而為本集團帶來現金流及穩定收入及利潤。董事認為，收購事項符合本集團業務發展戰略及規劃。

董事認為，收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東的整體利益，且其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

### 6. 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。本集團主要於中國從事多用途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。

項目公司為一間於中國註冊成立之有限公司，由重慶澤悅全資擁有。成立項目公司的目的在於投資及開發該地塊。

重慶澤悅為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。主要在中國從事物業發展及投資。

南京市規劃和自然資源局乃中國政府機構（符合上市規則第19A.04條「中國政府機構」的定義），並為該地塊的賣方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京市規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

---

## 董事會函件

---

### III. 收購事項的財務影響

由於本集團預期使用其內部資源撥付代價的出資款項，故本集團的存貨總額將增加約人民幣1,448,700,000元，現金淨額相應減少約人民幣1,448,700,000元，而代價的餘下部分以及稅項及相關開支將由重慶澤悅出資。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。鑒於該地塊尚待開發，預期收購事項將不會對本集團的盈利造成任何直接重大影響。

### IV. 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」，而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，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。

### V. 其他資料

董事認為，成交確認書、土地使用權出讓合同及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。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。

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東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  
董事長  
陳朗  
謹啟

二零二三年五月十七日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的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(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)上刊載：

- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第87至219頁)(見[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705163\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705163_c.pdf))；
- 本公司於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第76至211頁)(見[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800943\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800943_c.pdf))；及
- 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第113至247頁)(見[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200786\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200786_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

### 借款

本集團於二零二三年三月三十一日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期)的債務概述如下：

#### (i) 銀行借款

	人民幣千元
—短期銀行貸款，有抵押及有擔保	8,830
—短期銀行貸款，有抵押及無擔保	1,001,160
—短期銀行貸款，無抵押及有擔保	2,148,543
—短期銀行貸款，無抵押及無擔保	871,462
—長期銀行貸款，有抵押及有擔保	3,479,415
—長期銀行貸款，有抵押及無擔保	5,726,188
—長期銀行貸款，無抵押及有擔保	6,780,640
—長期銀行貸款，無抵押及無擔保	4,976,498
	<u>24,992,736</u>

#### (ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的無抵押貸款約為人民幣1,285百萬元，為無抵押及無擔保。

**(iii) 非控股股東給予的貸款**

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未償還的一間附屬公司非控股股東給予的貸款約為人民幣1,705百萬元，為無抵押及無擔保。

**(iv) 第三方給予的貸款**

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣7,924百萬元，約人民幣6,150百萬元為無抵押及有擔保，約人民幣1,774百萬元為有抵押及有擔保。

**(v) 合營企業給予的貸款**

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未償還的合營企業給予的貸款約為人民幣5,825百萬元，為無抵押及無擔保。

**(vi) 債券應付款項**

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未償還的債券應付款項合共為人民幣2,981百萬元，為無抵押及無擔保。於二零二三年三月三十一日，本集團已授權但未發行的債券總額為人民幣4,000百萬元。

**押記**

於二零二三年三月三十一日，本集團的有抵押銀行借款及第三方給予的貸款由本集團賬面值約人民幣34,774百萬元之若干投資物業、賬面值約人民幣2,454百萬元之物業、廠房及設備、賬面值約人民幣16,701百萬元之待售在建物業、賬面值約人民幣1,003百萬元之待售物業、賬面值約人民幣1,366百萬元之使用權資產(租賃土地)及賬面值約人民幣26百萬元之應收賬款作抵押。

**租賃負債**

於二零二三年三月三十一日，本集團(作為承租人)擁有賬面值為人民幣186百萬元之租賃負債，為無抵押及無擔保。

**或然負債或擔保**

本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城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。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)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3,377百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築用作辦公室且未產生任何收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自二零一零年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始產生收益起至二零二三年三月三十一日的總收益為人民幣6,783百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,943百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收益貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始產生收益起至二零二三年三月三十一日的總收益為人民幣3,165百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為上述損失的風險微乎其微，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罰款、虧損及開支。

於二零二三年三月三十一日，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5,911百萬元。於二零二三年三月三十一日，本集團已為聯營公司提供有關銀行貸款的擔保，擔保金額為人民幣1,061百萬元。

### 一般資料

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何已發行而尚未償還及已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財務資源、現時可用銀行融資及收購事項之影響，董事信納，在無不可預見的情況下，本集團將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，於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

#### 5. 財務及貿易前景

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣20,831,357,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣12,313,297,000元增加約69.2%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利及淨溢利分別約為人民幣6,406,358,000元及約人民幣1,100,578,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣4,713,588,000元及約人民幣1,484,882,000元分別增加約35.91%及減少約25.88%。進一步詳情，請參閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報。

展望二零二三年，防疫政策全面放鬆，消費場景限制減少，疊加經濟的穩步恢復和宏觀政策的持續發力，預計消費將穩步復甦，文娛業態將成為亮點，尤其是文教、娛樂、餐飲等服務類、接觸類、體驗類消費將得到明顯改善，酒店業務也將隨著旅遊業的恢復而復甦。在後疫情時代，零售地產市場將繼續更迭，聚焦消費者不斷變化的偏好。

在經營策略方面，為應對商業地產運營面臨的新挑戰，本集團將專注於提升消費體驗、鼓勵實地探店、增加與消費者的真實互動。未來，本集團將堅持「城市運營與美好生活服務商」的發展目標，繼續順應行業發展趨勢，抓住行業機遇，整合多領域資源，持續優化運營能力，實現良好的經營業績。

除於最後實際可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中並未落實及／或構成本公司須予披露內幕資料之收購、出售事項及對合營企業之投資外，本公司並無(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（不論是否已達成）。

## 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或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益披露

### A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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之標準守則（「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	本公司／ 相聯法團名稱	身份	持有已發行 普通股數目 <sup>(附註1)</sup>	佔已發行股本 概約百分比
曹榮根先生	本公司	實益擁有人	3,451,663	0.02% <sup>(附註2)</sup>
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% <sup>(附註2)</sup>
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- 於本公司或其相聯法團股份（不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具）之好倉。
- 該百分比（約整至小數點後兩位）乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即14,231,124,858股普通股）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)陳朗先生為中糧集團副總裁及大悅城控股集團董事兼董事長；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；(iii)馬德偉先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；(iv)劉雲先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團僱員以及大悅城控股集團及中糧糖業控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，（股份代號：600737））董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員為於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披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

## B. 主要股東權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中，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的權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	估本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
中糧集團	普通股	9,501,359,644 <sup>(L)(附註2)</sup>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 <sup>(L)(附註3)</sup>	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧香港」)	普通股	9,501,359,644 <sup>(L)(附註2)</sup>	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 <sup>(L)(附註3)</sup>	100%
明毅有限公司(「明毅」)	普通股	9,133,667,644 <sup>(L)(附註2)</sup>	64.18%
大悅城控股集團	普通股	9,133,667,644 <sup>(L)(附註2)</sup>	64.18%

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	估本公司
			已發行股本的 概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
得茂有限公司(「得茂」)	普通股	367,692,000 <sup>(L)(附註2)</sup>	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 <sup>(L)(附註3)</sup>	100%
Citigroup Inc.	普通股	996,152,757 <sup>(L)</sup>	6.99%
		32,000 <sup>(S)</sup>	0.00%
		996,119,312 <sup>(P)</sup>	6.99%
GIC Private Limited	普通股	993,258,000 <sup>(L)(附註4)</sup>	6.98%

附註：

- 普通股百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股)，並假設1,095,300,778股可轉換優先股並無悉數轉換為1,095,300,778股普通股進行計算。可轉換優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
  - 於最後實際可行日期，明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,133,667,644股普通股中擁有權益。於最後實際可行日期，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集團於9,501,359,644股普通股中擁有權益。於最後實際可行日期，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股普通股中擁有權益。
  - 於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。
  - 於最後實際可行日期，GIC Private Limited作為投資管理人持有993,258,000股普通股。
- L. 表示好倉。  
S. 表示淡倉。  
P. 表示可供借出的股份。

除上文所披露者外，董事並不知悉，於最後實際可行日期，任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)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(或股份或相關股份之淡倉)。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間存在現有或擬議服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

### 4. 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二零二二年十二月三十一日（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直接或間接擁有重大權益。

### 5. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何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）。

### 6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，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擬提出或面臨之重大訴訟或申索。

### 7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之緊密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。

## 8. 一般事項

本公司之公司秘書為侯瑋文女士(英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員)。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 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。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 9. 備覽文件

下列文件之副本由本通函日期起計14天期間內, 將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))以供閱覽:

- (a) 董事會函件, 其全文載於本通函「董事會函件」一節;
- (b) 本公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報;
- (c) 成交確認書; 及
- (d) 土地使用權出讓合同。

## 10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義, 概以英文本為準。