

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



中糧
COFCO
自然之源 重信於我

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)

**與二零二三年財務服務協議有關之
主要交易
及
持續關連交易**

背景

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十一日及二零二零年七月十七日之公告，內容有關(其中包括)二零二零年財務服務協議。由於二零二零年財務服務協議之期限將於二零二三年八月三十一日屆滿，本公司、中糧財務與管理公司(本公司之間接全資附屬公司)基於二零二零年財務服務協議之條款及條件，於二零二三年三月三十一日訂立二零二三年財務服務協議，以就延長中糧財務向本集團提供存款服務及委託貸款服務的年期作出提前安排。

上市規則涵義

中糧財務為本公司間接控股股東中糧集團的附屬公司。因此，根據上市規則，中糧財務為本公司的關連人士。二零二三年財務服務協議項下擬進行的存款服務及委託貸款服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於二零二三年財務服務協議項下擬進行交易之二零二三年年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由於二零二三年財務服務協議項下擬進行之交易之二零二三年年度上限之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故二零二三年財務服務協議項下擬進行之存款服務及委託貸款服務構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

由於中糧財務將就二零二三年財務服務協議項下之委託貸款服務收取手續費之建議年度上限的最高適用百分比率不足0.1%，故二零二三年財務服務協議項下之委託貸款服務相關之手續費獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限。就董事所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，除大悅城控股集團及得茂外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限之相關決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮二零二三年財務服務協議之條款、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。東興證券(香港)有限公司已獲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。

本公司預期，載有(其中包括)(a)二零二三年財務服務協議之詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(c)獨立財務顧問就二零二三年財務服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(d)召開股東特別大會之通告的通函將於二零二三年五月十六日或之前寄發予股東，此乃由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函之資料。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十一日及二零二零年七月十七日之公告，內容有關(其中包括)二零二零年財務服務協議。由於二零二零年財務服務協議之期限將於二零二三年八月三十一日屆滿，本公司、中糧財務與管理公司(本公司之間接全資附屬公司)基於二零二零年財務服務協議之條款及條件，於二零二三年三月三十一日訂立二零二三年財務服務協議，以就延長中糧財務向本集團提供存款服務及委託貸款服務的年期作出提前安排。

二零二三年財務服務協議

二零二三年財務服務協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年三月三十一日

訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 管理公司(本公司之間接全資附屬公司)；及
- (c) 中糧財務。

存款服務

中糧財務將向管理公司及參與本集團資金統一管理安排的本集團若干附屬公司提供人民幣存款服務。就此而言，管理公司及相關附屬公司將於中糧財務開立及保存人民幣存款賬戶，該等賬戶參考中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率計息，且不低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率。

於二零二三年財務服務協議期限內的任何一日，本集團根據二零二三年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額（包括其應計的相關利息）應不超過人民幣2,500百萬元（相當於約2,856百萬元）。

中糧財務純粹為協調下文所載的委託貸款服務向本集團及管理公司提供存款服務。與委託貸款有關的資金所有權仍歸本集團相關附屬公司所有，不會轉至中糧財務。

委託貸款服務

(a) 貸款金額

為盡量提高本集團資金在運營中的利用率，本集團若干附屬公司可透過作為委託貸款安排中的財務代理的中糧財務，按管理公司要求的金額不時向管理公司發放委託貸款。在管理公司獲發委託貸款後，管理公司可透過中糧財務（或其他合資格金融機構）另訂進一步委託貸款安排，進一步向本公司若干需要資金的附屬公司提供資金。管理公司作為放款人，而在中國法律下擁有適格證照及資質的中糧財務則作為委託貸款安排中的財務代理。

由於中糧財務僅作為委託貸款安排中的財務代理而非放款人，因此，中糧財務在未有管理公司指示情況下，不得向本集團附屬公司發放任何上述委託貸款。通過收集整合來自本公司若干附屬公司的資金，管理公司將能夠按上述方式通過委託貸款安排在本公司之附屬公司間分配該歸集資金。

(b) 利率及實施

管理公司將透過作為代理的中糧財務對向管理公司發放貸款的本集團附屬公司支付委託貸款利息。利率將參考中國人民銀行利率及當前市況後由管理公司決定，且不得超過中國其他金融機構按類似條款所提供的貸款利率。

(c) 貸款的目的及裨益

作為本集團資金統一管理的一部分，管理公司將從本集團若干附屬公司歸集多餘資金並轉借給其他有資金需求的附屬公司。若干借款安排可能會通過在中國法律要求下持有適格放款證照的中糧財務以委託貸款方式達成。董事認為本集團內公司間存款及融資功能的整合將提高其庫務管理能力及大幅提高可利用資金的利用率，以減輕本集團的融資成本。

收費

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將參考中國人民銀行發佈的人民幣存款基準利率，以不低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率向本集團附屬公司及管理公司支付利息。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用相同或對本集團而言更優惠。根據二零二三年財務服務協議，二零二三年財務服務協議年期內，本集團應向中糧財務支付的手續費將不超過每年人民幣3百萬元（相當於約3.4百萬港元）。有關手續費乃由各訂約方參照金融機構就相似服務收取的手續費後經公平磋商釐定。

年期

二零二三年財務服務協議的年期為三年，自獨立股東於股東特別大會上批准二零二三年財務服務協議及其項下擬進行之交易之日起計。

抵銷

倘中糧財務違反二零二三年財務服務協議的任何條文，或以不當方式動用管理公司及本公司附屬公司存入的資金，導致管理公司及／或本公司附屬公司無法收回有關存款金，管理公司及本公司將有權以有關存款金抵銷管理公司或本公司附屬公司應付中糧財務的任何款項。中糧財務將無權享有該項抵銷權。

終止

二零二三年財務服務協議可在訂約各方同意下終止。

除中國民法典規定的終止事件以外，倘中糧財務無法達致下列任何營運條件，二零二三年財務服務協議亦將立即終止：

- (i) 資本充足率不低於12%；
- (ii) 不良資產率不高於2%；
- (iii) 不良貸款率不高於3%；
- (iv) 自有固定資產對權益比例不高於10%；或
- (v) 投資餘額對資本淨額比例不高於70%。

當二零二三年財務服務協議終止時，管理公司及本公司附屬公司可在任何時間收回其各自在中糧財務的存款，並有權行使上述的抵銷權。

實施協議

管理公司、中糧財務及本公司各自的附屬公司可不時按需要另行訂立實施協議以實施委託貸款，但任何該等實施協議將根據二零二三年財務服務協議所列條款訂立。

建議二零二三年年度上限及基準

根據二零二三年財務服務協議，本集團根據二零二三年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)於二零二三年財務服務協議年期內的任何一日不得超過人民幣2,500百萬元(相當於約2,856百萬港元)，此金額構成建議二零二三年年度上限。

於釐定二零二三年年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年二月二十八日止兩個月期間，本集團根據二零二零年財務服務協議於中糧財務的過往平均每日存款餘額分別為人民幣1,033百萬元、人民幣842百萬元、人民幣1,105百萬元及人民幣1,221百萬元；
- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二三年二月二十八日止兩個月期間，本集團根據二零二零年財務服務協議於中糧財務的過往每日最大存款餘額分別為人民幣1,400百萬元、人民幣1,485百萬元、人民幣1,485百萬元及人民幣1,485百萬元；
- (iii) 本公司有關本集團預期可得現金及其使用、本集團業務發展計劃及本集團財務需求的庫務管理增長幅度；
- (iv) 本集團每日對中糧財務提供之現金管理平台上的集中電子結算系統的使用增加；
- (v) 從中糧財務預期獲得之利息收入金額與透過存放於獨立商業銀行之存款另行獲得之利息收入的比較；
- (vi) 選擇財務服務供應商時的財務風險控制；及
- (vii) 對本集團及股東的整體利益。

訂立二零二三年財務服務協議的理由與裨益

理由與裨益

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀保監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：

- (i) 本集團(包括管理公司)可利用中糧財務作為媒介，更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；
- (ii) 該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，盡量提高本集團資金的效益；
- (iii) 該等安排可促進本集團(包括管理公司)內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；
- (iv) 該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東(包括小股東)能從中受惠；
- (v) 該等安排可迅速準確地監察及規管本集團(包括管理公司)的資金用途；
- (vi) 中糧財務於二零零二年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內十大銀行設有完善的營運網絡，十大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行、中信銀行、中國農業發展銀行、平安銀行股份有限公司及中國郵政儲蓄銀行，而該網絡已成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；
- (viii) 中糧財務與上列國內銀行及其他商業銀行協定不少於人民幣120億元的信貸額度，其融資能力相對強大；
- (ix) 與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及
- (x) 本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商，其風險狀況不會高於中國的獨立商業銀行。

風險管理

為保障股東利益，本集團在監察該等安排時會採納以下指引和原則：

- (i) 二零二三年財務服務協議項下委託貸款的資金所有權將不會轉至中糧財務；
- (ii) 管理公司根據二零二三年財務服務協議收取的資金僅供集團內各公司使用；
- (iii) 管理公司的特派專員會負責該等安排的日常營運的監察工作；
- (iv) 本公司財務部的特派專員會負責該等安排的定期監察工作，並每週向財務部總經理及本公司管理層匯報；
- (v) 本公司財務部將要求中糧財務委任外聘核數師，對該等安排的內部監控、風險管理、營運系統是否完備及公正無私進行檢查工作，並按季提供相應的風險管理報告；
- (vi) 根據中國人民銀行及中國銀保監會的有關規定，中糧財務的客戶只限於中糧集團及中糧集團的附屬公司（包括本公司及本公司附屬公司）。因此，中糧財務面臨的潛在風險較客戶中包括外部實體時面臨的風險為低；
- (vii) 該等安排具有非排他性，本公司有權自己選擇其財務服務的提供方；
- (viii) 倘中糧財務違反二零二三年財務服務協議的任何條文，或以任何不當方式動用管理公司及本公司附屬公司存入的資金，導致管理公司及／或本公司附屬公司無法收回有關存款金，管理公司及本公司將有權對中糧財務行使上述「抵銷」一段所列的抵銷權；
- (ix) 除中國民法典規定的終止事件外，二零二三年財務服務協議的終止事件將比中國銀保監會的常規要求更為嚴格，如上述「終止」一段所列；及
- (x) 本公司將審閱該等安排、總結經驗及改善不足之處。

中糧集團承諾函

為了對中糧財務在二零二三年財務服務協議項下的義務提供支持，中糧集團於二零二三年三月三十一日向本公司發出承諾函，無條件並不可撤回地承諾，在二零二三年財務服務協議存續期間，中糧集團將：

- (i) 保持對中糧財務的實際控制權，並保證中糧財務規範經營；
- (ii) 針對財務服務，盡最大努力並採取一切合理方式保證中糧財務履行其在二零二三年財務服務協議項下有關財務服務的義務；及
- (iii) 在中糧財務出現支付困難的極端情況時，承諾按照解決支付困難的實際需要，增加相應資本。

董事的意見

基於以上所述，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後出具並載於通函內）認為，二零二三年財務服務協議的條款及條件、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

根據上市規則，概無董事被視為於二零二三年財務服務協議中擁有任何重大權益，因此，並無董事須就批准二零二三年財務服務協議及其項下交易的決議案放棄表決。

上市規則涵義

中糧財務為本公司間接控股股東中糧集團的附屬公司。因此，根據上市規則，中糧財務為本公司的關連人士。二零二三年財務服務協議項下擬進行的存款服務及委託貸款服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於二零二三年財務服務協議項下擬進行交易之二零二三年年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

由於二零二三年財務服務協議項下擬進行交易的二零二三年年度上限之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故二零二三年財務服務協議項下擬進行之存款服務及委託貸款服務構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

由於中糧財務將就二零二三年財務服務協議項下之委託貸款服務收取手續費之建議年度上限的最高適用百分比率不足0.1%，故二零二三年財務服務協議項下之委託貸款服務相關之手續費獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限。就董事所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，除大悅城控股集團及得茂外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限之相關決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以考慮二零二三年財務服務協議之條款、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限並就此向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。東興證券(香港)有限公司已獲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。

本公司預期，載有(其中包括)(a)二零二三年財務服務協議之詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(c)獨立財務顧問就二零二三年財務服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(d)召開股東特別大會之通告的通函將於二零二三年五月十六日或之前寄發予股東，此乃由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函之資料。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要在中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都及香港等中國城市開發、持有及經營多個物業項目。

管理公司

管理公司為本公司全資附屬公司，其經營範圍主要為向本公司其他附屬公司提供企業管理諮詢、商業信息諮詢、市場營銷策劃、技術諮詢及服務。

中糧集團

中糧集團於一九五二年九月在中國註冊成立為受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，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。於本公告日期，中糧集團為大悅城控股集團的控股公司，因此為本公司之間接控股股東。

中糧財務

中糧財務是一家經中國人民銀行批准於二零零二年九月二十四日在中國成立的非銀行金融機構，乃中糧集團的附屬公司。其受中國銀保監會監管。根據其營業執照，其獲准向本集團提供二零二三年財務服務協議所載一切服務。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下相關涵義。

「二零一七年財務服務協議」	指	本公司、管理公司與中糧財務訂立之日期為二零一七年十二月二十一日的財務服務協議(經補充)，內容有關中糧財務為管理公司及本集團提供財務服務
「二零二零年財務服務協議」	指	本公司、管理公司與中糧財務訂立之日期為二零二零年七月十七日的財務服務協議(經補充)，內容有關中糧財務為管理公司及本集團提供財務服務

「二零二三年年度上限」指	指	在二零二三年財務服務協議期間內的任何一日，本集團根據二零二三年財務服務協議於中糧財務存放的每日最高存款餘額（包括其應計的相關利息）人民幣2,500百萬元（相當於約2,856百萬港元）
「二零二三年財務服務協議」	指	本公司、管理公司與中糧財務訂立之日期為二零二三年三月三十一日的財務服務協議及委託貸款服務協議，內容有關中糧財務為管理公司及本集團提供財務服務
「得茂」	指	得茂有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之間接控股股東中糧集團之間接全資附屬公司
「該等安排」	指	二零二三年財務服務協議項下的財務服務安排及交易
「董事會」	指	董事會
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「通函」	指	將寄發予股東有關股東特別大會之通函，當中載有（其中包括）二零二三年財務服務協議及其項下擬進行之交易之詳情
「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
「中糧財務」	指	中糧財務有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為中糧集團的附屬公司，因此為本公司之關連人士

「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
「董事」	指	本公司董事
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000031.SZ)，為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士，其亦為中糧集團之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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、林建明先生及陳帆城先生)組成，以就二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	東興證券(香港)有限公司，獲委任為獨立財務顧問以就二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限中擁有重大權益且無須根據上市規則於股東特別大會放棄投票之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「管理公司」	指	大悅城商業管理(天津)有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二三年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二三年年度上限
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.1423港元之匯率。概不表示任何金額於有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
 董事長
陳朗

中國，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生^{金紫荊星章、太平紳士}、林建明先生及陳帆城先生。