

此乃要件 請即處理

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、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商，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。

大悅城控股
GRANDJOY



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)

與二零二零年財務服務協議有關之 持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



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6至20頁。載有致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第23至34頁。

本公司謹訂於二零二零年八月三十一日(星期一)上午十一時正(或緊隨有關須予披露及關連交易的股東特別大會後，以較後者為準)假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論 閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，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54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股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁了解於股東特別大會上為保障股東的健康與安全及預防新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情蔓延而將採取的措施，包括(但不限於)：

- 強制體溫篩查／檢測及健康申報
- 強制佩戴自備外科口罩
- 不派發茶點、飲料、禮餅券或公司禮品
- 按指示就座

任何人士如不遵守預防措施，或被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權，並謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以替代親身出席股東特別大會。

二零二零年八月十日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 一般資料	35
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情持續，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施以保護與會股東、員工及其他持份者免受感染，包括(但不限於)：

- (i) 本公司將在股東特別大會會場入口處對每名與會人士進行強制體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.4度的人士或被拒絕進入大會會場，或被要求離開大會會場；
- (ii) 各與會人士可能被問及(a)彼於緊接股東特別大會前十四天內有否離港旅遊；及(b)彼是否正接受香港政府規定的任何檢疫。對上述任何問題作出肯定回答的任何人士或被拒絕進入大會會場，或被要求離開大會會場；
- (iii) 各與會人士須於大會會場內全程佩戴外科口罩。各與會人士務請注意，大會會場將不提供口罩，與會人士須佩戴自備的口罩；
- (iv) 茶點或飲料將不予供應或帶離會場，亦不派發禮餅券或公司禮品；及
- (v) 按指示就座並保持坐席之間的安全距離。

為確保股東特別大會與會人士的安全，本公司在法律允許的範圍內保留權利拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可進一步實施變更措施及預防措施，並適時刊發有關措施的進一步公告。

為保障所有持份者的健康與安全並貫徹香港政府近期頒佈的2019冠狀病毒病的指引(可於www.chp.gov.hk/en/features/102742.html查閱)，本公司提醒獨立股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方案，獨立股東可使用本通函附帶投票指示的代表委任表格委任股東特別大會主席為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以替代親身出席股東特別大會。代表委任表格須按本通函所載於指定時間前交回本公司之香港股份過戶登記分處。

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)，內容有關中糧財務將為管理公司及本集團提供財務服務
「二零二零年年度上限」	指	在二零二零年財務服務協議期間內的任何一日，本集團根據二零二零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1,500百萬元(相當於約1,663百萬港元)
「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，內容有關中糧財務將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	二零二零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
「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，並為中糧集團的間接全資附屬公司，因此為本公司之關連人士

釋 義

「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
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「有關須予披露及 關連交易的 股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年八月三十一日(星期一)上午十時三十分召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准須予披露及關連交易，詳情載於本公司刊發日期為二零二零年六月十一日的公告及日期為二零二零年七月二十一日的通函
「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及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，以就二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零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，可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	除(i)中糧集團及其聯繫人(包括大悅城控股集團及得茂)；(ii)於二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限中擁有重大權益之人士；及(iii)須根據上市規則於股東特別大會放棄投票之人士之外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月六日，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	聯交所證券上市規則
「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，就本通函而言，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
「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二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限
「股東」	指	本公司的股東
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.1089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。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「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。

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。

大悅城控股
GRANDJOY



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：

朱來賓先生

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

陳帆城先生

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：

與二零二零年財務服務協議有關之 持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十一日有關二零一七年財務服務協議之公告及本公司日期為二零二零年七月十七日有關二零二零年財務服務協議之公告。由於二零一七年財務服務協議之期限將於二零二零年十二月三十一日屆滿，於二零二零年七月十七日，本公司、中糧財務與管理公司(本公司之間接全資附屬公司)參考二零一七年財務服務協議之條款及條件訂立二零二零年財務服務協議，以為延續中糧財務為本集團提供存款服務及委託貸款服務提前作出安排。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)二零二零年財務服務協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函；(iii)獨立財務顧問就二零二零年財務服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告。

二零二零年財務服務協議

二零二零年財務服務協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年七月十七日(交易時段後)

訂約方

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

存款服務

根據二零二零年財務服務協議，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若干附屬公司提供人民幣存款服務。為此，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。於本集團向中糧財務存款之前，本集團將自八間中國主要商業銀行及中國人民銀行的網站取得類似存款服務的利率，並選擇其中最高的報價(「**所報存款利率**」)與中糧財務所提供的存款利率作比較，以確保中糧財務提供的存款利率高於所報存款利率。

在二零二零年財務服務協議期間內的任何一日內，本集團根據二零二零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)不應超過人民幣1,500百萬元(相當於約1,663百萬港元)。

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。二零二零年財務服務協議項下委託貸款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，根據二零二零年財務服務協議，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，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合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

管理公司將向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合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。於二零二零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5百萬元（相當於約5.54百萬港元）。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

二零二零年財務服務協議的年期將自獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年財務服務協議及其項下擬進行之交易之日起計為期三年。

抵銷

倘中糧財務違反二零二零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

二零二零年財務服務協議只可在訂約各方同意下終止。

除中國合同法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，二零二零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%。

董事會函件

當二零二零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二零二零年財務服務協議所列條款訂立並受二零二零年年度上限規限。

二零一七年財務服務協議項下的年度上限

各財政年度之二零一七年財務服務協議項下的年度上限載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
每日最大存款餘額 (包括其應計的相關利息)	550	550	550
委託貸款服務手續費總額	5	5	5

由於二零二零年財務服務協議的期限將從將於二零二零年八月三十一日(星期一)舉行的股東特別大會當日開始，因此二零一七年財務服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止年度剩餘時間的相關年度上限將於股東特別大會日期失效。截至最後實際可行日期，概無超過二零一七年財務服務協議項下的年度上限，而本公司預計，自最後實際可行日期直至股東特別大會日期(包括當日)，將不會超過二零一七年財務服務協議項下的年度上限。

建議二零二零年年度上限及基準

根據二零二零年財務服務協議，本集團根據二零二零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)於二零二零年財務服務協議年期內的任何一日不得超過人民幣1,500百萬元(相當於約1,663百萬港元)，此構成建議二零二零年年度上限。

董事會函件

各財政年度之二零二零年財務服務協議項下的建議二零二零年年度上限及委託貸款服務手續費總額的年度上限載列如下：

	自二零二零年 九月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 八月三十一日 期間 人民幣百萬元
每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)，即二零二零年年度上限	1,500	1,500	1,500	1,500
委託貸款服務手續費總額	1.5	5	5	3.5

釐定二零二零年年度上限時，本公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團根據二零一七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545百萬元、人民幣548百萬元及人民幣548百萬元；
- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團根據二零一七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550百萬元、人民幣550百萬元及人民幣550百萬元；
- (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；

董事會函件

- (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，此乃由於：
- 中糧財務提供的財務服務安排乃於二零一六年九月新設立，而本集團已開始試用二零一七年財務服務協議項下中糧財務的財務服務。自設立以來，財務服務安排及相關系統已發展成為一個高效的現金管理平台，有能力可處理大量交易；
 - 使用中糧財務的集中電子結算系統將使本集團免除與多間金融機構進行磋商及往來，並專注於一名統一服務提供商，從而提高營運效率。由於所涉資金規模較大，本集團將擁有更大的議價能力與中糧財務就財務服務安排的條款及條件進行磋商；
 - 中糧財務提供的存款服務並不要求提款須提前發出預定通知期，為本集團的現金管理提供更大靈活性；及
 - 中糧財務提供的存款利率通常高於中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率；
- (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。

內部監控

本公司已採取內部監控措施以確保二零二零年財務服務協議的條款及條件屬正常或更佳商業條款及不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供的條款，有關詳情如下：

- (a) 本集團管理層(包括資金主管及財務經理)將根據公平市場原則對中糧財務所提供的存款利率及手續費採用內部綜合評估機制。例如，於本集團於中糧財務存款前，以及於該等存款賬戶存續期間每兩個星期或定期就中糧財務提供的存貸款率與中國八大商業銀行及中國人民銀行向本集團提供的費率進行分析評估。於根據二零二

董事會函件

零年財務服務協議與中糧財務簽訂相關財務服務之前，本集團將對中糧財務提供的存款利率及手續費（視情況而定）與中國八大商業銀行及中國人民銀行向本集團提供的相應利率或手續費進行分析評估，以確保中糧財務提供的有關利率或手續費對本集團而言並不遜於該等銀行所提供者。倘中國八大商業銀行及中國人民銀行所報的相關利率或手續費優於中糧財務所提供者，本集團將通知中糧財務調整至相同水平，以確保其利率或手續費不遜於中國八大商業銀行及中國人民銀行所提供者；

- (b) 倘中糧財務違反其於二零二零年財務服務協議項下的義務而已實際採用的利率或收取的手續費對本集團而言遜於中國八大商業銀行及中國人民銀行所提供者，本集團可要求中糧財務向本集團賠償差額。就二零二零年財務服務協議項下的存款服務而言，本集團將於該等存款賬戶活期存款存續期間每兩個星期或定期獲取所報存款利率。倘中糧財務於某一特定日期採納的存款利率低於所報存款利率，本集團將要求中糧財務補償按所報存款利率與中糧財務提供的存款利率計算其活期存款的應收利息之間的差額；
- (c) 獨立非執行董事將對二零二零年財務服務協議進行年度審查，以確保該協議所載條款及條件及其項下擬進行的交易均由本公司於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款進行，且屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益；
- (d) 本公司將根據上市規則聘請外部核數師對二零二零年財務服務協議進行年度審查；及
- (e) 董事會將持續監察與二零二零年財務服務協議有關的本公司內部監控措施。

本公司已採用每日實時報告系統及以下監控措施，以確保不超過二零二零年財務服務協議項下的二零二零年年度上限：

- (a) 資金出納員每日早上就存款金額及委託貸款金額以及資金變動及使用情況發佈每日資金報告。資金主管及財務經理可根據每日資金報告調整資金策略；

- (b) 資金主管每週將編製二十天的滾動資金預測，其可減少出現流動資金過剩的情況；
- (c) 資金經理將於每月初編製每月資金計劃，以預先安排每月資金結餘，並安排本集團存款及委託貸款以確保將不會超過年度上限；及
- (d) 本公司將審閱中糧財務每季發佈的風險管理內部控制報告。

董事認為，上述內部監控及措施足以協助本公司以合理有效的方式監控二零二零年財務服務協議項下交易將不會超過二零二零年年度上限。

訂立二零二零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，促使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，進而提升本集團的盈利能力，股東(包括少數股東)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。中糧財務自註冊成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；

董事會函件

- (vii) 中糧財務與國內八大銀行設有完善的營運網絡，八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、中信銀行及中國農業發展銀行，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協定不少於人民幣75億元的信貸額度，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而需承受的風險，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) 二零二零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) 管理公司根據二零二零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及相關的監察工作；
- (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為外來招攬者為低；

董事會函件

- (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) 倘中糧財務違反二零二零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) 除中國合同法規定的終止事件外，二零二零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。

中糧集團保證函

為了對中糧財務在二零二零年財務服務協議項下的義務提供支持，中糧集團於二零二零年七月十七日向本公司發出保證函，無條件並不可撤回地保證，在二零二零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) 針對金融服務，盡最大努力並採取一切合理方式保證中糧財務履行其在二零二零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

基於上述，董事(包括獨立非執行董事，其意見已於考慮獨立財務顧問的意見後載入本通函獨立董事委員會函件內)認為，二零二零年財務服務協議的條款及條件、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限乃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，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

根據上市規則，概無董事被視為於二零二零年財務服務協議中擁有任何重大權益，因此，並無董事須就批准二零二零年財務服務協議及其項下交易的決議案放棄投票。

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間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，中糧財務為本公司的關連人士。二零二零年財務服務協議項下的存款服務及委託貸款服務構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於二零二零年財務服務協議項下之二零二零年年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，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的規定。

由於中糧財務將就二零二零年財務服務協議項下之委託貸款服務收取手續費的建議年度上限的各项適用百分比率不足0.1%，故二零二零年財務服務協議項下的委託貸款服務獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

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，其主要經營範圍為提供商業管理、企業管理諮詢、經濟信息諮詢，以及市場營銷策劃。

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管轄之國有企業，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。於本通函日期，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二零二零年財務服務協議所載一切服務。該等服務包括但不限於(i)提供財務及融資顧問服務、信用鑑證及相關諮詢服務及代理業務服務；(ii)協助本集團執行交易款項的收付；(iii)向本集團提供擔保；(iv)進行集團內公司間內部轉賬結算及其他相關結算；及(v)向本集團提供貸款及融資租賃。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限。

本公司謹定於二零二零年八月三十一日(星期一)上午十一時正(或緊隨有關須予披露及關連交易的股東特別大會後，以較後者為準)假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之適用代表委任表格。無論獨立股東能否出席大會，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二零年八月二十九日(星期六)上午十一時正)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，獨立股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視作已撤銷。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零二零年八月二十六日(星期三)至二零二零年八月三十一日(星期一)(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過戶登記。於二零二零年八月三十一日(星期一)名列本公

董事會函件

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二零二零年八月二十五日(星期二)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54樓)，以辦理登記手續。

於股東特別大會及董事會會議上投票

大悅城控股集團及得茂為中糧集團之聯繫人，於最後實際可行日期分別持有本公司已發行股本約64.18%及2.58%，故彼等被認為於二零二零年財務服務協議中擁有重大權益。因此，大悅城控股集團及得茂須就將於股東特別大會上提呈以批准二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限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，概無其他股東須就批准二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限的決議案放棄投票。

批准二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限的普通決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後公佈股東特別大會投票結果公告。

概無董事被視為於二零二零年財務服務協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益，且概無董事須就董事會會議上提呈以批准二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限之決議案放棄投票。

推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第21至22頁之獨立董事委員會推薦建議函件以及載於本通函第23至34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二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限的意見及推薦建議，以及其達致其意見及推薦建議所考慮之主要因素。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議後，認為二零二零年財務服務協議的條款及條件、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限乃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，且符合本公司及其股東之整體利益，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。

董事會函件

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二零年財務服務協議的條款及條件、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限乃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，且符合本公司及其股東之整體利益。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二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限之相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東及(僅供參考)列位可轉換優先股持有人 台照

代表董事會
大悅城地產有限公司
主席
周政
謹啟

二零二零年八月十日



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)

敬啟者：

與二零二零年財務服務協議有關之 持續關連交易

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零二零年八月十日之通函(「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，以考慮及就二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。

吾等謹請閣下垂注通函第6至20頁所載之董事會函件及通函第23至34頁所載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二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易、二零二零年年度上限的意見及推薦建議以及其就達致其意見及推薦建議所考慮之主要因素。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問意見及推薦建議函件所列其考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限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，且符合本公司及其股東之整體利益。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以批准二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

大悅城地產有限公司

獨立董事委員會

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

謹啟

二零二零年八月十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就二零二零年財務服務協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函而編製。



東興證券(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
6805-6806A室

敬啟者：

持續關連交易 更新有關財務服務協議之年度上限

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二零年財務服務協議項下擬進行之交易（「該等交易」）及二零二零年年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二零年八月十日之通函（「通函」）之董事會函件，而本函件構成通函的一部分。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。

鑒於 貴集團業務不斷發展， 貴集團的現金結餘亦有所增加，董事估計，現有年度上限（即 貴集團根據二零一七年財務服務協議於中糧財務存放的每日最高存款餘額）將無法再滿足 貴集團於相關期間日益增加的存款服務需求。因此， 貴公司、管理公司（ 貴公司之間接全資附屬公司）及中糧財務於二零二零年七月十七日訂立二零二零年財務服務協議，以修訂年度上限，自獨立股東於股東特別大會批准二零二零年財務服務協議及其項下擬進行之交易當日起為期三年。二零一七年財務服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止年度剩餘時間的相關年度上限將於股東特別大會日期失效。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，中糧財務為中糧集團的全資附屬公司，大悅城控股集團之控股公司及 貴公司之間接控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中糧財務為 貴公司的關連人士。由於二零二零年年度上限之一項或多項相關百分比率超過5%，二零二零年財務服務協議項下擬進行之持續關連交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)二零二零年財務服務協議的條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)二零二零年財務服務協議項下擬進行之交易是否符合 貴公司及其股東的整體利益，以及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准該等交易的決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等東興證券(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。吾等與 貴公司、管理公司、中糧財務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。於最近兩年內，吾等曾就須予披露及關連交易獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問(有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年七月二十一日之通函)(「**過往委聘**」)。根據過往委聘，吾等須就有關交易發表意見並向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。除就是項委聘及過往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、管理公司、中糧財務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。

於達致吾等之意見時，吾等依賴董事及 貴集團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。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於通函內所作出的信念、意見及意向的所有陳述乃經審慎查詢後合理作出。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。吾等無理由相信董事及 貴公司管理層向吾等隱瞞任何重大資料，或懷疑彼等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。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 貴集團及中糧財務或彼等各自之附屬公司或聯繫人的業

獨立財務顧問函件

務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行任何獨立核查。吾等認為吾等已遵照上市規則第13.80條之規定採取足夠及必要之步驟，以為吾等意見提供合理基礎並達致知情意見。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等考慮的主要因素及理由載列如下。

貴集團之業務概覽

貴集團主要於中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。貴集團在北京、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。

管理公司之資料

管理公司為貴公司全資附屬公司，其主要經營範圍為提供商業管理、企業管理諮詢、經濟信息諮詢，以及市場營銷策劃。

中糧財務之資料

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，其獲准向貴集團提供二零二零年財務服務協議所載一切服務。該等服務包括但不限於(i)提供財務及融資顧問服務、信用鑑證及相關顧問服務及代理業務服務；(ii)協助貴集團執行交易款項的收付；(iii)向貴集團提供擔保；(iv)進行集團內公司間內部轉賬結算及其他相關結算；及(v)向貴集團提供貸款及融資租賃。

訂立二零二零年財務服務協議的理由與裨益

經參考董事會函件，該等安排的主要理由及裨益如下：

- (i) 貴集團(包括管理公司)可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配貴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貴公司附屬公司對外的商業貸款，盡量提高貴集團資金的效益；

獨立財務顧問函件

- (iii) 該等安排可促進 貴集團(包括管理公司)內的資金流動性，提升 貴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，進而提升 貴集團的盈利能力，股東(包括少數股東)能從中受惠；
- (v) 該等安排可迅速準確地監察及規管 貴集團(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。中糧財務自註冊成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內八大銀行設有完善的營運網絡，八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、中信銀行及中國農業發展銀行，而該網絡已成為匯集 貴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協定不少於人民幣75億元的信貸額度，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， 貴公司相信，中糧財務可為 貴集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及
- (x) 貴公司相信，中糧財務作為 貴集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

鑒於 貴集團的業務發展、 貴集團內的現金餘額增加以及為了進一步加強 貴集團與中糧集團之間的戰略合作，現有年度上限(即二零一七年財務服務協議項下資金結算餘額的每日最高餘額)將無法滿足 貴集團於相關期間對存款服務需求的增加。因此， 貴公司與中糧財務訂立二零二零年財務服務協議，以更新現有年度上限。

作為吾等盡職調查工作的一環，吾等已審閱(i) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零二零年五月三十一日止五個月之財務報表；(ii)二零二零年財務服務框架協議；(iii)通函及其所載其他資料；(iv)截至二零一九年十二月三十一日止兩個

獨立財務顧問函件

年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團與獨立商業銀行之間有關存款服務的合約樣本及過往交易；(v)中國獨立商業銀行的存款利率的報價樣本；及(vi)有關貴公司持續關連交易的內部監控資料。

誠如董事所確認，二零二零年財務服務協議項下擬進行之交易乃符合貴公司及股東之整體利益。吾等注意到，貴集團與中糧財務之間的交易屬非排他性。貴集團可酌情選擇其他金融機構提供有關財務服務。根據二零二零年財務服務協議，中糧財務向貴集團提供的財務服務條款應參考中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率，且不得低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率。

經考慮(i)二零二零年財務服務協議的理由與裨益；(ii)中糧財務之背景資料；及(iii)現有的上限將不再滿足貴集團於有關期間對存款服務日益增加的需求，吾等認為二零二零年財務服務協議項下擬進行之交易乃於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，並符合貴公司及股東之整體利益。

二零二零年財務服務協議之主要條款

二零二零年財務服務協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年七月十七日(交易時段後)

訂約方

貴公司、管理公司(貴公司之間接全資附屬公司)及中糧財務

存款服務

根據二零二零年財務服務協議，中糧財務將向管理公司及將參與貴集團整體資金管理安排的貴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。於貴集團向中糧財務存款之前，貴集團將自八間中國主要商業銀行及中國人民銀行的網站取得類似存款服務的利率，並選擇其中最高的報價(「**所報存款利率**」)與中糧財務所提供的存款利率作比較，以確保中糧財務提供的存款利率高於所報存款利率。

獨立財務顧問函件

於二零二零年財務服務協議期限內的任何一日內，貴集團根據二零二零年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)應不超過人民幣1,500百萬元(相當於約1,663百萬港元)。

中糧財務純粹為協調下文所載的委託貸款服務向貴集團及管理公司提供存款服務。根據二零二零年財務服務協議，與委託貸款有關的資金所有權仍歸貴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

為盡量提高貴集團資金在運營中的利用率，根據二零二零年財務服務協議，貴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，按管理公司要求之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，繼續向貴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合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，不得向貴集團附屬公司發放任何上述委託貸款。通過收集整合來自貴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貴公司之附屬公司間分配該歸集資金。

(b) 利率及實施

管理公司將向透過作為代理的中糧財務對管理公司發放貸款的貴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) 貸款目的及裨益

作為 貴集團資金統一管理的一部分，管理公司將從 貴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合放款證照的中糧財務以委託貸款方式達成。董事認為 貴集團內公司間存款及融資功能的整合可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 貴集團的融資成本。

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公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 貴集團附屬公司及管理公司支付利息。

中糧財務將就向 貴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 貴集團而言更優惠。於二零二零年財務服務協議年期內， 貴集團應向中糧財務支付的手續費不得超過每年人民幣5百萬元(相當於約5.54百萬港元)。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

二零二零年財務服務協議的年期將自獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年財務服務協議及其項下擬進行之交易之日起計為期三年。

抵銷

倘中糧財務違反二零二零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 貴公司附屬公司存入的資金，導致管理公司及／或 貴公司附屬公司無法收回有關存款金，管理公司及 貴公司將有權以有關存款金抵銷管理公司或 貴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

二零二零年財務服務協議只可在訂約各方同意下終止。

獨立財務顧問函件

除中國合同法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，二零二零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%。

當二零二零年財務服務協議終止時，管理公司及 貴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 貴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二零二零年財務服務協議所列條款訂立並受二零二零年年度上限規限。

二零二零年年度上限基準及安排之其他條款評估

根據上述二零二零年財務服務協議條款，待根據上市規則獲獨立股東的批准後，二零一七年財務服務協議所載的現有年度上限須修訂至二零二零年年度上限，因此， 貴集團根據二零一七年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括相應累計利息)於二零二零年財務服務協議期間內的任何一日須由人民幣550百萬元(相當於約610百萬港元)調整為人民幣1,500百萬元(相當於約1,663百萬港元)。

吾等注意到存款服務之二零二零年年度上限， 貴公司已考慮下列因素：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間， 貴集團根據二零一七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約為人民幣545百萬元、人民幣548百萬元及人民幣548百萬元；

獨立財務顧問函件

- (ii) 於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間，貴集團根據二零一七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550百萬元、人民幣550百萬元及人民幣550百萬元；
- (iii) 貴公司有關貴集團預期可得現金及其使用、貴集團業務發展計劃及貴集團財務需求的庫務管理增長幅度；
- (iv) 貴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，此乃由於：
- 中糧財務提供的財務服務安排乃於二零一六年九月新設立，貴集團於二零一七年財務服務協議項下開始試用中糧財務的財務服務。自設立以來，財務服務安排及相關系統已發展成為一個高效的現金管理平台，有能力可處理大量交易；
 - 使用中糧財務的集中電子結算系統將使貴集團免除與多間金融機構進行磋商及往來，並專注於一名統一服務提供商，從而提高營運效率。由於所涉資金規模較大，貴集團將擁有更大的議價能力與中糧財務就財務服務安排的條款及條件進行磋商；
 - 中糧財務提供的存款服務並不要求提款須提前發出預定通知期，為貴集團的現金管理提供更大靈活性；及
 - 中糧財務提供的存款利率通常高於中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率；
- (v) 從中糧財務預期獲得之利息收入與另行存放於獨立商業銀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) 對貴集團及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

下表分別載列根據二零一七年財務服務協議之現有年度上限及 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月期間於中糧財務存放的過往每日最高存款餘額(包括相應累計利息)：

	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 (概約人民幣 百萬元)	自二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 (概約人民幣 百萬元)	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 (概約人民幣 百萬元)
貴集團於中糧財務存放的			
每日最高存款餘額	550	550	550
現有年度上限	550	550	550
利用率	100%	100%	100%

與現有年度上限(人民幣550百萬元)相比，二零二零年年度上限(人民幣1,500百萬元)顯著增加人民幣950百萬元(「該增加」)。為進一步評估該增加之公平性及合理性，吾等注意到(i) 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月期間於中糧財務存放的每日最高存款餘額已悉數動用；及(ii) 貴集團於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等價物總額約人民幣8,404百萬元(為緊接二零一七年財務服務協議日期前的最近期可得財務資料)大幅增加人民幣5,473百萬元至於二零二零年五月三十一日的約人民幣13,877百萬元(為緊接二零二零年財務服務協議日期前的最近期可得財務資料)。其表明 貴集團對商業銀行及中糧財務提供之存款服務存在潛在需求。

經計及以上因素，吾等認為二零二零年年度上限(於二零二零年財務服務協議的三年期限保持相同)屬公平合理。

內部控制及風險管理措施

貴公司已採用每日實時報告系統並採取以下監控措施以確保不超過二零二零年財務服務協議項下的二零二零年年度上限：

- (a) 資金出納員每日早上就存款金額及委託貸款金額以及資金變動及使用情況發佈每日資金報告。資金主管及財務經理可根據每日資金報告調整資金策略；

獨立財務顧問函件

- (b) 資金主管每週將編製二十天的滾動資金預測，其可減少出現流動資金過剩的情況；
- (c) 資金經理將於每月初編製每月資金計劃，以預先安排每月資金結餘，並安排 貴集團存款及委託貸款以確保將不會超過年度上限；及
- (d) 貴公司將審閱中糧財務每季發佈的風險管理內部控制報告。

董事認為，上述內部控制及措施足以協助 貴公司以合理有效的方式監控二零二零年財務服務協議項下交易將不會超過二零二零年年度上限。

據董事告知，為保障股東利益， 貴集團就使用中糧財務提供的財務服務採納若干監察該等安排的指引及原則，其載於董事會函件「內部監控」及「風險管理」章節。吾等注意到，該等措施載列了中糧財務經營的若干合規情況，包括但不限於始終保持一定的財務比率。此外，吾等從中糧集團保證函注意到，倘中糧財務支付困難，中糧集團承諾按照實際付款需要增加相關資本。

董事確認， 貴公司須遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條的規定，據此，(i)存款服務之最高價值須受二零二零年財務服務協議項下有關期間之二零二零年年度上限限制；(ii)存款服務之條款每年須由獨立非執行董事審閱；及(iii)獨立非執行董事就存款服務條款之年度審閱詳情必須包括在 貴公司隨後公佈之年報及財務賬目內。

此外，上市規則亦規定， 貴公司之核數師須向董事會提供一份函件，確認(其中包括)彼等是否留意到有任何事項令彼等相信存款服務(i)未獲董事會批准；(ii)於所有重大方面未根據規管該等交易之有關協議訂立；及(iii)已超過二零二零年年度上限。

經董事確認，倘預期存款服務之最高金額將超過二零二零年年度上限，或對存款服務之條款有任何建議重大修訂，則 貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易之適用條文。

獨立財務顧問函件

根據上市規則對持續關連交易之上述規定，吾等認為已有足夠措施監管存款服務，故獨立股東之利益將獲得保障。

意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易之相關普通決議案，且吾等建議獨立股東投票贊成與此相關的決議案。

此 致

大悅城地產有限公司之獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

東興證券(香港)有限公司

呂德仁 *CFA, FCPA, FCCA, ACA* 梁文豪

董事總經理

執行總經理

投行業務部

投行業務部

謹啟

二零二零年八月十日

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團的資料。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，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有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

1. 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其已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條須記入該條所述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)	佔已發行股本 概約百分比 (%)
曹榮根	本公司	信託受益人	4,533,884	0.03% (附註2)
姜勇	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	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)
陳帆城	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% (附註2)
周鵬	本公司	信託受益人	3,156,763	0.02% (附註2)

附註：

1. 於本公司或其相聯法團之股份之好倉，不包括股本衍生工具(如購股權、認股權證或可換股債券)。
2. 該百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期之本公司已發行股份總數14,231,124,858股股份計算。
3. 該百分比(約整至小數點後兩位)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。

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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其已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條須記入該條所述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。

2. 主要股東權益

就本公司董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或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及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	股份／ 可轉換優先股 數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (%)
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%

股東名稱	股份類別	股份／ 可轉換優先股 數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (%)
大悅城控股集團	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
得茂	普通股	367,692,000 (L) (附註2)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	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：

- 該股份百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數14,231,124,858股股份，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股股份進行計算。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股股份中擁有權益。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及明毅於9,501,359,644股股份中擁有權益。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股股份中擁有權益。
 - 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。

如上表所示，得茂及中糧集團為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之公司。於最後實際可行日期，周政先生為得茂及明毅各自的董事。除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事概不知悉任何人士（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及聯交所披露的權益或淡倉。

C. 董事之服務合約

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二零一九年十二月三十一日（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）中擁有權益。

F. 專家同意書及資格

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
東興證券(香港)有限公司	可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就本通函之刊發出具同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件、報告及／或意見並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家確認，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，或擁有可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二零一九年十二月三十一日（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

根據對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目的初步審查以及當前可獲得的其他資料，預計本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合溢利將較本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合溢利下降70%至85%。綜合溢利的預期下降主要乃由於以下原因：

- (i) 由於2019冠狀病毒病疫情對商業物業市況造成不利影響，預計本集團投資物業的整體公平值將保持穩定，而二零二零年上半年公平值不會出現大幅增長；
- (ii) 儘管購物中心及酒店的財務業績從二零二零年五月起開始恢復，惟零售及酒店市場受到2019冠狀病毒病疫情的不利影響，遊客人數的大幅減少導致購物中心的客流量、酒店房間需求及酒店入住率下降。此外，本集團對租戶實施減租政策，為彼等提供支持，以積極履行本集團的社會責任；
- (iii) 本集團結算的產品結構變化導致結算總建築面積及結算單價較上年同期減少；及
- (iv) 由於人民幣匯率的波動對本集團以外幣計值的債務的影響，二零二零年上半年的匯兌虧損估計較上年同期增加約人民幣65百萬元。

本公司仍在編製本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績。以上資料僅乃董事會根據本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目以及當前可

獲得的其他資料所作的初步評估，將由本公司核數師及／或本公司審核委員會進行最終審查，並可能會進行調整。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月十日的盈利警告公告。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日（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. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起直至二零二零年八月二十五日（星期二）（包括該日）止星期一至星期五（公眾假期除外）之正常營業時間內，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) 二零二零年財務服務協議；
- (b) 獨立董事委員會之推薦建議函件，全文載於本通函第21至22頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第23至34頁；
- (d) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述的同意書；及
- (e) 本通函。

I. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年八月三十一日(星期一)上午十一時正(或緊隨有關須予披露及關連交易的股東特別大會後，以較後者為準)假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿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將予提呈之決議案為普通決議案(不論有否修訂)。除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零二零年八月十日刊發的通函(「通函」)所載者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二零年財務服務協議、其條款及條件及其項下擬進行之交易(包括二零二零年年度上限)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事在其認為就令本決議案(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或採取一切行動、事宜及步驟，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，二零二零年八月十日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零二零年八月二十六日(星期三)至二零二零年八月三十一日(星期一)(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，所有過戶文件須於二零二零年八月二十五日(星期二)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54樓)，以辦理登記手續。
- (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各自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與會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指定舉行時間48小時前(不遲於二零二零年八月二十九日(星期六)上午十一時正)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54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) 為保障股東、員工及其他持份者的健康與安全，以及預防新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情之傳播，本公司將於股東特別大會上採取(包括但不限於)以下預防措施：
 - (i) 強制體溫篩查／檢測及健康申報
 - (ii) 強制佩戴自備外科口罩
 - (iii) 不派發茶點、飲料、禮餅券或公司禮品
 - (iv) 按指示就座在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕任何未有遵照預防措施或受香港政府規定隔離之人士進入股東特別大會會場，或要求其離開股東特別大會會場。
- (7) 為股東及所有與會人士之健康安全著想，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權，並謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之代表按照其指示的投票指示於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以此作為替代方案，並於上述指定時間前交回代表委任表格。

股東特別大會通告

- (8) 鑒於多個司法管轄區(包括香港特別行政區)實施外遊限制以預防2019冠狀病毒病的傳播，本公司若干董事可透過電話會議或其他類似的電子途徑出席股東特別大會。
- (9) 視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司或會進一步實施變更措施及預防措施，並適時刊發有關措施的進一步公告。
- (10) 於本通告日期，執行董事為周政先生(主席)及曹榮根先生；非執行董事為朱來賓先生及姜勇先生；以及獨立非執行董事為劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。