
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
自然之選 糧聚你我

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)

與二零二三年財務服務協議有關之
主要交易
及
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



東興證券(香港)
DONGXING SECURITIES (HONG KONG)

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5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36頁。

本公司謹訂於二零二三年六月七日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨將於同日在同一地點舉行之本公司二零二三年股東週年大會結束或休會後)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

二零二三年五月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-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。

「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	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

釋 義

「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(股份代號：207)
「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
「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
「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

釋 義

「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的獨立財務顧問
「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	二零二三年五月十五日，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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份
「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

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1.1423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。若干表格內表示總數的數字以及貨幣換算或百分比等值未必是相關數字的算術總和。

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 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

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

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、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及本公司日期為二零二三年三月三十一日有關二零二三年財務服務協議之公告。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，於二零二三年三月三十一日，本公司、中糧財務與管理公司(本公司之間接全資附屬公司)基於二零二零年財務服務協議之條款及條件，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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)二零二三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(iv)股東特別大會通告。

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2,856百萬港元)。

董事會函件

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

為滿足本集團營運所需的營運資金及盡量提高本集團存放於中糧財務的資金的利用率，本集團若干於中糧財務開設的人民幣存款賬戶中存有資金的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，將存放的資金用於按管理公司要求的金額不時向管理公司發放委託貸款。於此類委託貸款安排中，本集團的相關附屬公司作為放款人，而管理公司作為借款人。此外，可向管理公司提供的委託貸款的最高總額將按本集團根據二零二三年財務服務協議於中糧財務存放的存款總額計算。於委託貸款轉入管理公司於中糧財務的賬戶後及倘本集團若干附屬公司需要營運資金，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，藉以向本集團該等附屬公司提供資金。於此類委託貸款安排中，管理公司作為放款人，而本集團相關附屬公司作為借款人。中糧財務持有中國法律規定的適當證照及資質，在上述兩類委託貸款安排中作為財務代理。

由於中糧財務僅作為上述不同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集團若干附屬公司的資金，管理公司(作為本集團庫務職能的一部分)將能夠透過上述委託貸款安排，將存放於中糧財務的歸集資金分配給本集團若干需要營運資金的附屬公司。

(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。

董事會函件

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%。

上述營運條件乃參考《企業集團財務公司風險管理指標考核暫行辦法》釐定，按有利本公司的更嚴格基準釐定。

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。

董事會函件

假設有關於二零二三年財務服務協議之相關決議案於二零二三年六月七日之股東特別大會上獲通過，則根據二零二三年財務服務協議，於相關財政年度，二零二三年年度上限及委託貸款服務的手續費總額載列如下：

	二零二三年 六月八日至 二零二三年 十二月三十一日 期間 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	二零二六年 一月一日至 二零二六年 六月七日 期間 人民幣百萬元
二零二三年財務服務協議項下每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)，即二零二三年年度上限	2,500	2,500	2,500	2,500
二零二三年財務服務協議項下委託貸款服務的手續費總額	1.75	3	3	1.25

根據二零二零年財務服務協議，於相關財政年度，存款的過往每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)及委託貸款服務的手續費總額載列如下：

	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	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
二零二零年財務服務協議項下每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)	1,500	1,500	1,500	1,500
二零二零年財務服務協議項下委託貸款服務的手續費總額	1.5	5	5	3.5

董事會函件

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) 於二零二二年十二月三十一日，本集團維持高水平的現金及現金等價物（約人民幣16,895百萬元），可供本公司附屬公司動用；
- (iv) 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。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，根據過往每日最大存款結餘計算的過往上限使用率分別約為93.3%、99.0%、99.0%及99.0%。此外，本集團於旺季的整體每日交易金額可能超過人民幣2,000百萬元，而由於二零二零年財務服務協議項下的每日最大存款結餘僅為人民幣1,500百萬元，故須進行多次資金轉撥。倘若將二零二三年年度上限的每日最大存款結餘增加至人民幣2,500百萬元，資金轉撥的次數將會減少，進而有效提升二零二三年財務服務協議項下委託貸款服務的效率；
- (v) 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；
- (vi) 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；
- (vii) 選擇財務服務供應商時的財務風險控制；及
- (viii) 對本集團及股東的整體利益。

董事會函件

由於二零二三年財務服務協議的年期將自股東特別大會日期起計，二零二零年財務服務協議及截至二零二三年八月三十一日止期間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，無並超過二零二零年財務服務協議項下的年度上限，且本公司預計，自最後實際可行日期起至股東特別大會日期（包括當日）期間將不會超過二零二零年財務服務協議項下的年度上限。

二零二三年財務服務協議之財務影響

中糧財務根據二零二三年財務服務協議將向本集團提供的存款服務的利率預期將參考中國人民銀行公佈的人民幣存款基準利率釐定，且不低於中國其他金融機構根據類似條款不時提供的存款利率。於二零二三年財務服務協議年內，本集團根據二零二三年財務服務協議將存放於中糧財務的存款不會超過人民幣2,500百萬元，且本公司預期存款服務所賺取的利息收入將受到利率水平的影響。然而，考慮到中國其他金融機構提供的現行存款利率，截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，估計存款服務可能賺取的利息收入合共將不超過每年人民幣50百萬元，故對本集團的盈利及資產的貢獻很小。因此，本公司預計截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度可能自存款服務賺取的利息收入將不會對本集團的盈利、資產及負債造成任何重大影響。

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；

董事會函件

- (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（「**參考銀行**」），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。

內部監控

本公司已採取內部監控措施以確保二零二三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委託貸款服務的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放存款前，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款利率與參考銀行及中國人民銀行向本集團提供的利率進行分析評估。於根據二零二三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)與參考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。倘參考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參考銀行及中國人民銀行所提供者。參考銀行包括中國國內最大的銀行(提供與中糧財務類似的存款及委託貸款服務)，目前與中糧財務存在業務關係，因而有助於取得存款利率及委託貸款手續費等參考資料。本集團管理層(包括資金主管及財務經理)每年將根據上述甄選標準檢討參考銀行清單；

- (b) 倘中糧財務違反其於二零二三年財務服務協議項下的義務，實際採用的利率或收取的手續費對本集團而言遜於參考銀行及中國人民銀行所提供者，則本集團可要求中糧財務向本集團賠償差額。就二零二三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；

董事會函件

- (c) 獨立非執行董事將對二零二三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訂立，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二零二三年財務服務協議進行年度審查；及
- (e) 董事會將持續監察與二零二三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，以確保不超過二零二三年財務服務協議項下的二零二三年年度上限：

- (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，以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二零二三年財務服務協議項下交易將不會超過二零二三年年度上限。

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及相關的監察工作；

董事會函件

- (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；
- (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。

董事會函件

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本通函的獨立董事委員會函件內）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。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，而根據二零二三年財務服務協議，於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上限為每年人民幣3百萬元（相當於約3.4百萬港元）。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。

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。於最後實際可行日期，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，其主要業務包括向集團公司提供融資及信貸諮詢服務、促進集團公司資金流動、提供經核准的保險代理服務、為集團公司提供擔保、處理集團公司間的委託貸款及委託投資、向集團公司提供貸款及融資服務、證券投資、發行債券、為集團公司承銷公司債券及進行金融機構股權投資。中糧財務由中糧集團擁有約96.74%權益(其中13%透過中糧集團的全資附屬公司中糧貿易有限公司持有)，約3.26%權益由中糧資本控股股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002423.SZ))擁有。

董事會函件

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。

本公司謹訂於二零二三年六月七日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨將於同日在同一地點舉行之本公司二零二三年股東週年大會結束或休會後)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會之適用代表委任表格。無論獨立股東是否有意出席股東特別大會，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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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(即不遲於二零二三年六月五日(星期一)上午十一時三十分)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的股東名單，本公司將於二零二三年六月二日(星期五)至二零二三年六月七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。於二零二三年六月七日(星期三)名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二三年六月一日(星期四)下午四時三十分或之前提交予本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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%，故彼等被認為於二零二三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的決議案放棄投票。

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。

董事會函件

概無董事被視為於二零二三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36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。

因此，董事(包括獨立非執行董事)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。

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

及列位可轉換優先股持有人 參照

代表董事會
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



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：

**與二零二三年財務服務協議有關之
主要交易
及
持續關連交易**

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零二三年五月十七日之通函(「**通函**」)，本函件屬其中一部分。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並就此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5至20頁所載之董事會函件以及通函第23至36頁所載之獨立財務顧問函件，後者載有(其中包括)獨立財務顧問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的意見及推薦建議以及於達致意見及推薦建議時所考慮之主要因素。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見及推薦建議函件所列其所考慮之因素及理由以及其意見後,吾等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日常及一般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。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之普通決議案,以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。

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

二零二三年五月十七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就二零二三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，乃為載入本通函而編製。



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

7503B-7504室

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三年財務服務協議項下擬進行之交易（「**該等交易**」）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，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零二三年五月十七日之通函（「**通函**」）之董事會函件內，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。

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，於二零二三年三月三十一日， 貴公司、中糧財務與管理公司（ 貴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，訂立二零二三年財務服務協議，以就延長中糧財務向 貴集團提供存款服務及委託貸款服務的年期作出提前安排。由於二零二三年財務服務協議的年期將自股東特別大會日期起計，二零二零年財務服務協議及截至二零二三年八月三十一日止期間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 貴公司之間接控股股東中糧集團的附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，中糧財務為 貴公司的關連人士。

由於有關二零二三年年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故二零二三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、獨立股東批准及年度審閱的規定。

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 貴公司之主要交易，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)二零二三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)二零二三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 貴公司日期為二零二二年十二月二十二日之通函)（「**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。

獨立財務顧問函件

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實。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，其經營範圍主要為向 貴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 貴集團提供二零二三年財務服務協議所載一切服務，其主要業務包括向集團公司提供融資及信貸諮詢服務、促進集團公司資金流動、提供經核准的保險代理服務、為集團公司提供擔保、處理集團公司間的委託貸款及委託投資、向集團公司提供貸款及融資服務、證券投資、發行債券、為集團公司承銷公司債券及進行金融機構股權投資。中糧財務由中糧集團擁有約96.74%權益(其中13%透過中糧集團的全資附屬公司中糧貿易有限公司持有)，約3.26%權益由中糧資本控股股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002423.SZ))擁有。

獨立財務顧問函件

訂立二零二三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，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；
- (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，因而提升 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(「**參考銀行**」)，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， 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，其風險狀況不會高於中國的獨立商業銀行。

獨立財務顧問函件

鑒於 貴集團的業務發展、 貴集團內的現金結餘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（即二零二零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日益增加的需求。因此， 貴公司與中糧財務訂立二零二三年財務服務協議，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) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告、 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報、 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績公告及 貴公司截至二零二三年二月二十八日止兩個月的財務報表；(ii)二零二三年財務服務協議；(iii)通函及當中所載其他資料；(iv) 貴集團與獨立商業銀行於二零二零年九月一日至二零二三年二月二十八日期間存款服務的合約樣本及過往交易；(v)外聘核數師確認已根據上市規則對二零二零年財務服務協議進行年度審閱；(vi)獨立非執行董事確認已根據上市規則對二零二零年財務服務協議進行年度審閱；及(vii)有關 貴公司持續關連交易的內部監控資料。

經董事確認，二零二三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。根據二零二三年財務服務協議，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)二零二三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)現有上限將不再滿足 貴集團於相關期間對存款服務日益增加的需求，吾等認為二零二三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。

二零二三年財務服務協議之主要條款

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（貴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 貴集團資金統一管理安排的 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。

於二零二三年財務服務協議期限內的任何一日， 貴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。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

為滿足 貴集團營運所需的營運資金及盡量提高 貴集團存放於中糧財務的資金的利用率， 貴集團若干於中糧財務開設的人民幣存款賬戶中存有資金的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，將存放的資金用於按管理公司要求的金額不時向管理公司發放委託貸款。於此類委託貸款安排中， 貴集團的相關附屬公司作為放款人，而管理公司作為借款人。此外，可向管理公司提供的委託貸款的最高總額將按 貴集團根據二零二三年財務服務協議於中糧財務存放的存款總額計算。於委託貸款轉入管

獨立財務顧問函件

理公司於中糧財務的賬戶後及倘 貴集團若干附屬公司需要營運資金，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，藉以向 貴集團該等附屬公司提供資金。於此類委託貸款安排中，管理公司作為放款人，而 貴集團相關附屬公司作為借款人。中糧財務持有中國法律規定的適當證照及資質，在上述兩類委託貸款安排中作為財務代理。

由於中糧財務僅作為上述不同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 貴集團若干附屬公司的資金，管理公司（作為 貴集團庫務職能的一部分）將能夠透過上述委託貸款安排，將存放於中糧財務的歸集資金分配給 貴集團若干需要營運資金的附屬公司。

(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 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) 貸款的目的及裨益

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格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 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 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。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， 貴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。

獨立財務顧問函件

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 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%。

上述營運條件乃參考《企業集團財務公司風險管理指標考核暫行辦法》，按有利 貴公司的更嚴格基準釐定。

當二零二三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二零二三年財務服務協議所列條款訂立。

二零二三年年度上限基準及該安排之其他條款評估

根據上述二零二三年財務服務協議的條款，待根據上市規則取得獨立股東批准後，二零二零年財務服務協議所載的現有年度上限將擴大至二零二三年年度上限，從而令 貴集團根據二零二零年財務服務協議存放於中糧財務的每日最大存款餘額（包括相應的應計利息）於二零二三年財務服務協議期限內的任何一日由人民幣1,500百萬元（相當於約1,663百萬港元）調整至人民幣2,500百萬元（相當於約2,856百萬港元）。

吾等注意到於釐定存款服務之二零二三年年度上限時， 貴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， 貴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， 貴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) 於二零二二年十二月三十一日， 貴集團維持高水平的現金及現金等價物（約人民幣16,895百萬元），可供 貴公司附屬公司動用；
- (iv) 本公司有關 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。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，根據過往每日最大存款結餘計算的過往上限使用率分別約為93.3%、99.0%、99.0%及99.0%。此外， 貴集團於旺季的整體每日交易金額可能超過人民幣2,000百萬元，而由於二零二零年財務服務協議項下的每日最大存款結餘僅為人民幣1,500百萬元，故須進行多次資金轉撥。根據董事會函件，吾等注意到管理公司為 貴集團資金統一管理安排的主要參與者。吾等已取得並審閱總賬，當中載有管理公司於二零二一年

獨立財務顧問函件

一月一日至二零二三年二月二十八日期間之每日交易金額。吾等注意到，管理公司於二零二一年一月一日至二零二三年二月二十八日旺季的每日交易金額可能超過人民幣2,000百萬元，因此須向其他銀行進行多次資金轉撥。倘若將二零二三年年度上限的每日最大存款結餘增加至人民幣2,500百萬元，資金轉撥的次數將會減少，進而有效提升二零二三年財務服務協議項下委託貸款服務的效率；

- (v) 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；
- (vi) 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；
- (vii) 選擇財務服務供應商時的財務風險控制；及
- (viii) 對 貴集團及股東的整體利益。

下表載列截至二零二零年十二月三十一日止四個月、截至二零二一年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，根據二零二零年財務服務協議的現有年度上限及 貴集團存放於中糧財務的過往每日最大存款餘額：

	二零二零年 八月三十一日至 二零二零年 十二月三十一日 (概約人民幣 百萬元)	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 (概約人民幣 百萬元)	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 (概約人民幣 百萬元)	二零二三年 一月一日至 二零二三年 二月二十八日 (概約人民幣 百萬元)
貴集團於中糧財務存放 的每日最大存款餘額	1,400	1,485	1,485	1,485
現有年度上限	1,500	1,500	1,500	1,500
利用率	93.3%	99.0%	99.0%	99.0%

獨立財務顧問函件

二零二三年年度上限人民幣2,500百萬元較現有年度上限人民幣1,500百萬元增加了人民幣1,000百萬元。為進一步評估公平性及合理性，吾等注意到(i)截至二零二零年十二月三十一日止四個月，貴集團存放於中糧財務的每日最大存款餘額的利用率超過90.0%，並於截至二零二一年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達到99.0%；及(ii)貴集團於二零二零年六月三十日的現金及現金等價物約為人民幣9,967百萬元（即緊接二零二零年財務服務協議日期前的最近可取得的資料），而於二零二三年二月二十八日則大幅增加68.9%或人民幣6,875百萬元至約人民幣16,842百萬元，相較二零二零年六月三十日，貴集團於二零二三年二月二十八日的現金及現金等價物維持在更高的水平。由於維持了較高的現金及現金等價物水平，貴集團對存款服務的需求隨之增加。因此，二零二三年年度上限的有關增幅與現金及現金等價物的增幅一致，且屬合理。

經計及以上因素，吾等認為二零二三年年度上限（於二零二三年財務服務協議的三年期限內保持相同）屬公平合理。

內部監控

貴公司已採取內部監控措施以確保二零二三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貴集團提供的條款，有關詳情如下：

- (a) 貴集團管理層（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委託貸款服務的手續費採用內部綜合評估機制。例如，於貴集團於中糧財務存放存款前，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款利率與參考銀行及中國人民銀行向貴集團提供的利率進行分析評估。於根據二零二三年財務服務協議與中糧財務簽訂相關財務服務之前，貴集團將對中糧財務提供的存款利率及手續費（視情況而定）與參考銀行及中國人民銀行向貴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利率或手續費對貴集團而言並不遜於該等銀行所提供者。倘參考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，貴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參考銀行及中國人民銀行所提供者。參考銀行包括中國國內最大的銀行（提供與中糧財務類似的存款及委託貸款服務），目前與中糧財務存在業務關係，因而有助於取得存款利率及委託貸款手續費等參考資料。貴集團管理層（包括資金主管及財務經理）每年將根據上述甄選標準檢討參考銀行清單；

獨立財務顧問函件

- (b) 倘中糧財務違反其於二零二三年財務服務協議項下的義務，實際採用的利率或收取的手續費對 貴集團而言遜於參考銀行及中國人民銀行所提供者，則 貴集團可要求中糧財務向 貴集團賠償差額。就二零二三年財務服務協議項下的存款服務而言， 貴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， 貴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二零二三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 貴公司於日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，且屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益；
- (d) 貴公司將根據上市規則聘請外部核數師對二零二三年財務服務協議進行年度審查；及
- (e) 董事會將持續監察與二零二三年財務服務協議有關的 貴公司內部監控措施。

為評估存款利率的內部監控是否已妥為實施，吾等已審閱 貴集團與獨立商業銀行於二零二零年九月一日至二零二三年二月二十八日期間的存款服務之14份合約樣本及過往交易。吾等注意到， 貴集團參照參考銀行及中國人民銀行向 貴集團提供之相應利率或手續費，以確保中糧財務提供的利率或手續費對 貴集團而言並不遜於該等銀行所提供者。

貴公司已採用每日實時報告系統及以下監控措施，以確保不超過二零二三年財務服務協議項下的二零二三年年度上限：

- (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，以減少出現流動資金過剩的情況；

獨立財務顧問函件

- (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，上述措施足以協助 貴公司以合理有效的方式監控二零二三年財務服務協議項下交易將不會超過二零二三年年度上限。吾等已審閱有關每日實時報告系統的網上資金報告。吾等注意到， 貴集團已設定 貴集團存放於中糧財務的款項最高金額，以確保二零二三年財務服務協議項下的交易不會超過二零二三年年度上限。

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。誠如董事會函件所披露，相關財務比率乃參考中國銀行業監督管理委員會頒佈的《企業集團財務公司風險管理指標考核暫行辦法》，按較為有利 貴集團的基準釐定。因此，吾等認為，中糧財務所採納的財務比率足以對其經營狀況作出評估。此外，吾等已取得並審閱中糧財務所採用財務比率的計算方法，並注意到中糧財務一直維持相關財務比率。

此外，吾等已審閱中糧集團出具的保證函，並注意到倘中糧財務在付款方面遇到困難，中糧集團承諾會按照實際付款需要增加相關資本，且增加額無限制。為了解中糧集團的財務能力，吾等已取得並審閱中糧集團及中糧財務截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。吾等注意到，中糧財務的現金及現金等價物以及總資產淨值分別佔中糧集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物以及總資產淨值約2.0%及2.1%。因此，吾等認為，倘中糧財務付款有困難，中糧集團亦有能力向 貴集團償付，中糧集團提供的承諾具有意義且切實可行。

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二零二三年財務服務協議項下有關期間之二零二三年年度上限限制；(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。

獨立財務顧問函件

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)已超過二零二三年年度上限。

經董事確認，倘預期存款服務之最高金額將超過二零二三年年度上限，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。

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
投資銀行部
執行總經理
曾永毅
謹啟

二零二三年五月十七日

曾永毅先生自二零零八年起為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，現為東興證券(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。曾先生於機構融資行業擁有逾14年經驗，曾就涉及香港上市公司之各類關連交易提供獨立財務諮詢服務。

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)；
- 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)；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)。

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及現時可用銀行融資，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，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. 權益披露

1. 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 (附註1)	佔已發行股本概約百分比 (%) (附註2)
曹榮根先生	本公司	實益擁有人	3,451,663	0.02%
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00%
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00%

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）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。

2. 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%

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(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	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%
Citigroup Inc.	普通股	996,152,757 (L)	6.99%
		32,000 (S)	0%
		996,119,312 (P)	6.99%
GIC Private Limited	普通股	993,258,000 (L) (附註4)	6.98%

附註：

1. 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。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 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. 專家同意書及資格

以下為提供本通函內所載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，亦無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。

9. 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。

10. 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)及本公司網站(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) 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36頁；
- (d) 二零二三年財務服務協議；
- (e) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述的同意書；及
- (f) 本通函。

11. 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

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)

股東特別大會通告

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年六月七日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨將於同日在同一地點舉行之本公司二零二三年股東週年大會結束或休會後)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓富豪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(不論有否修訂)為普通決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零二三年五月十七日刊發的通函(「通函」)所載者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年財務服務協議、其條款及條件及其項下擬進行之交易(包括二零二三年年度上限)；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，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
陳朗

中國，二零二三年五月十七日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零二三年六月二日(星期五)至二零二三年六月七日(星期三)(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，所有過戶文件須於二零二三年六月一日(星期四)下午四時三十分或之前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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(不遲於二零二三年六月五日(星期一)上午十一時三十分)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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) 倘於股東特別大會當日上午九時正至上午十一時正期間任何時間香港境內黑色暴雨警告信號生效或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，則股東特別大會將根據本公司的公司細則押後舉行。屆時本公司將於香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊發公告，通知股東續會的日期、時間及地點。

於惡劣天氣情況下，股東應因應自身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會，如選擇出席股東特別大會，則務請小心注意安全。

於本通告日期，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。