

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分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。



## 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)

### 與財務服務協議有關 之持續關連交易

#### 摘要

董事會宣佈，於2016年9月30日，本公司、中糧財務與管理公司（本公司之全資附屬公司）已訂立財務服務協議，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將從本協議訂立之日起至2017年12月31日止。

#### 上市規則的涵義

中糧財務為本公司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。

由於存款服務的每日最大存款餘額的若干適用百分比率超逾0.1%，但全部低於5%，因此，財務服務協議項下的存款服務須遵守上市規則第14A章的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中糧財務將就委託貸款服務收取的手續費的各項百分比率不足0.1%，故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。

## 緒言

董事會宣佈，為能更具效率調配本集團內的資金、有效降低集團的對外貸款，並促進本集團內公司間的結算服務，於2016年9月30日，本公司、中糧財務與管理公司訂立財務服務協議。根據財務服務協議，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。

財務服務協議的主要條款如下：

### 財務服務協議

#### 日期

2016年9月30日

#### 訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 管理公司（本公司全資附屬公司）；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整體資金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。

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。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，按管理公司之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。通過收集整合來自若干本公司之附屬公司的資金，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。

## (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。若干借款安排將通過在中國法律要求下持有適格借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集中化可提高其庫務管理能力及大幅提高可利用資金的利用率，以減輕本集團的融資開支。

## 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，中糧財務將按照中國人民銀行不時頒佈的人民幣存款標準利率釐定後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，該費用為相同或更優惠。

## 年期

財務服務協議的年期將從協議訂立之日起至2017年12月31日止。

## 抵銷

倘中糧財務違反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。中糧財務不會獲得該項抵銷權。

## 終止

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，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財務服務協議所列條款及董事會釐定之年度上限予以訂立。

### **建議年度上限及基準**

#### **存款服務**

董事會建議，在財務服務協議期間內的任何一日內，本集團根據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）不應超過人民幣550百萬元（相當於港幣約639百萬元）。

為決定上述作為建議年度上限的每日最大存款餘額，本公司已考慮下列因素：

- (i) 本集團業務發展計劃及財務需求方面的公司庫務管理；
- (ii) 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；
- (iii) 控制選擇財務服務供應商的財務風險；及
- (iv) 對本集團及股東的整體利益。

## 委託貸款手續費

董事會建議，於截至2016年12月31日及2017年12月31日止的任一財政年度內，中糧財務根據財務服務協議向管理公司提供委託貸款收取的年度總手續費不得超過人民幣5,000,000元（相當於港幣約5,807,500元）。

為決定上述手續費的建議年度上限，本公司已考慮下列因素：

- (i) 預期支付予中糧財務的手續費與提供類似性質及金額委託貸款需支付予獨立商業銀行費用的比較；及
- (ii) 本集團業務發展計劃及截至2017年12月31日止兩年的預期資金及融資需求方面的公司庫務管理。

## 訂立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，儘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2002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，無任何違反情況發生；
- (vii) 中糧財務與國內七大銀行設有完善的營運網絡，七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、交通銀行及中信銀行，該網絡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90億元的信貸額度，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) 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，管理公司及本公司附屬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，財務服務協議的終止事件將比中國銀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

為了對中糧財務在財務服務協議項下的義務提供支持，中糧集團於2016年9月30日向管理公司及本公司附屬公司發出保證函，無條件並不可撤回地保證，在財務服務協議存續期間及其續展後，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可能的合理方式保證中糧財務履行其在財務服務協議項下就財務服務的義務；及
- (iii) 在財務公司出現支付困難的緊急情況時，我公司承諾按照解決支付困難的實際需要，增加相應資本金。

## 董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）相信，財務服務協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東的整體利益，而上述的年度上限亦屬公平合理。而該等安排亦為在本集團一般日常業務過程中進行。

根據上市規則，概無董事被視為於財務服務協議中擁有任何重大權益，因此，並無董事須就批准財務服務協議及項下交易的議案放棄表決。

## 上市規則之涵義

中糧財務為本公司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。根據上市規則第14A章，財務服務協議項下的存款服務及委託貸款服務構成本公司的持續關連交易。

由於存款服務的每日最大存款餘額的若干適用百分比率超逾0.1%，但全部低於5%，因此，財務服務協議項下的存款服務須遵守上市規則第14A章的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中糧財務將就委託貸款服務收取的手續費的各項百分比率不足0.1%，故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。

## 有關訂約方之資料

### 本公司及本集團

本公司是一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都、香港等中國城市開發、持有、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，其主要業務為向本公司其他附屬公司提供企業管理諮詢、業務信息諮詢、營銷及規劃服務，以及技術諮詢及服務。

### 中糧集團

中糧集團於1952年9月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為本公司之控股股東，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。

### 中糧財務

中糧財務是一家經中國人民銀行批准於2002年9月24日在中國成立的非銀行金融機構，乃中糧集團的附屬公司。其受中國銀監會監管。根據其營業執照，其獲准向本集團提供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。

### 定義

在本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| 「該等安排」  | 指財務服務協議項下的財務服務安排及交易 |
| 「董事會」   | 指本公司的董事會            |
| 「中國銀監會」 | 指中國銀行業監督管理委員會       |



「中糧集團」	指中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，並為持有本公司66.83%權益之控股股東
「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，其普通股股份在聯交所主板上市
「董事」	指本公司的董事
「財務服務協議」	指本公司、管理公司及中糧財務就中糧財務向管理公司及本集團提供財務服務於2016年9月30日訂立的財務服務協議
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「港幣」	指港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指中國香港特別行政區
「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（北京）有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「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」	指中國的法定貨幣
「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參考，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌港幣1.1615元之匯率，並不代表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。

在本公告內，除文義另有所指外，“關連人士”、“控股股東”、“百分比率”以及“附屬公司”的含義均為上市規則中所賦予之含義。

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
主席  
周政

中國，2016年9月30日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生；非執行董事馬建平先生、馬王軍先生、姜華女士和鄔小蕙女士；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章。