

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。

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)

## 須予披露交易 提供財務資助

### 提供財務資助

於二零二三年一月十八日(於交易時段後)，南昌嘉悅(本公司的間接非全資附屬公司)與廈門益悅及江西億凱訂立貸款協議，據此，南昌嘉悅同意根據貸款協議的條款及條件向廈門益悅提供總額最高為人民幣147,000,000元的無抵押循環貸款融資。南昌嘉悅主要於中國南昌市西湖區朝陽新城片區從事商業及住宅物業的開發及投資，並由南昌悅佰全資擁有，而南昌悅佰由南昌合悅(本公司的間接全資附屬公司)及江西億凱分別擁有51%及49%權益。貸款由南昌嘉悅按江西億凱於南昌嘉悅的間接權益比例向廈門益悅提供。

### 上市規則涵義

茲提述本公司日期為二零二二年十一月一日的公告，內容有關(其中包括)先前貸款協議。由於先前貸款協議乃於二零二二年十一月一日(即自貸款協議日期起計過往12個月內)訂立，根據上市規則第14.22條，於計算適用百分比率時，先前貸款協議及貸款協議須合併計算。由於有關先前貸款協議及貸款協議合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，根據貸款協議提供貸款構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於相較本集團的總資產、溢利及收入而言，南昌悅佰於二零二一年七月二日（南昌悅佰註冊成立日期）至二零二二年六月三十日期間的總資產、溢利及收入以及南昌嘉悅於二零二零年十二月三十一日（南昌嘉悅註冊成立日期）至二零二二年六月三十日期間的總資產、溢利及收入的有關百分比率均低於10%，故南昌悅佰及南昌嘉悅均為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，江西億凱持有南昌悅佰49%股權，因此為本公司一間非重大附屬公司的主要股東，而廈門益悅為江西億凱的同系附屬公司及聯繫人。儘管江西億凱為南昌悅佰的主要股東及廈門益悅為江西億凱的聯繫人，但根據上市規則第14A.09條，江西億凱及廈門益悅以及其最終實益擁有人均不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，貸款並不構成本公司的關連交易。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十一月一日的公告，內容有關（其中包括）先前貸款協議。於二零二三年一月十八日，南昌嘉悅（本公司的間接非全資附屬公司）與廈門益悅及江西億凱訂立貸款協議，據此，南昌嘉悅同意根據貸款協議的條款及條件向廈門益悅提供總額最高為人民幣147,000,000元的無抵押循環貸款融資。南昌嘉悅主要於中國南昌市西湖區朝陽新城片區從事商業及住宅物業的開發及投資，並由南昌悅佰全資擁有，而南昌悅佰由南昌合悅（本公司的間接全資附屬公司）及江西億凱分別擁有51%及49%權益。貸款由南昌嘉悅按江西億凱於南昌嘉悅的間接權益比例向廈門益悅提供。

## 提供財務資助

貸款協議的主要條款載列如下：

### 提供無抵押循環貸款融資

根據貸款協議，南昌嘉悅已同意向廈門益悅提供總額不超過人民幣147,000,000元的無抵押循環貸款融資。貸款協議的貸款期限為自提取日期（預期於二零二三年一月提取）起計為期三年（「**貸款期限**」）。廈門益悅可於貸款期限內根據貸款協議的條款及條件提取及償還全部或部分貸款，惟於貸款期限內任何時間內根據貸款所提取的款項總額不得超過人民幣147,000,000元。

倘廈門益悅違反貸款協議的條款及條件，南昌嘉悅將有權要求採取補救措施，包括（其中包括）要求廈門益悅賠償因有關違約而產生的任何損失，並從南昌嘉悅應付江西億凱、廈門益悅或彼等的任何關連人士的任何款項中扣除廈門益悅結欠的任何未償還結餘（其中包括股息）。

## **利息及付款**

根據貸款協議所提取的貸款款項的年利率為4.3%，乃參考中國人民銀行授權的銀行於二零二二年十二月二十日公佈的五年期貸款最優惠利率釐定。未償還本金的利息須按年支付予南昌嘉悅。

## **還款日期**

本金及未償還利息的還款日期為貸款期限結束當日。南昌嘉悅可根據貸款協議要求提前償還貸款融資。

## **提供財務資助的理由及裨益**

於本公告日期，南昌嘉悅由南昌悅佰全資擁有，而南昌悅佰則由南昌合悅（本公司的間接全資附屬公司）及江西億凱分別擁有51%及49%權益。南昌嘉悅作為本公司的間接附屬公司入賬，而南昌嘉悅的財務業績、資產及負債於本集團的賬目內綜合入賬。

南昌嘉悅主要於中國南昌市西湖區朝陽新城片區從事住宅及商用物業（如購物中心、寫字樓及服務式公寓）（「該項目」）的投資及開發。於本公告日期，住宅物業銷售正在進行中，且其中大部分已售出。此外，於本公告日期，該項目項下的物業正在建設中，預計將於二零二三年至二零二五年分期交付。於本公告日期，南昌嘉悅尚不具備將該項目的溢利分配予其股東的條件。因此，除根據先前貸款協議已經提供的貸款，南昌嘉悅同意根據南昌合悅及江西億凱各自於南昌嘉悅的間接權益比例分別進一步向大悅城商管（南昌合悅的同系附屬公司）及廈門益悅（江西億凱的同系附屬公司）提供貸款，以補充其股東的短期營運資金。

董事認為，透過南昌嘉悅提供貸款的方式退還南昌嘉悅持有的多餘資金以補充本集團的營運資金，符合本公司的利益。此外，貸款將根據其未償還本金產生利息收入，這將為本集團貢獻收入。此外，貸款協議的條款乃經相關訂約方根據(其中包括)江西億凱(代表廈門益悅)提出的融資需求及南昌嘉悅對還款資金來源以及廈門益悅及江西億凱的業務狀況與信用狀況的評估，按公平原則磋商釐定。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款協議的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，貸款協議項下擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各董事概無於貸款協議及其項下擬進行之交易擁有重大利益。

## **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。本集團主要在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。本集團在中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

### **南昌嘉悅**

南昌嘉悅為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。南昌嘉悅由南昌悅佰直接全資擁有，而南昌悅佰則由南昌合悅(本公司間接全資附屬公司)及江西億凱分別擁有51%及49%權益。南昌嘉悅主要從事房地產開發、物業投資及開發，以及該項目的投資及開發。

### **江西億凱**

江西億凱為一間於中國註冊成立的有限公司，並為直接擁有南昌嘉悅49%股權的主要股東。其主要從事投資控股以及物業投資及開發。江西億凱由建發國際投資集團有限公司間接全資擁有，建發國際投資集團有限公司的股份於聯交所主板上市(股份代號：1908)，為中國知名的物業發展商。

## 廈門益悅

廈門益悅為一間於中國註冊成立的有限公司，為利百控股有限公司的間接全資附屬公司，故為江西億凱的同系附屬公司。其主要從事房地產開發、物業投資及開發。

於本公告日期，江西億凱持有南昌悅佰49%股權，因此為本公司一間非重大附屬公司的主要股東，而廈門益悅為江西億凱的同系附屬公司及聯繫人。儘管江西億凱為南昌悅佰的主要股東而廈門益悅為江西億凱的聯繫人，但根據上市規則第14A.09條，江西億凱及廈門益悅以及其最終實益擁有人均不被視為本公司的關連人士。按此基準，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江西億凱及廈門益悅以及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則涵義

茲提述本公司日期為二零二二年十一月一日的公告，內容有關(其中包括)先前貸款協議。由於先前貸款協議乃於二零二二年十一月一日(即自貸款協議日期起計過往12個月內)訂立，根據上市規則第14.22條，於計算適用百分比率時，先前貸款協議及貸款協議須合併計算。由於有關先前貸款協議及貸款協議合併計算後的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，根據貸款協議提供貸款構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於相較本集團的總資產、溢利及收入而言，南昌悅佰於二零二一年七月二日(南昌悅佰註冊成立日期)至二零二二年六月三十日期間的總資產、溢利及收入以及南昌嘉悅於二零二零年十二月三十一日(南昌嘉悅註冊成立日期)至二零二二年六月三十日期間的總資產、溢利及收入的有關百分比率均低於10%，故南昌悅佰及南昌嘉悅均為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，江西億凱持有南昌悅佰49%股權，因此為本公司一間非重大附屬公司的主要股東，而廈門益悅為江西億凱的同系附屬公司及聯繫人。儘管江西億凱為南昌悅佰的主要股東及廈門益悅為江西億凱的聯繫人，但根據上市規則第14A.09條，江西億凱及廈門益悅以及其最終實益擁有人均不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，貸款並不構成本公司的關連交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，於百慕達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)
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「江西億凱」	指	江西億凱房地產有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為南昌悅佰的主要股東
「大悅城商管」	指	大悅城商業管理(天津)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及南昌合悅的同系附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	南昌嘉悅同意根據貸款協議向廈門益悅提供總額最高為人民幣147,000,000元的無抵押循環貸款
「貸款協議」	指	南昌嘉悅、廈門益悅及江西億凱於二零二三年一月十八日訂立的有關貸款的貸款協議
「南昌合悅」	指	南昌合悅企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南昌嘉悅」	指	南昌嘉悅房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為南昌悅佰的直接全資附屬公司及本公司的非重大附屬公司

「南昌悦佰」	指	南昌悦佰企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司及非重大附屬公司
「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
「先前貸款協議」	指	南昌嘉悦、廈門益悦及江西億凱於二零二二年十一月一日訂立的貸款協議，內容有關南昌嘉悦同意向廈門益悦提供總額最高為人民幣147,000,000元的無抵押循環貸款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門益悦」	指	廈門益悦置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為江西億凱的同系附屬公司及聯繫人
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「非重大附屬公司」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
**大悦城地產有限公司**  
 董事長  
**陳朗**

香港，二零二三年一月十八日

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<sup>金紫荊星章、太平紳士</sup>、林建明先生及陳帆城先生。