

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)

須予披露交易 提供財務資助

提供財務資助

於二零二三年六月二十一日，杭州疆悅(本公司的間接非全資附屬公司)與杭州燚樂訂立貸款協議，據此，杭州疆悅同意根據貸款協議的條款及條件向杭州燚樂提供貸款總額最高為人民幣257,740,000元的無抵押非循環貸款。杭州疆悅主要於中國浙江省杭州市蕭山區從事住宅物業投資及開發，由重慶澤悅(本公司間接全資附屬公司)及杭州燚樂分別擁有51%及49%權益。貸款由杭州疆悅按杭州燚樂於杭州疆悅的股權比例向杭州燚樂提供。

上市規則的涵義

由於有關貸款協議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。

相較本集團的總資產、溢利及收入而言，杭州疆悅於二零二二年五月十一日（杭州疆悅的註冊成立日期）至二零二二年十二月三十一日止各期間的總資產、溢利及收入的有關百分比率均低於10%，故杭州疆悅為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，杭州燚樂持有杭州疆悅的49%股權，因此為本公司一家非重大附屬公司的主要股東。雖然杭州燚樂為杭州疆悅的主要股東，但根據上市規則第14A.09條，杭州燚樂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一項關連交易。

緒言

於二零二三年六月二十一日，杭州疆悅（本公司的間接非全資附屬公司）與杭州燚樂訂立貸款協議，據此，杭州疆悅同意根據貸款協議的條款及條件向杭州燚樂提供貸款總額最高為人民幣257,740,000元的無抵押非循環貸款。杭州疆悅主要於中國浙江省杭州市蕭山區從事住宅物業投資及開發，由重慶澤悅（本公司間接全資附屬公司）及杭州燚樂分別擁有51%及49%權益。貸款由杭州疆悅按杭州燚樂於杭州疆悅的股權比例向杭州燚樂提供。

提供財務資助

貸款協議的主要條款載列如下：

提供貸款

根據貸款協議，本公司間接非全資附屬公司杭州疆悅（作為貸款人）已同意向杭州燚樂（作為借款人）提供貸款總額不超過人民幣257,740,000元的無抵押非循環貸款。貸款協議的貸款期限自二零二三年六月二十一日起至二零二六年六月二十日止為期三年（「**貸款期**」）。杭州燚樂可於貸款期內根據貸款協議的條款及條件提取全部貸款或分期提取貸款，惟貸款總額不得超過人民幣257,740,000元。杭州疆悅可視情況要求杭州燚樂就貸款提供抵押，而倘杭州燚樂無法提供有關抵押，杭州疆悅將有權要求即時償還貸款。

利率及付款

根據貸款協議提取的貸款款項的年利率固定為4.35%，利息自各筆貸款款項的相關提取日期起至有關貸款款項的還款日期止期間按月計算。根據貸款協議，利率乃參考中國人民銀行於二零二三年五月二十二日公佈的五年期貸款基準利率釐定。貸款的利息將予累計並於貸款期結束時支付予杭州疆悅。

還款日期

貸款款項的還款日期為貸款期結束當日。杭州燚樂可於貸款期結束前償還貸款及相關利息，惟須經貸款協議訂約方同意。另一方面，杭州疆悅可根據自身資金需求要求根據貸款協議提前償還全部或部分貸款。此外，根據貸款協議，杭州疆悅將有權從杭州疆悅或其關聯人士應付杭州燚樂的任何款項中扣除未償還貸款金額及相關利息，其中包括與溢利分派及資本削減有關的付款。

根據貸款協議，倘杭州燚樂拖欠償還任何貸款款項，杭州疆悅有權獲得補償，其中包括(a)要求杭州燚樂糾正違約行為；(b)停止向杭州燚樂支付任何未提取貸款金額；(c)要求杭州燚樂承擔杭州疆悅蒙受的損失；及(d)要求杭州燚樂支付根據杭州燚樂所欠數額按日計算的罰款。

提供財務資助的理由及裨益

於本公告日期，杭州疆悅由重慶澤悅（本公司間接全資附屬公司）及杭州燚樂分別持有51%及49%權益。杭州疆悅作為本公司的間接附屬公司入賬，而杭州疆悅的財務業績、資產及負債於本集團賬目內綜合入賬。

杭州疆悅主要於中國浙江省杭州市蕭山區從事住宅物業的投資及開發，有關住宅物業包括約300個高層公寓（總建築面積約53,900平方米）及停車位（「該項目」）。於本公告日期，所有住宅物業已售出，而停車位的銷售正在進行中，其中大部分已售出。此外，該項目的結構工程已完工，住宅物業預期將於二零二五年底交付予買家。因此，杭州疆悅尚未符合向其股東分派該項目溢利的條件。因此，杭州疆悅根據重慶澤悅或其同系附屬公司及杭州燦樂各自於杭州疆悅的股權按比例向重慶澤悅或其同系附屬公司及杭州燦樂提供貸款，以補充其股東的短期營運資金。

董事相信，以杭州疆悅提供貸款方式退還杭州疆悅持有的多餘資金，以補充其股東（包括本集團）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額產生利息收入，這將為本集團帶來收入。此外，貸款協議的條款乃經相關訂約方根據（其中包括）杭州燦樂提出的融資需求及杭州疆悅對杭州燦樂的還款資金來源以及業務狀況及信用狀況的評估，按公平原則磋商釐定。特別是，貸款協議載有在貸款方面保障杭州疆悅權益的措施。

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商業條款或更佳商業條款訂立，且其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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。

杭州疆悅

杭州疆悅為一家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。杭州疆悅由重慶澤悅（本公司間接全資附屬公司）及杭州燦樂分別持有51%及49%權益，主要於中國浙江省杭州市蕭山區從事住宅物業的投資及開發。

杭州燚樂

杭州燚樂為一家於中國註冊成立的有限公司，由廣州市城市建設開發有限公司全資擁有，而廣州市城市建設開發有限公司由國有企業廣州市城市建設開發集團有限公司及雅康投資有限公司分別持有5%及95%權益，而雅康投資有限公司由越秀地產股份有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：123））間接全資擁有。杭州燚樂主要於中國從事物業投資及開發。

於本公告日期，杭州燚樂持有杭州疆悅的49%股權，因此為本公司一家非重大附屬公司的主要股東。雖然杭州燚樂為杭州疆悅的主要股東，但根據上市規則第14A.09條，杭州燚樂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，杭州燚樂及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於有關貸款協議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。

相較本集團的總資產、溢利及收入而言，杭州疆悅於二零二二年五月十一日（杭州疆悅的註冊成立日期）至二零二二年十二月三十一日止各期間的總資產、溢利及收入的有關百分比率均低於10%，故杭州疆悅為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，杭州燚樂持有杭州疆悅的49%股權，因此為本公司一家非重大附屬公司的主要股東。雖然杭州燚樂為杭州疆悅的主要股東，但根據上市規則第14A.09條，杭州燚樂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一項關連交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

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
「重慶澤悅」	指	重慶澤悅實業有限公司，一家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
「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
「杭州疆悅」	指	杭州疆悅置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由重慶澤悅(本公司間接全資附屬公司)及杭州燚樂分別持有51%及49%權益，故為本公司間接非全資附屬公司
「杭州燚樂」	指	杭州燚樂實業投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為杭州疆悅的主要股東
「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知、所悉及所信，根據上市規則不屬本公司關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款」	指	杭州疆悅將根據貸款協議向杭州燚樂提供貸款總額不超過人民幣257,740,000元的無抵押非循環貸款
「貸款協議」	指	杭州疆悅與杭州燚樂於二零二三年六月二十一日訂立的貸款協議，內容有關提供貸款
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「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
大悅城地產有限公司
 董事長
陳朗

香港，二零二三年六月二十一日

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。