

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。



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)

須予披露交易 提供財務資助

提供財務資助

於二零二三年二月二十日(交易時段後)，永悅房地產(本公司的間接非全資附屬公司)與蘇州恒泰訂立貸款協議，據此，永悅房地產同意根據貸款協議的條款及條件向蘇州恒泰提供一筆人民幣200,000,000元的無抵押非循環貸款。永悅房地產主要於中國江蘇省蘇州市高新區獅山街道從事住宅物業的開發及投資，由卓遠地產(本公司的間接全資附屬公司)及蘇州恒泰分別擁有60%及40%權益。貸款由永悅房地產按蘇州恒泰於永悅房地產的股權比例提供予蘇州恒泰。

上市規則涵義

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。

由於相較本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(即本公司已刊發經審核賬目的最近財政年度)的總資產、溢利及收入而言，永悅房地產於二零二二年六月十日(永悅房地產註冊成立日期)至二零二二年十二月三十一日期間的總資產、溢利及收入(定義見上市規則第14A.09(1)條)佔比均低於5%，根據上市規則第14A.09(1)條，永悅房地產為本公司的非重大附屬公司，因此，永悅房地產的主要股東蘇州恒泰不屬上市規則項下本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，貸款協議項下擬進行的交易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五月九日的公告及本公司日期為二零二二年六月二十四日的通函，內容有關(其中包括)永悅房地產(由卓遠地產及蘇州恒泰分別擁有60%及40%權益)收購位於中國蘇州的土地使用權。

於二零二三年二月二十日(交易時段後)，永悅房地產(本公司的間接非全資附屬公司)與蘇州恒泰訂立貸款協議，據此，永悅房地產同意根據貸款協議的條款及條件向蘇州恒泰提供一筆人民幣200,000,000元的無抵押非循環貸款。永悅房地產主要於中國江蘇省蘇州市高新區獅山街道從事住宅物業的開發及投資，由卓遠地產(本公司的間接全資附屬公司)及蘇州恒泰分別擁有60%及40%權益。貸款由永悅房地產按蘇州恒泰於永悅房地產的股權比例提供予蘇州恒泰。

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，永悅房地產已同意向蘇州恒泰提供一筆貸款金額為人民幣200,000,000元的無抵押非循環貸款。貸款協議的貸款期限為自提取日期(預期於二零二三年二月提取)起計為期三年(「**貸款期限**」)。蘇州恒泰可於貸款期限內根據貸款協議的條款及條件償還全部或部分貸款。

人民幣200,000,000元的貸款金額乃由相關訂約方經參考(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(a)蘇州恒泰提出的融資需求；(b)永悅房地產可動用的盈餘資金；(c)永悅房地產對蘇州恒泰的還款資金來源以及業務狀況與信用狀況的評估；及(d)蘇州恒泰所持有的永悅房地產註冊資本及股權應佔溢利。

利率及付款

貸款協議項下貸款的年利率為3.65%，乃參照中國人民銀行授權的銀行於二零二三年一月二十日公佈的一年期貸款最優惠利率釐定。未償還本金的利息應按年計算，並於償還貸款時支付。

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。永悅房地產有權根據自身資金需求要求根據貸款協議提前償還部分或全部貸款。

根據貸款協議，倘蘇州恒泰在償還貸款方面出現違約，永悅房地產有權採取補救措施，其中包括(a)要求蘇州恒泰糾正違約行為；(b)要求蘇州恒泰承擔永悅房地產遭受的損失；(c)要求蘇州恒泰支付根據蘇州恒泰所欠數額按日計算的罰款及(d)有權從永悅房地產應付蘇州恒泰的任何款項(包括但不限於永悅房地產可分派溢利及註冊資本)中扣除拖欠的貸款金額、利息及／或罰款。

提供財務資助的理由及裨益

於本公告日期，永悅房地產由卓遠地產(本公司的間接全資附屬公司)及蘇州恒泰分別擁有60%及40%權益。永悅房地產作為本公司的間接附屬公司入賬，永悅房地產的財務業績、資產及負債於本集團賬目內綜合入賬。

永悅房地產主要於中國江蘇省蘇州市高新區獅山街道從事住宅物業(「該項目」)的投資及開發。永悅房地產的股東已於日期為二零二二年六月十日的合作協議中同意，永悅房地產的溢利將按股東各自於永悅房地產的股權比例分派，而資金分派將視乎股東根據該項目的實際銷售及開發進度以及永悅房地產的現金流量及財務狀況進一步磋商而定。截至本公告日期，該項目的絕大部分住宅物業均已預售完畢，該項目的物業正在建設中，預計將於二零二四年底前後分階段交付。因此，永悅房地產已通過預售該項目的住宅物業取得現金流入，而相關收入將於交付該等物業後確認，因而取得現金流入與確認相關收入(從而產生可分派溢利，此為永悅房地產向其股東分派股息的一項條件)之間存在時間差。鑑於加強流動資金之需要，永悅房地產的股東經按公平原則磋商後，同意永悅房地產以短期貸款形式將盈餘現金借出，包括根據貸款協議訂明的相同條款及條件(貸款金額除外)按卓遠地產(為本集團成員公司)及蘇州恒泰各自於永悅房地產的股權比例分別向卓遠地產的一名關聯方及蘇州恒泰提供的金額為人民幣300,000,000元及人民幣200,000,000元的貸款，以補充其股東的短期營運資金。

此外，經考慮以下各項後，本公司認為，就永悅房地產向其股東提供的貸款而言，有足夠措施可保障永悅房地產的利益：(a)在股東違約的情況下，永悅房地產根據相關貸款協議可採取的補救措施；(b)永悅房地產對借款人的評估，其中包括將該等貸款的未償還本金、相關利息及潛在罰款與相關股東應佔永悅房地產溢利的估計金額及於註冊資本中的投資金額(合計總額不少於人民幣500,000,000元)進行比較(此乃考慮到永悅房地產有權根據相關協議在相關股東違約的情況下作出扣除)；(c)永悅房地產有權根據自身資金需求按照相關協議要求提前償還貸款；及(d)蘇州恒泰的一名關聯方發出的承諾函，保證蘇州恒泰於貸款協議項下的付款責任。在任何情況下，預計永悅房地產的股東均將於永悅房地產清盤或撤銷註冊前償還該等貸款。

董事認為，透過永悅房地產提供貸款的方式退還永悅房地產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)蘇州恒泰提出的融資需求及永悅房地產對蘇州恒泰的還款資金來源及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中擁有重大利益。

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。

永悅房地產

永悅房地產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。永悅房地產由卓遠地產(本公司的間接全資附屬公司)及蘇州恒泰分別擁有60%及40%權益。永悅房地產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。

蘇州恒泰

蘇州恒泰為一間於中國註冊成立的有限公司，並為直接擁有永悅房地產40%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。蘇州恒泰由蘇州工業園區兆潤投資控股集團有限公司(為中國國有公司)間接全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除蘇州恒泰於永悅房地產持有的股權外，蘇州恒泰及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

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。

由於相較本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(即本公司已刊發經審核賬目的最近財政年度)的總資產、溢利及收入而言，永悅房地產於二零二二年六月十日(永悅房地產註冊成立日期)至二零二二年十二月三十一日期間的總資產、溢利及收入(定義見上市規則第14A.09(1)條)佔比均低於5%，根據上市規則第14A.09(1)條，永悅房地產為本公司的非重大附屬公司，因此，永悅房地產的主要股東蘇州恒泰不屬上市規則項下本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，貸款協議項下擬進行的交易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，其普通股於聯交所主板上市(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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	永悅房地產同意根據貸款協議向蘇州恒泰提供的人民幣200,000,000元的無抵押非循環貸款
「貸款協議」	指	永悅房地產與蘇州恒泰於二零二三年二月二十日訂立的有關貸款的貸款協議
「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
「蘇州恒泰」	指	蘇州恒泰商用置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為永悅房地產的主要股東
「永悅房地產」	指	永悅房地產開發(蘇州)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期分別由卓遠地產及蘇州恒泰持有60%及40%權益，為本公司的非全資附屬公司(根據上市規則第14A.09條為本公司的非重大附屬公司)
「卓遠地產」	指	卓遠地產(成都)有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

在本公告內，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

中國，二零二三年二月二十日

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^{金紫荊星章、太平紳士}、林建明先生及陳帆城先生。