

大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之源 重塑你我

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：

由偉先生(董事長)
曹榮根先生

非執行董事：

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 HM11
Bermuda

香港總辦事處：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

主要交易
提供股東貸款

1. 緒言

茲提述有關提供股東貸款的該公告。

借款人主要從事昆明市西山區螺螄灣城市棚戶區的開發，並由成都鵬悅及其他獨立第三方分別擁有30%及70%股權。茲亦提述(a)合共不超過人民幣240,000,000元的最高賠償金額；及(b)二零二一年八月公告，內容有關重續總額為人民幣260,000,000元的現有股東貸款，即本集團(以其股東身份)向借款人貸出之款項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關提供股東貸款的進一步詳情以及上市規則所規定的有關其他資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)股東特別大會通告。

2. 貸款協議

貸款協議的主要條款概述如下：

貸款協議A

日期

二零二二年四月十一日

訂約方

- (a) 成都鵬悅；及
- (b) 借款人。

貸款金額及貸款期限

根據貸款協議A，成都鵬悅同意向借款人提供總額為人民幣2,263,422,200元的多筆股東貸款，以延長對借款人的財務資助、償還大悅城控股集團先前代表成都鵬悅向借款人提供的貸款及補充借款人的一般營運資金。大悅城控股集團先前代表成都鵬悅向借款人提供數筆貸款，其本金額及到期日如下：人民幣87.6百萬元於二零二一年十一月三日期到期、人民幣99.7百萬元於二零二一年十二月二十七日期到期、人民幣430百萬元於二零二一年十二月二十七日期到期、人民幣216.1百萬元於二零二一年十一月三日期到期、人民幣50百萬元於二零二一年十二月二日期到期、人民幣460百萬元於二零二二年一月二日期到期、人民幣180百萬元將於二零二二年七月二十二日期到期及人民幣120百萬元將於二零二三年一月二十三日期到期，上述貸款均按年利率10%計息。截至本通函日期，上述多筆貸款已逾期，借款人正就還款時間安排與大悅城控股集團進行磋商，同時亦向借款人的股東及通過其他渠道尋找資金來源。

根據貸款協議A，上述各筆股東貸款的貸款期限均自貸款協議A的生效日期(即股東特別大會批准提供股東貸款之日)起計，惟到期日不同，其中人民幣280,000,000.00元將於二零二三年八月四日期到期、人民幣40,000,000.00元將於二零二三年八月二十六日期到期、人民幣60,000,000.00元將於二零二三年五月二十三日期到期、人民幣240,000,000.00元將於二零二三年七月二十三日期到期及人民幣1,643,422,200.00元將於二零二四年五月十一日期到期。該等股東貸款的本金額連同應計利息將於相關貸款期限結束時悉數償還。

利率

根據貸款協議A，股東貸款須基於整個貸款期按年利率10%計息，有關利息將於相關貸款期限結束時由借款人悉數支付。此外，倘於貸款協議A的生效日期前及直至該日止，借款人有結欠成都鵬悅的股東貸款，將按年利率10%計息。

貸款協議B

日期

二零二二年四月十一日

訂約方

- (a) 成都悅街；及
- (b) 借款人。

貸款金額及貸款期限

根據貸款協議B，成都悅街同意向借款人提供總額為人民幣195,810,015.37元的股東貸款，以延長對借款人的財務資助。成都悅街及成都鵬悅各自為本公司的間接全資附屬公司，經計及付款時間方面的行政效率及成都悅街當時之可用資金，成都悅街亦代表成都鵬悅提供股東貸款，以根據合營協議履行融資責任，而借款人的股東已同意有關安排。總金額人民幣195,810,015.37元的款項指借款人於貸款協議B日期應付成都悅街的未償還股東貸款本金。

根據貸款協議B，上述股東貸款的貸款期限將自貸款協議B的生效日期（即股東特別大會批准提供股東貸款之日）起計至二零二三年十二月一日止。該等股東貸款的本金額連同應計利息將於相關貸款期限結束時悉數償還。

利率

根據貸款協議B，股東貸款須基於整個貸款期按年利率10%計息，有關利息將於相關貸款期限結束時由借款人悉數支付。此外，倘於貸款協議B的生效日期前及直至該日止，借款人有結欠成都悅街的股東貸款，將按年利率10%計息。

有條件貸款協議

各項貸款協議之間並非互為條件，且貸款協議將於股東於股東特別大會上批准貸款協議及其項下擬進行之交易後生效。

股東貸款的釐定基準

董事於釐定上述股東貸款總額時已考慮下列主要因素：(a) 借款人可動用的現金結餘（於二零二二年三月三十一日約人民幣253百萬元）及昆明市西山區螺螄灣城市棚戶區項目的開發進度；(b) 除償還大悅城控股集團先前提提供的貸款合共約人民幣1,643.4百萬元及成都鵬悅及成都悅街重續先前向借款人提供的貸款合共約人民幣515.8百萬元（該等貸款乃按成都鵬悅所持借款人的股權比例提供予借款人）之外，借款人於貸款協議期限內的額外資金需求約人民幣10億元（按其所欠金融機構貸款的還款計劃計算），其中成都鵬悅將按其所持借款人的股權比例出資約人民幣300百萬元；(c) 成都鵬悅根據借款人股東之間的合營協議，按其所持借款人的股權比例向借款人提供財務資助的義務；及(d) 股東貸款的年利率10%，該年利率高於金額和期限類似的貸款當前的市場貸款利率（年期介乎六個月至一年的貸款年利率4.35%以及年期介乎一至五年的貸款年利率4.75%）。根據合營協議，借款人的股東(a) 將按彼等各自的股權比例向借款人的初始註冊資本（人民幣1億元）注資；(b) 將按彼等各自的股權比例向借款人提供擔保及／或股東貸款；(c) 各自將有權提名借款人的一名董事，因此借款人的董事總數將為三名；及(d) 將按彼等各自的股權比例分佔借款人的溢利。作為借款人的股東之一，成都鵬悅須履行上述責任，其中，成都鵬悅將與雲南碧桂園房地產開發有限公司共同參與螺螄灣城市棚戶區開發。

3. 股東貸款的理由及裨益

借款人主要從事昆明市西山區螺螄灣城市棚戶區的開發，並由成都鵬悅及其他獨立第三方分別擁有30%及70%權益。根據借款人股東所訂立的合營協議，彼等將以借款人股東身份根據彼等各自於借款人的股權按比例提供財務資助。因此，本集團將就成都鵬悅

於合營協議項下的義務透過提供股東貸款繼續向借款人提供財務資助，作為本公司根據合營協議向本公司的聯營公司提供持續支援的表示。長遠而言，預期隨著近期開發項目恢復銷售及現金流回穩，借款人將能夠償還股東貸款。

螺螄灣城市棚戶區主要由四幅土地組成，其中僅有一幅土地處於物業開發及銷售階段，其餘三幅土地尚待規劃及審批。該幅土地上的待售在建物業包括四幢樓宇，其結構工程已竣工，目前正進行樓宇裝修，估計潛在銷售額合共約為人民幣2,754百萬元。相關樓宇預期分兩批於二零二二年十二月及二零二三年三月交付，目前在進行預售，其中約79%已售出。就餘下的三幅土地而言，視乎實際施工進度及行政審批情況，預期建設工程將於二零二五年底前完工，物業預售將於二零二三年底前開始。待日後餘下三幅土地開發後，預計物業銷售情況會好轉，估計潛在銷售額合共為約人民幣9,800百萬元。根據借款人提供之財務報表，於二零二二年三月三十一日，借款人的總資產約為人民幣13,754百萬元，而總負債約為人民幣13,597百萬元。由於昆明螺螄灣新瑞置業有限公司自初期階段即參與上述城市棚戶區項目，早於成都鵬悅及雲南碧桂園房地產開發有限公司，而項目涉及多個地塊的一級土地開發及物業開發（其中若干地塊處於物業開發及銷售階段），較為複雜，因此借款人結欠其的款項須經有關部門審核及確認；儘管如此，成都鵬悅及雲南碧桂園房地產開發有限公司已根據彼等於合營協議項下的責任向借款人提供財務資助。

成都鵬悅向借款人的董事會派駐代表，並參與螺螄灣城市棚戶區的物業開發，因此其能夠持續監察借款人的營運及財務管理。鑒於借款人於二零二二年三月三十一日的資產淨值約為人民幣157百萬元，而餘下三幅尚待開發土地的估計潛在銷售額合共約為人民幣9,800百萬元，董事認為借款人有能力償還結欠本集團的股東貸款。截至最後實際可行日期，據本公司所知，除股東貸款外，借款人並無其他資本需求需要本集團就成都鵬悅於借款人的股權提供額外資金。

董事認為，提供股東貸款及現有股東貸款能夠為借款人開發昆明市西山區螺螄灣的城市棚戶區提供支持，滿足其資金需求。促進借款人持作銷售的螺螄灣城市棚戶區的開發符合本公司利益，該開發項目有望為借款人帶來回報，從而使本公司受益。此外，股東貸款將根據其未償還本金額按10%的年利率產生利息收入，這將為本集團貢獻收入。

提供股東貸款乃於本集團一般及日常業務過程中進行。基於上文所述及經考慮(a)借款人償還結欠本集團的股東貸款之能力；(b)為開發螺螄灣城市棚戶區提供的財務支持乃根據成都鵬悅於合營協議項下的責任作出，將推動該項目的潛在銷售；及(c)股東貸款產生之利息收入按年利率10%計算，較類似貸款當前的市場貸款利率收益更為豐厚，董事認為，貸款協議的條款乃按正常或更好的商業條款訂立，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。

4. 提供股東貸款對本公司之財務影響

就提供股東貸款對本集團之財務影響而言，對本集團之資產總值及負債總額並無重大影響，從而反映對股東貸款進行之會計處理。就提供股東貸款而言，預期本集團的現金及銀行結餘將減少約人民幣1,943.4百萬元，而本集團的應收賬款將增加約人民幣1,943.4元百萬元。根據貸款協議，相關貸款期間的估計利息總額將約為人民幣462,374,555.47元。

5. 有關訂約方的資料

本公司

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。

成都鵬悅

成都鵬悅為一間於中國註冊成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，成都鵬悅為本公司的間接全資附屬公司及借款人的直接股東。其主要於中國從事物業開發及投資。

成都悅街

成都悅街為一間於中國註冊成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，成都悅街為本公司的間接全資附屬公司。其主要在中國從事房地產租賃及物業管理。

借款人

借款人為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事昆明市西山區螺螄灣城市棚戶區的開發。於最後實際可行日期，借款人分別由本公司間接全資附屬公司成都鵬悅持有30%股權及其他股東（均為獨立第三方）持有70%股權，即昆明螺螄灣新瑞置業有限公司持有30%股權及雲南碧桂園房地產開發有限公司持有40%股權。昆明螺螄灣新瑞置業有限公司自二零一七年成立以來在昆明的物業開發、管理及投資、管理諮詢、建築機械及設備租賃方面擁有豐富經驗，並間接由李偉東持有80%股權及潘孝國持有20%股權。雲南碧桂園房地產開發有限公司為碧桂園控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：2007）的附屬公司，其自二零一五年成立以來在雲南的物業開發及投資方面擁有豐富經驗，在雲南擁有逾50個項目的投資組合，涉及總投資額估計約為人民幣100,000,000,000元。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，借款人並非本公司的關連人士。

6. 上市規則涵義

由於股東貸款（當與現有股東貸款及本集團提供且於貸款協議前12個月內尚未償還的最高賠償金額合併計算時）的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則，根據貸款協議提供股東貸款構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

概無董事於提供股東貸款中擁有重大權益，且概無董事須就批准貸款協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄或已放棄投票。本公司將召開股東特別大會，以供股東審議及酌情批准貸款協議及其項下擬進行的交易。股東將於股東特別大會上以投票方式表決。據董事所深知及確信，除大悅城控股集團（持有本公司9,133,667,644股普通股（佔本公司具投票權股份約64.18%））及其緊密聯繫人得茂有限公司（持有本公司367,692,000股普通股（佔本公司具投票權股份約2.58%））於股東貸款可獲得本公司其他股東無法享有的利益外，概無股東須於股東特別大會上就貸款協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

7. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年七月十二日(星期二)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准貸款協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。根據上市規則，於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

誠如本公司日期為二零二二年六月二十日有關本公司暫停辦理股份過戶登記的公告所披露，為釐定有權參加股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零二二年七月七日(星期四)至二零二二年七月十二日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理股份過戶登記。於二零二二年七月十二日(星期二)名列本公司股東名冊之股東將有權參加股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格參加股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年七月六日(星期三)下午四時三十分或之前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

8. 推薦建議

經考慮本通函所載的理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立貸款協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准貸款協議及其項下擬進行的交易。

9. 其他資料

敬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

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

二零二二年六月二十四日