

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

於二零二三年十一月十四日(交易時段後)，重慶悅昇(本公司的間接非全資附屬公司)與保利(重慶)投資訂立貸款協議，據此，重慶悅昇同意根據貸款協議的條款及條件向保利(重慶)投資提供一筆貸款總額最高為人民幣235,200,000元的無抵押非循環貸款。重慶悅昇主要於中國重慶市兩江新區從事住宅物業的開發及投資，於本公告日期由重慶澤悅(本公司的間接全資附屬公司)及保利(重慶)投資分別擁有51%及49%權益。貸款由重慶悅昇按保利(重慶)投資於重慶悅昇的股權比例提供予保利(重慶)投資。

#### 上市規則涵義

由於有關貸款及現有貸款總額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14章項下的申報及公告規定。

由於相較本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(即本公司已刊發其經審核賬目的最近財政年度)的總資產、溢利及收入(定義見上市規則第14A.09(1)條)而言，重慶悅昇於二零二二年四月十九日(重慶悅昇註冊成立日期)至二零二二年十二月三十一日期間的總資產、溢利及收入佔比均低於5%，根據上市規則第14A.09(1)條，重慶悅昇為本公司的非重大附屬公司，因此，重慶悅昇的主要股東保利(重慶)投資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三月三十日及二零二二年九月十三日的公告以及本公司日期為二零二二年四月二十五日的通函，內容有關(其中包括)重慶悅昇收購中國重慶市兩江新區的土地使用權。根據重慶悅昇與保利(重慶)投資所訂立日期為二零二三年八月二十二日的貸款協議，重慶悅昇已同意向保利(重慶)投資提供現有貸款(包括貸款總額為人民幣121,411,028.72元的無抵押非循環貸款)。現有貸款乃由重慶悅昇就按其股東各自持有的股權比例向其股東分派資金而提供。

於二零二三年十一月十四日(交易時段後)，重慶悅昇(本公司的間接非全資附屬公司)與保利(重慶)投資訂立貸款協議，據此，重慶悅昇同意根據貸款協議的條款及條件向保利(重慶)投資提供一筆貸款總額最高為人民幣235,200,000元的無抵押非循環貸款。重慶悅昇主要於中國重慶市兩江新區從事住宅物業的開發及投資，於本公告日期由重慶澤悅(本公司的間接全資附屬公司)及保利(重慶)投資分別擁有51%及49%權益。貸款由重慶悅昇按保利(重慶)投資於重慶悅昇的股權比例提供予保利(重慶)投資。

## 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，重慶悅昇已同意向保利(重慶)投資提供一筆貸款總額最高為人民幣235,200,000元的無抵押非循環貸款，可一筆或多筆分期提供予保利(重慶)投資。貸款協議的貸款期限為自每筆分期的各自提取日期(而首期預期於二零二三年十一月或之後進行)起計為期一年(「**貸款期限**」)。保利(重慶)投資可於貸款期限內根據貸款協議的條款及條件償還部分或全部貸款。

總額最高為人民幣235,200,000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)保利(重慶)投資提出的融資需求；(b)重慶悅昇可動用的盈餘資金；(c)重慶悅昇對保利(重慶)投資的還款資金來源以及業務狀況與信用狀況的評估；及(d)保利(重慶)投資所持有的重慶悅昇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3.47%，乃參照(其中包括)中國人民銀行授權的銀行於二零二三年十月二十日公佈的一年期貸款最優惠利率釐定。未償還本金額的利息應按日計算，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各貸款期限結束當日。重慶悅昇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，倘保利(重慶)投資在償還貸款方面出現違約，重慶悅昇有權採取補救措施，其中包括(a)要求保利(重慶)投資糾正違約行為；(b)要求提前償還全部或部分拖欠的貸款金額；(c)要求保利(重慶)投資承擔重慶悅昇遭受的損失，其中包括要求保利(重慶)投資支付根據保利(重慶)投資所欠數額按日計算的罰款；及(d)有權從重慶悅昇應付保利(重慶)投資的任何款項(包括但不限於重慶悅昇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，重慶悅昇由重慶澤悅(本公司的間接全資附屬公司)及保利(重慶)投資分別擁有51%及49%權益。重慶悅昇作為本公司的間接附屬公司入賬，而重慶悅昇的財務業績、資產及負債於本集團賬目內綜合入賬。

重慶悅昇主要於中國重慶市兩江新區從事住宅物業(「該項目」)的投資及開發。重慶悅昇的股東已同意，重慶悅昇的溢利將按股東各自於重慶悅昇的股權比例分派，而溢利分派將視乎股東根據該項目的實際銷售及開發進度以及重慶悅昇的現金流量及財務狀況進一步磋商而定。於本公告日期，該項目約一半的住宅物業已預售完畢，該項目的物業正在建設中，預計將於二零二五年四月開始分階段交付。因此，重慶悅昇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，此為重慶悅昇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，重慶悅昇的股東經按公平原則磋商後，於本公告日期，同意重慶悅昇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)按重慶澤悅(本公司的間接全資附屬公司)及保利(重慶)投資各自於重慶悅昇的股權比例分別向重慶澤悅的一名聯繫人及保利(重慶)投資提供的總額為人民幣371,166,580.92元及人民幣356,611,028.72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，就重慶悅昇向其股東整體提供的貸款而言，有足夠措施可保障重慶悅昇的利益：(a)在股東違約的情況下，重慶悅昇根據相關貸款協議可採取的補救措施；(b)重慶悅昇對借款人的評估，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重慶悅昇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594,919,183.65元)進行比較(此乃考慮到重慶悅昇有權根據相關協議在相關股東違約的情況下作出扣除)；及(c)重慶悅昇有權根據自身資金需求按照相關協議要求提前償還貸款。在任何情況下，預計重慶悅昇的股東均將於重慶悅昇清盤或撤銷註冊前償還該等貸款。

董事認為，透過重慶悅昇提供貸款的方式退還重慶悅昇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)保利(重慶)投資提出的融資需求及重慶悅昇對保利(重慶)投資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，其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。

## 重慶悅昇

重慶悅昇為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。重慶悅昇由本公司間接全資附屬公司重慶澤悅及保利(重慶)投資分別擁有51%及49%權益。其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。

## 保利(重慶)投資

保利(重慶)投資為一間於中國註冊成立之有限公司，並於本公告日期為直接擁有重慶悅昇49%股權的主要股東。其主要在中國從事物業開發及投資。保利(重慶)投資為保利發展控股集團股份有限公司(一家中國領先的房地產開發商，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048))的全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除保利(重慶)投資於重慶悅昇的股權外，保利(重慶)投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則涵義

由於有關貸款及現有貸款總額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14章項下的申報及公告規定。

由於相較本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(即本公司已刊發其經審核賬目的最近財政年度)的總資產、溢利及收入(定義見上市規則第14A.09(1)條)而言，重慶悅昇於二零二二年四月十九日(重慶悅昇註冊成立日期)至二零二二年十二月三十一日期間的總資產、溢利及收入佔比均低於5%，根據上市規則第14A.09(1)條，重慶悅昇為本公司的非重大附屬公司，因此，重慶悅昇的主要股東保利(重慶)投資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
「重慶悅昇」	指	重慶悅昇房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，其股權分別由重慶澤悅及保利(重慶)投資持有51%及49%，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
「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及重慶悅昇的股東
「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
「現有貸款」	指	根據重慶悅昇與保利(重慶)投資所訂立日期為二零二三年八月二十二日的貸款協議，重慶悅昇同意向保利(重慶)投資提供貸款總額為人民幣121,411,028.72元的無抵押非循環貸款
「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	重慶悅昇將根據貸款協議同意向保利(重慶)投資提供貸款總額不超過人民幣235,200,000元的無抵押非循環貸款
「貸款協議」	指	重慶悅昇與保利(重慶)投資於二零二三年十一月十四日訂立的貸款協議，內容有關貸款
「保利(重慶)投資」	指	保利(重慶)投資實業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為重慶悅昇的主要股東
「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，「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  
**大悅城地產有限公司**  
 董事長  
**陳朗**

中國，二零二三年十一月十四日

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。