

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份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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:207)

### 須予披露交易 重續股東貸款

#### 重續股東貸款

茲提述本公司日期為二零一九年十二月三日之公告，內容有關本公司的兩間間接全資附屬公司成都悅街及成都鵬悅與借款人就按年利率 10% 向借款人提供總額為人民幣 250,000,000 元的股東貸款訂立貸款協議，該貸款已於二零二零年十二月二日到期，其中人民幣 200,000,000 元尚未償還。於二零二零年十二月三日（交易時段後），貸款協議的訂約方已同意按貸款協議的相同條款及條件重續股東貸款，為期一年。

#### 上市規則涵義

由於股東貸款（當與現有股東貸款及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 5% 但均低於 25%，故根據上市規則，重續股東貸款構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

#### 背景

茲亦提述(a)二零一九年六月公告，內容有關本集團就一間金融機構向借款人提供之貸款提供總額不超過人民幣 600,000,000 元的最高賠償金額；及(b)二零二零年八月公告，內容有關成都鵬悅按年利率 10% 向借款人重續總額為人民幣 580,000,000 元的現有股東貸款。

借款人主要從事開發昆明市西山區螺螄灣的城市棚戶區，並由本公司間接全資附屬公司成都鵬悅及其他獨立第三方分別擁有其 30% 及 70% 權益。根據貸款協議，成都悅街將根據成都鵬悅提供財務資助的義務按其於借款人的股權比例提供股東貸款。

#### 重續股東貸款

由於總額為人民幣 250,000,000 元的股東貸款已於二零二零年十二月二日到期，其中人民幣

200,000,000 元尚未償還。於二零二零年十二月三日（交易時段後），本公司的兩間間接全資附屬公司成都悅街及成都鵬悅與借款人訂立補充協議，補充協議的主要條款載列如下：

### 股東貸款總額及貸款期限

根據補充協議，股東貸款的總金額為人民幣 200,000,000 元，貸款期限自二零二零年十二月三日起至二零二一年十二月二日止為期一年。股東貸款的本金額將於貸款期限結束時悉數償還。

### 股東貸款的利率

根據補充協議，股東貸款須按年利率 10% 支付利息，而有關利息將於股東貸款的貸款期限結束時由借款人悉數支付。

### 股東貸款的理由及裨益

借款人主要從事開發昆明市西山區螺螄灣的城市棚戶區，並由成都鵬悅及其他獨立第三方分別擁有其 30% 及 70% 股權。根據借款人股東之間的合營協議，彼等將根據彼等各自於借款人的持股權益按比例向借款人提供財務支援。因此，根據貸款協議，成都悅街將根據成都鵬悅提供財務資助的義務按其於借款人的股權比例提供股東貸款。成都鵬悅向借款人提供總額為人民幣 220,000,000 元的股東貸款，有關詳情載於二零一九年十一月公告，該貸款已於本公告日期償還。作為持續支援的表示，成都悅街同意重續股東貸款。預期於不久的將來，隨著發展項目恢復銷售及現金流回穩，借款人將能夠於延長貸款期限結束時償還股東貸款。

董事認為，重續股東貸款連同現有股東貸款能夠為借款人按其資金需求開發昆明市西山區螺螄灣的城市棚戶區提供支援。促進借款人持作出售的螺螄灣城市棚戶區的發展，符合本公司利益，故此，該開發項目有望為借款人帶來回報，從而使本公司獲益。此外，股東貸款將根據股東貸款未償還本金額按年利率 10% 產生利息收入，這將為本集團帶來收入。

鑒於上文所述，董事認為，補充協議的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，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。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司為一家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開發、運營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。本集團在中國及香港開發、持有及經營多個物業項目。

#### 成都悅街

成都悅街為一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要在中國從事房地產租賃及物業管理。

#### 成都鵬悅

成都鵬悅為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借款人的直接股東。其主要在中國從事物業開發及投資。

## 借款人

借款人為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事開發昆明市西山區螺螄灣的城市棚戶區。借款人的股權分別由本公司間接全資附屬公司成都鵬悅及其他股東（均為獨立第三方，即昆明螺螄灣新瑞置業有限公司及雲南碧桂園房地產開發有限公司）分別持有 30% 及 70%。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。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物業開發及投資方面擁有豐富經驗，擁有雲南逾 42 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。

## 上市規則涵義

由於股東貸款（當與現有股東貸款及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 5% 但均低於 25%，故根據上市規則，重續股東貸款構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二零年八月公告」	指	本公司於二零二零年八月四日發佈之有關重續現有股東貸款的公告
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	昆明螺螄灣國悅置地有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由成都鵬悅及獨立第三方分別持有 30% 及 70% 股權
「成都鵬悅」	指	成都鵬悅企業管理諮詢有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都悅街」	指	成都中糧悅街企業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家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
「現有股東貸款」	指	成都鵬悅同意向借款人提供及重續總額為人民幣 580,000,000 元的股東貸款，詳情載於二零二零年八月公告
「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	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「二零一九年六月公告」	指	本公司日期為二零一九年六月二十八日的公告，內容有關不超過人民幣 600,000,000 元之最高賠償金額
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	成都悅街、成都鵬悅與借款人就股東貸款於二零一九年十二月三日訂立的貸款協議
「最高賠償金額」	指	本集團就金融機構向借款人提供之貸款而提供合共不超過人民幣 600,000,000 元之最高賠償金額，詳情載於二零一九年六月公告
「二零一九年十一月公告」	指	本公司日期為二零一九年十一月四日的公告，內容有關成都鵬悅向借款人提供總額為人民幣 220,000,000 元的股東貸款
「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
「股東貸款」	指	根據補充協議，成都悅街同意向借款人重續總額為人民幣 200,000,000 元的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	成都悅街、成都鵬悅與借款人就重續股東貸款於二零二零年十二月三日訂立的補充協議
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」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  
主席  
周政

中國，二零二零年十二月三日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、朱來賓先生及姜勇先生；及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士、林建明先生和陳帆城先生。