

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:207)

**須予披露交易
提供財務資助**

提供財務資助

於二零二一年七月八日（交易時段後），擔保人1（本公司的間接全資附屬公司）及擔保人2與貸款人、牽頭經辦人及代理人訂立擔保協議，據此，擔保人1及擔保人2各自同意在擔保協議及相關融資文件所載條款及條件的規限下，就借款人於貸款協議及相關融資文件（涉及貸款人向借款人提供的本金總額最多為人民幣1,730,000,000元的有抵押貸款融資）項下的50%責任（基於合作框架協議下的相關比例）按個別基準向貸款人提供擔保。借款人為一間項目公司，主要從事位於中國北京市大興區的項目的開發及營運，而貸款的目的乃為項目的裝修改造提供資金及歸還存量借款。截至本公告日期，借款人作為本公司的合營企業入賬。

上市規則涵義

由於有關擔保人1擔保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，提供擔保人1擔保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

由於貸款人近期要求就貸款提供擔保形式的額外保障，故合作框架協議訂約方擔保人1及擔保人2同意根據合作框架協議項下資金安排的相關比例就貸款按個別基準向貸款人提供擔保。擔保協議的主要條款載列如下。

提供財務資助

於二零二一年七月八日（交易時段後），擔保人1（本公司的間接全資附屬公司）及擔保人2與貸款人、牽頭經辦人及代理人訂立擔保協議，據此，擔保人1及擔保人2各自同意在擔保協議及相關融資文件所載條款及條件的規限下，就借款人於貸款協議及相關融資文件項下的50%責任（基於合作框架協議下的相關比例）（包括尚未償還本金額連同任何利息、罰款、費用及其他成本）按個別基準向貸款人提供擔保。貸款人擁有擔保的即時追索權，且擔保人將不會就擔保收取任何費

用或佣金。

擔保有效期自擔保協議訂立之日起生效，直至借款人重新登記項目資產抵押並由代理人接受之日為止。

有關貸款的資料

於二零一九年九月二日，借款人與貸款人、牽頭經辦人及代理人訂立貸款協議，據此，貸款人按五年貸款市場最優報價利率加20.1個基點的利率提供本金總額最多為人民幣1,730,000,000元的貸款融資，該貸款融資由借款人的資產作為抵押。貸款期限自貸款的首次提取日期起直至其後滿15年之日止。借款人為一間項目公司，主要從事項目的開發及營運，而貸款的目的乃為項目的裝修改造提供資金及歸還存量借款。

財務資助的理由及裨益

提供擔保乃貸款人繼續向借款人提供貸款的附帶事項，將加快借款人對位於中國北京大興區的項目開發及營運，而根據合作框架協議，本集團通過合夥基金在劣後級中享有50%權益。此外，擔保乃由擔保人1及擔保人2根據合作框架協議項下的資金安排基於彼等各自的相關比例按個別基準提供。

基於上文所述，董事認為，擔保協議的條款乃按正常商業條款訂立，擔保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。本集團在中國開發、持有、經營多個物業項目。

擔保人1

擔保人1為一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產投資及開發。

擔保人2

擔保人2為一間於中國成立的有限責任公司，及就本公司所深知、盡悉及確信，擔保人2為北京高和贏信投資管理有限公司全資擁有，而北京高和贏信投資管理有限公司由西藏高和企業管理中心（有限合夥）及西藏高誠眾智企業管理中心（有限合夥）分別擁有80%及20%的權益。西藏高和企業管理中心（有限合夥）的普通合夥人為北京暢和智誠企業管理有限公司，而北京暢和智誠企業管理有限公司的最終實益擁有人為蘇鑫、周以升及唐春山。西藏高誠眾智企業管理中心（有限合夥）的普通合夥人為北京暢和智誠企業管理有限公司及西藏高和企業管理中心（有限合夥）。擔保人2主要從事基金管理、投資及融資管理及相關諮詢服務。

貸款人

貸款人為一間於中國成立的金融機構，於中國向企業和個人銀行客戶提供各類金融服務。

牽頭經辦人及代理人

牽頭經辦人及代理人為一間於中國成立的金融機構，於中國向企業和個人銀行客戶提供各類金融服務。

借款人

借款人為一間於中國成立的有限公司，由北京錦信中和商業管理有限公司全資擁有，而北京錦信中和商業管理有限公司分別由合夥基金及中悅高和（天津）股權投資基金管理有限公司分別擁有99.99%及0.01%。借款人主要從事位於中國北京市大興區的項目開發及營運。

合夥基金由擔保人1及擔保人2根據合作框架協議共同設立，目的是投資及開發借款人擁有的位於中國北京市大興區的項目。一方面，合夥基金的普通合夥人為中悅高和（天津）股權投資基金管理有限公司及擔保人2，及合夥基金的有限合夥人為本公司之間接全資附屬公司上海鵬利置業發展有限公司；而另一方面，擔保人2邀請的投資者包括中信保誠人壽保險有限公司、湖南省財信信託有限責任公司及北京首開盈信投資管理有限公司。中悅高和（天津）股權投資基金管理有限公司分別由擔保人1及擔保人2擁有51%及49%。根據合作協議，借款人的融資安排由擔保人1及擔保人2按相關比例承擔。截至本公告日期，借款人作為本公司的合營企業入賬。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擔保人2、貸款人、牽頭經辦人、代理人及借款人以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關擔保人1擔保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，提供擔保人1擔保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：

「代理人」	指	中國工商銀行股份有限公司北京朝陽支行作為貸款融資的代理人
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	北京金色時楓房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「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）
「合作框架協議」	指	擔保人 1 與擔保人 2 於二零一八年八月一日就項目的管理、投資及融資安排訂立的合作框架協議（經不時補充）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保協議」	指	擔保人 1、擔保人 2、貸款人、牽頭經辦人及代理人於二零二一年七月八日就貸款向貸款人提供擔保而訂立之擔保協議
「擔保」	指	擔保人 1 及擔保人 2 分別根據擔保協議向貸款人提供的個別擔保
「擔保人 1」	指	大悅城商業管理（北京）有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司
「擔保人 1 擔保」	指	擔保人 1 根據擔保協議為借款人於貸款協議及相關融資文件項下的 50% 義務提供擔保
「擔保人 2」	指	天津暢和股權投資合夥企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及為一名獨立第三方
「擔保人」	指	擔保人 1 及擔保人 2
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「牽頭經辦人」	指	中國工商銀行股份有限公司北京朝陽支行作為貸款融資的牽頭經辦人
「貸款人」	指	北京金色時楓房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議及相關融資文件向借款人提供本金額合共最多人民幣 1,730,000,000 元的有抵押貸款融資
「貸款協議」	指	借款人、貸款人、牽頭經辦人及代理人於二零一九年九月二日訂立之貸款協議（經不時補充）
「合夥基金」	指	中糧高和（天津）並購基金一號，擔保人 1 及擔保人 2 根據合作框架協議共同設立的有限合夥基金
「項目」	指	借款人所擁有的位於中國北京大興區的北京大興大悅春風里項目
「相關比例」	指	根據合作框架協議，擔保人 1 及擔保人 2 於融資及資金支持方面分別佔 50% 的比例
「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」、「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
董事長
由偉

中國，二零二一年七月八日

本公告日期，董事會成員包括執行董事由偉先生（董事長）及曹榮根先生；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。