

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有大悅城地產有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

主要交易 提供股東貸款 及 股東特別大會通告

本封頁所使用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至14頁。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或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回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，惟無論如何須於二零二二年七月十日(星期日)上午十一時正(香港時間)前或股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。倘閣下並非登記股東(倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，閣下應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)以協助閣下委任受委代表。

股東特別大會之預防措施

鑒於2019冠狀病毒病疫情持續未退，本公司將於股東特別大會上實施以下針對2019冠狀病毒病疫情的防控措施，以保護股東免受感染風險：

- (i) 強制性體溫檢查，凡體溫超過37.0攝氏度的人士不得進入會場；
- (ii) 與會人士須掃描「安心出行」場所二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的要求；
- (iii) 每位股東或授權代表於股東特別大會期間須全程佩戴外科口罩，而會場概不提供外科口罩；
- (iv) 不派發公司禮品，亦不會提供茶點；及
- (v) 本公司將於會場維持座位適當距離及空間，以保持適當社交距離。如有需要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

凡到現場出席股東特別大會的人士須提前留意並遵守有關健康狀況申報、隔離及觀察的適用法規及要求，本公司可根據有關健康狀況申報、隔離及觀察的適用法規及要求實施額外措施。凡不遵守預防措施的人士將不得進入股東特別大會會場。被拒絕進入大會會場的股東仍可透過於會場入口向監票人提交投票紙的方式投票。

本公司建議有意出席股東特別大會之股東提交代表委任表格，以代替親身出席股東特別大會。代表委任表格已寄發予股東，並可於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

視乎2019冠狀病毒病疫情形勢的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並適時就相關措施另行刊發公告。

目 錄

	頁次
擬採取之行動	1
釋義	3
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

擬採取之行動

無論股東能否親身出席股東特別大會，務請股東將隨附之股東特別大會代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡快交回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，惟無論如何須於二零二二年七月十日(星期日)上午十一時正(香港時間)前或股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。倘相關代表委任表格於上述截止日期後交回本公司之香港股份過戶登記分處，則相關代表委任表格將被視為無效並不予考慮在內。填妥及交回股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

倘閣下於交回代表委任表格後出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，則該代表委任表格將被視為已撤銷論。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，為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，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，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。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出席股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格參與股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二二年七月六日(星期三)下午四時三十分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。

股東特別大會之預防措施

鑒於2019冠狀病毒病疫情持續未退，本公司將於股東特別大會上實施以下針對2019冠狀病毒病疫情的防控措施，以保護股東免受感染風險：

- (i) 強制性體溫檢查，凡體溫超過37.0攝氏度的人士不得進入會場；
- (ii) 與會人士須掃描「安心出行」場所二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的要求；
- (iii) 每位股東或授權代表於股東特別大會期間須全程佩戴外科口罩，而會場概不提供外科口罩；
- (iv) 不派發公司禮品，亦不會提供茶點；及
- (v) 本公司將於會場維持座位適當距離及空間，以保持適當社交距離。如有需要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

擬採取之行動

凡到現場出席股東特別大會的人士須提前留意並遵守有關健康狀況申報、隔離及觀察的適用法規及要求，本公司可根據有關健康狀況申報、隔離及觀察的適用法規及要求實施額外措施。凡不遵守預防措施的人士將不得進入股東特別大會會場。被拒絕進入大會會場的股東仍可透過於會場入口向監票人提交投票紙的方式投票。

本公司建議有意出席股東特別大會之股東提交代表委任表格，以代替親身出席股東特別大會。代表委任表格已寄發予股東，並可於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

視乎2019冠狀病毒病疫情形勢的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並適時就相關措施另行刊發公告。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二二年四月十一日的公告，內容有關提供股東貸款
「二零二一年八月公告」	指	本公司日期為二零二一年八月二十六日的公告，內容有關現有股東貸款
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	昆明螺螄灣國悅置地有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，成都鵬悅及獨立第三方分別持有其30%及70%股權
「成都鵬悅」	指	成都鵬悅企業管理諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「成都悅街」	指	成都中糧悅街企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會，為大悅城控股集團的控股公司，因此為本公司的間接控股股東
「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）
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「現有股東貸款」	指	成都鵬悅及成都悅街向借款人提供總額為人民幣260,000,000元的股東貸款，詳情載於二零二一年八月公告及本公司日期為二零二零年八月四日及二零一九年八月五日的公告

釋 義

「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：031），為本公司的控股股東及中糧集團的附屬公司
「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元之初始最高賠償金額
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款協議A」	指	成都鵬悅與借款人於二零二二年四月十一日就向借款人提供總額為人民幣2,263,422,200元的股東貸款訂立的貸款協議
「貸款協議B」	指	成都悅街與借款人於二零二二年四月十一日就向借款人提供總額為人民幣195,810,015.37元的股東貸款訂立的貸款協議
「貸款協議」	指	貸款協議A及貸款協議B
「最高賠償金額」	指	本集團就金融機構向借款人提供的貸款而提供合共不超過人民幣240,000,000元的經修訂最高賠償金額（經對二零一九年六月公告所載合共人民幣600,000,000元的初始金額作出調減）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司擬召開的股東特別大會，藉以審議及酌情批准貸款協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	本公司的股東
「股東貸款」	指	根據貸款協議，成都鵬悅及成都悅街向借款人提供總額為人民幣2,459,232,215.37元的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函內，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

註有「*」的中國實體的英文名稱為其中文名稱的翻譯，載入本通函僅供識別，而不應被視為其正式英文名稱。中英文名稱如有任何歧義，概以中文名稱為準。



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

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

敬啟者：

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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

董事會函件

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。

董事會函件

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

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各財政年度之財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.joy-cityproperty.com>)上刊載。

- 本公司於二零二二年四月二十八日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（第76頁至211頁）（見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800943_c.pdf）；
- 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（第113至247頁）（見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200786_c.pdf）；及
- 本公司於二零二零年四月二十二日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（第141至295頁）（見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200476_c.pdf）。

2. 債務聲明

借款

本集團於二零二二年四月三十日（即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期）的債務概述如下：

(i) 銀行借款

	人民幣千元
— 短期銀行貸款，有抵押及有擔保	6,389
— 短期銀行貸款，有抵押及無擔保	1,340,387
— 短期銀行貸款，無抵押及有擔保	5,770,635
— 短期銀行貸款，無抵押及無擔保	1,231,335
— 長期銀行貸款，有抵押及有擔保	91,492
— 長期銀行貸款，有抵押及無擔保	4,603,642
— 長期銀行貸款，無抵押及有擔保	4,035,071
— 長期銀行貸款，無抵押及無擔保	3,958,230
	21,037,181
	21,037,181

(ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的無抵押貸款約為人民幣1,488百萬元，為無抵押及無擔保。

(iii) 非控股權益給予的貸款

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的附屬公司非控股股東給予的貸款約為人民幣1,638百萬元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予的貸款

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣7,744百萬元，約人民幣5,950百萬元為無抵押及有擔保，約人民幣1,794百萬元為有抵押及有擔保。

(v) 應付合營企業款項

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的應付合營企業款項約為人民幣323百萬元，為無抵押及無擔保。

(vi) 合營企業給予的貸款

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的合營企業給予的貸款約為人民幣4,844百萬元，為無抵押及無擔保。

(vii) 聯營公司給予的貸款

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的聯營公司給予的貸款約為人民幣201百萬元，為無抵押及無擔保。

(viii) 債券應付款項

於二零二二年四月三十日，本集團尚未償還的債券應付款項合共為人民幣3,894百萬元，為無抵押及無擔保。

押記

於二零二二年四月三十日，本集團的有抵押銀行借款及第三方給予的貸款由本集團賬面值約人民幣31,279百萬元之若干投資物業、賬面值約人民幣2,487百萬元之物業、廠房及設備、賬面值約人民幣11,733百萬元之待售在建物業、賬面值約人民幣5,053百萬元之待售物業、賬面值人民幣1,420百萬元之使用權資產（租賃土地）及賬面值約人民幣36百萬元之應收賬款作抵押。

租賃負債

於二零二二年四月三十日，本集團(作為承租人)擁有賬面值為人民幣217百萬元的租賃負債，為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,374百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築佔用作辦公室且未產生任何收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。

朝陽大悅城自二零一零年起一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始盈利起至二零二二年四月三十日的總收益為人民幣6,299百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,923百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收益貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年以來一直盈利，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始盈利起至二零二二年四月三十日的總收益為人民幣2,975百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨上述虧損的風險，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團已向本公司承諾，將彌償本公司與上述不合規事項有關的所有罰款、虧損及開支。

於二零二二年四月三十日，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排的按揭融資向若干銀行提供擔保，及該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣4,856百萬元。

於二零二二年四月三十日，本集團已為一間聯營公司及一間合營企業提供有關銀行貸款的擔保，擔保金額為人民幣1,465百萬元。此外，本公司的間接全資附屬公司及該聯營公司的直接股東亦以銀行為受益人質押其於該聯營公司的30%股權。

一般資料

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二二年四月三十日，本集團並無任何已發行而尚未償還及授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債)(一般貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計及本集團現時可用之內部財務資源、現時可用銀行融資及股東貸款之影響，董事信納，在並無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本公司於二零二二年四月二十八日刊發之二零二一年年報所披露，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之總收益約為人民幣12,313,297,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣14,109,832,000元減少約12.7%。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之毛利及淨溢利分別為約人民幣4,713,588,000元及約人民幣1,484,882,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣5,457,565,000元及約人民幣2,169,092,000元分別減少約13.6%及31.5%。於二零二一年十二月三十一日，資產總值及總權益分別為約人民幣131,020,391,000元及約人民幣58,019,420,000元，較於二零二零年十二月三十一日之約人民幣124,167,334,000元及約人民幣53,594,893,000元分別增加約5.5%及8.3%。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦分佈合理。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款總共為人民幣10,485,613,000元。本集團大部分現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款均存入信譽良好且並無近期違約記錄之銀行。於二零二一年十二月三十一日，本集團之淨負債率為49.1%，其乃按淨負債除以總權益計算。

除於最後實際可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中並未落實及／或構成本公司須予披露內幕資料之合營企業收購、出售及投資外，本公司並無(i)收購任何新業務；(ii)其現有業務及／或主要營運資產之任何出售、縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務之任何意向、磋商、協議、安排及諒解(已訂立或以其他方式)。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之好倉

董事／最高 行政人員姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份	持有已發行	
			普通股數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
曹榮根先生	本公司	信託受益人	1,668,726	0.01% (附註2)
		實益擁有人	2,188,764	0.02% (附註2)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% (附註2)

附註：

- 於本公司或其相聯法團股份（不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具）中之好倉。
- 該百分比（約整至小數點後兩位）乃根據本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數（即14,231,124,858股普通股）進行計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)由偉先生為大悅城控股集團股份有限公司（前稱中糧地產（集團）股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000031）（「大悅城控股集團」）董事長；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；(iii)馬德偉先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；(iv)劉雲先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團僱員以及大悅城控股集團及中糧糖業控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，（股份代號：600737））董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

B. 主要股東權益

據本公司董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 (附註1)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) ^(附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) ^(附註3)	100%
中糧集團（香港）有限公司 （「中糧（香港）」）	普通股	9,501,359,644 (L) ^(附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) ^(附註3)	100%
明毅	普通股	9,133,667,644 (L) ^(附註2)	64.18%

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本 的概約百分比 <i>(附註1)</i>
大悅城控股集團	普通股	9,133,667,644 (L)	64.18%
得茂有限公司(「得茂」)	普通股	367,692,000 (L)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L)	100%
GIC Private Limited	普通股	1,135,920,000 (L) ^(附註4)	7.98%
Citigroup Inc.	普通股	1,112,905,624 (L)	7.82%
		1,112,905,624 (P)	7.82%

附註：

- 普通股百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行普通股總數(即14,231,124,858股普通股)計算,並假設1,095,300,778股可轉換優先股並無悉數轉換為1,095,300,778股普通股。

可轉換優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
- 於最後實際可行日期,明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,133,667,644股普通股中擁有權益。

於最後實際可行日期,中糧(香港)被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅及其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,501,359,644股普通股中擁有權益。

於最後實際可行日期,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於9,501,359,644股普通股中擁有權益。
- 於最後實際可行日期,中糧(香港)被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。

於最後實際可行日期,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧(香港)於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
- 於最後實際可行日期,GIC Private Limited作為投資管理人持有1,135,920,000股普通股。
- L. 表示好倉。
- P. 表示可供借出的股份。

除上文所披露者外，本公司董事並不知悉，於最後實際可行日期，任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益（或於股份或相關股份之淡倉）。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司並無訂立任何現有或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或申索。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 一般事項

本公司之公司秘書為吳芷文女士(特許公司治理公會會士及香港公司治理公會會士)。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 而其香港總辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。本公司之股份過戶登記處為卓佳廣進有限公司, 地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

9. 備覽文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日期間內, 將刊載於本公司網站(<http://www.joy-cityproperty.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)以供閱覽:

- (a) 董事會函件, 其全文載於本通函「董事會函件」一節;
- (b) 本公司截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年報; 及
- (c) 貸款協議。

10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義, 概以英文本為準。

股東特別大會通告

大悅城控股
GRANDJOY



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)

股東特別大會通告

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)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(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案(作為普通事項)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認貸款協議(定義見本公司日期為二零二二年六月二十四日的通函)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為就令貸款協議及其項下擬進行的交易生效及/或完成而言屬必要、適當或權宜的一切有關行動及事宜。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

中國，二零二二年六月二十四日

香港總辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

股東特別大會通告

附註：

1. 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出席股東特別大會並於會上投票。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件的核證副本須盡快交回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，惟無論如何須於二零二二年七月十日(星期日)上午十一時正(香港時間)前或股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。
3. 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。所有填妥的股份過戶表格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(香港時間)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。
4. 根據本公司之公司細則第66條，於股東特別大會上之表決將以投票表決方式進行。
5. 為遵照當前香港有關預防2019冠狀病毒病疫情的法律及法規，本公司將於股東特別大會上作出相關安排。務請股東細閱本公司日期為二零二二年六月二十四日之通函的封面頁及第1至2頁，以了解有關安排的詳情及監察2019冠狀病毒病疫情的發展。視乎2019冠狀病毒病疫情的形勢及在法律允許的範圍內，本公司可於股東特別大會上實施進一步變動及安排並適時就相關措施另行刊發公告。
6. 於本通告內，表示性別的詞包括所有性別，而表示單數的詞包括複數，反之亦然。

於本通告日期，董事會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。