

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。



中糧
COFCO
自然之露 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)

須予披露交易 提供擔保

提供擔保

董事會宣佈，於二零二二年六月二十八日（交易時段後），本公司（作為擔保人）以受託人為受益人訂立擔保函，作為融資協議（據此，項目公司將獲提供人民幣4億元的融資，為期不超過五年）的擔保，本公司同意按本公司於合營公司及項目公司（合營公司的全資附屬公司）的間接股權比例為項目公司於融資協議項下的49%付款責任提供擔保。項目公司主要從事中國青島李滄區越秀天悅海灣項目（包括住宅及商用物業）的開發。

上市規則的涵義

由於有關擔保的最高擔保金額（與現有貸款合併計算時）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，提供擔保構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

背景

本公司及越秀地產於二零一八年透過合營公司共同投資於項目公司。根據合營公司的合營安排，合營公司的股東將根據項目公司的資金需求，按各自於合營公司的股權比例向合營公司提供財務資助，為項目公司的營運提供資金。於本公告日期，合營公司分別由本公司及越秀地產透過各自的全資附屬公司持有49%及51%股權，而合營公司持有項目公司的全部股權。合營公司作為本公司的聯營公司入賬，因此合營公司及項目公司均不屬本公司的附屬公司。項目公司主要於中國青島李滄區從事越秀天悅海灣項目（包括住宅及商用物業）的開發。

於二零一八年九月十八日，譽啟有限公司（本公司的全資附屬公司及合營公司的直接股東）與合營公司訂立股東貸款協議，據此，譽啟有限公司同意向合營公司提供現有貸款合共58.8百萬美元（即根據其所持合營公司49%股權而應分擔的對合營公司的財務資助）作為項目公司的一般營運資金。截至本公告日期，現有貸款尚未償還。

於二零二二年六月二十八日（交易時段後），受託人與項目公司訂立融資協議，據此，受託人將透過債權投資計劃的方式籌集資金，向項目公司提供人民幣4億元的融資，年利率不超過4.8%，

期限不超過五年。根據融資協議向項目公司提供的融資將主要用於越秀天悅海灣項目商用物業的建設及開發。此外，根據融資協議，本公司及越秀地產須按各自間接所持項目公司49%及51%股權的比例各別向受託人提供擔保。因此，於同日，本公司（作為擔保人）以受託人為受益人訂立擔保函，當中載列本公司為融資協議提供擔保的條款及條件。

提供擔保

擔保函的主要條款概述如下：

期限及擔保金額

根據擔保函，本公司同意以受託人為受益人，按本公司間接持有的合營公司股權比例擔保項目公司於融資協議項下的49%付款責任。擔保期限將自融資協議生效日期（即就與融資協議有關的債權投資計劃於相關機辦妥登記的日期）起計，而擔保期限將於融資協議項下還款期（不超過五年）後滿六個月當日屆滿。按項目公司根據融資協議可獲提供的人民幣4億元的49%計算，擔保項下的最高本金金額預計為人民幣1.96億元連同應計利息。

提供擔保的理由及裨益

董事認為，提供擔保符合本公司與越秀地產之間有關合營公司的合營安排，且有助於支持項目公司的營運。於本公告日期，合營公司及項目公司均為越秀地產的間接非全資附屬公司，而越秀地產為中國知名的物業發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：123）。項目公司持有位於中國青島市李滄區的三幅土地，越秀地產將主導於該等土地上開發越秀天悅海灣項目(包括住宅及商用物業)，而項目公司自銷售所開發物業賺取的溢利將由合營公司股東按各自於合營公司的股權比例分佔。截至本公告日期，項目公司持有的其中兩幅土地上開發的部分物業已竣工、出售及交付，而另一幅土地上的物業仍在建設中。項目公司乃按公平原則成立的單一目的公司，專門開發其持有的三幅土地並進行銷售，此業務屬收益性質並屬本集團正常業務範圍。本集團目前擁有合營公司49%的權益，而合營公司全資擁有項目公司；根據融資協議，項目公司可取得融資以用於越秀天悅海灣項目商用物業的建設及開發，因此為項目公司於融資協議項下的還款責任提供擔保符合本公司的利益。

基於上文所述，董事認為擔保的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事多用途綜合體及商業物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

譽啟有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司及合營公司的直接股東。其主要從事投資控股。

合營公司及項目公司

合營公司為一家於香港註冊成立的有限公司，分別由英達有限公司及譽啟有限公司持有51%及49%股權，並作為本公司的聯營公司入賬，故合營公司並非本公司的附屬公司。合營公司乃本公

司與越秀地產透過各自的附屬公司經公平磋商後按一般商業條款共同成立。合營公司主要從事項目公司的控股及投資。

項目公司為一家於中國成立的有限公司。項目公司為單一目的公司，專門投資及開發其持有的三幅土地，其業務屬收益性質並屬本集團日常業務範圍。於本公告日期，項目公司由合營公司全資擁有，不屬本公司的附屬公司。項目公司主要從事中國青島李滄區越秀天悅海灣項目（包括住宅及商用物業）的開發。

越秀地產及英達有限公司

越秀地產為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：123）。越秀地產主要從事物業開發及投資，深化實施「1+4」全國化戰略佈局，深耕大灣區，重點拓展華東地區、華中地區、北方地區和西南地區。

英達有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為越秀地產的全資附屬公司。其主要從事投資控股。

受託人

受託人為一家於中國成立的有限公司。受託人為中國一家大型的綜合性保險資產管理公司，主要於中國從事投資、養老退休金及資產管理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營公司、項目公司、英達有限公司、越秀地產及受託人以及彼等各自的最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於有關擔保的最高擔保金額（與現有貸款合併計算時）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，提供擔保構成本公司的一項須予披露交易，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，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	指董事會
「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，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：207）
「董事」	指	本公司董事
「現有貸款」	指	根據譽啟有限公司與合營公司於二零一八年九月十八日訂立之股東貸款協議，譽啟有限公司向項目公司提供之現有股東貸款合共58.8百萬美元
「融資協議」	指	受託人與項目公司於二零二二年六月二十八日訂立的融資協議，據此，受託人將向項目公司提供金額為人民幣4億元的融資，年利率不超過4.8%，期限不超過五年

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司根據擔保函以受託人為受益人就項目公司於融資協議項下的49%付款責任（按本公司間接持有項目公司之股權比例）提供擔保
「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深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「合營公司」	指	仁豪有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，分別由英達有限公司及譽啟有限公司持有51%及49%股權
「擔保函」	指	本公司以受託人為受益人就擔保於二零二二年六月二十八日訂立的擔保函
「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
「項目公司」	指	青島東耀房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，由合營公司全資擁有
「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
「受託人」	指	泰康資產管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：123），為獨立第三方
“%”	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」之涵義均為上市規則中所賦予之涵義。

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

中國，二零二二年六月二十八日

於本公告日期，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。