

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

須予披露交易 視作出售一間附屬公司之股權

增資協議

於二零二二年十一月十七日，重慶澤悅及杭州疆悅（均為本公司的間接全資附屬公司）與獨立增資人訂立增資協議，據此，（其中包括），獨立增資人同意向杭州疆悅的註冊資本及資本儲備注資人民幣257,482,750元，相當於杭州疆悅經擴大股權的49%。緊隨完成後，重慶澤悅及獨立增資人將分別持有杭州疆悅51%及49%的股權，而杭州疆悅將仍為本公司的附屬公司。杭州疆悅主要從事開發位於中國杭州市蕭山區的該地塊。

上市規則涵義

獨立增資人增資將導致本公司於杭州疆悅的股權由100%減少至51%，因此，根據上市規則第14.29條，增資事項將構成一項視作出售事項。

由於增資事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則，增資事項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，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

背景

茲提述本公司刊發日期為二零二二年四月二十五日的公告及日期為二零二二年六月二十四日的通函，內容有關（其中包括）本集團於公開拍賣會上收購該地塊。於收購事項完成後，該地塊由杭州疆悅持有以進行開發。

於收購事項後，根據處置國有資產或股權的適用法律法規，本集團最初於二零二二年九月在北交所公開掛牌出售杭州疆悅經擴大股權的49%，邀請投資者共同開發該地塊。由於獨立增資人為唯一競標人，於二零二二年十一月十七日，重慶澤悅及杭州疆悅（均為本公司的間接全資附屬公司）與獨立增資人訂立增資協議，據此，（其中包括），獨立增資人同意向杭州疆悅的註冊資本及資本儲備注資人民幣257,482,750元，相當於杭州疆悅經擴大股權的49%。

增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年十一月十七日

訂約方

- (1) 杭州疆悅
- (2) 重慶澤悅；及
- (3) 獨立增資人。

增資事項

根據增資協議，重慶澤悅及獨立增資人各自同意向杭州疆悅注資人民幣257,482,750元，其中人民幣245,000,000元將記入杭州疆悅的註冊資本，而人民幣12,482,750元將記入杭州疆悅的資本儲備。獨立增資人注入的增資額人民幣257,482,750元將佔於完成杭州疆悅後經擴大股權的49%。

於本公告日期，本公司的間接全資附屬公司重慶澤悅透過杭州疆悅的未繳付註冊資本人民幣10,000,000元持有杭州疆悅的全部股權，重慶澤悅將根據增資協議繳足上述未繳付註冊資本。杭州疆悅為持有該地塊以進行開發的項目公司。

緊隨完成後，重慶澤悅及獨立增資人將分別持有杭州疆悅51%及49%的股權，而杭州疆悅仍將為本公司的附屬公司。

增資額之基準

杭州疆悅經擴大股權的49%的公開掛牌乃於北交所（本公司的獨立第三方）進行，符合適用的法律法規，因此，增資額乃根據獨立增資人的競標價，經參考（其中包括）杭州疆悅於二零二二年七月三十一日的資產與負債的評估值以及重慶澤悅對杭州疆悅註冊資本及資本儲備的出資份額合計約人民幣267,482,750元後，按公平原則釐定。

支付增資額

於本公告日期，獨立增資人已向北交所支付人民幣77,244,825元作為投標保證金，該保證金將支付予杭州疆悅並構成獨立增資人應付增資額的一部分。增資額的餘下部分將由獨立增資人於增資協議日期起計十(10)個營業日內支付予杭州疆悅。

完成

於訂約方根據增資協議完成注資後五(5)個營業日內，訂約方將安排於相關政府機關辦理杭州疆悅的註冊資本及股權架構變更登記。

杭州疆悅的股東安排

根據增資協議，杭州疆悅的董事會將由五名董事組成，其中三名由重慶澤悅提名，兩名由獨立增資人提名。此外，重慶澤悅將委任杭州疆悅的總經理而獨立增資人將委任杭州疆悅的副總經理。此外，重慶澤悅及獨立增資人將按各自於杭州疆悅的股權比例分佔溢利及虧損。

杭州疆悅的股東決議案應以簡單大多數通過，惟有關若干保留事項（其中包括杭州疆悅章程文件或註冊資本的任何變動、杭州疆悅業務性質或範圍的任何變動及任何並非按公平基準進行的交易）的決議案須經杭州疆悅全體股東一致同意。

增資事項之財務影響

於完成後，杭州疆悅的總註冊資本將增至人民幣500,000,000元，而資本儲備將增至人民幣24,965,500元，其中重慶澤悅及獨立增資人將分別持有杭州疆悅51%及49%的股權。因此，本集團於杭州疆悅的權益（透過重慶澤悅持有）將於完成後由100%攤薄至51%，杭州疆悅將仍為本公司的附屬公司。由於杭州疆悅於完成後仍為本公司的附屬公司，杭州疆悅的財務業績將繼續併入本集團的財務報表。

根據香港財務報告準則及本集團的會計政策，預期增資事項將入賬列為股權交易。本集團預期不會就增資協議項下擬進行的交易確認任何收益或虧損。股東務請注意，本公司就增資事項錄得的實際收益或虧損金額（如有）須待本公司核數師審閱後，方可作實。

訂立增資協議之理由及裨益

本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。增資事項可向杭州疆悅提供資金，有關資金擬用作發展該地塊的一般營運資金，有助於加強杭州疆悅的現金狀況。此外，引入獨立增資人作為杭州疆悅的股東乃利用越秀地產股份有限公司（為中國領先的物業開發商及獨立增資人的控股公司）的資源及專業知識開發該地塊的良機，從而為杭州疆悅提供穩定資金。

董事認為，增資協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

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。本集團主要於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。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

重慶澤悅

重慶澤悅為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。主要在中國從事物業發展及投資。

杭州疆悅

杭州疆悅為一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為重慶澤悅的全資附屬公司。其成立之目的為進行收購事項及開發該地塊。

該地塊位於中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元BJ1707-06、07地塊，總地盤面積約為23,404平方米，總計容建築面積約為53,897平方米。預期將於該地塊建設逾300個高層住宅單位、幼稚園及其他公用設施。有關該地塊的進一步詳情，請參閱本公司刊發日期為二零二二年四月二十五日的公告及日期為二零二二年六月二十四日的通函。

杭州疆悅於二零二二年五月十一日成立，除收購該地塊外，並無任何重大業務活動。根據杭州疆悅截至二零二二年七月三十一日止七個月的按照中國企業會計準則編制的經審核賬目，杭州疆悅於二零二二年七月三十一日的經審核負債淨額約為人民幣3,313,643元。

獨立增資人

獨立增資人為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業發展及投資。獨立增資人由 Acon Investment Limited 間接擁有95%股權，而後者為越秀地產股份有限公司的間接全資附屬公司。越秀地產股份有限公司為中國領先的物業發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）。

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，獨立增資人及其最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方。

上市規則涵義

獨立增資人增資將導致本公司於杭州疆悅的股權由100%減少至51%，因此，根據上市規則第14.29條，增資事項將構成一項視作出售事項。

由於增資事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則，增資事項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，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於(i)杭州疆悅的唯一目的為開發該地塊，屬於收入性質，並為本公司一般及日常業務；(ii)增資協議項下擬進行的交易乃按公平基準及一般商業條款訂立；及(iii)未經重慶澤悅及獨立增資人一致同意，杭州疆悅不得變更其業務性質及範圍或訂立任何並非按公平基準進行的交易，故根據上市規則第14.04(1)(f)條，因增資事項而就杭州疆悅作出的合營安排並不構成本公司的須予公佈交易。

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：

「收購事項」	於公開拍賣會上透過公開競標收購該地塊的土地使用權，詳情載於本公司所刊發日期為二零二二年四月二十五日的公告及日期為二零二二年六月二十四日的通函
「董事會」	董事會

「北交所」	北京產權交易所，為本公司的獨立第三方
「重慶澤悅」	重慶澤悅實業有限公司，一間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
「本公司」	大悅城地產有限公司，根據百慕達法律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）
「完成」	增資事項完成
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「杭州疆悅」	杭州疆悅置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其全部股本由重慶澤悅持有，於本公告日期，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立增資人」	杭州焱樂實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「獨立第三方」	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士的人士
「該地塊」	位於中國浙江省杭州市蕭山區奧體博覽中心單元 BJ1707-06 及 BJ1707-07 地塊的土地，總地盤面積約為 23,404 平方米，有關詳情載於本公司所刊發日期為二零二二年六月二十四日的通函內董事會函件「III. 收購位於中國杭州市的土地使用權」一節
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	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」	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「增資事項」	獨立增資人根據增資協議就（其中包括），認購杭州疆悅經擴大股權之 49% 注入增資額
「增資協議」	杭州疆悅、重慶澤悅及獨立增資人就增資事項所訂立日期為二零二二年十一月十七日的增資協議
「增資額」	獨立增資人認購杭州疆悅經擴大股權之 49% 的認購總額人民幣 257,482,750 元
「%」	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
陳朗

中國，二零二二年十一月十七日

在本公告日期，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。