

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

主要交易 有關建議分拆之視作出售事項及 消費基礎設施REIT於深圳證券交易所單獨上市

建議分拆

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月二十四日，華夏基金及中信證券已向中國證監會及深圳證券交易所提交(其中包括)有關消費基礎設施REIT註冊及上市的申請材料。

建議分拆涉及(其中包括)項目公司(本公司的間接全資附屬公司)向消費基礎設施REIT轉讓新項目公司(持有該項目)的全部股權，以及項目公司認購消費基礎設施REIT基金總份額的40%。該項目包括位於中國成都市武侯區大悅路的購物中心及停車位，於本公告日期，其全部權益由新項目公司持有。於建議分拆完成後，消費基礎設施REIT將間接持有該項目的全部權益，而本公司將透過項目公司間接持有消費基礎設施REIT基金總份額的40%，而本公司於該項目的間接權益將減少至40%。因此，於建議分拆完成後，該項目之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

於深圳證券交易所進行建議分拆構成上市規則第15項應用指引項下之分拆。本公司已就建議分拆向聯交所提交第15項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可以進行建議分拆。

豁免嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(F)段

由於存在中國法律方面的障礙，本公司根據上市規則第15項應用指引第3(f)段就建議分拆向其現有股東提供消費基礎設施REIT份額之保證配額並不可行。因此，本公司已申請且聯交所已批准，豁免本公司嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(f)段的規定。

上市規則的涵義

於本公告日期，本集團間接持有該項目的全部權益。於建議分拆完成後，本公司於該項目的間接權益將減少至40%。因此，建議分拆(倘落實)將構成上市規則第14章項下之視作出售事項。由於有關建議分拆的最高適用百分比率超過25%但低於75%，建議分拆構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定以及上市規則第15項應用指引。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准建議分拆及其項下擬進行的交易召開股東大會，沒有股東須放棄投票；及(b)已從合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會並於會上就批准建議分拆及其項下擬進行交易投票)50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得書面批准，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議分拆及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准建議分拆及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，大悅城控股集團持有9,133,667,644股股份(佔已發行股份約64.18%)。由於本公司已取得大悅城控股集團之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准建議分拆及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮建議分拆及其項下擬進行交易的條款並就此向股東提供意見。東興證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有(其中包括)(a)建議分拆及其項下擬進行交易的詳情；(b)獨立董事委員會致股東的推薦建議；及(c)獨立財務顧問就建議分拆致獨立董事委員會及股東的函件的通函將於二零二四年六月十七日或之前寄發予股東(僅供參考之用)，以便有充足時間編製將載入通函的相關資料。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆須視(其中包括)現行市況及須待相關機構(包括中國證監會及深圳證券交易所)批准後，方可作實。因此，建議分拆不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月二十四日，華夏基金及中信證券已向中國證監會及深圳證券交易所提交(其中包括)有關消費基礎設施REIT註冊及上市的申請材料。

建議分拆涉及(其中包括)項目公司(本公司的間接全資附屬公司)向消費基礎設施REIT轉讓新項目公司(持有該項目)的全部股權，以及項目公司認購消費基礎設施REIT基金總份額的40%。該項目包括位於中國成都市武侯區大悅路的購物中心及停車位，於本公告日期，其全部權益由新項目公司持有。於建議分拆完成後，消費基礎設施REIT將間接持有該項目的全部權益，而本公司將透過項目公司間接持有消費基礎設施REIT基金總份額的40%，而本公司於該項目的間接權益將減少至40%。因此，於建議分拆完成後，該項目之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

於深圳證券交易所進行建議分拆構成上市規則第15項應用指引項下之分拆。本公司已就建議分拆向聯交所提交第15項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可以進行建議分拆。

建議分拆

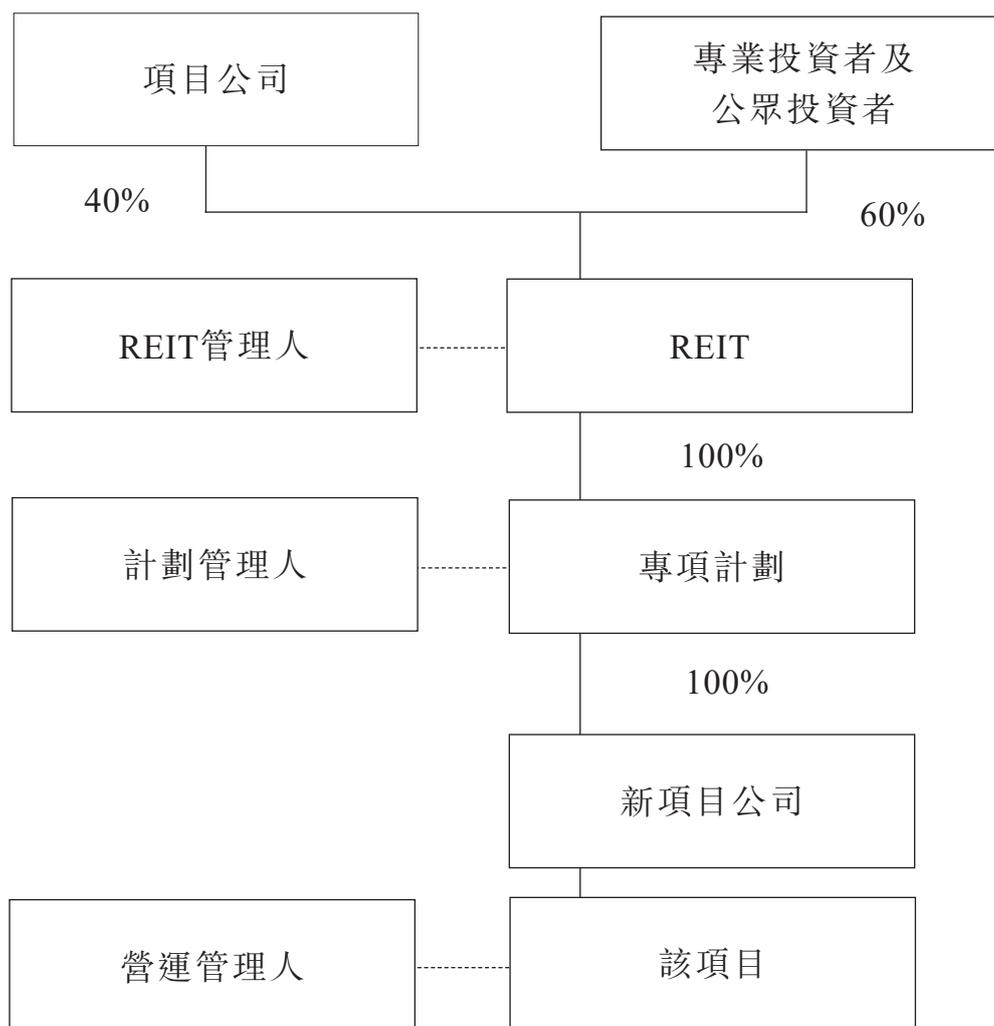
消費基礎設施REIT的架構及公開發售

建議分拆將涉及消費基礎設施REIT於深圳證券交易所單獨上市，消費基礎設施REIT將間接持有該項目的全部權益。

根據建議發售架構，REIT管理人將設立作為公開上市的消費型基礎設施證券投資基金的消費基礎設施REIT，於深圳證券交易所公開發售，預期規模約為人民幣3,348,000,000元（根據該項目的初步估值及於本公告日期可得的資料）。目前預期本集團將透過項目公司按預期總價約人民幣1,339,200,000元認購消費基礎設施REIT基金總份額的40%，而外部投資者將按預期總價約人民幣2,008,800,000元認購消費基礎設施REIT基金總份額的60%。消費基礎設施REIT將根據該指引、該通知及中國其他適用法律及法規設立。

就建議分拆而言，專項計劃將由計劃管理人設立。作為重組的一部分，項目公司已於本公告日期前成立新項目公司及特殊目的公司，此外，項目公司已透過向新項目公司注入其於該項目的全部權益向新項目公司的註冊資本出資。因此，截至本公告日期，項目公司分別持有新項目公司（持有該項目全部權益）及特殊目的公司的全部股權。於公開發售完成後，將進行重組的其他步驟，其中包括：(a)消費基礎設施REIT將動用公開發售所得款項（經扣除有關建議分拆的成本及稅項）認購專項計劃的全部份額；(b)專項計劃將按名義代價向項目公司收購特殊目的公司（於本公告日期由項目公司持有）的全部股權，其後將以向特殊目的公司註冊資本注資及提供股東貸款的方式向特殊目的公司注入公開發售所得款項淨額；(c)特殊目的公司（屆時將由專項計劃全資擁有）將使用上文(b)所述的所得款項淨額向項目公司收購新項目公司（於本公告日期由項目公司持有）的全部股權；(d)特殊目的公司隨後將按名義代價向專項計劃轉讓新項目公司的全部股權；及(e)將特殊目的公司併入新項目公司。有關各方已訂立最終協議，以使上述重組生效。

於建議分拆完成後，消費基礎設施REIT的架構載列如下：



於建議分拆後，REIT管理人將聘用營運管理人（本公司之間接全資附屬公司），繼續為該項目提供營運管理、物業管理及停車場管理服務。該項安排旨在利用本集團的專業知識及經驗進行該項目的日常營運及管理，該項目將繼續以本集團的「大悅城」品牌進行市場營銷，從而在建議分拆後盡量減小對該項目日常營運的干擾。

建議分拆（包括相關最終協議及公開發售的條款，如發售規模及價格範圍以及公開發售的時間表）須待（其中包括）中國證監會及深圳證券交易所批准方可作實，因此可能會作出修訂。

建議分拆的先決條件

建議分拆須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 已就建議分拆分別取得中國證監會、深圳證券交易所及聯交所的批准；

- (b) 已就建議分拆取得股東批准；
- (c) 消費基礎設施REIT提供的基金總份額達到核准註冊規模的80%；
- (d) 發行規模至少為人民幣2億元，且至少有1,000名投資者參與發售；
- (e) 該項目的原始權益持有人(即項目公司)已在戰略配售環節參與認購；
- (f) 除向戰略投資者配售的部分後，剩餘消費基礎設施REIT基金份額中不少於70%應向網下投資者提呈發售；及
- (g) 概無其他情況導致公開發售無法進行。

本公司已向聯交所提交第15項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可以進行建議分拆。

建議分拆之財務影響

於建議分拆完成後，消費基礎設施REIT將間接持有該項目的全部權益，且預期本公司將透過項目公司持有消費基礎設施REIT基金總份額的40%。因此，建議分拆將導致本公司於該項目的間接權益由100%減少至40%，而於建議分拆完成後，該項目的財務業績將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

本公司預期建議分拆對損益的整體影響主要包括項目公司向特殊目的公司轉讓新項目公司(持有該項目)全部股權的代價(將取決於(其中包括)消費基礎設施REIT的發售價)與該項目於本公司綜合賬目的賬面值之間的差額，以及相關交易成本。

因建議分拆而產生的實際收益或虧損金額將於建議分拆完成後進行評估，並須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

有關該項目的資料

該項目包括位於中國成都市武侯區大悅路的購物中心(由三棟樓宇、一個地下建築及停車位組成)，總建築面積約為172,500平方米。該項目於二零一五年開始營運，於本公告日期由本集團擁有及經營。

下表載列根據中國公認會計原則編製的該項目於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核備考財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	239,944	334,963
稅前溢利	84,339	144,887
稅後溢利	63,254	108,665

根據中國公認會計原則編製的該項目於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考資產淨值約為人民幣1,171,586,000元。

建議分拆的理由及裨益

董事認為，建議分拆在商業上有利，亦符合股東的利益，理由如下：

- (i) 建議分拆為本公司提供了另一種股權融資方法，令本集團的融資方法及平台多元化。通過建議分拆，本公司將能夠實現成熟物業的價值，提升本公司的滾動投資能力及該項目的可持續運營能力，有利於本公司的長期業績；
- (ii) 根據對該項目的初步估值及於本公告日期可獲得的資料，消費基礎設施REIT上市的估計所得款項總額預期約為人民幣3,348,000,000元。根據有關估計所得款項總額並扣除本集團認購基金總份額40%的認購金額以及相關成本及稅項，本集團將自建議分拆收到的估計所得款項淨額約為人民幣1,670,000,000元，這將為本集團提供資金用於把握新的投資機會及用於營運，從而有助本集團改善流動資金及負債狀況；

- (iii) 由於本公司將透過項目公司認購消費基礎設施REIT 40%之基金份額，本公司將作為消費基礎設施REIT之基金份額持有人以收取分派形式獲得穩定回報及就營運管理人提供之服務收取費用，長遠而言將繼續受惠於消費基礎設施REIT之業務前景及財務業績；
- (iv) 建議分拆為本集團提供機會，提升本集團的形象，擴大品牌影響力，從而增強其吸引戰略投資者的能力；及
- (v) 建議分拆將為消費基礎設施REIT提供一個在中國單獨上市的平台，便於其業務發展及擴張，使其能夠直接進入中國資本市場。

於本公告日期，除該項目外，本集團持有19項投資物業，且於建議分拆完成後，本集團將繼續其與投資物業業務分部相關的營運。

鑒於上文所述，董事相信，建議分拆之條款屬公平合理，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

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。

項目公司

項目公司為一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。項目公司主要於中國從事持有投資及物業。

特殊目的公司

特殊目的公司為一家於中國成立的有限公司，乃為重組而新註冊成立。於本公告日期，特殊目的公司的全部股權由項目公司持有，因此特殊目的公司為本公司的間接全資附屬公司。作為重組的一部分，(其中包括)特殊目的公司的全部股權將轉讓予消費基礎設施REIT項下的專項計劃，而特殊目的公司其後將被併入新項目公司。

新項目公司

新項目公司為一家於中國成立的有限公司，乃為持有消費基礎設施REIT項下之該項目而新註冊成立的公司。於本公告日期，新項目公司的全部股權由項目公司持有，因而新項目公司為本公司的間接全資附屬公司。作為重組的一部分，(其中包括)新項目公司的全部股權將被轉讓予消費基礎設施REIT，而於建議分拆完成後，消費基礎設施REIT將透過專項計劃持有新項目公司的全部股權。

營運管理人

營運管理人為一家於中國成立的有限公司，乃為於建議分拆完成後為該項目提供營運管理、物業管理及停車場管理服務而新註冊成立。營運管理人為本公司的間接全資附屬公司。

REIT管理人

REIT管理人(即華夏基金)為一家於中國成立的有限公司，由中信證券及其他獨立第三方分別擁有約62.2%及37.8%權益。REIT管理人主要從事基金銷售及募集、資產管理及中國證監會批准的其他業務。REIT管理人將負責就該項目的投資及管理作出決定，包括但不限於年度預算、批准營運計劃等。REIT管理人亦將實施批准關連交易的規則及處理利益衝突情況的機制，以確保消費基礎設施REIT將獨立於本集團(不包括消費基礎設施REIT及該項目)營運。

計劃管理人

計劃管理人(即中信證券)為一家於中國成立的有限公司，其H股於香港聯交所上市(股份代號：6030)及A股於上交所上市(股份代號：600030)。計劃管理人將管理專項計劃。計劃管理人主要從事投資銀行、理財、資產管理、金融市場及其他相關金融服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，REIT管理人及計劃管理人以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

豁免嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(F)段

第15項應用指引第3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須適當考慮其現有股東的利益，向彼等提供所分拆實體股份的保證配額，方式可以是向彼等分派所分拆實體的現有股份，或是在發售所分拆實體的現有股份或新股份時可優先申請有關股份。

經本公司中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，投資者認購公募基金份額，應當持有中國證券登記結算有限責任公司人民幣普通證券賬戶、封閉式基金賬戶或開放式基金賬戶（「**中國結算開放式基金賬戶**」）。人民幣普通證券賬戶及封閉式基金賬戶僅可由(i)合資格中國投資者（包括年齡符合規定的中國公民、具有中國永久居民身份的外國人及普通中國機構投資者）；(ii)合資格外國投資者（包括在中國內地工作及居住的香港、澳門及台灣居民）；及(iii)合資格特殊機構及產品（其中包括合資格境外機構投資者及人民幣合資格境外機構投資者）開立。中國結算開放式基金賬戶僅可由(a)持有身份證等有效身份證明文件的個人投資者；及(b)符合基金銷售代理機構開戶標準的其他機構及個人投資者（上述(i)至(iii)及(a)至(b)統稱為「**合資格投資者**」）開立。於二零二四年五月二十三日，根據本公司股東名冊，本公司已發行股份總數約35.51%由其投資者透過香港中央結算（代理人）有限公司持有。本公司無法確定該等股東的身份或進一步評估該等股東是否為合資格投資者。因此，並非所有（如有）現有股東將符合資格於建議分拆後持有基金份額，故就公開發售遵守第15項應用指引第3(f)段將不可行。

此外，中國法律顧問亦告知，根據《中華人民共和國證券投資基金法》、該指引及《深圳證券交易所公開募集基礎設施證券投資基金業務指引第2號—發售業務（試行）》等相關法律及法規的規定，由於所有公眾投資者均應獲平等對待，故除法律另有規定外，不能就消費基礎設施REIT向投資者優先分配基金份額。除按照適用法律及法規向消費基礎設施REIT的原始權益人或其同一控制下的關聯方進行的戰略配售及向線下投資者發售的基金份額外，相關法律及法規未授予其他特定實體優先認購特定比例公募基金份額的權利。根據適用中國法律及法規，本公司無法確定股東身份或進一步評估該等股東是否符合資格參與優先分配。因此，本公司無法透過優先分配基金份額向股東提供保證配額。

此外，根據該指引的相關規定，倘基礎設施資產的原始擁有人持有不少於20%的基金份額，其必須於消費基礎設施REIT上市日期起計至少60個月內持有20%的基金份額，而原始擁有人持有超過20%的基金份額部分必須於消費基礎設施REIT上市日期起計至少36個月內持有。根據有關規定，向股東轉讓或分派基金份額並不切實可行。

經審慎周詳考慮建議分拆並慮及中國法律顧問就達成有關規定的法律障礙提供的意見後，董事會認為本公司就建議分拆遵守第15項應用指引第3(f)段並不可行。因此，董事會認為建議分拆及不提供有關建議分拆的保證配額屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。本公司亦已申請而聯交所已批准，豁免本公司嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(f)段的規定。

上市規則的涵義

於本公告日期，本集團間接持有該項目的全部權益。於建議分拆完成後，本公司於該項目的間接權益將減少至40%。因此，建議分拆(倘落實)將構成上市規則第14章項下之視作出售事項。由於有關建議分拆的最高適用百分比率超過25%但低於75%，建議分拆構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定以及上市規則第15項應用指引。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准建議分拆及其項下擬進行的交易召開股東大會，沒有股東須放棄投票；及(b)已從合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會並於會上就批准建議分拆及其項下擬進行交易投票)50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得書面批准，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議分拆及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准建議分拆及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，大悅城控股集團持有9,133,667,644股股份（佔已發行股份約64.18%）。由於本公司已取得大悅城控股集團之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准建議分拆及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮建議分拆及其項下擬進行交易的條款並就此向股東提供意見。東興證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(a)建議分拆及其項下擬進行交易的詳情；(b)獨立董事委員會致股東的推薦建議；及(c)獨立財務顧問就建議分拆致獨立董事委員會及股東的函件的通函將於二零二四年六月十七日或之前寄發予股東（僅供參考之用），以便有充足時間編製將載入通函的相關資料。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆須視（其中包括）現行市況及須待相關機構（包括中國證監會及深圳證券交易所）批准後，方可作實。因此，建議分拆不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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	董事會
「華夏基金」	指	華夏基金管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「該通知」	指	國家發展和改革委員會發佈的《國家發展改革委關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）項目申報推薦工作的通知》發改投資[2023]236號

「中信證券」	指	中信證券股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律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)
「消費基礎設施REIT」	指	本公司根據該指引、該通知及中國其他適用法律及法規設立的公開買賣的消費型基礎設施支持證券投資基金
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000031.SZ)，為本公司的控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該指引」	指	中國證監會頒佈的公開募集基礎設施證券投資基金指引(試行)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議分拆及其項下擬進行之交易向股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	東興證券(香港)有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就建議分拆及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及股東提供意見

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新項目公司」	指	成都博悅商業管理有限公司，一家於中國成立的公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「營運管理人」	指	大悅城商業運營管理(天津)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「第15項應用指引申請」	指	本公司根據第15項應用指引就建議分拆向聯交所作出的申請
「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
「該項目」	指	成都大悅城，於本公告日期由新項目公司持有
「項目公司」	指	卓遠地產(成都)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建議分拆」	指	建議分拆消費基礎設施REIT並於深圳證券交易所單獨上市，其將間接持有該項目的全部權益
「公開發售」	指	公開發售建議分拆項下的基金份額
「REIT管理人」	指	華夏基金，為消費基礎設施REIT的管理人
「重組」	指	為實施建議分拆而進行的重組步驟，載於「建議分拆－消費基礎設施REIT的架構及公開發售」一節

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「專項計劃」	指	將由消費基礎設施REIT持有並由計劃管理人管理的資產支持專項計劃
「計劃管理人」	指	中信證券，為專項計劃的管理人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「特殊目的公司」	指	成都榮悅商業管理有限公司，一家於中國成立的公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「基金份額」	指	消費基礎設施REIT的基金份額
「書面批准」	指	大悅城控股集團根據上市規則第14.44條就建議分拆及其項下擬進行交易作出之書面批准
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「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
陳朗

中國，二零二四年五月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事姚長林先生；非執行董事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。