

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。



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 有關成立基金之框架協議

框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年八月一日，本公司全資附屬公司大悅城商業管理已與高和資本就（其中包括）成立母基金及項目基金訂立框架協議。母基金透過項目基金尋找位於中國境內具有挖潛價值的商業、寫字樓等潛在項目收購機會。

根據框架協議，本集團於基金的投資總額將不超過人民幣2,500,000,000元，其中包括本集團於母基金的投資總額最多人民幣750,000,000元及本集團於項目基金（將根據框架協議予以成立）的潛在投資。

母基金將根據有關訂約方於框架協議日期起計60日內所訂立的有關最終協議成立。截至本公告日期，有關訂約方正根據框架協議的協定主要條款討論有關協議。成立基金須待根據框架協議訂立最終協議方可作實。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，本集團依照框架協議於基金的投資總額所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，故成立基金構成本公司須予披露交易，並須遵循上市規則第14章項下的申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一八年八月一日，本公司全資附屬公司大悅城商業管理已與高和資本就（其中包括）成立母基金及項目基金訂立框架協議。

框架協議的主要條款載列如下：

框架協議

日期

二零一八年八月一日

協議的訂約方

- (a) 大悅城商業管理，本公司全資附屬公司；及
- (b) 高和資本，獨立第三方。

有關框架協議訂約方的詳情，請參閱下文「有關訂約方的資料」一段。

成立母基金

根據框架協議，訂約方就此擬成立契約型母基金，其中大悅城商業管理及其相關方將持有不超過50%的權益，而高和資本及其相關方將持有不少於50%的權益。

母基金將根據有關訂約方於框架協議日期起計60日內訂立的有關最終協議成立。截至本公告日期，有關訂約方正根據框架協議的協定主要條款討論有關協議。成立基金須待根據框架協議訂立最終協議方可作實。

母基金的投資策略及投資組合

母基金將透過項目基金尋找位於中國境內具有挖潛價值的商業、寫字樓等潛在項目收購機會。各項確定的潛在項目將成立單獨的項目基金，由普通合夥人、母基金（作為有限合夥人）及其他有限合夥人（可能包括大悅城商業管理、高和資本及／或彼等各自的相關方）進行投資。

於本公告日期，母基金的潛在項目預期將集中位於中國以北京為主的一線城市及環一線城市的商用物業。

本集團投資

根據框架協議，本集團於基金的投資總額將不超過人民幣2,500,000,000元，其中包括本集團於母基金的投資總額不超過人民幣750,000,000元及本集團於項目基金（將根據框架協議予以成立）的潛在投資。

母基金期限

母基金的初始存續期將為六(6)年，經母基金投資委員會批准，可延期兩次，每次一(1)年。

母基金及項目基金管理

母基金及項目基金將由大悅城商業管理的一間附屬公司及高和資本共同管理。母基金層面將不收取管理費，而就項目基金而言，將收取按所投基金相關實繳出資餘額計算的管理費，並將按季均勻支付予有關管理人。

母基金及項目基金各自將成立一個由六名成員組成的投資委員會，各方管理人分別委任其中三名成員。母基金及項目基金各自的投資委員會將主要負責有關母基金及項目基金（視情況而定）的投資策略、執行、預算、融資及利潤分派事宜，上述事項須經投資委員會的全體成員一致同意。

有關轉讓基金份額的優先購買權

母基金的任一方可根據母基金的最終協議向第三方轉讓其基金份額，但母基金的其他方將擁有按相同條款收購有關基金份額的優先購買權。

成立基金的原因及裨益

董事相信，通過成立基金引進投資者與本集團的戰略發展相一致。依靠高和資本（為中國一間聲譽良好的基金管理公司）優秀的資產管理及募資能力，以及其於國內資產支持證券及類REITS市場的領先優勢，基金將通過先進的管理經驗及整合戰略資源，進一步提升本集團品牌的品質，提高本集團資源的有效性，從而於中國房地產業建立一個持久有影響力的品牌。此外，成立基金將使得本集團能夠實施其「大資管戰略」及採用輕資產策略，同時與知名投資者的合作將使本集團的資源效益更大化。

董事（包括獨立非執行董事）認為框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下擬進行的交易符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於框架協議項下擬進行的交易擁有重大權益，亦無董事於相關董事會會議上放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本公司是一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體及商用物業。本集團在中國開發、持有及經營多個物業項目。

大悅城商業管理為一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司。大悅城商業管理主要從事投資管理及諮詢服務。

普通合夥人

根據框架協議，普通合夥人乃為一間由大悅城商業管理及高和資本於中國共同成立的有限公司，而大悅城商業管理及高和資本分別持有其51%及49%股權。普通合夥人並非本集團的附屬公司，及主要作為普通合夥人從事根據框架協議成立的項目基金的投資及管理。

高和資本

高和資本為專注於中國商業不動產市場的領先的房地產私募股權基金，是中國商業不動產證券化領域的先驅企業，擅長通過重新定位、更新改造，為表現不佳的商業物業提升資產價值。

就董事所深知、盡悉及確信，以及經作出一切合理查詢後，高和資本及其最終實益擁有人為本公司獨立第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，本集團依照框架協議於基金的投資總額所涉及的一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，故成立基金構成本公司須予披露交易，並須遵循上市規則第14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	本公司董事會
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主機板上市（股份代號：207）
「董事」	指	本公司董事
「成立基金」	指	根據框架協議成立基金
「框架協議」	指	由大悅城商業管理及高和資本就（其中包括）成立基金訂立的日期為二零一八年八月一日的框架協議
「基金」	指	母基金及項目基金
「高和資本」	指	天津暢和股權投資基金管理有限公司，一間於中國成立的有限公司

「普通合夥人」	指	中悅高和（天津）股權投資基金管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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	就董事所深知、盡悉及確信，以及作出一切合理查詢後，為根據上市規則，獨立於本公司的第三方
「大悅城商業管理」	指	大悅城商業管理（北京）有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

在本公告內，除文義另有所指外，「百分比率」及「附屬公司」的詞彙具有《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
主席
周政

中國，二零一八年八月一日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生（主席）及曹榮根先生；非執行董事蔣超先生、曾憲鋒先生及姜勇先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。