

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

---

大悅城控股  
GRANDJOY



中糧  
COFCO  
自然之源 糧塑你我

# 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)

建議  
宣派股息；  
重選退任董事；  
購回股份及發行股份之一般性授權；  
及  
股東週年大會通告

---

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4至10頁。本公司謹訂於二零二四年六月十三日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東週年大會。股東週年大會通告載於本通函第20至24頁。無論閣下能否出席股東週年大會(或其任何續會)，敬請按隨附本通函之代表委任表格所印備之指示將代表委任表格填妥，及盡快將填妥的代表委任表格交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於二零二四年六月十一日(星期二)上午十一時正(香港時間)或股東週年大會(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，閣下屆時仍可依願親身出席股東週年大會(或其任何續會)，並於會上投票。在此情況下，委任表格將被視作已撤銷。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二四年五月九日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 股東週年大會 .....	5
3. 採納經審核綜合財務報表及董事會報告以及核數師報告 .....	5
4. 股息 .....	6
5. 重選退任董事 .....	6
6. 董事酬金 .....	8
7. 續聘核數師 .....	8
8. 購回股份之一般性授權 .....	8
9. 發行股份之一般性授權 .....	9
10. 建議 .....	10
附錄一 – 待重選董事之詳情 .....	11
附錄二 – 購回授權的說明函件 .....	17
股東週年大會通告 .....	20

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二三年年報」	指	本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報；
「二零二三年末期股息」	指	建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度宣派之末期股息；
「股東週年大會」	指	本公司將於二零二四年六月十三日（星期四）上午十一時正（香港時間）舉行的股東週年大會（或其任何續會），大會通告載於本通函第20至24頁；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	本公司經修訂及重列之公司細則（經不時修訂）；
「緊密聯繫人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司間接控股股東；
「COFCO Group」	指	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法例註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：207）；
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；
「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；
「可轉換優先股持有人」	指	可轉換優先股登記持有人；
「董事」	指	本公司的董事；
「股息」	指	二零二三年末期股息及特別股息；

---

## 釋 義

---

「執行委員會」	指	本公司執行委員會；
「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（股票代碼：000031），為本公司的控股股東；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行授權」	指	按股東週年大會通告第8及9項決議案所載，建議授予董事之一般性及無條件的授權，以行使本公司全部權力配發、發行及以其他方式處理不超過本公司於批准該授權的決議案獲通過當日之已發行普通股股本面值總額20%之新股份（藉加上根據購回授權所購回之本公司普通股股本面值總額所擴大）；
「最後可行日期」	指	二零二四年五月六日，即本通函付印前確定本通函所指的若干資料的最後可行日期；
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂）；
「提名委員會」	指	本公司提名委員會；
「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；
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會；
「購回授權」	指	按股東週年大會通告第7項決議案所載，建議授予董事之一般性及無條件的授權，以行使本公司全部權力購回最多不超過本公司於批准該授權的決議案獲通過當日的已發行普通股股本面值總額10%之股份；
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章之《證券及期貨條例》（經不時修訂）；

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份；
「股東」	指	股份之登記持有人；
「特別股息」	指	建議就年內完成出售兩間附屬公司宣派之一次性特別股息；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「《收購守則》」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》；及
「%」	指	百分比。

本通函內之時間及日期均指香港時間及日期。

大悦城控股  
GRANDJOY



中糧  
COFCO  
自然之源 重塑你我

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：  
姚長林先生

非執行董事：  
陳朗先生(董事長)  
劉雲先生  
朱來賓先生

獨立非執行董事：  
劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士  
林建明先生  
陳帆城先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈33樓

建議  
宣派股息；  
重選退任董事；  
購回股份及發行股份之一般性授權；  
及  
股東週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下發出股東週年大會通告，以及提供擬於股東週年大會上提呈之有關(其中包括)(i)建議宣派二零二三年末期股息及特別股息；(ii)建議重選退任董事；以及(iii)建議授予董事購回股份及發行新股份之一般授權之決議案之資料。

### 2. 股東週年大會

召開股東週年大會之通告載於本通函第20至24頁。本通函隨附股東週年大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東週年大會(或其任何續會)，敬請按隨附本通函之代表委任表格所印備之指示將代表委任表格填妥，並盡快將填妥的代表委任表格交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東週年大會(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週年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

本公司謹訂於二零二四年六月十三日(星期四)舉行股東週年大會。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前(香港時間)送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

根據《上市規則》第13.39(4)條，除股東大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以股數投票方式進行。根據公司細則第66條，股東週年大會主席會因此要求該大會上的每一個決議案皆以股數投票形式表決。

投票結果將於股東週年大會結束後登載於聯交所及本公司網站。可轉換優先股持有人有權收取通知及出席股東週年大會，惟可轉換優先股並無賦予其持有人權利於股東週年大會上投票，除非股東週年大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。

### 3. 採納經審核綜合財務報表及董事會報告以及核數師報告

本公司之二零二三年年報(包括截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及董事會報告以及核數師報告)可於本公司網站[www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

### 4. 股息

董事會建議派付二零二三年末期股息每股0.72港仙(二零二二年：1.2港仙)及特別股息每股0.72港仙(二零二二年：無)。二零二三年末期股息連同特別股息合共為每股股份1.44港仙。倘獲股東於股東週年大會上批准，股息將以現金派付予於二零二四年六月二十一日(星期五)(「**記錄日期**」)名列本公司股東名冊的股東及可轉換優先股持有人。股息單預期於二零二四年七月四日(星期四)寄發予股東。

為確保符合資格收取於二零二四年七月四日(星期四)派發之股息，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票須於二零二四年六月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

有關決議案將於股東週年大會上提呈供股東考慮及通過為普通決議案。

### 5. 重選退任董事

於最後可行日期，執行董事為姚長林先生(「**姚先生**」)，非執行董事為陳朗先生、劉雲先生(「**劉雲先生**」)及朱來賓先生(「**朱先生**」)，獨立非執行董事為劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(「**劉漢銓先生**」)、林建明先生及陳帆城先生(「**陳先生**」)。

根據公司細則第83(2)條，姚先生於二零二三年十二月十一日獲委任為執行董事，其任期將至股東週年大會，並符合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第84(1)及84(2)條，劉雲先生、朱先生、劉漢銓先生及陳先生將於股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於股東週年大會上重選連任。

提名委員會已根據本公司《提名政策》的程序，審議及評估姚先生、劉雲先生、朱先生、劉漢銓先生及陳先生(「**退任董事**」)各自於股東週年大會上重選的提名。彼等亦已考慮董事會的架構及規模，以及本公司《董事會成員多元化政策》所載的各項多元化方面，包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他相關因素等客觀標準。提名委員會亦已評估退任董事分配履行職責的時間是否足夠及根據《上市規則》第3.13條所載評估退任獨立非執行董事是否遵守獨立性準則規定。提名委員會已向董事會推薦於股東週年大會上重選姚先生為執行董事、劉雲先生及朱先生為非執行董事、劉漢銓先生及陳先生為獨立非執行董事。提名委



---

## 董事會函件

---

員會認為，退任董事完全有能力履行其職責，且彼等的重新委任／重選將有助於董事會多元化。劉漢銓先生及陳先生(各自為提名委員會成員)已於審議其提名時放棄投票。

根據《上市規則》附錄C1所載企業管治守則的守則條文第B.2.3條，若獨立非執行董事於發行人任職超過九年，該名獨立非執行董事是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士，自一九九五年八月二日獲委任起已擔任獨立非執行董事超過九年，其建議重選為獨立非執行董事議案將須於股東週年大會上以獨立決議案方式批准。提名委員會已審閱劉漢銓先生的年度獨立性確認書，並根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性標準評估其獨立性，並確認其符合《上市規則》第3.13條之規定。憑藉劉漢銓先生的法律專業知識以及獨特背景及其作為香港上市公司獨立非執行董事的豐富經驗，彼為本集團提供寶貴及客觀的意見。劉漢銓先生在擔任獨立非執行董事期間，於董事會及董事委員會會議上持續作出獨立判斷及提供公正意見。重要的是，彼於本集團內並無擔任管理職務，亦無任何可能阻礙其獨立性的關係。此外，劉漢銓先生投入足夠時間並具備履行獨立非執行董事職責所需的特質。提名委員會並不知悉任何影響劉漢銓先生獨立性的因素，並充分信任其品格、誠信及經驗足以助其繼續擔任獨立非執行董事。

於二零二四年三月二十八日，董事會接納提名委員會的提名，並推薦各退任董事於股東週年大會上由股東重選連任。各退任董事已於董事會會議上就彼等各自的提名放棄討論及投票。於審議及批准有關提名時，董事會已考慮各退任董事各自對董事會的貢獻及對其職務的承諾。董事會亦已考慮劉漢銓先生於過往年度的獨立工作範圍，並認為儘管劉漢銓先生已於董事會任職超過九年，日後劉漢銓先生仍將按《上市規則》之規定保持獨立。董事會相信，劉漢銓先生的連任將使董事會保持相當平衡，而彼之重選預期將繼續提升本公司於董事會及董事委員會層面的管治及監督。董事會認為，姚先生、劉雲先生、朱先生、劉漢銓先生及陳先生各自之重選符合本公司及股東之整體最佳利益。

各退任董事之重選連任事宜將於股東週年大會上以獨立普通決議案形式供股東考慮及酌情批准。

有關各退任董事的資料(包括彼等之履歷詳情)載於本通函附錄一。

### 6. 董事酬金

提呈由股東授權董事會釐定董事酬金之建議。

### 7. 續聘核數師

董事會(與審核委員會之看法一致)建議續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師,惟須待股東於股東週年大會上批准。

### 8. 購回股份之一般性授權

於二零二三年六月七日舉行之本公司股東週年大會上,董事獲授予一般性授權以行使本公司全部權力於聯交所購回其本身股份,最多為本公司於相關決議案獲通過當日的已發行普通股股本面值總額之10%。有關授權將於股東週年大會結束時失效。

因此,於股東週年大會上將提呈一項普通決議案,批准授予董事購回授權以購回股份。根據購回授權而購回的股份之面值總額不得超過本公司於相關決議案獲通過當日的已發行普通股股本面值總額之10%。

於最後可行日期,本公司已發行普通股股本為14,231,124,858股股份。在所提呈決議案獲通過的前提下及假設由最後可行日期至股東週年大會日期(會上將提呈有關決議案以待通過)止本公司已發行普通股股本並無變動,根據購回授權可購回之最多股份數目將為1,423,112,485股股份,相當於截至最後可行日期本公司已發行普通股股本之10%。

根據《上市規則》,本公司須向股東寄發一份載有一切合理所需資料之說明函件,讓股東就投票贊成或反對批准本公司購回其本身股份之決議案作出知情決定。《上市規則》規定之說明函件載於本通函附錄二。

### 9. 發行股份之一般性授權

於二零二三年六月七日舉行之本公司股東週年大會上，授予董事一般性授權以行使本公司全部權力配發、發行及處理不超過本公司於相關決議案獲通過當日之已發行普通股股本面值總額20%之股份。有關授權將於股東週年大會結束時失效。

於股東週年大會上將提呈決議案，授予董事發行授權以配發、發行及處理不超過本公司於相關決議案獲通過當日之已發行普通股股本面值總額20%之股份，並於該項授予董事之一般性授權中加上相等於本公司根據購回授權所購回的股份面值總額。倘獲授予該項授權，董事目前無意行使一般性授權以發行股份。

於最後可行日期，本公司已發行普通股股本為14,231,124,858股股份。在所提呈決議案獲通過的前提下及假設由最後可行日期至股東週年大會日期（會上將提呈有關決議案以待通過）止本公司已發行普通股股本並無變動，則本公司將獲准發行最多2,846,224,971股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行普通股股本之20%，該限額可擴大至加上根據購回授權所購回股份的數目。

購回授權及發行授權將一直生效，直至下列最早者的期間為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司細則或任何適用之法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及(iii)股東於股東大會上以通過普通決議案之方式撤銷或更改決議案所指的授權當日。授予董事發行及購回股份之現有授權將於股東週年大會結束時屆滿。就購回授權及發行授權而言，董事謹此表明，倘獲授予該項授權，目前並無即時計劃根據該等授權購回任何股份或發行任何股份。

---

## 董事會函件

---

### 10. 建議

董事認為上述建議均符合本公司及股東之整體最佳利益，因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之決議案。

此致

列位股東 台照

及列位可轉換優先股持有人 參照

代表董事會  
大悅城地產有限公司  
董事長  
陳朗  
謹啟

二零二四年五月九日

按照《上市規則》規定，以下為股東週年大會上建議重選的退任董事資料。

### (1) 姚長林先生

姚先生，56歲，自二零二三年十二月十一日起獲委任為本公司執行董事、總經理以及薪酬委員會及執行委員會各自之成員。姚先生於二零一三年十二月至二零二三年十二月期間擔任本公司副總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

姚先生自二零二三年十二月十一日起獲委任為大悅城控股集團（股份代號：000031），一間於深圳證券交易所上市之公司及為本公司之控股股東，之總經理。彼自二零二一年八月起擔任大悅城控股集團之董事及自二零二三年八月起擔任總法律顧問兼首席合規官。姚先生於二零一九年四月至二零二三年十二月期間擔任大悅城控股集團副總經理。姚先生自一九九三年三月起加入COFCO Group，歷任中國飼料集團財務部主任科員，中國糧貿公司財務部主任科員、副經理、經理、資金發展部經理，中谷集團財務部部長、總經理助理兼中谷三亞貿易公司總經理，中糧（海南）投資發展有限公司副總經理兼三亞亞龍灣投資有限公司副總經理、常務副總經理及中糧集團有限公司酒店事業部總經理。上述所有公司均為中糧集團有限公司的附屬公司。姚先生於COFCO Group任職逾30年，於物業投資、業務管理、會計、法律及合規事宜等方面擁有豐富經驗。

姚先生持有中國安徽財經大學經濟學學士學位及中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，姚先生與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東（定義見《上市規則》）概無任何關係。於最後可行日期，姚先生於2,345,442股股份中擁有個人權益，佔已發行股份總數約0.02%（定義見《證券及期貨條例》第XV部）。除上文所披露者外，於最後可行日期，姚先生並無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何其他權益。

姚先生與本公司就彼獲委任為執行董事訂立委任函，自二零二三年十二月十一日起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。彼亦須遵守公司細則條文及《上市規則》有關董事輪席退任及膺選連任的規定。姚先生擔任董事職務享有的薪酬待遇為人民幣1,800,000元，其中包括基本年薪及根據表現釐定之酌情獎金，酌情獎金將根據其表現及本公司該年業績目標達成情況有所增減。此薪酬待遇乃根據本公司的薪酬政策釐定。彼擔任本公司總經理以及薪酬委員會及執行委員會各自之成員不享有任何酬金，除非董事會依照薪酬委員會參考其於本公司的工作複雜程度、工作量及責任所作的建議及本公司不時的薪酬政策而另行決定。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何有關姚先生之其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條之規定予以披露。

## (2) 劉雲先生

劉先生，53歲，自二零二一年三月十七日起獲委任為非執行董事。

劉先生於一九九三年八月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括總裁辦公室職員、廣告展覽公司業務員、黨委辦公室職員、黨委辦公室副科長、黨委辦公室宣傳教育科科長，黨委辦公室黨務組織科科長、公關新聞部主管、《今日中糧》主編、公關新聞部副總經理，辦公室秘書部副總經理，辦公廳公共關係部總經理、辦公廳副主任、辦公廳主任。自二零一八年一月起擔任中糧集團董事會秘書(部門正職級)、辦公室主任。自二零一九年六月起兼任忠良書院副院長，自二零一九年八月起兼任中糧集團保密總監及自二零一九年十二月起兼任中國中紡集團有限公司董事。自二零二一年三月起擔任深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團(股份代號：000031)的董事。

劉先生於一九九三年七月於中國人民大學新聞系畢業，獲得法學學士學位。

除上文所披露者外，劉先生與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見《上市規則》)概無任何關係。於最後可行日期，劉先生並無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益。

劉先生與本公司已訂立重續聘書，自二零二四年三月十七日起計延期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。彼亦須遵守公司細則條文及《上市規則》有關董事輪席退任及膺選連任的規定。劉先生擔任本公司董事一職不享有任何酬金，除非董事會依照本公司轄下薪酬委員會參考其於本公司的工作複雜程度、工作量、責任及本公司不時的薪酬政策所作的建議而另行釐定。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何有關劉先生之其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條之規定予以披露。

### (3) 朱來賓先生

朱先生，52歲，自二零二零年三月三十日起獲委任為非執行董事。

朱先生於一九九三年八月加入中糧集團，現為中糧集團總審計師及審計部總監。在此之前，朱先生曾於COFCO Group內出任多個職位，包括中糧包裝實業貿易公司職員、中糧集團計財部職員、財務部主管、戰略規劃部總經理助理、中糧集團戰略管理部副總經理、總經理、董事會辦公室主任、中糧集團財務部副總監兼運營管理部總經理、中糧貿易有限公司總會計師及中糧集團財務部總監。彼分別於二零一四年五月至二零一六年六月期間及自二零二零年三月起擔任於深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團(股份代號：000031)的監事及董事。彼亦自二零二零年三月至二零二三年四月擔任上海證券交易所上市公司中糧糖業控股股份有限公司(股份代號：600737)的董事。

朱先生於一九九三年七月畢業於杭州商學院，獲得經濟學學士學位，並於二零零七年八月畢業於北京科技大學、美國德克薩斯大學阿靈頓分校，獲得工商管理碩士學位。朱先生現為中國註冊會計師。

除上文所披露者外，朱先生與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見《上市規則》)概無任何關係。於最後可行日期，朱先生並無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益。



朱先生與本公司已訂立重續聘書，自二零二三年三月三十日起計延期三年，可由任一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。彼亦須遵守公司細則條文及《上市規則》有關董事輪席退任及膺選連任的規定。朱先生擔任本公司董事一職不享有任何酬金，除非董事會依照本公司轄下薪酬委員會參考其於本公司的工作複雜程度、工作量、責任及本公司不時的薪酬政策所作的建議而另行釐定。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何有關朱先生之其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條之規定予以披露。

**(4) 劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士**

劉先生，76歲，自一九九五年八月二日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會各自之主席與提名委員會成員。

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominee & Secretarial Services Limited及Polex Limited。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員（於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員）。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於一九六九年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。



除上文所披露者外，劉先生與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東（定義見《上市規則》）概無任何關係。於最後可行日期，劉先生並無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益。

劉先生與本公司訂立重續服務合同，自二零二一年九月一日起計延期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。彼亦須遵守公司細則及《上市規則》有關董事輪席退任及重選的規定。劉先生擔任獨立非執行董事之薪酬為每年350,000港元。此外，倘有額外會議或額外書面決議通過或考慮一項或多項下述事宜：(i)須予公佈的交易（《上市規則》第14章）；(ii)關連交易（《上市規則》第14A章）；(iii)《上市規則》第13章下的任何重大事項或須予披露事件；及／或(iv)《收購守則》下的交易，彼可就其需要出席、承擔或參與的每次額外會議或每份額外書面決議（按《上市規則》或百慕達適用法律不時要求每年須定期舉行的最少次數董事會會議除外）享有額外酬金5,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，劉先生獲得總薪酬475,000港元。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何有關劉先生之其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條之規定予以披露。

## (5) 陳帆城先生

陳先生，47歲，自二零二零年二月十日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。

陳先生於審計、會計和財務管理方面擁有豐富的經驗。陳先生自二零二二年十一月起擔任聯交所主板上市公司高視醫療科技有限公司（股份代號：2407）的獨立非執行董事。此外，自二零一八年九月至二零二四年一月，陳先生曾擔任俊知集團有限公司（股份代號：1300）（「**俊知集團**」）的獨立非執行董事，以及自二零一八年十月至二零二零年八月，曾擔任滿貫集團控股有限公司（股份代號：3390）（「**滿貫集團**」）的執行董事並曾擔任滿貫（亞太）集團有限公司董事。俊知集團及滿貫集團均於聯交所主板上市。自二零零九年九月至二零一六年三月，陳先生曾擔任中糧包裝控股有限公司（股份代號：906）（「**中糧包裝**」）的公司秘書、財務總監和上市授權代表，其股票於聯交所主板上市。在加入中糧包裝之前，陳先生也曾於數家香港上市公司擔任高管及於國際審計師事務所擔任審計師。

陳先生於一九九九年六月獲英國University of Glamorgan (現稱University of South Wales) 頒授商業會計學學士學位，並於二零零八年十月獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。陳先生現為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳大利亞會計師公會的資深註冊會計師，以及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師協會的特許專業會計師會員。

除上文所披露者外，陳先生與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見《上市規則》)概無任何關係。於最後可行日期，陳先生於136,758股股份中擁有個人權益，佔已發行股份總數約0.00%(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。除上文所披露者外，於最後可行日期，陳先生並無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何其他權益。

陳先生與本公司訂立重續服務合同，自二零二三年二月十日起計延期三年，可由任一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。彼亦須遵守公司細則及《上市規則》有關董事輪席退任及重選的規定。陳先生擔任獨立非執行董事之薪酬為每年350,000港元。此外，倘有額外會議或額外書面決議通過或考慮一項或多項下述事宜：(i)須予公佈的交易(《上市規則》第14章)；(ii)關連交易(《上市規則》第14A章)；(iii)《上市規則》第13章下的任何重大事項或須予披露事件；及／或(iv)《收購守則》下的交易，彼可就其需要出席、承擔或參與的每次額外會議或每份額外書面決議(按《上市規則》或百慕達適用法律不時要求每年須定期舉行的最少次數董事會會議除外)享有額外酬金5,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，陳先生獲得總薪酬475,000港元。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何有關陳先生之其他事宜須提請股東垂注，亦無其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條之規定予以披露。

本附錄是根據《上市規則》的規定須向股東發出有關所建議之購回授權的說明函件。

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，授予董事一般性及無條件授權，以行使本公司全部權力購回不超過本公司於股東週年大會（會上將提呈有關決議案以待通過）日期之已發行普通股股本總額10%之股份。

### **建議購回之股份數目**

於最後可行日期，本公司已發行的普通股股本之股份數目為14,231,124,858股。在提呈之決議案獲得通過的前提下及假設由最後可行日期至股東週年大會（會上將提呈有關決議案以待通過）日期本公司已發行普通股股本並無變動，則本公司可購回最多1,423,112,485股股份，即截至最後可行日期本公司已發行普通股股本之10%。

### **購回之原因**

董事相信，由股東授予一般性授權使董事得以於市場上購回股份乃符合本公司及其股東之最佳利益。按當時之市況及融資安排，購回股份可提高本公司之資產淨值及／或每股盈利。股東可確信董事只會在彼等認為該等購回符合本公司及其股東的最佳利益並可按優惠的條款購回股份的情況下，才會作出該等購回。

### **對營運資金之影響**

與本集團最近刊發截至二零二三年十二月三十一日之經審核賬目比較，根據本公司於最後可行日期的財務狀況，如果購回授權在建議購回期間內任何時間獲全面行使，將不會對本公司之營運資金需求或資本負債比率構成重大不利影響。

### **購回股份之資金來源**

根據本公司組織章程大綱及公司細則，本公司有權購回其股份。於購回股份時，本公司僅可動用根據本公司組織章程大綱及公司細則以及百慕達法律規定可合法撥作有關用途之資金。董事建議根據購回授權購回股份所需之款項將由本公司及其附屬公司之可分派溢利或由為供用作購回所需資金而發行新普通股所得之收益撥款支付。

## 董事、其緊密聯繫人士及核心關連人士

董事及(經董事作出一切合理查詢後深知及確信)其任何緊密聯繫人士(定義見《上市規則》)目前無意在股東批准該建議後向本公司出售股份。概無本公司之核心關連人士(定義見《上市規則》)知會本公司表示彼等目前有意向本公司出售股份,亦無承諾其不會在本公司獲股東批准購回授權的情況下向本公司出售彼等持有之任何股份。

## 承諾

董事確認,倘在同樣適用之情況下,彼等會根據《上市規則》及所有適用之百慕達法律之規定,按照購回授權之決議,行使本公司購回股份的授權。

本公司確認,本說明函件及購回授權均無任何異常之處。

## 控股股東

倘若本公司購回股份導致任何股東於本公司之投票權之權益比例增加,根據《收購守則》,該項增加將視作一項收購。因此,一位股東或一批一致行動(定義見《收購守則》)之股東(視乎股東權益增加之水平)可取得或聯合取得本公司控制權,從而須根據《收購守則》第26條或第32條,提出強制性要約建議。

於最後可行日期,就董事所深知及確信,大悅城控股集團持有本公司已發行普通股股本64.18%,彼為持有本公司已發行普通股股本中10%或以上股份之唯一主要股東。倘若董事悉數行使購回授權之權力購回股份,及假設本公司現有股權架構不變,大悅城控股集團於本公司之持股量將增至本公司已發行普通股股本約71.31%。董事預期該項增加將不會導致大悅城控股集團有責任根據《收購守則》第26條或32條提出強制性要約建議。董事現時無意行使購回授權,以致觸發全面要約的責任或本公司不能維持最低指定的公眾持股量。

**股份價格**

於最後可行日期前十二個月期間，股份每月在聯交所買賣之最高及最低成交價如下：

月份	每股	
	最高 港元	最低 港元
<b>二零二三年</b>		
五月	0.335	0.260
六月	0.300	0.260
七月	0.295	0.246
八月	0.295	0.240
九月	0.280	0.246
十月	0.260	0.239
十一月	0.260	0.241
十二月	0.243	0.200
<b>二零二四年</b>		
一月	0.217	0.200
二月	0.260	0.204
三月	0.250	0.222
四月	0.240	0.198
五月一日至六日(直至並包括最後可行日期)	0.234	0.223

**本公司購回股份事宜**

本公司在最後可行日期前六個月，均未曾在聯交所或以其他方式購回其任何股份。

## 股東週年大會通告



# 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)

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年六月十三日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，作為普通事項，考慮以下事宜及酌情通過以下各項為**普通決議案**：

1. 考慮及接納本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同本公司董事(「董事」)報告及核數師報告。
2. 宣派本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股(包括普通股及可轉換優先股)0.72港仙。
3. 宣派本公司之特別股息每股(包括普通股及可轉換優先股)0.72港仙。
4.
  - (a) 重選姚長林先生為執行董事。
  - (b) 重選劉雲先生為非執行董事。
  - (c) 重選朱來賓先生為非執行董事。
  - (d) 重選劉漢銓先生為獨立非執行董事。
  - (e) 重選陳帆城先生為獨立非執行董事。
5. 授權董事會(「董事會」)釐定董事之酬金。
6. 續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金。

及作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為**普通決議案**：

---

## 股東週年大會通告

---

7. 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間內(定義見下文)行使本公司之全部權力，根據所有適用法例及經不時修訂之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》或任何其他證券交易所(如適用)之規定，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此目的而認可而股份在其上市之任何其他證券交易所購回或以其他方式收購本公司之普通股股份(「股份」)；
- (b) 根據本決議案(a)段的批准而本公司獲授權可於有關期間內購回或以其他方式收購股份之面值總額不得超過本公司於本決議案獲通過當日的已發行普通股股本面值總額之10%，而本批准須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之時至下列最早者的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司公司細則(「**公司細則**」)或任何適用之法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司普通股股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改本決議案所指之授權當日。」



---

## 股東週年大會通告

---

8. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司之全部權力，以配發、發行及以其他方式處理本公司股本中之額外股份，及作出或授予任何可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為股份之證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間內作出或授出於有關期間結束後將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為股份之證券)；
- (c) 董事依據本決議案(a)及(b)段所載之批准配發、發行或以其他方式處理，或同意有條件或無條件配發、發行或以其他方式處理(不論是否根據購股權或其他安排)之普通股股本面值總額，但不包括：
  - (i) 供股(定義見下文)；
  - (ii) 按本公司所發行之任何認股權證或任何可轉換為股份的證券之條款，行使認購權或換股權；
  - (iii) 根據本公司任何購股權計劃或類似安排行使認購權；
  - (iv) 根據公司細則任何以配發及發行股份代替股份之全部或部分股息的以股代息計劃或類似安排；或
  - (v) 本公司普通股股東於股東大會上所授出特定授權；

不得超過本公司於本決議案獲通過當日之已發行普通股股本面值總額之20%，而本批准須受此數額限制；及



## 股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之時至下列最早者的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 公司細則或任何適用之法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司普通股股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改本決議案所指之授權當日。

「供股」指董事於指定之期間內，向某一指定記錄日期名列在本公司股東名冊之股份持有人按其當時持有該等股份之比例發售股份或發行購股權、認股權證或賦予權利以認購股份之其他證券（惟董事有權就零碎股權或就香港以外任何地區的法律所定的任何限制或責任又或該等地區的任何認可監管機構或任何證券交易所的規定，認為必需或適宜將若干股東不納入計劃或作出其他安排）。

9. 「**動議**待召開本大會之通告第7及8段所載決議案獲通過後，根據上文第8項決議案授予董事配發、發行及以其他方式處理額外股份之一般性授權擴大至加上本公司根據上文第7項決議案授予之授權而購回或以其他方式取得之本公司普通股股本面值總額，惟該加上的數額不得超過本公司於本決議案獲通過當日之已發行普通股股本面值總額之10%。」

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
董事長  
陳朗

二零二四年五月九日

附註：

- (i) 為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二四年六月七日（星期五）至二零二四年六月十三日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二四年六月六日（星期四）下午四時三十分（香港時間）或之前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股東週年大會通告

- (ii) 釐定股東收取股息權利的記錄日期為二零二四年六月二十一日(星期五)。為確保符合資格收取於二零二四年七月四日(星期四)派發之股息,所有填妥之股份過戶表格連同有關股票須於二零二四年六月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司辦理登記,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iii) 凡有權出席股東週年大會及於會上投票之股東,均可委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。凡持有兩股或以上股份之股東均可委任一名或以上代表代其出席股東週年大會,並代其於會上投票。受委代表毋須為股東。此外,代表個人股東或屬法人團體之股東之受委代表將有權行使其所代表之股東可行使之相同權力。
- (iv) 若股份由聯名持有人持有,則該等聯名持有人當中任何一人可親自或委派代表就有關股份投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席任何大會,則排名首位之聯名持有人之投票(不論為親身投票或透過代表投票)將獲接納,而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言,排名先後乃以有關聯名股權的持有人在本公司股東名冊上的排名次序而定。倘一名辭世股東(其名下持有股份)有多名遺囑執行人或遺產管理人,則彼等就此而言被視為有關股份之聯名持有人。
- (v) 委任代表的文書須由委任人或獲委任人以書面妥為授權之授權人親筆簽署,如委任人為法人團體,則須加蓋其法團印章或由公司負責人或受權人或其他獲授權簽署的人士親筆簽署。如委任代表的文書由公司負責人代表法人團體簽署,除非出現相反情況,否則須假設該負責人已獲妥為授權並可代表該法人團體簽署該委任代表的文書而毋須進一步證據。
- (vi) 委任代表的文書連同已簽署之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(由公證人或香港合資格執業律師核證),最遲必須於二零二四年六月十一日(星期二)上午十一時正(香港時間)或股東週年大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,方為有效。
- (vii) 交回委任代表文書後,股東仍可依願親身出席股東週年大會及於會上投票,在此情況下,委任代表文書將被視作已撤銷。
- (viii) 於股東週年大會上之表決將以股數投票表決方式進行。
- (ix) 於本通告內,一個性別亦指所有性別及單數應包括複數,反之亦然。
- (x) 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於股東週年大會當日上午九時正至十一時正期間任何時間在香港生效,根據公司細則,股東週年大會將會延期。本公司將於香港交易及結算所有有限公司及本公司網站刊發公告,以通知股東續會之日期、時間及地點。

於惡劣天氣情況下,股東應因應其本身之實際情況,自行決定是否出席股東週年大會,如股東選擇出席股東週年大會,則務請小心注意安全。

於本通告日期,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。