
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。



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 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9頁。本公司謹訂於2025年6月5日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓美景閣舉行股東週年大會。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證券登記有限公司，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2025年6月3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。

2025年4月28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. 重選退任董事 | 6 |
| 5. 董事酬金 | 7 |
| 6. 續聘核數師 | 7 |
| 7. 購回股份之一般性授權 | 7 |
| 8. 發行股份之一般性授權 | 9 |
| 9. 建議 | 9 |
| 附錄一 – 待重選董事之詳情 | 10 |
| 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：

| | | |
|---------------|---|--|
| 「2024年年報」 | 指 | 本公司截至2024年12月31日止年度的年報； |
| 「股東週年大會」 | 指 | 本公司將於2025年6月5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1952年9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； |
| 「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； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「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6及7項決議案所載，建議授予董事之一般性的授權，以行使本公司權力配發、發行及以其他方式處理不超過於批准該授權的決議案獲通過當日之已發行股份總數20%之新股份（藉加上根據購回授權所購回之股份總數所擴大）； |
| 「最後可行日期」 | 指 | 2025年4月23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5項決議案所載，建議授予董事之一般性的授權，以行使本公司權力購回最多不超過於批准該授權的決議案獲通過當日的已發行股份總數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）； |
| 「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； |

釋 義

| | | |
|--------|---|---|
| 「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》(經不時修訂)； |
| 「庫存股份」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

本通函內之時間及日期均指香港時間及日期。



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(董事長)

非執行董事：
陳朗先生
張鴻飛先生
董保芸女士
張明睿先生
吳立鵬先生

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
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)建議重選退任董事；以及(ii)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證券登記有限公司，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2025年6月5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2025年5月30日(星期五)至2025年6月5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2025年5月29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證券登記有限公司辦理登記，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2024年年報(包括截至2024年12月31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及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。本公司截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

4. 重選退任董事

於最後可行日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生；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。

根據公司細則第83(2)條，張鴻飛先生、張明睿先生、吳立鵬先生及董保芸女士分別於2024年6月28日及2024年12月20日獲委任為非執行董事，彼等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，陳朗先生及林建明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膺選連任。

提名委員會已根據本公司《提名政策》的程序，審議及評估陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生、吳立鵬先生及林建明先生（「**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，尤其是退任獨立非執行董事，其是否遵守上市規則第3.13條所載獨立性評估規定。提名委員會已向董事會推薦於股東週年大會上重選陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生各自為非執行董事；及林建明先生為獨立非執行董事。提名委員會認為，退任董事完全有能力履行其職責，且彼等的膺選連任將有助於董事會多元化。林建明先生（為提名委員會成員）已於審議其膺選連任時就其提名放棄投票。

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。

董事會函件

林建明先生，自2004年9月21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於股東週年大會上以獨立決議案方式批准。本公司特別關注林先生之獨立性及重選事宜。於考慮林先生是否屬獨立人士時，提名委員會已考慮其客觀公正行事的能力並就本公司事宜提供獨立意見的能力。林先生對本集團的業務及營運有透徹了解，且並無參與本公司的任何日常管理。此外，根據林先生按上市規則第3.13條發出的獨立性確認書，提名委員會認為，彼繼續符合獨立性規定，且林先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係，亦無涉及任何關係或情況妨礙其以獨立非執行董事身份行使獨立判斷。此外，提名委員會注意到，林先生已投入充足時間並展示其履行獨立非執行董事職責所需的特質，亦已證明其於任期內就本公司事宜向董事會及董事委員會提供寶貴意見及獨立觀點的能力。提名委員會認為林先生的長期服務不會影響其作出獨立判斷，並信納林先生具備繼續履行獨立非執行董事職務所需的品格、誠信及經驗。

各退任董事之膺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。

5. 董事酬金

提呈由股東授權董事會釐定董事酬金之建議。

6. 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。

7. 購回股份之一般性授權

於2024年6月13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股份總數之10%。有關授權將於股東週年大會結束時失效。

董事會函件

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於聯交所購回最多不超過於相關決議案獲通過當日的已發行股份（不包括庫存股份）總數10%之股份（不包括任何庫存股份且於相關決議案獲通過後，倘有任何股份拆細及合併，則須予以調整）。

於最後可行日期，已發行股份總數為14,231,124,858股股份，且本公司並無任何庫存股份。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）止已發行股份數目並無變動，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。

上市規則已於2024年6月作出修訂，推出新庫存股份機制，允許發行人以庫存方式持有該等購回股份，並監管庫存股份的再出售。根據百慕達的適用法律，購回股份應以本公司自有名義登記為庫存股份。若本公司根據購回授權購回其股份，則可(i)註銷購回股份及／或(ii)以庫存方式持有該等股份，視乎市況及本公司於購回股份時的資本管理需求而定。對於暫時存放於中央結算及交收系統（「**中央結算系統**」）以待於聯交所再出售的任何庫存股份，本公司將採取適當措施，以確保不會行使任何股東權利或獲得根據適用法律而應暫停的任何權益，包括(i)於股東大會投票時，將不會就該等庫存股份向香港中央結算有限公司提供投票指示；及(ii)就股息或分派而言，該等庫存股份將於權益的記錄日期之前從中央結算系統撤回，並重新登記於本公司名下或予以註銷。任何庫存股份（如有）之再出售或轉讓受有關發行授權的普通決議案的規限，並須按照上市規則及百慕達適用法律進行。

根據上市規則的規定，有關購回授權的說明函件載於本通函附錄二，該說明函件載有合理所需的資料，以便股東就是否支持提呈之決議案作出知情決定。

董事會函件

8. 發行股份之一般性授權

於2024年6月13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、發行及處理不超過於相關決議案獲通過當日之已發行股份總數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、發行及處理不超過於相關決議案獲通過當日之已發行股份總數20%之股份（不包括任何庫存股份且於相關決議案獲通過後，倘有任何股份拆細及合併，則須予以調整），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。

於最後可行日期，已發行股份總數為14,231,124,858股股份，且本公司並無任何庫存股份。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）止已發行股份數目並無變動，則本公司將獲准發行最多2,846,224,971股股份，相當於於最後可行日期已發行股份總數之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，倘獲授予該等授權，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。

9. 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
姚長林
謹啟

2025年4月28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) 陳朗先生

陳先生，59歲，自2022年9月30日起擔任非執行董事。陳先生於2022年9月30日至2024年6月28日期間擔任董事長、提名委員會主席及上市規則第3.05條項下所規定的本公司授權代表。

陳先生於2019年4月加入中糧集團，曾擔任中糧集團副總經理直至2024年2月。陳先生目前為深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團有限公司(股份代號：000031)董事及於2022年10月至2024年6月期間擔任董事長。彼曾於2019年4月至2024年5月期間擔任中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)的非執行董事兼董事會主席，於2019年4月至2022年9月期間擔任中國食品有限公司(股份代號：506)的非執行董事兼董事會主席，該2間公司均於聯交所主板上市。加入中糧集團前，陳先生曾擔任華潤(集團)有限公司副總經理直至2019年4月。同時，彼曾擔任華潤投資開發有限公司董事長兼總經理、華潤萬家有限公司董事長、華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司董事長、華潤五豐有限公司董事長、華潤怡寶飲料(中國)投資有限公司董事長，以及華潤勵致有限公司(現稱華潤燃氣控股有限公司)的副主席兼行政總裁。陳先生曾任上海證券交易所上市公司山西杏花村汾酒廠股份有限公司董事會副董事長及戰略委員會委員直至2019年6月，聯交所主板上市公司華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)執行董事兼董事會主席直至2019年7月。

陳先生持有安徽大學經濟學學士學位及美國三藩市大學工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，陳先生並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。陳先生在過去三年並無擔任任何其他公眾公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)的任何董事職務。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)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

陳先生已與本公司訂立委任函，據此，彼獲委任為非執行董事，自2022年9月30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。彼之任期亦須根據公司細則之條文，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。陳先生擔任非執行董事職務不享有任何酬金，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其他與陳先生有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

(2) 張鴻飛先生

張先生，50歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事。

張先生於2009年2月加入中糧集團，目前擔任中糧集團有限公司法律合規部總監。彼自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司(股份代號：000031)，一間於深圳證券交易所上市之公司之董事。彼目前為中糧生物科技股份有限公司(股份代號：000930)，一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並曾於2024年1月至2024年4月期間擔任董事長。張先生曾任中國中紡集團有限公司總法律顧問兼董事會秘書，中糧貿易有限公司副總經理、黨委委員、董事、總經理、黨委副書記兼總法律顧問，以及中企聯合糧食儲備有限公司監事。上述所有公司均為中糧集團的附屬公司或聯營公司。

張先生持有中國政法大學國際經濟法專業法學學士學位，清華大學法學碩士學位及工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，張先生並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。張先生在過去三年並無擔任任何其他公眾公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)的任何董事職務。於最後可行日期，張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)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

張先生與本公司就彼獲委任為非執行董事訂立委任函，自2024年6月28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。彼之任期亦須根據公司細則之條文，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。張先生擔任非執行董事職務不享有任何酬金，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其他與張先生有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

(3) 董保芸女士

董女士，42歲，自2024年12月20日起擔任非執行董事。

董女士於2007年6月加入中糧集團，目前擔任中糧集團有限公司財務部總監。彼自2021年8月起擔任大悅城控股集團股份有限公司(股份代號：000031)，一間於深圳證券交易所上市之公司之監事會副主席。在擔任現職之前，董女士曾任中國糧油控股有限公司財務部總經理助理、副總經理、總經理，中糧油脂上市公司管理部總經理，中糧集團財務部資金管理部總經理、中糧集團戰略部副總監兼運營管理二部總經理、中糧集團財務部副總監等職務。

董女士持有南開大學管理學碩士學位。

除上文所披露者外，董女士並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。董女士在過去三年並無擔任任何其他公眾公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)的任何董事職務。於最後可行日期，董女士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)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

董女士與本公司就彼獲委任為非執行董事訂立委任函，自2024年12月20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。彼之任期亦須根據公司細則之條文，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。董女士擔任非執行董事職務不享有任何酬金，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其他與董女士有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

(4) 張明睿先生

張先生，43歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事。

張先生於2010年加入中糧集團，歷任中糧集團有限公司辦公廳培訓中心總經理助理，中糧集團有限公司人力資源部人才發展部(後更名為干部管理部)總經理助理、副總經理、培訓部副總經理(主持工作)、員工關係部總經理，中糧可口可樂飲料有限公司人力資源部總經理，中糧集團有限公司人力資源部(黨組組織部)總監助理(部長助理)兼干部管理部總經理，中糧集團有限公司人力資源部(黨組組織部)副總監(副部長)。張先生自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司(股份代號：000031)，一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並自2024年3月起擔任黨委專職副書記。

張先生持有中國人民大學人力資源管理專業管理學博士學位。

除上文所披露者外，張先生並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。張先生在過去三年並無擔任任何其他公眾公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)的任何董事職務。於最後可行日期，張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)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

張先生與本公司就彼獲委任為非執行董事訂立委任函，自2024年6月28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。彼之任期亦須根據公司細則之條文於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。張先生擔任非執行董事職務享有的薪酬待遇為人民幣1,620,000元，其中包括基本年薪及根據表現釐定之酌情花紅，酌情花紅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，並由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不時檢討。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何其他與張先生有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

(5) 吳立鵬先生

吳先生，45歲，自2024年6月28日起擔任非執行董事及自2021年7月起擔任本公司財務總監。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

吳先生於2002年加入中糧集團，並自此於中糧集團擔任多個職位。吳先生自2024年6月起擔任大悅城控股集團股份有限公司(股份代號：000031)，一間於深圳證券交易所上市之公司之董事，並自2021年8月起擔任總會計師(財務負責人)。此外，自2017年12月起，吳先生出任中糧財務有限公司董事。在擔任現職之前，吳先生曾任中糧集團有限公司財務部會計管理部總經理助理、副總經理、財務部稅務與產權管理部總經理、中糧集團有限公司財務部副總監兼資金管理部總經理等職務。

吳先生持有中央財經大學會計學專業管理學學士學位，並取得南澳大利亞大學工商管理碩士學位。彼為中國高級會計師、註冊稅務師、美國註冊管理會計師(CMA)。

除上文所披露者外，吳先生並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。吳先生在過去三年並無擔任任何其他公眾公司（其證券在香港或海外任何證券市場上市）的任何董事職務。於最後可行日期，吳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）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

吳先生與本公司就彼獲委任為非執行董事訂立委任函，自2024年6月28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。彼之任期亦須根據公司細則之條文，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。吳先生擔任本公司非執行董事及財務總監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花紅，酌情花紅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，並由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不時檢討。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何其他與吳先生有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

(6) 林建明先生

林先生，69歲，自2004年9月21日起擔任獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司（股份代號：6823）（為電訊盈科集團成員公司）商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於1978年9月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。

除上文所披露者外，林先生並無在本集團擔任及曾擔任任何其他職務，亦概無與本公司任何董事、主要股東或控股股東或高級管理人員有任何關係。林先生在過去三年並無擔任任何其他公眾公司（其證券在香港或海外任何證券市場上市）的任何董事職務。於最後可行日期，林先生於6,000股股份中擁有權益。除上文所披露者外，於最後可行日期，彼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）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益。

林先生與本公司訂立重續服務合同，自2024年9月1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。彼之任期亦須根據公司細則之條文，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。林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2024年12月31日止年度，林先生獲得總薪酬400,000港元。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何其他與林先生有關的事宜須提請股東垂注，亦無其他根據上市規則第13.51(2)條的規定須予披露的資料。

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，建議授予董事一般性授權，以行使本公司權力於聯交所購回最多不超過於相關決議案獲通過當日的已發行股份總數10%之股份（不包括任何庫存股份且於相關決議案獲通過後，倘有任何股份拆細及合併，則須予以調整）。

建議購回之股份數目

於最後可行日期，已發行股份總數為14,231,124,858股，且本公司並無任何庫存股份。在股東週年大會通告所載有關購回授權的決議案獲通過的前提下，及假設於股東週年大會前不會再發行或購回任何股份，則本公司將根據購回授權獲准購回最多1,423,112,485股股份，相當於有關購回授權的決議案獲通過當日已發行股份（不包括庫存股份）總數之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2024年12月31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已發行股份64.18%,彼為持有已發行股份中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已發行股份約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 |
| 2024年 | | |
| 4月 | 0.240 | 0.198 |
| 5月 | 0.270 | 0.222 |
| 6月 | 0.250 | 0.210 |
| 7月 | 0.229 | 0.197 |
| 8月 | 0.209 | 0.186 |
| 9月 | 0.243 | 0.180 |
| 10月 | 0.325 | 0.222 |
| 11月 | 0.247 | 0.200 |
| 12月 | 0.225 | 0.198 |
| 2025年 | | |
| 1月 | 0.214 | 0.203 |
| 2月 | 0.229 | 0.200 |
| 3月 | 0.249 | 0.214 |
| 4月1日至23日（直至並包括最後可行日期） | 0.227 | 0.189 |

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。

一般事項

誠如董事會函件所述，上市規則已於2024年6月作出修訂，推出新庫存股份機制，允許發行人以庫存方式持有該等購回股份，並監管庫存股份的再出售。根據百慕達的適用法律，購回股份應以本公司自有名義登記為庫存股份。若本公司根據購回授權購回其股份，則可(i)註銷購回股份及／或(ii)以庫存方式持有該等股份，視乎市況及本公司於購回股份時的資本管理需求而定。對於暫時存放於中央結算系統以待於聯交所再出售的任何庫存股份，本公司將採取適當措施，以確保不會行使任何股東權利或獲得根據適用法律而應暫停的任何權益，包括(i)於股東大會投票時，將不會就該等庫存股份向香港中央結算有限公司提供投票指示；及(ii)就股息或分派而言，該等庫存股份將於權益的記錄日期之前從中央結算系統撤回，並重新登記於本公司名下或予以註銷。任何庫存股份(如有)之再出售或轉讓受限於第6項決議案所述有關發行授權的普通決議案，並須按照上市規則及百慕達適用法律進行。

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2025年6月5日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓美景閣舉行股東週年大會(「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2024年12月31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.
 - (a) 重選陳朗先生為非執行董事。
 - (b) 重選張鴻飛先生為非執行董事。
 - (c) 重選董保芸女士為非執行董事。
 - (d) 重選張明睿先生為非執行董事。
 - (e) 重選吳立鵬先生為非執行董事。
 - (f) 重選林建明先生為獨立非執行董事。
3. 授權董事會(「董事會」)釐定董事之酬金。
4. 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

5. 「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之最多股份數目不得超過本公司於本決議案獲通過當日的已發行股份總數之10%(不包括任何庫存股份且於相關決議案獲通過後，倘有任何股份拆細及合併，則須予以調整)，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

6. 「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(包括任何出售或轉讓庫存股份)，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)之股份總數(包括任何出售或轉讓庫存股份)，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股份總數之20%(不包括任何庫存股份且於相關決議案獲通過後，倘有任何股份拆細及合併，則須予以調整)，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）。

7. 「**動議**待召開本大會之通告第5及6段所載決議案獲通過後，根據上文第6項決議案授予董事配發、發行及以其他方式處理額外股份（包括任何出售或轉讓庫存股份）之一般性授權擴大至加上本公司根據上文第5項決議案授予之授權而購回或以其他方式取得之本公司股份總數，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股份（不包括庫存股份）總數之10%。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
姚長林

2025年4月28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2025年5月30日（星期五）至2025年6月5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2025年5月29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證券登記有限公司辦理登記，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) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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2025年6月3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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (vi) 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。
- (vii) 於股東週年大會上之表決將以股數投票表決方式進行。
- (viii) 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。
- (ix) 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執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生；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。