
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。



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)

**有關宣派末期股息、重選董事、
購回股份及發行股份之一般性授權之建議
及
股東周年大會通告**

本公司謹訂於二零一九年五月三十日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會總裁廳舉行股東周年大會。股東周年大會通告載於本通函第15至這19頁。無論閣下能否出席股東周年大會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於二零一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(香港時間)或股東周年大會(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周年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零一九年四月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
1. 緒言	3
2. 股東周年大會	4
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	4
4. 建議末期股息	5
5. 建議重選退任董事	5
6. 董事酬金	5
7. 續聘核數師	5
8. 建議購回股份之一般性授權	6
9. 建議發行股份之一般性授權	6
10. 建議	7
附錄一 — 重選董事	8
附錄二 — 購回授權的說明函件	12
股東周年大會通告	15

釋 義

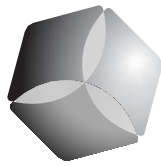
在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零一八年年報」	指	本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報；
「股東周年大會」	指	本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)上午十一時正(香港時間)舉行的股東周年大會(或其任何續會)，大會通告載於本通函第15至19頁；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	不時經修訂的本公司之公司細則；
「緊密聯繫人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「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；
「董事」	指	本公司的董事；
「末期股息」	指	就截至二零一八年十二月三十一日止年度的建議末期股息；
「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	按股東周年大會通告第9及10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)；

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一九年四月十五日，即本通函付印確定本通函所指的若干資料的最後實際可行日期；
「《上市規則》」	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「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；
「購回授權」	指	按股東周年大會通告第8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	不時經修訂的香港法例第571章之《證券及期貨條例》；
「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	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「《收購守則》」	指	《公司收購及合併守則》；及
「%」	指	百分比。

本通函內之時間及日期均指香港時間及日期。



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)

執行董事：

周政先生(主席)

曹榮根先生

非執行董事：

曾憲鋒先生

姜勇先生

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

胡國祥先生 榮譽勳章

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

敬啟者：

**有關宣派末期股息、重選董事、
購回股份及發行股份之一般性授權之建議
及
股東周年大會通告**

1. 緒言

本通函旨在向閣下發出股東周年大會通告，以及提供擬於股東周年大會提呈之有關(其中包括)(a)建議宣派末期股息；(b)建議重選董事；及(c)建議授予董事一般性授權以購回股份及發行新股份之決議案的資料。

董事會函件

2. 股東周年大會

召開股東周年大會之通告載於本通函第15至19頁。本通函隨附股東周年大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東周年大會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東周年大會(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周年大會(或其任何續會)，並於會上投票。

本公司謹訂於二零一九年五月三十日(星期四)舉行股東周年大會。為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月二十四日(星期五)至二零一九年五月三十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周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二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分或之前(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作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，股東周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。

投票結果將於股東周年大會結束後刊登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周年大會，惟可轉換優先股並無賦予其持有人權利於股東周年大會上投票，除非股東周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

本公司之二零一八年年報(包括截至二零一八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)連同本通函於同日一併寄發予股東。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由董事會轄下審核委員會審閱。

董事會函件

4. 建議末期股息

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股6港仙(二零一七年：4港仙)。預期該末期股息將於二零一九年七月八日(星期一)派付予二零一九年六月十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東及可轉換優先股持有人，惟需待股東於本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)舉行之股東周年大會上批准後，方可作實。

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一九年六月十三日(星期四)至二零一九年六月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年六月十二日(星期三)下午四時三十分或之前(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作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

5. 建議重選退任董事

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時三分之一之董事(如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。每年須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。

據此，於股東周年大會上，曹榮根先生、林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章將退任，並符合資格及願意重選連任。

有關曹先生、林先生和胡先生之資料(包括其履歷詳情及獨立非執行董事之提名政策及程序)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(與董事會轄下審核委員會之看法一致)建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師，惟須待股東於股東周年大會上批准。

董事會函件

8. 建議購回股份之一般性授權

於二零一八年六月一日舉行之本公司股東周年大會上，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%。有關授權將於股東周年大會結束時失效。

因此，於股東周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周年大會日期(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. 建議發行股份之一般性授權

於二零一八年六月一日舉行之本公司股東周年大會上，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。有關授權將於股東周年大會結束時失效。

於股東周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周年大會日期(會上將提呈有關決議案以待通過)

董事會函件

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)本公司下屆股東周年大會結束時；(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周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周年大會結束時屆滿。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，目前並無計劃根據該等授權購回任何股份或發行任何股份。

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周年大會上提呈之決議案。

此 致

列位股東及(僅供參考)列位可轉換優先股持有人 台照

代表
大悅城地產有限公司
主席
周政
謹啟

二零一九年四月二十四日

按照《上市規則》規定，以下為股東周年大會上建議重選的退任董事資料。

執行董事：

曹榮根先生，55歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恒(集團)股份有限公司(後被中糧集團有限公司收購，並更名為大悅城控股集團股份有限公司(「大悅城控股」)(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031))，曾任深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師，一九九二年一月至一九九三年八月期間於寶安縣城建設公司(後更名為深圳市寶安區城建發展總公司)經理室等部門工作，一九九三年九月至一九九八年十一月期間擔任大悅城控股證券部經理，一九九八年十二月至一九九九年六月期間擔任大悅城控股董事會秘書，一九九九年二月至二零零零年十一月期間擔任深圳市寶安福安實業有限公司(「福安實業」)經理，二零零零年十二月至二零零二年六月期間擔任大悅城控股總經理助理兼任福安實業經理，二零零二年七月起至二零一六年十二月期間擔任大悅城控股副總經理。二零一七年五月起任大悅城控股董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。

除上述所披露者外，曹先生於最後可行日期前過去三年與本公司任何董事、高級管理人員或任何主要股東或控股股東(定義見上市規則)概無任何關係，亦無在證券於任何香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後可行日期，曹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。

曹先生與本公司訂立聘書，據此彼於二零一六年十二月七日起獲委任為本公司執行董事、薪酬委員會成員及執行委員會成員，任期三年。彼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。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。

除上述所披露者外，董事會概無其他須根據《上市規則》第13.51(2)條的任何規定而予以披露之資料，亦無任何其他有關曹先生而需要提呈股東關注之事項。

獨立非執行董事：

林建明先生，63歲，自二零零四年九月二十一日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、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：06823)(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。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。

除上述披露者外，林先生與本公司任何董事、高級管理人員或任何主要股東或控股股東(定義見《上市規則》)概無任何關係，且彼於最後可行日期前過去三年並無在證券於任何香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後可行日期，林先生持有6,000股股份權益。除上文所披露者外，林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。

林先生與本公司訂立服務合同，據此(其中包括)彼為獨立非執行董事之任期為三年。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。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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，林先生獲得總薪酬395,000港元。

除上述所披露者外，董事會概無其他須根據《上市規則》第13.51(2)條的任何規定而予以披露之資料，亦無任何其他與林先生重選有關而需要提呈本公司股東關注之事項。

胡國祥先生，榮譽勳章，86歲，自二零零六年八月二十八日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

除上述披露者外，胡先生與本公司任何董事、高級管理人員或任何主要股東或控股股東（定義見《上市規則》）概無任何關係，及於最後可行日期前過去三年並無在證券於任何香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

於最後可行日期，胡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權益。

胡先生與本公司訂立服務合同，據此（其中包括）彼為獨立非執行董事之任期為三年。胡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。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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，胡先生獲得總薪酬395,000港元。

除上述所披露者外，董事會概無其他須根據《上市規則》第13.51(2)條的任何規定而予以披露之資料，亦無任何其他與胡先生重選有關而需要提呈本公司股東關注之事項。

獨立非執行董事之提名政策及程序

提名委員會及董事會已遵循提名政策及董事會多元性政策重新委任林建明先生和胡國祥先生榮譽勳章為獨立非執行董事。提名委員會及董事會於檢討董事會架構時，將從多個方面考慮董事會成員的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業及資格、技能、知識、服務年限及行業以及區域經驗等。董事會成員的聘任均以用人唯才為原則，並在考慮具體人選時，盡可能按照董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出，以保持董事會成員的適當平衡。

經考慮林先生於彼任職期內對本公司作出的過往貢獻及彼於其他上市公司曾擔任的管理層職位，董事會認為，林先生可為董事會提供寶貴的企業戰略規劃建議，為董事會的多元化作出貢獻。

經考慮胡先生於彼任職期內對本公司作出的過往貢獻、彼強大的業務聯繫及從事其他行業的豐富的管理和行政經驗，董事會認為，胡先生可為董事會帶來穩健管理技能及寶貴的業務見解，為董事會的多元化作出貢獻。

將於股東周年大會上膺選連任之本公司獨立非執行董事林先生和胡先生，已根據上市規則第3.13條規定分別提交確認其符合獨立性之周年確認書。經考慮上市規則第3.13條所載評估獨立性的所有因素及林先生和胡先生之周年確認書後，本公司認為林先生和胡先生均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

林先生和胡先生已出任董事超過9年。林先生和胡先生在其出任董事期間一直以獨立非執行董事的身份向本公司表達客觀意見和行使獨立判斷以履行其職責，對其本身角色持續表現堅定承擔。提名委員會認為林先生和胡先生的長期服務不會影響其作出獨立的判斷，並確信林先生和胡先生具繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗。於二零一九年三月十九日，考慮提名委員會之意見後，董事會認為林先生和胡先生重選連任獨立非執行董事符合本公司及股東整體的最佳利益並舉薦林先生和胡先生在股東周年大會上重選獨立非執行董事。

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。

於股東周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周年大會(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周年大會(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／或其每股盈利。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二零一八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

董事會已向聯交所作出承諾，倘在同樣適用之情況下，其僅會在遵照《上市規則》、所有適用之百慕達法律及本公司組織章程大綱及公司細則所載之規定下行使建議之購回授權。

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，大悅城控股集團股份有限公司(「大悅城控股」)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公司有責任根據《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

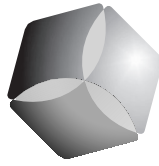
於最後可行日期前十二個月期間，股份每月在聯交所買賣之最高及最低成交價如下：

月份	每股	
	最高 港元	最高 港元
二零一八年		
四月	1.43	1.19
五月	1.24	1.16
六月	1.26	0.97
七月	1.05	0.93
八月	0.99	0.85
九月	0.97	0.86
十月	0.96	0.79
十一月	0.90	0.83
十二月	0.94	0.82
二零一九年		
一月	0.90	0.80
二月	0.99	0.89
三月	1.17	0.93
四月(截至並包括最後可行日期)	1.23	1.10

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。

股東周年大會通告



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)

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年五月三十日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會總裁廳舉行股東周年大會，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二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及本公司董事(「董事」)報告及核數師報告。
2. 批准宣派及派付截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司每股(包括普通股及可轉換優先股)6港仙之末期股息。
3. 重選曹榮根先生為執行董事。
4. 重選林建明先生為獨立非執行董事。
5. 重選胡國祥先生榮譽勳章為獨立非執行董事。
6. 授權本公司董事會(「董事會」)釐定董事之酬金。
7. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師，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**：

8. 「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

股東周年大會通告

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本公司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) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法律規定本公司須舉行下屆股東周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。」

9. 「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)；

股東周年大會通告

(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) 根據本公司之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

(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) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法律規定本公司須舉行下屆股東周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

股東周年大會通告

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)。」

10. 「**動議**待召開本大會之通告第8及9段所載決議案獲通過後，根據上文第9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8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
主席
周政

二零一九年四月二十四日

附註：

- (i) 為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一九年五月二十四日(星期五)至二零一九年五月三十日(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周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分或之前(香港時間)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (ii) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一九年六月十三日(星期四)至二零一九年六月十九日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一九年六月十二日(星期三)下午四時三十分之前(香港時間)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 凡有權出席本公司股東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本公司股東大會或某一類別股東大會，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的投票(不論為親身投票或透過代表投票)將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃以有關聯名股權的持有人在於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。

股東周年大會通告

- (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)，最遲必須於二零一九年五月二十八日(星期二)上午十一時正(香港時間)或股東大會(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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) 根據本公司之公司細則第66條，於股東周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。

於本通告日期，董事會包括執行董事周政先生(主席)及曹榮根先生；非執行董事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。