

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。



建議 宣派末期股息、 重選董事、 委聘新核數師、 購回股份及發行股份之一般性授權 及 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)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週年大會。股東週年大會通告載於本通函第20至25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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於二零二一年六月十六日(星期三)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，委任代表將被視作已撤銷。

股東週年大會的預防措施

為保障股東的健康安全，以及預防新型冠狀病毒大流行之傳播，本公司將於股東週年大會上採取(包括但不限於)以下預防措施：

- (1) 必須測量體溫及健康申報
- (2) 必須佩戴外科口罩(請自備)
- (3) 恕不供應茶點
- (4) 不派發禮餅券或公司禮品
- (5) 按指示位置入座

在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照以上預防措施或受香港政府規定隔離之人士進入股東週年大會會場。

為股東之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東不要親身出席股東週年大會，並建議股東藉委任股東週年大會主席為其代表按照其指示的投票指示進行投票，並於上述指定時間前交回代表委任表格，以於股東週年大會上行使其投票權利。

目 錄

	頁次
股東週年大會的預防措施	1
釋義	2
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. 建議末期股息	6
5. 建議重選退任董事	7
6. 董事酬金	9
7. 委聘新核數師	9
8. 建議購回股份之一般性授權	9
9. 建議發行股份之一般性授權	10
10. 建議	11
附錄一 — 重選董事	12
附錄二 — 購回授權的說明函件	17
股東週年大會通告	20

股東週年大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情持續，本公司將於股東週年大會上採取(包括但不限於)下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位出席者必須於股東週年大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將不獲批准進入或被要求離開大會會場；
- (ii) 所有出席者均可能被問及(a)在緊接股東週年大會前的14日期間內曾否離港外遊；及(b)會否正接受任何香港規定的檢疫安排。任何人士如對任何上述問題的回答為「有」，則可能被拒進入或被要求離開大會會場；
- (iii) 每位出席者必須於大會會場全程佩戴外科口罩。謹請注意，大會會場不設口罩提供，出席者應自備口罩；
- (iv) 恕不供應或外帶茶點；並且將不派發禮餅券或公司禮品；及
- (v) 按指示位置入座，保持安全的座位距離。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東週年大會會場，以確保股東週年大會出席者的安全。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施以及可能就該等措施刊發進一步公告(如適當)。

為符合持份者的健康安全利益以及遵照香港政府近期發出預防及控制2019冠狀病毒病的指引(請參閱<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>)，本公司提醒所有股東無需親身出席股東週年大會，仍可行使投票權。股東可填寫隨附本通函之委任代表表格委託股東週年大會主席代表股東於股東週年大會上就相關決議投票以替代親身出席股東週年大會。委任代表表格應按本通函指定的時間交回本公司於香港之股份過戶登記分處。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二零年年報」	指	本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報；
「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)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25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	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	就截至二零二零年十二月三十一日止年度的建議末期股息；
「大悅城控股」	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.SZ)，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；

釋 義

「發行授權」	指	按股東週年大會通告第11及12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	二零二一年五月十三日，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》；
「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。

大悅城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之選 重慶啟我

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：
由偉先生(董事長)
曹榮根先生

非執行董事：
馬德偉先生
劉雲先生
朱來賓先生

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
陳帆城先生

敬啟者：

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

**建議
宣派末期股息、
重選董事、
委聘新核數師、
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提呈之有關(其中包括)(a)建議宣派末期股息；(b)建議重選退任董事；(c)委聘本公司新核數師及(d)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. 股東週年大會

召開股東週年大會之通告載於本通函第20至25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，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54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。

本公司謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)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，本公司將於二零二一年六月十一日(星期五)至二零二一年六月十八日(星期五)(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二零二一年六月十日(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54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

本公司之二零二零年年報(包括截至二零二零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。本公司截至二零二零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。

4. 建議末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股3港仙(二零一九年：4港仙)。預期該末期股息將於二零二一年七月十九日(星期一)派付予二零二一年六月三十日(星期三)(「**登記日**」)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二零二一年六月十八日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二一年六月二十四日(星期四)至二零二一年六月三十日(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二零二一年六月二十三日(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54樓。

根據《中華人民共和國國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「**該通知**」)，倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制的並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內附屬公司向其分派股息時，無需代扣代繳企業所得稅。本公司及其若干中國境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定，公司將繼續與中國境內稅務機關保持密切溝通，推動認定工作。根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**《企業所得稅法》**」)、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**《實施條例》**」)及該通知的規定，本公司如被認定為中國居民企業，本公司需要在向並非為依法在中國境內成立或者依照外國(或地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業(該等企業在《企業所得稅法》中所定義為居民企業)的企業股東，於登記日名列本公司股東名冊上的股東派發末期股息時代扣10%的企業所得稅。代扣代繳企業所得稅為本公司的義務。董事會現就有關末期股息分派及根據《企業所得稅法》及《實施條例》代扣代繳企業所得稅的安排告示如下。

對於在登記日名列本公司股東名冊的所有以非個人名義登記的股東(包括香港中央結算(代理人)有限公司、企業代理人或受託人如證券公司、銀行等，或其他組織及團體皆被視為企業股東)，本公司將於扣除10%的企業所得稅後派發末期股息；對於在登記日名列本公司股東名冊的所有自然人股東，本公司將不代扣代繳所得稅。如任何名列本公司股東名冊上的企業股

董事會函件

東認為其為居民企業而不希望本公司代扣代繳上述10%的企業所得稅，請不遲於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分正(香港時間)向股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司呈交其主管稅務機關所出具以證明本公司毋須就其所享有之股息代扣代繳企業所得稅之文件。假若本公司不被認為中國居民企業，因而不需代扣代繳企業所得稅，而該等稅款依然是在本公司的保管之中，本公司將促使該等根據以上安排扣繳的稅款退還給相關企業股東。本公司將適時就該等事項發出公告。如任何人需更改股東身份，請向代理人或信託機構查詢相關手續。本公司將嚴格根據法律及有關政府部門的要求並依照登記日的本公司股東名冊代扣代繳非居民企業股東的企業所得稅。對於任何因股東身份未能及時確定或確定不準確或就代扣代繳企業所得稅安排的爭議而引起的任何索償，本公司將不承擔責任及不予受理。

5. 建議重選退任董事

根據公司細則第83(2)條，董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會之臨時空缺，或在股東於股東大會授權之規限下，作為現有董事會之增補董事，惟所委任之董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定之任何上限人數。獲董事會委任填補臨時空缺之任何董事之任期，至委任後首屆股東大會為止，惟亦有資格於該大會上重選連任。獲董事會委任作為現有董事會之增補董事之任何董事之任期僅至下屆股東週年大會為止，屆時合資格重選連任。

據此，於股東週年大會上，於二零二一年三月十七日獲委任為董事的由偉先生(「**由先生**」)及劉雲先生(「**劉先生**」)和於二零二零年十月二十八日獲委任為董事的馬德偉先生(「**馬先生**」)將退任，並符合資格及願意重選連任。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，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，於股東週年大會上，曹榮根先生，(「**曹先生**」)和林建明先生(「**林先生**」)將退任，並符合資格及願意重選連任。

董事會函件

在考慮及建議上述董事於股東週年大會上重選時，提名委員會及董事會已遵循《提名政策》及《董事會成員多元化政策》重新委任由先生及曹先生為執行董事、馬先生及劉先生為非執行董事及林先生為獨立非執行董事。提名委員會及董事會於檢討董事會架構時，已從多個方面考慮董事會成員的多元化，《提名政策》及《董事會成員多元化政策》所載的包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業及資格、技能、知識、服務年期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。

將於股東週年大會上膺選連任之本公司獨立非執行董事林先生，已根據上市規則第3.13條規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。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之獨立性週年確認書後，本公司認為林先生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。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。

林先生已出任董事超過9年。彼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的長期服務不會影響其作出獨立的判斷，並確信林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。

有鑑於此，董事會於二零二一年五月十三日同意提名委員會的建議，於股東週年大會上重選由先生及曹先生為執行董事，馬先生和劉先生為非執行董事，及林先生為獨立非執行董事。身兼提名委員會成員的董事已就其自身的提名相關的決議案放棄投票。董事會認為重選由先生及曹先生為執行董事、馬先生和劉先生為非執行董事及林先生為獨立非執行董事符合本公司及股東整體的最佳利益。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，重選上述董事將由股東於股東週年大會上以獨立決議案個別進行表決。

有關由先生、曹先生、馬先生、劉先生和林先生之資料載於本通函附錄一。

董事會函件

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. 委聘新核數師

茲提述本公司於二零二一年五月十三日就建議更換本公司核數師刊發之公告(「公告」)。如公告所述，本公司的最終控股股東中糧集團有限公司(「中糧集團」)是一家受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會(「國資委」)監管的中央企業。中華人民共和國財政部及國資委的相關規定對會計師事務所連續承擔同一家中央企業及其附屬公司財務決算審計業務的年限有一定限制。鑒於相關規定，德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)自二零二一年起不能再擔任中糧集團的審計機構，須進行變更。

鑒於本公司為中糧集團的附屬公司，因此，德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)於股東週年大會上退任本公司核數師後，將不會被續聘。

董事會根據審核委員會之推薦意見已決議通過，建議於德勤退任後委聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)為本公司二零二一年度的核數師，並須待股東於股東週年大會上批准及信永中和目前正在進行的客戶接納程序達成後，方可作實。

德勤已書面確認，概無任何其他與退任有關的事宜須提呈本公司證券持有人或債權人垂注。董事會亦確認本公司與德勤之間概無任何意見分歧，亦無其他有關建議更換核數師的事宜需提請股東垂注。

故此，本公司將於股東週年大會上提呈一項普通決議案，批准委聘信永中和自股東週年大會之日起為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會止。董事會同時向股東建議授權董事會釐定核數師酬金。

8. 建議購回股份之一般性授權

於二零二零年六月三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。

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. 建議發行股份之一般性授權

於二零二零年六月三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

董事會函件

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週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
董事長
由偉
謹啟

二零二一年五月十八日

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。

執行董事：

由偉先生，52歲，自二零二一年三月十七日起獲委任為董事長兼執行董事、執行委員會主席、提名委員會主席及聯交所《上市規則》第3.05條項下之本公司授權代表。

由先生曾任國家糧食儲備局局長辦公室副處長，中國儲備糧管理總公司綜合部總經理辦公室主任、購銷計畫部副部長，中國儲備糧管理總公司江西分公司總經理、黨組書記，中國儲備糧管理總公司江西分公司、福建分公司總經理、黨組成員，中國儲備糧管理集團有限公司辦公廳主任；二零一九年十一月十四日至二零二一年三月十二日期間擔任中糧糖業控股股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600737)董事長、黨委書記。自二零二一年三月三十一日起任大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031)董事，並自二零二一年四月二日起任大悅城控股董事長。

由先生為中共黨員，獲得工商管理碩士學位。

除上述所披露者外，由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，由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。

由先生與本公司訂立聘書，自二零二一年三月十七日起計三年，可由任何一方向另一方經三個月事先書面通知終止。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，亦無任何其他有關由先生而需要提呈股東關注之事項。

曹榮根先生，57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，並自二零一九年五月三十日起獲委任為審核委員會成員，並自二零二零年十月二十八日起獲委任為總經理。

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(後被中糧集團收購，並更名為大悅城控股(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，寶安縣城建設公司經理室秘書等職務，一九九三年十月至一九九八年十二月期間曾擔任大悅城控股證券部經理，一九九八年十二月至二零零六年六月期間曾擔任大悅城控股董事會秘書、總經理助理、副總經理等職務，二零零六年六月至二零一六年十二月期間曾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，曹先生以信託受益人身份持有本公司1,668,726股相關股份權益及以實益擁有人身份持有本公司2,188,764股相關股份權益。除上文所披露者外，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)之股份、相關股份或債權證中擁有任何其他權益。

曹先生與本公司已訂立董事重續聘書，自二零一九年十二月七日起計延期三年，可由任何一方向另一方經三個月事先書面通知終止。曹先生擔任本公司執行董事一職享有人民幣1,200,000元的基本年薪及按其表現及本公司實現該年目標達成率發放之酌情獎金。彼擔任本公司總經理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。

非執行董事：

馬德偉先生，57歲，自二零二零年十月二十八日起獲委任為非執行董事。

馬先生，自一九八七年七月起參加工作，曾任北京國際飯店法律顧問、北京藝通舞蹈美術服務公司副總經理、北京華信律師事務所文化法律事務部主任、北京江川律師事務所律師。馬先生於一九九八年十二月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括法律商標事務部職員、法律諮詢部總經理、法律部副總監兼合同及公司法部總經理、中糧集團法律部總監。二零一三年二月起任中糧集團總法律顧問。二零一九年三月起擔任大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031)董事。

馬先生於一九八七年於中國政法大學碩士研究生畢業，獲得法學碩士學位。

除上述所披露者外，馬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，馬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。

馬先生與本公司訂立聘書，自二零二零年十月二十八日起計三年，可由任何一方向另一方經三個月事先書面通知終止。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，亦無任何其他有關馬先生而需要提呈股東關注之事項。

劉雲先生，50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有限公司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。自二零二一年三月三十一日起任大悅城控股(深圳證券交易所上市公司，股份代號：000031)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，獲得大學法學學士學位。

除上述所披露者外，劉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，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聘書，自二零二一年三月十七日起計三年，可由任何一方向另一方經三個月事先書面通知終止。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，亦無任何其他有關劉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，65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重續服務合同，自二零一八年九月一日起計延期三年，可由任何一方方向另一方經三個月事先書面通知終止。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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，林先生獲得總薪酬410,000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。

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二零二零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
二零二零年		
五月	0.61	0.53
六月	0.59	0.495
七月	0.62	0.50
八月	0.62	0.54
九月	0.54	0.46
十月	0.50	0.465
十一月	0.52	0.475
十二月	0.50	0.47
二零二一年		
一月	0.56	0.465
二月	0.55	0.47
三月	0.52	0.48
四月	0.495	0.475
五月(截至並包括最後可行日期)	0.495	0.475

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

大悅城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之選 重慶啟我

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」)謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)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二零二零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二零二零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)3港仙之末期股息。
3. 重選由偉先生為執行董事。
4. 重選曹榮根先生為執行董事。
5. 重選馬德偉先生為非執行董事。
6. 重選劉雲先生為非執行董事。
7. 重選林建明先生為獨立非執行董事。
8. 授權本公司董事會(「董事會」)釐定董事之酬金。
9. 委聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司新核數師並授權董事會釐定其薪酬。

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

10. 「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) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (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。」

11. 「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)；

股東週年大會通告

- (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) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (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

「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）。」

12. 「**動議**待召開本大會之通告第10及11段所載決議案獲通過後，根據上文第11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10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
由偉

二零二一年五月十八日

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，本公司將由二零二一年六月十一日（星期五）至二零二一年六月十八日（星期五）（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二零二一年六月十日（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54樓。
- (ii) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二一年六月二十四日（星期四）至二零二一年六月三十日（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二零二一年六月二十三日（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54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。

股東週年大會通告

- (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），最遲必須於二零二一年六月十六日（星期三）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54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，於股東週年大會上之表決將以股數投票表決方式進行。
- (ix) **為保障股東的健康安全，以及預防新型冠狀病毒大流行之傳播，本公司將於股東週年大會上採取（包括但不限於）以下預防措施：**
- (1) **必須測量體溫及健康申報**
 - (2) **必須佩戴外科口罩（請自備）**
 - (3) **恕不供應茶點**
 - (4) **不派發禮餅券或公司禮品**
 - (5) **按指定位置入座**
- 在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照以上預防措施或受香港政府規定隔離之人士進入股東週年大會會場。
- (x) **為股東之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東不要親身出席股東週年大會，並建議股東藉委任股東週年大會主席為其代表按照其指示的投票指示進行投票，並於上述指定時間前交回代表委任表格，以於股東週年大會上行使其投票權利。**
- (xi) 鑒於多個司法管轄區（包括中國香港特別行政區）實施外遊限制以預防2019冠狀病毒病的傳播，本公司若干董事或會透過電話會議或其他類似的電子途徑出席股東週年大會。

股東週年大會通告

(xii) 視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司或會進一步實施變更措施及預防措施，並適時刊發有關措施的進一步公告。

(xiii) 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由偉先生(董事長)及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、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。