

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，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的股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



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)

- (1) 持續關連交易
續簽租賃總協議；
- (2) 建議重選非執行董事；及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



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5至13頁。載有致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第16至25頁。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間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特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁了解於股東特別大會上為保障股東的健康與安全及預防新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情蔓延而將採取的措施，包括(但不限於)：

- 強制體溫篩查/檢測及健康申報
- 強制佩戴自備外科口罩
- 不派發茶點、飲料、禮餅券或公司禮品
- 按指示就座

任何人士如不遵守預防措施，或被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權，並謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以替代親身出席股東特別大會。

二零二二年十二月十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	14
獨立財務顧問函件.....	16
附錄一 — 一般資料.....	I-1
附錄二 — 待重選之退任董事詳情.....	II-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情持續不退，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施以保護與會股東、員工及其他持份者免受感染，包括(但不限於)：

- (i) 本公司將在股東特別大會會場入口處對每名與會人士進行強制體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.4度的人士或被拒絕進入大會會場，或被要求離開大會會場；
- (ii) 各與會人士可能被問及(a)彼於緊接股東特別大會前十四天內有否離港旅遊；及(b)彼是否正接受香港政府規定的任何檢疫隔離。對上述任何問題作出肯定回答的任何人士或被拒絕進入大會會場，或被要求離開大會會場；
- (iii) 各與會人士須於大會會場內全程佩戴外科口罩。各與會人士務請注意，大會會場將不提供口罩，與會人士須佩戴自備的口罩；
- (iv) 茶點或飲料將不予供應或帶離會場，亦不派發禮餅券或公司禮品；及
- (v) 按指示就座並保持坐席之間的安全距離。

為確保股東特別大會與會人士的安全，本公司在法律允許的範圍內保留權利拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可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。

為保障所有持份者的健康與安全並貫徹香港政府近期頒佈的2019冠狀病毒病的指引(可於<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>查閱)，本公司提醒獨立股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方案，獨立股東可使用本通函附帶投票指示的代表委任表格委任股東特別大會主席為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以替代親身出席股東特別大會。代表委任表格須按本通函所載於指定時間前交回本公司之香港股份過戶登記分處。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接控股股東中糧集團的間接全資附屬公司
「年度上限」	指	本通函董事會函件「I. 租賃總協議 – 年度上限」一節所載截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度租賃總協議項下擬進行交易的建議年度上限
「董事會」	指	董事會
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司之間接控股股東
「COFCO Group」	指	中糧集團及其附屬公司
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市
「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	本公司董事
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000031.SZ)，為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，並為中糧集團的附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即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)組成之獨立董事委員會，成立之目的為就租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	東興證券(香港)有限公司，為可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除以下者外之股東：(i)中糧集團及其聯繫人，包括大悅城控股集團及得茂；(ii)於租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限中擁有重大權益之人士；及(iii)根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票之人士
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)之人士或一方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月七日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「租賃總協議」	指	本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就本集團向COFCO Group出租物業訂立的租賃總協議(分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日、二零一九年十二月三十日及二零二二年十一月二十一日通過補充協議延續及補充)
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供(a)獨立股東考慮及酌情批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限；及(b)股東考慮及酌情批准重選非執行董事
「股東」	指	本公司的股東
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格內表示總數的數字以及貨幣換算或百分比等值未必是相關數字的算術總和。

大悅城控股
GRANDJOY



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：
曹榮根先生

非執行董事：
陳朗先生(董事長)
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

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

- (1) 持續關連交易
續簽租賃總協議；
- (2) 建議重選非執行董事；及
- (3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零一四年十一月五日之通函(「二零一四年通函」)、日期為二零一九年十二月三十日之公告(「二零一九年公告」)及日期為於二零二二年十一月二十一日之公告，內容有關(其中包括)租賃總協議項下之持續關連交易。由於租賃總協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，董事會宣佈，於二零二二年十一月二十一日，本公司透過補充協議續簽租賃總協議，協議期限自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)租賃總協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就租賃總協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)建議重選非執行董事之詳情；及(v)股東特別大會通告。

I. 租賃總協議

本公司與中糧集團訂立租賃總協議，以規管本集團向COFCO Group出租物業安排的條款。續簽租賃總協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

租賃總協議之主要條款及定價

於最後實際可行日期，本集團若干成員公司通過訂立多項租賃協議將商用物業出租予COFCO Group。該等出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公室、營業部或其他商業用途。本集團與COFCO Group訂立之租賃協議將受租賃總協議之條款及條件之規限，而該協議通過其補充協議將年期進一步延至二零二五年十二月三十一日。根據租賃總協議，COFCO Group之應付租金及管理費須符合租賃總協議中一般定價條款之規定，惟租金及服務費須按公平原則協定及釐定，須與本集團向獨立第三方提供類似產品及服務所收取的公平市場租金或市價相若或不遜於有關租金或市價，且須由本集團相關成員公司與COFCO Group經考慮相關物業的質量及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇物業應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

租賃總協議亦規定，於訂立租賃協議前，本集團之相關成員公司須：

- (a) 倘價格為唯一釐定因素：(i)就租賃類似物業獲得不少於兩名獨立第三方的報價；或(ii)自COFCO Group獲得不少於兩份其他出租人租賃予彼之類似物業租賃記錄，而在此情況下，COFCO Group於有關租賃協議項下應付之租金及其他相關條件對本集團而言應不遜於該等報價或租賃記錄(視情況而定)；或
- (b) 倘價格為其中一項釐定因素，則進行磋商及(如必要)獲取相關報價及/或定價記錄，以按公平基準釐定交易之全部條款。

董事會函件

對於價格為其中一項釐定因素的情況，由於實際狀況（如物業的獨特性或其位置、景觀及／或規模（就幾項物業而言）或樓層（就一棟樓宇而言））差異可能導致實際上無法就租賃可資比較物業從一名或多名獨立第三方獲取報價。本集團將嘗試就租賃類似物業盡可能從不少於兩名獨立第三方獲取報價，惟於任何情況下，本集團將就本集團租賃予獨立第三方的同一樓宇或附近地點的不少於兩項物業取得定價記錄，以確保COFCO Group應付的租金對本集團而言不遜於該等租賃記錄。

租賃總協議之理由與裨益

本公司認為，本集團出租商用物業予COFCO Group乃於本集團的日常及一般業務過程中按本集團及COFCO Group的商業需求進行。本集團將根據租賃安排從COFCO Group獲得穩定收入。預期本集團將根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續簽現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。

年度上限

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，租賃總協議項下交易之現有年度上限載列如下：

現有年度上限	人民幣千元
二零二零年十二月三十一日	250,000
二零二一年十二月三十一日	255,000
二零二二年十二月三十一日	260,000

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月期間，COFCO Group就租賃物業向本集團支付的過往實際租金及管理費總額載列如下：

本集團與COFCO Group之過往交易金額 (截至以下日期止財政年度／期間)：	人民幣千元
二零二零年十二月三十一日	161,338
二零二一年十二月三十一日	154,358
二零二二年九月三十日	106,908

董事會函件

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，租賃總協議項下交易之年度上限載列如下：

年度上限	人民幣千元
二零二三年十二月三十一日	245,000
二零二四年十二月三十一日	250,000
二零二五年十二月三十一日	255,000

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度的年度上限乃根據以下各項釐定：(a)截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之過往年度上限(分別為人民幣250百萬元、人民幣255百萬元及人民幣260百萬元)；(b)截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月期間本集團與COFCO Group訂立的租賃協議的過往交易金額(由於新冠疫情相關政策的影響及經濟狀況疲弱，低於相關財政年度之過往年度上限)；(c)預期本集團將與COFCO Group成員公司就位於北京的中糧廣場及中糧置地廣場訂立的新租賃協議(涉及總建築面積合共約12,600平方米)及預期本集團將與COFCO Group成員公司就本集團將完工的南昌大悅城、天府大悅城及重慶大悅城訂立的新租賃協議(涉及總建築面積合共約6,130平方米)，按相關城市的每平方米平均租金人民幣40元至人民幣400元計，預計該等協議將令截至二零二三年十二月三十一日止年度租賃總協議項下交易增加達約人民幣62,000,000元；及(d)經考慮未來數年相關物業之現行市場租金的預計增幅以及中國新冠疫情情況改善後的潛在需求，按中國國家統計局公佈的二零二二年前十個月中國居民消費價格指數平均值約為2.01%計算，二零二四年(與二零二三年相比)及二零二五年(與二零二四年相比)之年度上限分別按年增長約2%及2%。

關連人士

於最後實際可行日期，中糧集團為本公司最終控股股東，於本公司已發行股本中合共擁有約66.76%權益，其中中糧集團的間接附屬公司大悅城控股集團及得茂分別持有本公司已發行股本約64.18%及2.58%，因此，根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯繫人士均為本公司關連人士。

有關本公司及本集團之資料

本公司為一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業。本集團於中國(包括北京，上海，天津，三亞，成都)及香港開發、持有、經營多個物業項目。

內部控制措施

本公司已建立內部控制措施以確保租賃總協議項下之持續關連交易按照有關協議之定價政策及條款執行，以及租賃總協議之條款及條件按一般商業條款訂立，且條款不遜於獨立第三方就類似租約及／或服務向本集團提供之條款。本集團採用的該等內部控制措施包括如下措施：

- (a) 本公司財務部應獲取並監察所有報價及／或定價記錄（作為租賃總協議項下交易之參考價格），並確保條款遵守交易據以訂立之租賃總協議，在此方面，其應確保：(i)有關交易全面遵守本公司所採納之價格政策及內部程序；(ii)協議項下交易乃按一般商業條款；(iii)於有關訂單訂立前，提供予本集團有關租約之租金不遜於本集團向獨立第三方提供之該等租約之價格；
- (b) 本公司財務部將向本集團相關項目公司分配有關向本公司關連人士進行租賃的年度交易限額，而該等項目公司將每月向本公司財務部匯報年度交易限額的使用情況，而本公司財務部將每月審查租賃總協議項下擬進行的持續關連交易的交易金額，以確保遵守租賃總協議項下的年度上限。此外，相關項目公司的風險管理人員將每日審批及監控向本公司關連人士進行租賃的年度交易限額的使用情況；及
- (c) 獨立非執行董事及本公司應聘請其外部核數師按上市規則之要求開展持續關連交易之年度審閱。

董事之意見

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表之意見已載入本通函之獨立董事委員會函件）認為，租賃總協議之條款及條件、其項下擬進行之交易及年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事被視為於租賃總協議項下擬進行之持續關連交易中擁有重大權益，因此，概無董事須就批准租賃總協議、其項下擬進行之交易以及年度上限之決議案放棄投票。

董事會函件

鑒於交易之性質及本集團財務部將取得及監察之報價及／或定價記錄（作為租賃總協議項下擬進行交易之參考價格），董事認為該等程序足以確保有關交易按照一般商業條款進行且不會損害本公司及股東之利益。有關租賃總協議之更多詳情載於二零一四年通函及二零一九年公告「持續關連交易」一節。

經考慮(i)於訂立關連交易前，本集團成員公司獲得報價及／或定價記錄及／或進行磋商以評估及釐定租金而實施的內部程序；(ii)為確保嚴格遵守關連交易定價政策而實施的申報、批准及記錄程序；及(iii)監控關連交易之年度上限、定價及條款的內部控制程序，董事認為，本集團有關持續關連交易之內部控制程序屬充足且足以確保交易按照一般商業條款或更佳條款進行，且不會損害本公司及股東之利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議續簽租賃總協議，本公司須重新遵守適用於相關持續關連交易之上市規則有關公告及股東批准之規定。

由於租賃總協議年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

II. 建議重選非執行董事

茲提述本公司日期為二零二二年九月三十日的公告，內容有關（其中包括）委任陳朗先生（「**陳先生**」）為非執行董事。根據公司細則第83(2)條，任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，其任期至獲委任後的首次股東大會為止，並可於該大會上重選連任；而任何獲董事會委任作為現有董事會新增成員的董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有資格重選連任。

就此而言，陳先生（於二零二二年九月三十日獲委任為非執行董事，以填補由偉先生辭任執行董事而產生之董事會臨時空缺）須於股東特別大會上退任並合資格膺選連任。

建議於股東特別大會上重選之陳先生（「**退任董事**」）之詳情載於本通函附錄二。

董事會函件

於考慮及向董事會推薦陳先生於股東特別大會上重選連任時，對於重新委任陳先生為非執行董事，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。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，包括但不限於本公司提名政策及董事會成員多元化政策所載的性別、年齡、文化與教育背景、專業及資格、技能、知識、服務年期以及行業和區域經驗等。董事會成員的委任均以用人唯才為原則，按照董事會整體運作所需要的才幹、技能及經驗水平等標準考慮候選人，藉以保持董事會成員組成的適當平衡。

鑒於上文所述，於二零二二年十一月十六日，董事會已同意提名委員會有關於股東特別大會上重選陳先生為非執行董事的推薦建議。作為提名委員會成員，陳先生已就有關重選其本身為董事的決議案放棄投票。董事會認為，重選陳先生為非執行董事符合本公司及股東的整體最佳利益。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，陳先生之重選事宜須待股東於股東特別大會上以獨立決議案形式批准後，方可作實。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東及股東考慮及酌情通過批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限以及建議重選非執行董事之決議案。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之適用代表委任表格。無論股東能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港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特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二二年十二月二十七日(星期二)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視作已撤銷。

董事會函件

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零二二年十二月二十二日(星期四)至二零二二年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理任何股份過戶登記。於二零二二年十二月二十九日(星期四)名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二二年十二月二十一日(星期三)下午四時三十分或之前送交本公司之香港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)，以辦理登記手續。

於股東特別大會上投票

大悅城控股集團及得茂為中糧集團之聯繫人，於最後實際可行日期分別持有本公司已發行股本約64.18%及2.58%，故彼等被認為於租賃總協議中擁有重大權益。因此，大悅城控股集團及得茂須就將於股東特別大會上提呈以批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限之相關決議案放棄投票。除所披露者外，據本公司經作出一切合理查詢後所知，概無其他股東須就批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議重選非執行董事之事宜中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准重選非執行董事之決議案放棄投票。

批准(a)租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限；及(b)建議重選非執行董事之普通決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，而本公司將於股東特別大會結束後發佈股東特別大會投票結果公告。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第14至15頁所載之獨立董事委員會推薦建議函件以及本通函第16至25頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)獨立財務顧問就租賃總協議、協議項下擬進行之交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議，以及其達致意見及建議所考慮之主要因素。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見及建議後，認為租賃總協議之條款及條件、其項下擬進行之交易及年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃總協議之條款及條件、其項下擬進行之交易及年度上限乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限之相關決議案。

董事亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議重選非執行董事之相關決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東台照

及列位可換股優先股持有人 參照

代表董事會
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗
謹啟

二零二二年十二月十二日



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)

敬啟者：

與租賃總協議有關之持續關連交易

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零二二年十二月十二日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權組建獨立董事委員會，以考慮及就租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。

吾等謹請閣下垂注通函第5至13頁所載之董事會函件及通函第16至25頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東有關租賃總協議、其項下擬進行之交易、年度上限的意見及推薦建議以及其就達致其意見及推薦建議所考慮之主要因素。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問意見及推薦建議函件所列其考慮之因素及理由以及其意見後,吾等認為租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限之條款及條件於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立,屬公平合理,且符合本公司及其股東之整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准租賃總協議、其項下擬進行之交易及年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

大悅城地產有限公司
獨立董事委員會

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

謹啟

二零二二年十二月十二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就租賃總協議項下擬進行之交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



東興證券
(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
7503B-04 室

敬啟者：

持續關連交易 續簽租賃總協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就租賃總協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零二二年十二月十二日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

截至最後實際可行日期，中糧集團為 貴公司最終控股股東，於 貴公司已發行股本中合共擁有約66.76%權益，其中中糧集團的間接附屬公司大悅城控股集團及得茂分別持有 貴公司已發行股本約64.18%及2.58%。因此，根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯繫人士均為 貴公司關連人士。

由於有關年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行之持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生、金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮租賃總協議之條款及年度上限是否公平合理及是否符合 貴公司及其股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。吾等(東興證券(香港)有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係或利益衝突。除本次就此項交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年與 貴集團概無其他委聘關係。除就此項交易已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在其他安排使吾等藉以已經或將會向 貴公司或任何可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或好處。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之資料之準確性。吾等已假設通函所作出或提述之所有陳述、資料及聲明以及董事及管理層所提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將會盡早通知股東。

誠如通函所披露，通函乃遵照上市規則規定而提供有關 貴集團的資料。董事就通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且通函亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何內容或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本函件外，對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等意見時所依賴之任何

獨立財務顧問函件

資料及聲明失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏，致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及／或管理層提供之資料進行任何獨立核證。

本函件僅就供獨立董事委員會及獨立股東考慮租賃總協議及年度上限而向彼等發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於評估租賃總協議及年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 租賃總協議訂約方之背景資料

a. 有關 貴公司及 貴集團之資料

貴公司是一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。 貴集團主要於中國從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商業物業。 貴集團於中國(包括北京、上海、天津、三亞、成都)及香港開發、持有、經營多個物業項目。

b. 有關中糧集團及COFCO Group之資料

中糧集團，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為 貴公司之控股股東，乃一家全球領先的農產品、食品領域多元化產品和服務供應商。

2. 續簽租賃總協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴公司認為， 貴集團出租商用物業予COFCO Group乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按 貴集團及COFCO Group的商業需求進行。 貴集團將根據租賃安排從COFCO Group獲得穩定收入。預期 貴集團將根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續簽現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)租賃商用物業屬 貴集團主要業務範疇；及(ii)訂立租賃總協議之理由及裨益，尤其是根據租賃安排可從COFCO Group獲得穩定收入，吾等認同董事之意見，認為租賃總協議項下租賃交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 租賃總協議之主要條款

於最後實際可行日期， 貴集團若干成員公司通過訂立多項租賃協議將商用物業出租予COFCO Group。該等出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公室、營業部或其他商業用途。 貴集團與COFCO Group訂立之租賃協議將受租賃總協議之條款及條件之規限，而該協議已通過其補充協議將年期進一步延至二零二五年十二月三十一日。根據租賃總協議，COFCO Group之應付租金及管理費須符合租賃總協議中一般定價條款之規定，惟租金及服務費須按公平原則協定及釐定，須與 貴集團向獨立第三方提供類似產品及服務所收取的公平市場租金或市價相若或不遜於有關租金或市價，且須由 貴集團相關成員公司與COFCO Group經考慮相關物業的質量及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇物業應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

租賃總協議亦規定，於訂立租賃協議前， 貴集團之相關成員公司須：

- (a) 倘價格為唯一釐定因素：(i)就租賃類似物業獲得不少於兩名獨立第三方的報價；或(ii)自COFCO Group獲得不少於兩份其他出租人租賃予彼之類似物業租賃記錄，而在此情況下，COFCO Group於有關租賃協議項下應付之租金及其他相關條件對 貴集團而言應不遜於該等報價或租賃記錄（視情況而定）；或
- (b) 倘價格為其中一項釐定因素，則進行磋商及（如必要）獲取相關報價及／或定價記錄，以按公平基準釐定交易之全部條款。

獨立財務顧問函件

對於價格為其中一項釐定因素的情況，由於實際狀況（如物業的獨特性或其位置、景觀及／或規模（就幾項物業而言）或樓層（就一棟樓宇而言））差異可能導致實際上無法就租賃可資比較物業從一名或多名獨立第三方獲取報價。貴集團將嘗試就租賃類似物業盡可能從不少於兩名獨立第三方獲取報價，惟於任何情況下，貴集團將就貴集團租賃予獨立第三方的同一樓宇或附近地點的不少於兩項物業取得定價記錄，以確保COFCO Group應付的租金對貴集團而言不遜於該等租賃記錄。

對租賃總協議主要條款之評估

為評估租賃總協議之條款是否公平合理，吾等已取得及審閱租賃總協議，並注意到租賃之定價乃按上述基準釐定。鑑於租賃之定價須按公平原則釐定，須與貴集團向獨立第三方提供類似產品及服務所收取的公平市場租金或市價相若或不遜於有關租金或市價，且須由貴集團相關成員公司與COFCO Group經考慮相關物業的質量及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇物業應付的租金及相關物業附近同類物業的現行市場租金協定，吾等認為租賃總協議之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦已取得貴集團與COFCO Group相關成員公司於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月根據租賃總協議所訂立租賃協議的清單。吾等隨機選取並審閱貴集團與COFCO Group於上述期間所訂立的10份租賃協議。吾等注意到，租賃協議乃根據上述定價條款訂立。此外，吾等亦已比較租賃予COFCO Group之每平方米租金與相同樓宇物業獨立第三方租戶之每平方米租金以及相關物業附近同類物業的現行市場租金。吾等注意到，貴集團所收取之租金與現行市價或貴集團給予獨立第三方之價格相若或不遜於有關市價或價格。

此外，吾等亦已比較貴集團向COFCO Group及獨立第三方提供之租賃協議條款，吾等注意到，除上文所述之租金外，貴集團向COFCO Group提供之租賃協議的其他主要條款（如租賃目的、按金付款、支付條款及滯納金）與向獨立第三方所提供者基本相若。

經考慮上文所述，吾等認為租賃總協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 年度上限

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，租賃總協議項下交易之過往年度上限載列如下：

現有年度上限：	人民幣千元
二零二零年十二月三十一日	250,000
二零二一年十二月三十一日	255,000
二零二二年十二月三十一日	260,000

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月期間，COFCO Group就租賃物業向 貴集團支付的過往實際租金及管理費總額載列如下：

貴集團與COFCO Group之過往交易金額 (截至以下日期止財政年度／期間)：	人民幣千元
二零二零年十二月三十一日	161,338
二零二一年十二月三十一日	154,358
二零二二年九月三十日	106,908

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，租賃總協議項下交易之年度上限載列如下：

年度上限	人民幣千元
二零二三年十二月三十一日	245,000
二零二四年十二月三十一日	250,000
二零二五年十二月三十一日	255,000

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度的年度上限乃根據以下各項釐定：(a)截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之過往年度上限(分別為人民幣250百萬元、人民幣255百萬元及人民幣260百萬元)；(b)截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月期間 貴集團與COFCO Group訂立的租賃協議的過往交易金額(由於新冠疫情相關政策的影響及經濟狀況疲弱，低於相關財政年度之過往年度上限)；(c)預期 貴集團將與COFCO Group成員公司就位於北京的中糧廣場及中糧置地廣場訂立的新租賃協議(涉及總建築面積合共約12,600平方米)及預期 貴集團將與COFCO Group成員

獨立財務顧問函件

公司就 貴集團將完工的南昌大悅城、天府大悅城及重慶大悅城訂立的新租賃協議（涉及總建築面積合共約6,130平方米），按相關城市的每平方米平均租金人民幣40元至人民幣400元計，預計該等協議將令截至二零二三年十二月三十一日止年度租賃總協議項下交易增加達約人民幣62,000,000元；及(d)經考慮未來數年相關物業之現行市場租金的預計增幅以及中國新冠疫情情況改善後的潛在需求，按中國國家統計局公佈的二零二二年前十個月中國居民消費價格指數平均值約為2.01%計算，二零二四年（與二零二三年相比）及二零二五年（與二零二四年相比）之年度上限分別按年增長約2%及2%。

吾等對年度上限之意見

為評估截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之年度上限是否公平合理，吾等已取得並審閱管理層所提供的年度上限計算方式。吾等注意到，年度上限乃根據以下各項計算得出：

- (i) 預期將於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度（租金於該期間遞增）內續簽的現有租約；及
- (ii) 預期將於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內訂立的新租賃協議。

吾等已與管理層討論，預期租賃總協議項下大部分現有租約於屆滿後將會根據租賃總協議所述的定價政策續簽。誠如董事會函件所披露，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，租賃總協議項下過往交易金額分別為人民幣161.3百萬元、人民幣154.4百萬元及人民幣106.9百萬元，即現有年度上限之使用率分別為64.5%、60.5%及54.8%（按比例計算）。誠如管理層所告知，此乃主要由於新冠疫情相關政策的影響及經濟狀況疲弱導致COFCO Group對 貴集團商用物業的需求放緩。吾等亦從公開資料留意到， 貴集團的物業（尤其是位於北京的物業）於過去兩年曾數次關閉，執行政府實施的強制居家辦公政策，對租賃業務產生直接影響。

因此，管理層預期，於中國境內新冠疫情影响緩和後，客戶需求（包括COFCO Group的需求）將會增加。吾等亦已與管理層討論並了解到，預計 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度有新建商用物業竣工。因此，管理層預期 貴集團將會與COFCO Group成員公司訂立新租約。具體而言，誠如董事會函件所披露，預期 貴集團將與COFCO Group成員公司就位於北京的中糧廣場及中糧置地廣場訂立新租賃協議（涉及總建築面積合共約12,600平方米）及預期 貴集團將與COFCO Group成員公司就 貴集團將完工的南昌大悅城、天府大悅城及重慶大悅城訂立新租賃協議（涉及總建築面積合共約6,130平方米），按相關城市的每平方米平均租金人民幣40元至人民幣400元計，預計該等協議將令截至二零二三年十二月三十一日止年度租賃總協議項下交易增加達約人民幣62,000,000元。

獨立財務顧問函件

吾等已取得並審閱該等新租約的清單(當中註明物業的位置、各項物業的建築面積、每平方米建議租金及來自COFCO Group的準租戶)。吾等亦獲悉，與COFCO Group之新租約目前正在磋商中。吾等亦已將清單中若干物業的每平方米建議租金與相關物業的現有租約或從COFCO Group成員公司獲得的相關物業附近類似物業的租賃記錄或從物業代理獲得的公開資料(當中列明相關物業附近類似物業的現行市場租金)進行比較，且吾等留意到每平方米建議租金與現行市場租金基本一致。對於預期因新租約產生的估計租金總額約人民幣62,000,000元，吾等亦已重新進行計算，並無發現有差異。

此外，吾等已研究中國國家統計局發佈的二零二二年前十個月中國居民消費價格指數，並已重新計算二零二二年前十個月中國居民消費價格指數平均值(為約2.01%)，並無發現有差異。鑒於上文所述，吾等認同管理層的觀點，即經計及現行市場租金的預期增幅及潛在需求，估計截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年年度上限的增幅為2%，這將為 貴集團帶來更多收入，符合股東之整體利益。

經考慮上文所述，尤其是以下各項後，吾等認為年度上限屬公平合理，並符合股東之整體利益：(i)截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月的過往交易金額；(ii)對年度上限增加緩衝額將讓 貴集團可滿足COFCO Group的潛在需求，從而帶來更多收入；及(iii)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度新增的可供租賃商用物業。

內部控制措施

誠如董事會函件所述， 貴集團已根據上市規則制定以下有關監管 貴公司關連交易的內部控制措施：

- (a) 貴公司財務部應獲取並監察所有報價及／或定價記錄(作為租賃總協議項下交易價格參考)，並確保條款遵守交易據以訂立之租賃總協議，在此方面，其應確保：(i)有關交易全面遵守 貴公司所採納之價格政策及內部程序；(ii)協議項下交易乃按一般商業條款進行；(iii)於有關訂單訂立前，提供予 貴集團有關租約之租金不遜於 貴集團向獨立第三方提供之該等租約之價格；

獨立財務顧問函件

- (b) 貴公司財務部將向 貴集團相關項目公司分配有關向 貴公司關連人士進行租賃的年度交易限額，而該等項目公司將每月向 貴公司財務部匯報年度交易限額的使用情況，而 貴公司財務部將每月審查租賃總協議項下擬進行的持續關連交易的交易金額，以確保遵守租賃總協議項下的年度上限。此外，相關項目公司的風險管理人員將每日審批及監控向 貴公司關連人士進行租賃的年度交易限額的使用情況；及
- (c) 獨立非執行董事及 貴公司應聘請其外部核數師按上市規則之要求開展持續關連交易之年度審閱。

董事會認為，有關定價的內部控制程序可有效確保租賃總協議項下擬進行交易的定價及條款乃按一般商業條款及不遜於 貴集團向獨立第三方提供類似服務之條款進行，並符合 貴集團之定價政策。

吾等已進一步審閱有關 貴公司與關連方之間持續關連交易的內部控制文件，誠如管理層所告知，吾等注意到(i)管理層及上述內部控制措施所述負責部門之相關人員將定期監察及監控租賃總協議項下擬進行之關連交易，以確保相關交易於一般業務過程中按一般商業條款進行，並符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)獨立非執行董事將每年審閱租賃總協議項下擬進行之關連交易，並確認相關交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，且根據規管該等交易之協議按屬公平合理且符合股東整體利益之條款進行；及(iii) 貴公司核數師將根據上市規則審閱 貴集團之持續關連交易並發出載有其審閱發現及結論之函件。

鑒於上文所述，吾等認為，倘 貴公司有效落實上述各項職責，則就租賃總協議而言足以保障股東之權益。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立並符合上文所述之內部措施。

意見及建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為租賃總協議及年度上限乃(i)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准租賃總協議及年度上限之相關決議案。

此 致

大悅城地產有限公司之獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
東興證券(香港)有限公司
投資銀行部
執行總經理
曾永毅
謹啟

二零二二年十二月十二日

曾永毅先生自二零零八年起為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，現為東興證券(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。曾先生於機構融資行業擁有逾14年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之各類關連交易提供獨立財務諮詢服務。

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何內容或本通函有所誤導。

B. 權益披露

1. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其已被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之好倉

董事／最高 行政人員姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比 (%)
曹榮根先生	本公司	實益擁有人	3,451,663	0.02% (附註2)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% (附註2)
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% (附註2)

附註：

- 於本公司或其相聯法團之股份之好倉，不包括股本衍生工具（如購股權、認股權證或可換股債券）。
- 該百分比（約整至小數點後兩位）乃根據於最後實際可行日期之本公司已發行股份總數14,231,124,858股股份計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其已被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)陳朗先生為中糧集團副總裁及大悅城控股集團董事兼主席；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；(iii)馬德偉先生為中糧集團之僱員及大悅城控股集團之董事；(iv)劉雲先生為中糧集團之僱員及大悅城控股集團之董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團之僱員以及大悅城控股集團和中糧糖業控股股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600737））之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

2. 主要股東權益

就本公司董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非本公司董事或最高

行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	股份／可轉換 優先股數目 (附註1)	佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (%)
中糧集團	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧香港」)	普通股	9,501,359,644 (L) (附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
明毅有限公司(「明毅」)	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
大悅城控股集團	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
得茂	普通股	367,692,000 (L) (附註2)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) (附註3)	100%
Citigroup Inc.	普通股	1,112,905,624 (L)	7.82%
		1,112,905,624 (P)	7.82%
GIC Private Limited	普通股	993,258,000 (L) (附註4)	6.98%

附註：

1. 該股份百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數14,231,124,858股股份,並假設1,095,300,778股可轉換優先股並無悉數轉換為1,095,300,778股股份進行計算。可轉換優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
 2. 於最後實際可行日期,明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,133,667,644股股份中擁有權益。於最後實際可行日期,中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂及明毅於9,501,359,644股股份中擁有權益。於最後實際可行日期,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股股份中擁有權益。
 3. 於最後實際可行日期,中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。於最後實際可行日期,中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
 4. 於最後實際可行日期,GIC Private Limited以投資管理人身份持有993,258,000股股份。
- L. 表示好倉。
S. 表示淡倉。
P. 表示可供借出的股份。

C. 董事之服務合約

於最後實際可行日期,董事與本集團任何成員公司並無訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

D. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期,概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期,概無董事直接或間接於由本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

E. 競爭權益

於最後實際可行日期,據董事所知,根據上市規則第8.10條,董事及彼等各自之聯繫人概無在與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益,與本集團亦無任何其他利益衝突。

F. 專家同意書及資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
東興證券(香港)有限公司	可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就本通函之刊發出具同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件、報告及／或意見並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家確認，於最後實際可行日期，其並無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

G. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無發生任何重大不利變動。

H. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)查閱：

- (a) 租賃總協議；
- (b) 獨立董事委員會之推薦建議函件，全文載於本通函第14至15頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第16至25頁；
- (d) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述的同意書；及

(e) 本通函。

I. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

根據上市規則，將根據本公司之公司細則於股東特別大會上退任及建議於股東特別大會上重選之董事詳情載列如下：

陳朗先生（「**陳先生**」），56歲，持有工商管理碩士學位。彼於二零一九年四月加入中糧集團，現為中糧集團副總裁、大悅城控股集團董事兼主席以及香港上市公司中國蒙牛乳業有限公司的非執行董事兼董事會主席。

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二零一九年四月。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。

陳先生亦曾任上海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二零一九年六月，香港上市公司華潤啤酒（控股）有限公司執行董事兼董事會主席直至二零一九年七月，以及香港上市公司中國食品有限公司的非執行董事兼董事會主席直至二零二二年九月。

除上文所披露者外，陳先生並無在本集團擔任任何其他職務，與任何董事、本公司主要股東或控股股東或高級管理人員亦無任何關係。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）的董事職務。

於最後實際可行日期，按證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部之涵義，陳先生概無於本公司證券中擁有任何權益。

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之任期為三年，可透過發出三個月之事先書面通知終止，並須於本公司下次股東大會上退任及膺選連任，其後須根據本公司之公司細則及上市規則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。陳先生擔任本公司非執行董事兼董事長一職將不收取任何酬金，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有關委任陳先生的資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露，亦無其他事項須提請股東注意。

股東特別大會通告

大悅城控股
GRANDJOY



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)

股東特別大會通告

茲通告大悅城地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月二十九日(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樓香港世界貿易中心會總裁廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列將予提呈之決議案(不論有否修訂)為普通決議案。除另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零二二年十二月十二日刊發的通函(「通函」)所載者具有相同涵義。

普通決議案

有關續簽租賃總協議的決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認租賃總協議、其條款及條件及其項下擬進行之交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事在其認為就令本決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出或採取一切行動、事宜及步驟，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

有關重選非執行董事的決議案

2. 「動議批准重選陳朗先生為本公司非執行董事。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗

中國，二零二二年十二月十二日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零二二年十二月二十二日(星期四)至二零二二年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件須於二零二二年十二月二十一日(星期三)下午四時三十分或之前提交予本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及投票。如委任超過一名受委代表，則該委任須列明如此獲委任之有關受委代表各自所代表的有關股份數目及類別。
- (3) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如該名持有人為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於股東名冊中就有關股份排名首位之其中一名上述與會人士方有權就有關股份投票。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的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，必須盡快及無論如何最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(不遲於二零二二年十二月二十七日(星期二)上午十一時正)或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據應被視作已撤銷。
- (5) 根據上市規則，於股東特別大會提呈的決議案須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
- (6) 為保障股東、員工及其他持份者的健康與安全，以及預防新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情之傳播，本公司將於股東特別大會上採取(包括但不限於)以下預防措施：
 - (i) 強制體溫篩查/檢測及健康申報
 - (ii) 強制佩戴自備外科口罩
 - (iii) 不派發茶點、飲料、禮餅券或公司禮品
 - (iv) 按指示就座在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕任何未有遵照預防措施或受香港政府規定檢疫隔離之人士進入股東特別大會會場，或要求其離開股東特別大會會場。
- (7) 為股東及所有與會人士之健康安全著想，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權，並謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之代表按照其投票指示於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以此作為替代方案，並於上述指定時間前交回代表委任表格。
- (8) 鑒於多個司法管轄區(包括香港特別行政區)實施外遊限制以預防2019冠狀病毒病的傳播，本公司若干董事可透過電話會議或其他類似的電子途徑出席股東特別大會。
- (9) 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。

股東特別大會通告

- (10) 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特別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，則股東特別大會將會延期。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特別大會，如股東選擇出席股東特別大會，則務請小心注意安全。

- (11) 於本通告日期，執行董事為曹榮根先生；非執行董事為陳朗先生(董事長)、馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事為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。