

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公告**

**摘要**

- 營業收入總額人民幣20,831.4百萬元，同比增長69.2%，其中，物業開發收入人民幣16,483.7百萬元，同比增長130.6%，交付物業結算面積和平均結算單價分別同比增長99.7%和15.5%。
- 合約銷售金額人民幣28,558.0百萬元，同比增長5.8%，合約銷售面積800,946.4平方米，同比增長25.0%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣530.8百萬元，同比下降10.3%。剔除投資物業之稅後公允價值虧損及匯率變動影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤人民幣822.7百萬元，同比增長48.9%。
- 本集團致力於優化資本結構，維護良好的銀企關係，持續降低融資成本，平均融資成本3.97%，同比下降0.16個百分點。
- 董事會建議派發二零二二年末期股息每股1.2港仙（二零二一年：無）。

董事會宣佈本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字。審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	20,831,357	12,313,297
銷售及提供服務的成本		<u>(14,424,999)</u>	<u>(7,599,709)</u>
毛利		6,406,358	4,713,588
其他收入	4	340,982	297,531
其他收益及虧損淨額	5	(311,977)	(122,800)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(102,410)	(308,482)
分銷及銷售成本		(851,314)	(738,283)
行政開支		(865,073)	(914,879)
下列各項之公允價值(虧損)/收益：			
投資物業		(782,608)	167,489
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(9,628)	(19,376)
融資成本	6	(1,251,797)	(853,721)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(40,226)	35,692
應佔合營企業溢利		<u>68,164</u>	<u>202,080</u>
除稅前溢利	7	2,600,471	2,458,839
所得稅開支	8	<u>(1,499,893)</u>	<u>(973,957)</u>
年度溢利		<u>1,100,578</u>	<u>1,484,882</u>
下列各方應佔年度溢利：			
本公司擁有人		530,773	591,666
永久性資本工具持有人		334,593	353,102
非控股權益		<u>235,212</u>	<u>540,114</u>
		<u>1,100,578</u>	<u>1,484,882</u>
每股基本及攤薄盈利	10	<u>人民幣3.5分</u>	<u>人民幣3.9分</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度溢利	<u>1,100,578</u>	<u>1,484,882</u>
<b>其他全面(開支)／收入：</b>		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(596,491)	76,683
用於現金流量對沖的對沖工具公允價值收益	<u>308,415</u>	<u>162,502</u>
年度其他全面(開支)／收入，扣除所得稅	<u>(288,076)</u>	<u>239,185</u>
<b>年度全面收入總額</b>	<b><u>812,502</u></b>	<b><u>1,724,067</u></b>
下列各方應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	233,145	815,368
永久性資本工具持有人	334,593	353,102
非控股權益	<u>244,764</u>	<u>555,597</u>
	<b><u>812,502</u></b>	<b><u>1,724,067</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	63,155,846	61,157,220
物業、廠房及設備	3,088,938	3,283,793
使用權資產	1,530,879	1,614,264
無形資產	109,946	107,732
所持聯營公司權益	750,483	117,264
所持合營企業權益	6,323,625	6,229,516
給予聯營公司的貸款	2,432,941	832,613
給予非控股權益的貸款	147,000	—
透過損益按公允價值列賬之金融資產	510	510
商譽	184,297	184,297
按金	158,575	185,892
遞延稅項資產	314,755	186,345
對沖工具	241,852	—
	<u>78,439,647</u>	<u>73,899,446</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	14,666	14,176
待售物業	4,615,638	7,597,916
待售在建物業	33,417,306	32,691,200
應收賬款	11	117,615
合約成本	85,518	68,839
按金、預付款項及其他應收款項	2,886,192	3,063,217
應收同系附屬公司款項	25,613	52,127
應收非控股權益款項	51,574	48,659
應收合營企業款項	38,079	33,434
應收聯營公司款項	743,737	652,931
給予聯營公司的貸款	1,015,816	771,938
給予非控股權益的貸款	995,000	1,020,000
可收回稅項	414,307	500,476
對沖工具	157,123	230
受限制銀行存款	84,892	127,216
已抵押存款	5,402	5,500
現金及銀行結存	16,895,367	10,352,897
	<u>61,563,845</u>	<u>57,120,945</u>
<b>資產總值</b>	<u>140,003,492</u>	<u>131,020,391</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	6,004,257	5,276,556
其他應付款項及應計費用		6,873,925	5,355,517
合約負債		11,185,853	12,320,127
租賃負債		85,076	60,466
應付最終控股公司款項		8	28
應付中間控股公司款項		17,591	660
應付直接控股公司款項		–	15,550
應付非控股權益款項		194,222	367,599
應付聯營公司款項		511,904	202,510
應付合營企業款項		250,190	336,707
應付同系附屬公司款項		287,899	94,469
同系附屬公司給予的貸款		221,649	996,486
非控股權益給予的貸款		1,833,015	1,953,326
合營企業給予的貸款		–	2,524,800
第三方給予的貸款		25,560	1,211,694
銀行借款		4,935,955	8,400,146
應付所得稅及土地增值稅		1,014,592	708,889
遞延收入		1,551	1,538
應付債券		1,017,676	1,576,267
對沖工具		–	118,840
		<u>34,460,923</u>	<u>41,522,175</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>27,102,922</u>	<u>15,598,770</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>105,542,569</u></u>	<u><u>89,498,216</u></u>

	於十二月三十一日	
附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	966,378	994,181
租賃負債	117,738	188,003
同系附屬公司給予的貸款	1,068,500	768,558
第三方給予的貸款	7,898,800	6,372,633
合營企業給予的貸款	5,574,800	—
非控股權益給予的貸款	821,872	—
銀行借款	19,406,417	12,776,484
遞延稅項負債	8,092,699	7,930,053
應付債券	2,962,245	2,409,314
對沖工具	—	39,570
應付非控股權益款項	4,842	—
應付合營企業款項	539,000	—
	<u>47,453,291</u>	<u>31,478,796</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>58,089,278</b></u>	<u><b>58,019,420</b></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	13 1,122,414	1,122,414
儲備	28,801,918	28,735,697
本公司擁有人應佔權益	29,924,332	29,858,111
永久性資本工具	7,245,471	8,311,498
非控股權益	20,919,475	19,849,811
<b>總權益</b>	<u><b>58,089,278</b></u>	<u><b>58,019,420</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市。

本集團之主要業務為投資控股、物業投資及開發及酒店經營。

本公司的直接控股公司大悅城控股為一間於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市。董事認為，本公司的最終控股公司為中糧集團（一間於中國成立的公司）。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣（本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣）人民幣列示，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近千位數。

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則

### 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後之新冠疫情相關租金減免
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架引用
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－用作預期用途之前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現以及本綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）的相關修訂「財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類」 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號（修訂本）	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部乃由董事根據業務單位並參考所售商品或所提供服務而釐定。該等業務單位為向執行董事(即主要營運決策者)作內部報告以供分配資源及評估表現的基礎。於本期間，向主要營運決策者呈報用作評估表現及分配資源的資料已重新分類。過往期間呈報的「管理輸出項目及其他服務」分部已根據向主要營運決策者呈報的資料拆分為「管理輸出項目」及「其他服務」兩個新分部。比較數字已予重列，以符合本期間呈列方式的變動。

本集團旗下實體具有類似經濟特徵且所售商品或所提供服務性質相若的經營分部已合併為以下所列的不同可呈報分部：

物業投資	物業租賃及相關服務
物業及土地開發	開發及銷售物業與土地開發
酒店經營	酒店持有及管理
管理輸出項目	提供管理輸出服務
其他服務	提供雜項服務

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	3,492,923	4,055,875
銷售待售物業	16,483,682	7,149,317
管理輸出項目	167,816	179,961
其他服務收入	133,237	161,752
	<u>20,277,658</u>	<u>11,546,905</u>
酒店經營	<u>553,699</u>	<u>766,392</u>
總收益	<u><u>20,831,357</u></u>	<u><u>12,313,297</u></u>
來自客戶合約的收益	17,927,330	8,794,012
租賃	<u>2,904,027</u>	<u>3,519,285</u>
總收益	<u><u>20,831,357</u></u>	<u><u>12,313,297</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>588,896</u>	<u>16,483,682</u>	<u>553,699</u>	<u>167,816</u>	<u>133,237</u>	<u>17,927,330</u>
地區市場						
中國內地	573,729	16,483,682	553,699	124,764	131,511	17,867,385
香港	15,167	—	—	43,052	1,726	59,945
	<u>588,896</u>	<u>16,483,682</u>	<u>553,699</u>	<u>167,816</u>	<u>133,237</u>	<u>17,927,330</u>
收益確認時間						
於某一時點	—	16,483,682	126,917	—	—	16,610,599
於一段時間內	<u>588,896</u>	<u>—</u>	<u>426,782</u>	<u>167,816</u>	<u>133,237</u>	<u>1,316,731</u>
	<u>588,896</u>	<u>16,483,682</u>	<u>553,699</u>	<u>167,816</u>	<u>133,237</u>	<u>17,927,330</u>

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	588,896	16,483,682	553,699	167,816	133,237	17,927,330
分部間	<u>15,718</u>	<u>—</u>	<u>302</u>	<u>84,279</u>	<u>46,621</u>	<u>146,920</u>
合計	<u>604,614</u>	<u>16,483,682</u>	<u>554,001</u>	<u>252,095</u>	<u>179,858</u>	<u>18,074,250</u>
租金收益	2,915,841	—	—	—	—	2,915,841
租金調整	<u>(11,814)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(11,814)</u>
租金收益總額	<u>2,904,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,904,027</u>
分部間對銷	<u>(15,718)</u>	<u>—</u>	<u>(302)</u>	<u>(84,279)</u>	<u>(46,621)</u>	<u>(146,920)</u>
分部資料所披露的收益	<u>3,492,923</u>	<u>16,483,682</u>	<u>553,699</u>	<u>167,816</u>	<u>133,237</u>	<u>20,831,357</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>	<u>536,590</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,392</u>	<u>179,961</u>	<u>161,752</u>	<u>8,794,012</u>
<b>地區市場</b>						
中國內地	522,865	7,149,317	766,392	137,306	158,603	8,734,483
香港	<u>13,725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,655</u>	<u>3,149</u>	<u>59,529</u>
	<u>536,590</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,392</u>	<u>179,961</u>	<u>161,752</u>	<u>8,794,012</u>
<b>收益確認時間</b>						
於某一時點	-	7,149,317	191,379	-	-	7,340,696
於一段時間內	<u>536,590</u>	<u>-</u>	<u>575,013</u>	<u>179,961</u>	<u>161,752</u>	<u>1,453,316</u>
	<u>536,590</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,392</u>	<u>179,961</u>	<u>161,752</u>	<u>8,794,012</u>

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>						
外部客戶	536,590	7,149,317	766,392	179,961	161,752	8,794,012
分部間	<u>40,785</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>103,922</u>	<u>56,255</u>	<u>200,973</u>
<b>合計</b>	<u>577,375</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,403</u>	<u>283,883</u>	<u>218,007</u>	<u>8,994,985</u>
租金收益	3,521,870	-	-	-	-	3,521,870
租金調整	<u>(2,585)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,585)</u>
<b>租金收益總額</b>	<u>3,519,285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,519,285</u>
<b>分部間對銷</b>	<u>(40,785)</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>(103,922)</u>	<u>(56,255)</u>	<u>(200,973)</u>
<b>分部資料所披露的收益</b>	<u>4,055,875</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,392</u>	<u>179,961</u>	<u>161,752</u>	<u>12,313,297</u>

## (ii) 客戶合約的履約責任

### 物業開發及銷售(於某一時點確認收益)

就與客戶訂立的物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業是基於客戶的特定規格要求，而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，董事斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權時)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的20%至100%(二零二一年：20%至100%)作為按金。此舉將產生合約負債，直至竣工物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示抑或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

本集團按合約評估預付款項是否可能包括重大融資成分。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大變動，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資一方的信貸特徵的情況下，就貨幣時間價值的影響作相應調整。由於此應計費用使得施工期間的合約責任金額增加，因此亦導致竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額增加。

倘取得合約的增量成本可在一年內悉數於損益攤銷，則董事將應用可行權宜方法支銷所有該等成本。

### 物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務的收益參照相關履約責任的完成進度在某一時段內確認(如客戶在本集團履約的同時取得並消耗本集團履約所提供的利益)，或在客戶取得明確貨品或服務的控制權的時點確認(視情況而定)。

**(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格**

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格以及收益的預期確認時間如下：

	物業銷售	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	5,971,559	10,352,614
一年以上但不超過兩年	7,371,449	3,119,270
	<u>13,343,008</u>	<u>13,471,884</u>

所有物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務均為期一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未完成合約的交易價格未予披露。

**(iv) 租賃**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營租賃的總收益		
固定或與承租人表現掛鈎的租賃付款	<u>2,904,027</u>	<u>3,519,285</u>

有關分部的資料呈報如下。

### 分部收益及分部業績

下表載列本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業及		管理輸出			分部合計	分部間對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	項目	其他服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收益</b>								
外部客戶	3,504,737	16,483,682	553,699	167,816	133,237	20,843,171	-	20,843,171
分部間收益	15,718	-	302	84,279	46,621	146,920	(146,920)	-
綜合	<u>3,520,455</u>	<u>16,483,682</u>	<u>554,001</u>	<u>252,095</u>	<u>179,858</u>	<u>20,990,091</u>		<u>20,843,171</u>
租金調整								(11,814)
綜合損益表所呈列的收益								<u>20,831,357</u>
<b>分部業績</b>								
	<u>1,155,164</u>	<u>2,812,076</u>	<u>(113,815)</u>	<u>158,924</u>	<u>65,404</u>	<u>4,077,753</u>		<u>4,077,753</u>
未分配企業收入及其他收益								222,146
未分配企業開支及其他虧損								(439,724)
融資成本								(1,251,797)
應佔聯營公司虧損								(40,226)
應佔合營企業溢利								68,164
給予聯營公司的貸款之 已確認減值虧損								<u>(35,845)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前 溢利								<u>2,600,471</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業及		管理輸出					
	物業投資	土地開發	酒店經營	項目	其他服務	分部合計	分部間對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收益</b>								
外部客戶	4,058,460	7,149,317	766,392	179,961	161,752	12,315,882	-	12,315,882
分部間收益	<u>40,785</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>103,922</u>	<u>56,255</u>	<u>200,973</u>	<u>(200,973)</u>	<u>-</u>
綜合	<u>4,099,245</u>	<u>7,149,317</u>	<u>766,403</u>	<u>283,883</u>	<u>218,007</u>	<u>12,516,855</u>	<u>(200,973)</u>	<u>12,315,882</u>
租金調整								<u>(2,585)</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>12,313,297</u>
分部業績	<u>2,709,536</u>	<u>344,393</u>	<u>(19,610)</u>	<u>231,426</u>	<u>169,959</u>	<u>3,435,704</u>		<u>3,435,704</u>
未分配企業收入及其他收益								248,050
未分配企業開支及其他虧損								(309,303)
融資成本								(853,721)
應佔聯營公司虧損								35,692
應佔合營企業虧損								202,080
給予聯營公司的貸款及 其他應收款項之已確認 減值虧損								<u>(299,663)</u>
綜合損益表所呈列的 除稅前溢利								<u>2,458,839</u>

分部間收益按集團實體協定的價格計算，有關價格與提供予第三方的價格無重大差異。

分部收益指各分部所賺取的收益，並無就於相關租賃期內按直線法確認經營租賃的租金收入而對物業租賃作出租金調整。分部業績指各分部所賺取的溢利／產生的虧損，並無分配就管理目的而產生的若干項目（包括若干其他收入、若干其他收益及虧損、若干行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／虧損以及就給予聯營公司的貸款及其他應收款項確認的減值虧損）。上文所述者為向執行董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

### 分部資產及負債

分部資產及負債並未於綜合財務報表中披露，此乃因相關資料並無定期向執行董事呈報以供分配資源及評估表現。

### 地區資料

下表載列按地區劃分的本集團來自外部客戶的收益資料。客戶所在地以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	20,715,893	12,197,450
香港	115,464	115,847
	<u>20,831,357</u>	<u>12,313,297</u>

按地點劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國內地	72,256,327	69,898,158
香港	2,703,390	2,611,630
	<u>74,959,717</u>	<u>72,509,788</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

## 其他資料

定期向主要經營決策者匯報的各項目金額(計入分部損益或分部資產計量)如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日 止年度</b>						
根據預期信貸虧損模式已確認/ (撥回)的減值虧損淨額	15,903	4,626	(696)	42,138	4,594	66,565
物業、廠房及設備折舊	19,588	3,755	163,819	1,188	11,845	200,195
使用權資產折舊	12,327	2,603	54,534	1,141	1,519	72,124
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)淨額	3,213	14	(1,184)	—	—	2,043
待售物業減值虧損	—	209,114	—	—	—	209,114
待售在建物業的減值虧損	—	81,972	—	—	—	81,972
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>截至二零二一年十二月三十一日 止年度</b>						
根據預期信貸虧損模式已確認/ (撥回)的減值虧損淨額	7,556	2,723	(164)	1,498	(2,570)	9,043
物業、廠房及設備折舊	23,005	3,156	181,709	3,005	12,824	223,699
使用權資產折舊	8,997	2,059	56,619	1,145	2,215	71,035
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)淨額	3,613	28	(1,073)	—	(88,693)	(86,125)
待售在建物業的減值虧損	—	266,643	—	—	—	266,643
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 4. 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	120,920	138,319
非銀行金融機構*	19,685	4,999
給予合營企業的貸款	7	1,313
給予聯營公司的貸款	136,708	117,654
給予非控股權益的貸款	13,728	3,596
政府補助(附註)	42,704	22,623
退回中國增值稅及附加費	-	3
其他	7,230	9,024
	<u>340,982</u>	<u>297,531</u>

\* 非銀行金融機構指本集團之同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

附註：中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補助。政府補助主要指地方政府授予本集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎對當地發展作出的貢獻。該等補助並無任何未達成的條件或或然事項。

#### 5. 其他收益及虧損淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(2,043)	86,125
待售物業減值虧損	(209,114)	-
待售在建物業的減值虧損	(81,972)	(266,643)
物業、廠房及設備的減值虧損	-	(62,692)
使用權資產的減值虧損	-	(13,227)
出售附屬公司的收益	10,314	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(147,084)	117,495
其他	117,922	16,142
	<u>(311,977)</u>	<u>(122,800)</u>

## 6. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	731,206	687,081
非銀行金融機構給予的貸款*	51,920	72,033
其他同系附屬公司給予的貸款	7,355	7,060
合營企業給予的貸款	183,580	31,295
非控股權益給予的貸款	112,777	98,641
聯營公司給予的貸款	771	713
應付債券	134,542	151,801
第三方給予的貸款	430,416	362,393
租賃負債	11,256	12,510
其他	35,757	27,812
	<u>1,699,580</u>	<u>1,451,339</u>
利息支出總額		
	<u>1,699,580</u>	<u>1,451,339</u>
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(88,278)	(157,604)
待售在建物業	(359,505)	(440,014)
	<u>(447,783)</u>	<u>(597,618)</u>
	<u>1,251,797</u>	<u>853,721</u>

\* 非銀行金融機構指中糧財務。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

借貸成本每年按介乎3.00%至6.48%的比率(二零二一年：3.85%至6.50%)作資本化。

## 7. 除稅前溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目後計算：		
董事酬金	2,718	5,504
折舊及攤銷：		
攤銷：		
—無形資產(計入銷售成本)	4,191	4,060
—無形資產(計入行政開支)	5,584	7,713
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,190	1,756
使用權資產折舊	72,124	71,035
物業、廠房及設備折舊	200,195	223,699
折舊及攤銷總額	283,284	308,263
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	12,887,739	6,034,237
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	888,996	880,654
因提供物業管理及其他物業相關服務所產生的直接營運開支	128,352	122,807
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	519,912	562,011
	14,424,999	7,599,709
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	1,005,727	1,030,379
退休福利計劃供款	96,206	100,738
	1,101,933	1,131,117
減：於待售在建物業及在建投資物業中資本化的金額	(159,325)	(189,215)
	942,608	941,902
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	196,224	208,077
核數師薪酬	2,250	2,250

## 8. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	992,708	587,056
中國股息預扣稅	34,239	74,041
土地增值稅	409,671	53,947
香港利得稅	13,991	16,424
	<u>1,450,609</u>	<u>731,468</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	16,148	4,502
遞延稅項	33,136	237,987
	<u>1,499,893</u>	<u>973,957</u>

根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首200萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過200萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅率制度後所涉及的金額對於綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國內地的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）。於其他司法權區產生的稅項按有關司法權區的現行稅率計算。

中國企業所得稅法規定，兩家擁有直接投資關係的「居民企業」之間的合資格股息收入獲豁免繳納所得稅。除此之外，有關股息將須按稅務條約或國內法律繳納5%至10%的預扣稅。本集團現時須就兩個年度按10%的稅率繳納預扣稅。

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額（即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支）按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島、百慕達群島及薩摩亞的任何所得稅。



## 11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃應收款項	107,452	110,735
應收物業管理費	11,427	3,311
酒店經營及相關服務應收款項	19,686	21,862
其他	1,013	807
減：信貸虧損撥備	(21,963)	(25,141)
	<u>117,615</u>	<u>111,574</u>
租金調整*	<u>—</u>	<u>8,615</u>
	<u><u>117,615</u></u>	<u><u>120,189</u></u>

\* 與於經營租賃年期內按直線法確認經營租賃租金收入有關的租金調整。

於二零二二年十二月三十一日，來自客戶合約的應收賬款總額為人民幣32,126,000元（二零二一年：25,980,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值總額為約人民幣24,890,000元（二零二一年：人民幣26,089,000元）的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款（不包括租金調整，並已扣除信貸虧損撥備）賬齡分析，惟應收租金按租金催繳通知發出日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
3個月以內	78,171	81,011
3個月至1年	34,074	21,919
1至2年	3,356	7,131
2至3年	2,014	1,513
	<u>117,615</u>	<u>111,574</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為約人民幣88,805,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣79,548,000元）的賬款。在逾期結餘中，約人民幣31,980,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣26,897,000元）已逾期90天或以上但並不被視為違約，原因是該等客戶的歷史還款記錄良好。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 12. 應付賬款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	35,734	33,755
工程應計開支	5,968,523	5,242,801
	<u>6,004,257</u>	<u>5,276,556</u>

應付賬款(包括貿易應付款項、工程應計開支及應計土地成本)主要包括待售在建物業的建築成本、土地成本及其他項目相關開支,須按本集團衡量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90天,惟部分建築成本保留金的信貸期可長達2年。本集團設有財務風險管理政策,確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	35,649	33,540
1至2年	85	—
2至3年	—	—
3年以上	—	215
	<u>35,734</u>	<u>33,755</u>

## 13. 股本

### 本公司之普通股股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零二一年一月一日、二零二一年 十二月三十一日、二零二二年一月一日 及二零二二年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零二一年一月一日、二零二一年 十二月三十一日、二零二二年一月一日 及二零二二年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

## 信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

於本公告中本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)認同與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。信永中和就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此信永中和並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

## 業務回顧及展望

### 市場回顧

2022年，受新冠疫情及國際局勢變化的超預期影響，中國經濟社會發展面臨前所未有的困難和挑戰。面對紛繁複雜的國際環境，中央及地方堅持穩中求進的工作總基調，加大宏觀調控力度，積極應對超預期因素衝擊，經濟發展品質穩步提升，保持了經濟社會大局穩定。在經濟增速承壓的環境下，2022年國內生產總值達到了人民幣約121萬億元，同比增長3.0%。受新冠疫情反復影響，年內消費明顯收縮，2022年社會消費品零售總額實現人民幣約43.97萬億元，同比下降0.2%。

房地產行業方面，市場整體延續2021年以來的下行壓力，受市場經濟承壓、需求轉弱、疫情等因素影響，行業供求量價均承壓。年內，全國實現房地產開發投資額約人民幣13.29萬億元，同比下降10.0%；商品房銷售額約人民幣13.33萬億元，同比下降26.7%。房地產價格則由增轉降，2022年12月全國70個大中城市新建商品住宅價格指數同比下降2.3%。

商業地產方面，受新冠肺炎疫情因素影響，中國經濟下行壓力加大，部分區域接觸型、聚集型特徵明顯的線下消費表現低迷，給實體商業經營帶來挑戰。2022年全國新開業的商業項目數量約359個(商業建築面積 $\geq$ 2萬平方米)，同比下滑約30%；新增商業建築面積約3,245萬平方米。儘管疫情對經濟社會造成的影響仍存，但中國消費市場具備良好的基本面，人民追求美好生活的願望和消費升級的趨勢沒有改變。隨著疫情防控政策的優化，

以及Z世代消費群體的增加，主力消費群體的消費行為、消費模式已經發生了深刻轉變，「露營經濟」、「寵物經濟」、「夜經濟」方興未艾，購物中心正從零售消費場所逐漸向體驗空間、社交空間轉變。

## 業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊穩步發展。本集團營業收入約為人民幣20,831.4百萬元（二零二一年：人民幣12,313.3百萬元），同比增長69.2%，物業開發業務交付物業結算面積和平均結算單價均同比增加，物業開發收入大幅增長。但因持有型物業及酒店業務收入下降，致使整體毛利率同比下降7.5個百分點至30.8%。

## 投資物業業務回顧

本集團購物中心不斷強化經營，升級項目定位，提升集團品牌影響力，取得了良好業績。7月9日—8月28日「大悅消費季」期間，全國總銷售約人民幣43.4億元，同比提升28%，總客流3,625.6萬人次，同比提升21%。與此同時，本集團商業榮膺140餘個重量級行業獎項，彰顯集團品牌影響力。

年內，為踐行央企責任，緩解合作商戶經營壓力，給予2022年內承租集團所屬物業且符合政策減免要求的租戶進行租金減免，本年累計減免金額約為人民幣819.7百萬元。受此影響，本集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,492.9百萬元，較上年人民幣4,055.9百萬元下降13.9%。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別為79%、15%、和6%。

本集團購物中心業務實現銷售額約人民幣248億元，租金收入錄得約人民幣2,157.6百萬元，購物中心平均出租率93%。

本集團寫字樓業務堅持以客戶為中心，採取「保續租，促新租」發展策略，保持經營平穩發展，做好樓宇深度運營，樹立了良好品牌形象，租金收入約人民幣506.2百萬元，寫字樓平均出租率88%。

**截至十二月三十一日**  
**止年度**  
二零二二年 二零二一年

投資物業租金及相關服務收入(人民幣百萬元) 3,492.9 4,055.9

二零二二年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	572.9	95
朝陽大悅城商場	北京	零售	487.0	99
天津大悅城商場	天津	零售	295.8	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	118.8	91
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	154.8	91
烟台大悅城商場	烟台	零售	57.0	89
成都大悅城商場	成都	零售	185.6	95
杭州大悅城商場	杭州	零售	122.8	95
蘇州大悅春風里商場	蘇州	零售	76.8	94
重慶大悅城	重慶	零售	15.0	81
武漢大悅城	武漢	零售	71.1	91
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	33.4	85
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	267.9	90
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	55.5	78
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	149.4	89
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	130.4	91
合計			<u><u>2,794.2</u></u>	

二零二一年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	639.9	98
朝陽大悅城商場	北京	零售	674.0	99
天津大悅城商場	天津	零售	464.4	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	183.9	89
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	259.1	94
烟台大悅城商場	烟台	零售	118.3	89
成都大悅城商場	成都	零售	250.6	96
杭州大悅城商場	杭州	零售	155.2	93
蘇州大悅春風里商場	蘇州	零售	20.5	91
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	35.8	88
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	293.3	88
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	56.3	71
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	176.7	93
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	128.4	92
合計			<u>3,456.4</u>	

### 物業開發業務回顧

本集團堅持強勢營銷，創新經營，通過打通線上銷售渠道，緊扣市場熱點，實現了良好的營銷效果。年內，本集團成功出售上海大悅中心、武漢光穀大悅城寫字樓等大宗項目，並打造了多個當地亮點標杆項目，新入市項目如上海瑞虹，杭州悅著雲軒首開即清盤，實現了良好去化。年內，本集團合約銷售金額約為人民幣28,558.0百萬元，同比增長5.8%。合約銷售面積800,946.4平方米，同比增長約25.0%。

年內，本集團物業開發業務營業收入人民幣16,483.7百萬元，較上年人民幣7,149.3百萬元增長130.6%。其中，交付物業結算面積717,820平方米，同比增長約99.7%；平均結算單價約為人民幣22,964元，同比增長約15.5%。受結算產品結構變動影響，物業開發業務的結算毛利率22%，同比上升6個百分點。

二零二二年，本集團各區域實現合約銷售金額、合約銷售面積表列如下：

區域	合約銷售金額		合約銷售面積	
	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (平方米)	二零二一年 (平方米)
上海區域	12,812.0	19,850.7	244,811.4	324,683.6
海南區域	565.3	1,231.3	22,022.7	43,430.5
西南區域	2,580.8	839.7	130,617.6	46,307.5
浙江區域*	2,384.2	(451.5)	52,259.3	(21,130.8)
南京區域	4,360.2	3,224.9	176,617.8	177,739.4
華中區域	575.6	739.2	45,141.7	35,525.6
華南區域	2,527.0	1,567.7	56,289.6	34,419.8
北京區域	2,662.0	1,047.5	61,965.6	32,365.8
東北區域	90.9	—	11,220.9	—
合計	<u>28,558.0</u>	<u>27,002.0</u>	<u>800,946.4</u>	<u>640,975.6</u>

\* 二零二一年浙江區域合約銷售金額約為人民幣500.1百萬元，合約銷售面積約為13,439.0平方米，因客戶無力支付於二零一七年簽約銷售杭州大悅城寫字樓及車位的剩餘房款，於二零二一年度解除原購房協議沖回簽約面積及金額導致負數。

## 酒店經營業務回顧

本集團依靠創新驅動，通過跨界合作等營銷推廣方式吸引客群，打造經營亮點，對沖疫情影響。年內，本集團酒店經營業務收入約人民幣553.7億元，同比下降27.8%。酒店平均入住率50%，同比下降11個百分點。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二二年	二零二一年
酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元)	<u>553.7</u>	<u>766.4</u>

二零二二年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途	平均入住率 (%)	平均客房	
				收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	40	802	2,016
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	58	757	1,298
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	37	108	293
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	31	717	2,334
北京大悅酒店	北京	酒店	79	448	569

二零二一年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途	平均入住率 (%)	平均客房	
				收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	58	1,166	2,005
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	81	1,048	1,302
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	35	100	282
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	48	1,022	2,141
北京大悅酒店	北京	酒店	79	493	620

### 管理輸出業務回顧

本集團輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、長沙北辰三角洲大悅城、紹興國金大悅城等項目，並新增3個管理輸出項目—廣州黃埔大悅匯、成都金牛大悅城、瀋陽金融中心大悅城，品牌影響力持續提升。管理輸出項目錄得收入約為人民幣167.8百萬元。

## 溢利

年內，受投資物業減免租及公允價值波動影響，本集團錄得年度溢利約為人民幣1,100.6百萬元(二零二一年：人民幣1,484.9百萬元)，同比下降25.9%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣530.8百萬元，同比下降10.3%；得益於物業開發業務業績貢獻，剔除投資物業之稅後公允價值變動及匯率變動影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤約為人民幣822.7百萬元，同比增長48.9%。

## 業務展望

展望2023年，防疫政策全面放鬆，消費場景限制減少，疊加經濟的穩步恢復和宏觀政策的持續發力，預計消費將穩步復甦，文娛業態將成為亮點，尤其是文教、娛樂、餐飲等服務類、接觸類、體驗類消費將得到明顯改善，酒店業務也將隨著旅遊業的恢復而復甦。在後疫情時代，零售地產市場將繼續更迭，聚焦消費者不斷變化的偏好，提升消費體驗、鼓勵實地探店、增加與消費者的真實互動將成為發展重點，這些對於商業地產的運營提出了新的挑戰。未來，本集團將繼續踐行「城市運營與美好生活服務商」的定位，順應行業發展趨勢，抓住行業機遇，整合多領域資源，持續優化運營能力，實現良好的經營業績。

## 流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
資產總值	140,003.5	131,020.4
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	16,985.7	10,485.6
借貸總額*	45,766.5	38,989.7
總權益	58,089.3	58,019.4
流動比率	1.79	1.38
淨負債佔總權益比率**	49.5%	49.1%
加權平均借貸成本	3.97%	4.13%

\*：借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、聯營公司、合營公司、非控股股東借款及第三方借款及公司債券。

\*\*：淨負債佔總權益比率乃按借貸淨額除以總權益計算，至於借貸淨額則按借貸總額減現金及現金等價物計算。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣140,003.5百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣131,020.4百萬元）。本公司總權益約為人民幣58,089.3百萬元，較二零二一年十二月三十一日人民幣58,019.4百萬元基本持平。

於二零二二年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為人民幣45,766.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日人民幣38,989.7百萬元上升17.0%。淨負債佔總權益的比率約為49.5%，較年初的49.1%上升0.4個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔63.7%，港幣及美元約佔36.3%。

本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。本公司非全資附屬公司中糧置業投資有限公司，於2022年1月在深圳證券交易所發行公司債券，發行規模人民幣15億元，其中，3+2年期10億元，票面利率3.08%，5+2年期5億元，票面利率3.49%。於2022年12月在中國銀行間市場交易商協會發行永續中票，發行規模人民幣15億元，期限2+N年，票面利率5.10%。本集團憑藉境內外多平台融資優勢，把握融資市場機會，以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

二零二二年，本公司保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構，在美元加息的大背景下，仍保持平均融資成本水準在3.97%，同比下降0.16個百分點，資金成本進一步降低，穩定維持在業內較低水平。

於二零二二年十二月三十一日，本集團獲得人民幣46,635.2百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣17,791.7百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值，融資渠道暢通，授信額度充裕。

鑒於本集團現有之現金及銀行結存，本公司管理層相信，本集團之財務資源足以應付未來發展。

## 僱員和薪酬政策

本集團高度重視人才的選、用、育、留，持續完善選人用人機制，拓展招聘渠道，社會招聘與校園招聘並重，打造多元化的人才隊伍，與員工保持著和諧一致的勞動關係。集團已構建「核心團隊訓練營」、「金舵手」、「金種子」、「3040班」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啓明星訓練營」、「悅講堂」等核心培訓項目，並不斷完善線上學習體系，盤活內部培訓資源，打造全方位人才培養體系；通過「競馬計劃」、「換馬計劃」、「育馬計劃」，打通內部人才交流渠道；持續對標市場，為僱員提供具有競爭力的薪金，並提供完善的福利保障；不斷優化激勵體系，以業績為導向，激發員工動力，最終形成以「企業與員工共同發展」為理念的人力資源管理體系，建立了一支精簡幹練高效的員工團隊，為集團戰略目標實現提供了強有力的人才保障。截至2022年12月31日，本集團共有員工3794名。

本集團於中國內地經營業務的附屬公司僱員須參與由當地市政府運作的中央退休金計劃，該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃作出供款。此外，本集團可供其香港僱員參與的主要退休福利計劃（即強制性公積金）亦為由獨立受托人管理的定額供款計劃，本集團須分別按僱員薪金的若干百分比向強制性公積金作出供款。本集團就上述定額供款計劃作出的供款根據各定額供款計劃的規則於應付時自損益表扣除，且僅須就此等定額供款計劃作出指定供款。年內以上定額供款計劃並無沒收供款，因此年內並無動用任何沒收供款，且並無任何沒收供款可用於降低供款水平。

## 末期股息

董事會建議派發二零二二年末期股息每股1.2港仙（二零二一年：無）。倘獲股東於二零二三年股東周年大會上批准，二零二二年末期股息將以現金方式派發予於二零二三年六月十二日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。預期股息單將於二零二三年七月六日（星期四）或前後寄發予股東。

## 二零二三年股東周年大會

本公司謹訂於二零二三年六月一日(星期四)舉行二零二三年股東周年大會。二零二三年股東周年大會通告將刊載於本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並將於適當時候寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二三年股東周年大會並於會上投票的權利及獲派二零二二年末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。有關詳情載列如下：

(1) 為確定股東出席二零二三年股東周年大會並於會上投票的權利：

遞交股份過戶文件以作登記的最後時限：二零二三年五月二十五日(星期四)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：二零二三年五月二十九日(星期一)至  
二零二三年六月一日(星期四)  
(包括首尾兩日)

(2) 為確定股東收取二零二二年末期股息的權利：

遞交股份過戶文件以作登記的最後時限：二零二三年六月八日(星期四)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：二零二三年六月九日(星期五)至  
二零二三年六月十二日(星期一)  
(包括首尾兩日)

二零二二年末期股息記錄日期：二零二三年六月十二日(星期一)

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二三年股東周年大會並於會上投票及獲派二零二二年末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於不遲於上述最後時限前，送達本公司在香港的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。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納企業管治守則的所有守則條文作為其本身的企業管治守則（「**企業管治守則**」）。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第F.2.2條除外。該守則條文規定，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席因新冠疫情期間的出行限制而未能出席本公司於二零二二年六月二日舉行的股東周年大會，獨立非執行董事林建明先生代表董事會主席主持股東周年大會並回答提問。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行本公司證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」），該守則乃根據標準守則制定。證券交易守則的條款不遜於標準守則所載的規定標準。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守證券交易守則。

## 審核委員會審閱財務業績

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 回顧年度結束後事項

除本公告附註9標題為「股息」及本公司(1)日期分別為二零二三年一月十八日及二零二三年二月二十日有關提供財務資助的公告；(2)日期為二零二三年三月十七日有關收購位於中國南京市土地使用權的公告；(3)日期為二零二三年三月二十一日有關根據上市規則第13.18條作出之披露的公告；(4)有關中國證券監督管理委員會批准發行境內公司債券的公告；及(5)日期為二零二三年三月二十七日有關本公司根據擔保協議以一間銀行為受益人，按本公司間接持有的項目公司股權比例，就項目公司於融資協議項下20%付款責任提供擔保的公告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日後直至本公告日期，概無其他影響本集團的重大事件或交易須由本公司向其股東作出披露。

## 刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於本公司網站([www.joy-cityproperty.com](http://www.joy-cityproperty.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。載有上市規則規定的所有資料的二零二二年年報將於上述網站刊載，而年報印刷本將於適當時候寄發予股東。

承董事會命  
大悅城地產有限公司  
董事長  
陳朗

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，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。

## 詞彙表

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二二年末期股息」	指	建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派的末期股息；
「二零二三年股東周年大會」	指	本公司將於二零二二年六月一日(星期四)上午十一時正舉行之股東周年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》；
「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；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：207)；
「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；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「《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》；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「平均客房收益」	指	平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份登記持有人；
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分比。