
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或其他註冊證券商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，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。



有關出售持有位於上海之該等物業
之目標公司
之全部股權
之非常重大出售事項
及
股東特別大會通告

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12頁。本公司謹訂於二零二三年十一月十日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，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，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)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，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二三年十月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二三年九月二十七日之公告，內容有關出售事項
「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的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會，為大悅城控股集團的控股公司，因此為本公司的間接控股股東
「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，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：207）
「代價」	指	目標公司全部股權的總代價人民幣4,142,392,338.41元
「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
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議買賣目標公司全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二三年九月二十七日的股權轉讓協議
「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（股份代號：031），為本公司的控股股東及中糧集團的附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年十月十九日，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
「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
「該等物業」	指	包括豪華住宅項目海景壹號的第5、6及7號樓宇的該等物業，其作為輝盛閣國際公寓進行管理，且位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段
「公開掛牌」	指	本公司日期為二零二三年七月二十八日的公告所述的透過上海產權交易所進行的出售目標公司全部股權的公開掛牌
「買方」	指	上海邕鵬實業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「餘下集團」	指	本集團（不包括目標公司）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而將予召開的本公司股東特別大會
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所，為獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	上海鵬利置業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	亨達發展有限公司，一家於薩摩亞註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函內，除文義另有所指外，「關連人士」、「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）賦予該等詞彙的涵義。



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：
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 HM11
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

**有關出售持有位於上海之該等物業
之目標公司
之全部股權
之非常重大出售事項**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年七月二十八日內容有關透過上海產權交易所就出售目標公司全部股權進行的公開掛牌的公告及該公告。公開掛牌的投標期於二零二三年九月二十二日屆滿，而買方(即最高有效投標價的合資格投標者)為中標者。

董事會函件

於二零二三年九月二十七日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣4,142,392,338.41元。目標公司主要持有位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段的該等物業。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關出售事項之進一步資料；(b)目標公司之財務資料；(c)餘下集團之備考財務資料；(d)物業估值報告之詳情；(e)上市規則規定之其他資料；及(f)股東特別大會通告。

2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年九月二十七日

訂約方

(a) 賣方，本公司的直接全資附屬公司；及

(b) 買方。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部股權。目標公司僅持有及經營位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段的該等物業。有關目標公司的進一步詳情，請參閱下文「有關目標公司之資料」一節。

於最後實際可行日期，賣方持有目標公司的全部股權。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

董事會函件

先決條件

股權轉讓協議將於下列條件獲達成後生效：

- (a) 賣方與買方簽立股權轉讓協議；及
- (b) 於股東特別大會上取得本公司股東批准。

上述先決條件不可獲豁免，其中先決條件(a)已於最後實際可行日期獲達成。此外，倘未能於股東特別大會上就出售事項取得股東批准，股權轉讓協議將不會生效，訂約方將就實際解決方案進行磋商，而倘股權轉讓協議被終止，買方已付代價（包括就公開掛牌支付的保證金）將獲退還。此外，於最後實際可行日期，倘股權轉讓協議被終止，本公司並無出售目標公司全部股權的替代或跟進計劃。

代價

目標公司全部股權的代價為人民幣4,142,392,338.41元。由於買方已向上海產權交易所支付公開掛牌的保證金人民幣1,242,000,000元，有關金額將構成代價付款的一部分。人民幣2,900,392,338.41元的代價餘額將由買方於股權轉讓協議日期起計5個營業日內支付予上海產權交易所。於買方根據股權轉讓協議向上海產權交易所悉數支付代價後，上海產權交易所將向賣方及買方出具產權交易憑證。上海產權交易所將於上海產權交易所出具產權交易憑證及賣方要求後3個營業日內向賣方支付代價總額。賣方將承擔自身部分的出售事項之相關交易成本、稅項及開支，而有關金額將由賣方單獨支付。

完成

賣方及買方將與目標公司合作並於上海產權交易所出具產權交易憑證之日起計10個營業日內向相關中國主管部門完成股權變更登記。完成將於向相關中國主管部門辦理股權變更登記之日起計10個營業日內落實。

拖欠付款

倘買方未能根據股權轉讓協議的條款支付代價的任何分期付款，則買方將有責任向賣方支付每日0.5%的違約利息。倘違約自相關到期日起計持續超過六十日，賣方將有權沒收保證金及終止股權轉讓協議，並要求買方作出補償。此外，倘股權轉讓協議因與買方有關的任何情況而終止，買方須向賣方作出補償，亦須向賣方支付相當於代價10%的罰款。

3. 代價之基準

代價為透過上海產權交易所根據中國法律法規進行公開掛牌的結果，而代價為買方已提出的目標公司全部股權的最高投標價，經參考公開掛牌的起拍價為人民幣4,142,392,338.41元及目標公司於二零二三年三月三十一日的評估價值約人民幣4,142,392,338.41元（基於中國獨立估值師出具的估值報告），本集團已接納該投標價。估值報告乃由中國獨立估值師根據目標公司資產及負債，採用資產基礎法及收益法的估值方法並根據中國法律及法規以及為公開掛牌出售為目的而編製。本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製有關該等物業之物業估值報告於公開掛牌之競標期結束時尚未提供，因此並無計入代價之評估。此外，中國估值報告項下的估值與本通函附錄四的物業估值報告的估值之間的差異乃主要由於該等估值報告的參考日期（即二零二三年三月三十一日（就中國估值報告而言）及二零二三年八月三十一日（就本通函附錄四的物業估值報告而言））與估值方法及標的事項（即就中國估值報告而言，目標公司的資產及負債採用的資產基礎法及收益法估值方法以及就本通函附錄四的物業估值報告而言，該等物業的投資法）不同所致。

4. 有關目標公司之資料

目標公司為一家於一九九八年在中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，目標公司的全部股權由賣方持有，因此目標公司為本公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司僅持有及經營該等物業。該等物業包括豪華住宅項目海景壹號的第5、6及7號樓宇，其作為輝盛閣國際公寓進行管理，且位於中國上海浦東新區陸家嘴核心地段，總可售樓面面積約為49,212平方米。該等物業由目標公司開發，並於二零零八年至二零零九年間竣工。第5及6號樓宇於二零零八年底開始營運，第7號樓宇於二零一零年年中開始營運。

董事會函件

根據目標公司按中國公認會計原則編製的經審核財務報表，目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務業績及根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間的財務業績如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月期間 (未經審核) 人民幣千元
收入	251,869	235,702	87,650
稅前(虧損)/溢利	(36,848)	(81,418)	206,301
稅後(虧損)/溢利	(56,797)	(98,997)	253,516

根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，目標公司於二零二三年六月三十日的資產淨值約為人民幣738,199,502元，而根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，該等物業於二零二三年六月三十日的賬面淨值約為人民幣581,492,819元。

根據目標公司按香港財務報告準則編製的經審核財務報表，目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務業績及根據目標公司按香港財務報告準則編製的未經審核管理賬目，目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間的財務業績如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月期間 (未經審核) 人民幣千元
收入	251,869	235,702	87,650
稅前(虧損)/溢利	(29,910)	(183,992)	206,475
稅後(虧損)/溢利	(43,446)	(194,908)	253,646

董事會函件

根據目標公司按香港財務報告準則編製的未經審核管理賬目，目標公司於二零二三年六月三十日的資產淨值約為人民幣3,863,074,000元。根據中國公認會計原則及香港財務報告準則編製的目標公司資產淨值金額產生的差額乃主要由於根據香港財務報告準則作出的公允價值調整所致。

本通函附錄二所載目標公司之財務資料乃根據香港財務報告準則按綜合基準編製，當中已考慮目標公司之附屬公司及合營企業之歷史財務業績及財務狀況，而有關附屬公司及合營企業已於二零二三年三月由目標公司轉讓予餘下集團。上文所載目標公司之財務資料乃就目標公司按獨立基準編製，以說明出售事項所涉及目標公司之財務業績及財務狀況。

5. 出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於最後實際可行日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再於本公司的財務報表內綜合入賬。

誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所說明，於完成後，本集團於二零二三年六月三十日的總資產將由約人民幣145,414,306,000元減少人民幣1,040,244,000元至餘下集團的約人民幣144,374,062,000元，而本集團於二零二三年六月三十日的總負債將由約人民幣88,032,028,000元減少人民幣955,740,000元至餘下集團的約人民幣87,076,288,000元。

於完成後，目標公司應佔溢利將不再綜合計入餘下集團之綜合財務報表。誠如本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考綜合損益表所說明，本集團的收益將由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣20,831,357,000元減少人民幣235,702,000元至餘下集團的約人民幣20,595,655,000元。

僅供說明用途，出售事項之收益淨額約人民幣277,247,186元，乃按(a)代價人民幣4,142,392,338.41元；及(b)根據附錄二目標公司之財務資料，目標公司於二零二三年六月三十日根據香港財務報告準則編製之資產淨值約人民幣3,863,073,956元以及出售事項之相關交易成本、稅項及開支之總額約人民幣2,071,197元之差額計算。上述出售事項之收益淨額乃根據於最後實際可行日期可得之資料計算，並有待最終審核及任何有關香港財務報告準則之進一步調整。

6. 所得款項用途

出售事項之估計所得款項淨額(按代價人民幣4,142,392,338.41元減出售事項之估計相關交易成本、稅項及開支之總額約人民幣363,822,490元計算)約為人民幣3,778,569,848元。本集團擬將出售事項所得款項淨額約39%用於償還其現有債務及約40%用於為本集團的潛在投資提供資金，預計將於十八個月內收到出售事項所得款項，以及約21%用於補充其營運資金。就為本集團潛在投資提供資金的出售事項所得款項淨額部分而言，該等潛在投資預期將集中於收購中國地塊，以供本集團透過參與相關中國主管部門進行的地塊公開拍賣及／或對持有待物業發展地塊的項目公司進行資本投資發展相關地塊上的物業。所涉及的地塊將主要集中在中國的一線城市或二線城市，與本集團在京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝、長江中游等五大城市群的核心城市及其周邊地區的業務策略一致。

7. 進行出售事項之理由及裨益

該等物業(由目標公司持有)為本集團於中國開發及持有之主要投資物業之一。由於中國房地產行業近期正進行調整，本集團認為，振興現有投資並將其資源重新分配及整合於具有更大商業潛力或更強勁財務業績的資產的行業趨勢將有助於本集團的穩定及可持續發展。該近期行業趨勢為本集團提供機會審查其現有投資及識別市值較高及回報率相對較低的資產進行盤活。按此基準，本公司認為，出售事項乃本集團釋放該等物業的價值及變現其於目標公司的投資之良機。出售事項產生的現金流入將有助於本集團優化資源配置，以發展其現有業務及／或投資於其他商機，並改善其資產負債比率，將有利於本集團的長期發展。於最後實際可行日期，除出售事項項下之該等物業及根據本公司日期為二零二三年九月二十八日之公告所述出售位於中國北京東城區安定門外大街之物業外，本集團持有20項投資物業，而於出售事項完成後，本集團將繼續其有關投資物業業務分部之營運。

董事認為，出售事項並非於本集團日常業務過程中進行，且經考慮上文所載進行出售事項之理由及裨益後認為，股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

8. 有關訂約方的資料

本公司

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多用途綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

賣方

賣方為一家於薩摩亞註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。賣方主要於中國從事物業開發及投資。於最後實際可行日期，賣方持有目標公司的全部股權。

買方

買方為一家於中國成立的有限責任公司，由余虹澤及劉彥操分別擁有70%及30%權益。買方主要於中國從事企業、資訊、金融及經濟諮詢服務、軟件及資訊科技服務以及開發、貿易及銷售分銷以及代理及租賃住宅物業。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為本公司的獨立第三方。

9. 上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事根據上市規則被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄或已放棄投票。本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

10. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年十一月十日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。根據上市規則，於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，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)，惟無論如何須於股東特別大會(不遲於二零二三年十一月八日(星期三)下午三時正)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，在此情況下，委任代表文書將被視作已撤銷。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二三年十一月七日(星期二)至二零二三年十一月十日(星期五)(包括首尾兩日)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。於二零二三年十一月十日(星期五)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二零二三年十一月六日(星期一)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

11. 推薦建議

經考慮本通函所載的理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

12. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東及列位可轉換優先股持有人 參照

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗
謹啟

二零二三年十月二十五日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月期間的財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)上刊載：

- 本公司於二零二三年九月十五日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第50至91頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0915/2023091500422_c.pdf)；
- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第87至219頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705163_c.pdf)；
- 本公司於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第76至211頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800943_c.pdf)；及
- 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第113至247頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200786_c.pdf)。

2. 債務聲明

借款

本集團於二零二三年八月三十一日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期)的債務概述如下：

(i) 銀行借款

人民幣千元

—短期銀行貸款，有抵押及有擔保	29,870
—短期銀行貸款，有抵押及無擔保	906,090
—短期銀行貸款，無抵押及有擔保	87,233
—短期銀行貸款，無抵押及無擔保	975,000
—長期銀行貸款，有抵押及有擔保	2,915,666
—長期銀行貸款，有抵押及無擔保	7,057,634
—長期銀行貸款，無抵押及有擔保	7,959,589
—長期銀行貸款，無抵押及無擔保	5,202,476
	25,133,558

(ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的無抵押貸款約為人民幣595百萬元，為無抵押及無擔保。

(iii) 非控股權益給予的貸款

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的附屬公司非控股權益給予的貸款約為人民幣585百萬元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予的貸款

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣7,913百萬元，其中約人民幣6,150百萬元為無抵押及有擔保及約人民幣1,763百萬元為有抵押及有擔保。

(v) 合營企業給予的貸款

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的合營企業給予的貸款約為人民幣5,825百萬元，為無抵押及無擔保。

(vi) 聯營公司給予的貸款

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的聯營公司給予的貸款約為人民幣490百萬元，為無抵押及無擔保。

(vii) 應付債券

於二零二三年八月三十一日，本集團尚未償還的應付債券總額為人民幣4,038百萬元，為無抵押及無擔保。於二零二三年八月三十一日，本集團已授權但未發行的債券總額為人民幣3,000百萬元。

押記

於二零二三年八月三十一日，本集團的有抵押銀行借款及第三方給予的貸款由本集團賬面值約人民幣29,813百萬元的若干投資物業、賬面值約人民幣2,071百萬元的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣18,125百萬元的待售在建物業、賬面值約人民幣710百萬元的待售物業、賬面值約人民幣1,241百萬元的使用權資產(租賃土地)及賬面值約人民幣27百萬元的應收賬款作抵押。

租賃負債

於二零二三年八月三十一日，本集團(作為承租人)擁有賬面值為人民幣148百萬元的租賃負債，為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,377百萬元，包括不合規建築的成本人民幣42百萬元。不合規建築用作辦公室，並不產生任何收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自二零一零年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始創收起至二零二三年八月三十一日的總收益為人民幣7,090百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,943百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已用作商業用途的通道，僅佔瀋陽大悅城總收益貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始創收起至二零二三年八月三十一日的總收益為人民幣3,292百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨上述虧損的風險，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團已向本公司承諾，將就上述不合規事項而遭受的所有罰金、虧損及開支向本公司提供彌償。

於二零二三年八月三十一日，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排的按揭融資向若干銀行提供擔保，及該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣5,926百萬元。於二零二三年八月三十一日，本集團已為聯營公司提供有關銀行貸款的擔保，擔保金額為人民幣696百萬元。

一般事項

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二三年八月三十一日，本集團並無任何已發行而尚未償還及已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、任何其他借款或屬借款性質的債務（包括銀行透支及承兌負債）（一般貿易票據除外）或類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計及本集團現時可用之內部財務資源、現時可用銀行融資及提供股東貸款之影響，董事信納，在無不可預見的情況下，本集團將具備足夠營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司對該等物業進行估值，並編製物業估值報告，其全文載於本通函附錄四。

下表載列本通函附錄二所載目標公司投資物業於二零二三年六月三十日之賬面值與本通函附錄四物業估值報告所載目標公司所持該等物業於二零二三年八月三十一日之市值之對賬。

	人民幣千元
本通函附錄二所載目標公司投資物業 於二零二三年六月三十日之賬面值	4,747,000
估值盈餘	<u>39,000</u>
本通函附錄四物業估值報告所載目標公司投資物業於二零二三年八月三十一日之市值（為附錄四物業估值報告所載地上公寓樓宇的 市值及地下停車位的投資價值之和）	<u><u>4,786,000</u></u>

6. 財務及貿易前景

誠如本公司日期為二零二三年九月十五日之中期報告所披露，本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的總收益約為人民幣3,812,356,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣9,134,276,000元減少約58.3%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利及淨溢利分別約為人民幣2,127,499,000元及約人民幣1,251,898,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣4,091,924,000元及約人民幣1,556,803,000元分別減少約48.01%及約19.59%。有關進一步詳情，請參閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

展望二零二三年下半年，地方政府或將圍繞「消費提振年」出台更多促消費政策，重點城市亦將有更多優質商業項目開業，為居民帶來優質消費內容，激發消費潛力，促進消費需求釋放。同時，部分城市出台培育建設國際消費中心城市、優化營商環境、鼓勵首店經濟、支持商業外擺等方面政策，提升租戶市場信心，促進商鋪租賃需求釋放，重點城市商鋪租賃市場有望繼續恢復。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，依靠專業運營能力提升項目盈利表現，促進商業地產項目資產增值，實現業績增長的同時助力城市消費市場發展。

除於最後實際可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中並未落實及／或構成本公司須予披露內幕資料之合營企業收購、出售及投資或根據上市規則須予披露之資料外，本公司並無(i)收購任何新業務；(ii)其現有業務及／或主要營運資產之任何出售、縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務之任何意向、磋商、協議、安排及諒解(已訂立或以其他方式)。

7. 餘下集團之管理層討論及分析

於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。然而，由於目標公司的附屬公司及合營企業已於二零二三年三月轉讓予餘下集團，故目標公司的財務業績及財務狀況按獨立基準僅於下文餘下集團的管理層討論及分析中排除。

此外，於出售事項完成後，餘下集團將繼續經營其現有業務，而餘下集團之主要業務將不會出現變動。

在此基礎上，餘下集團截至二零二零年十二月三十一日(「二零二零財政年度」)、二零二一年十二月三十一日(「二零二一財政年度」)及二零二二年十二月三十一日(「二零二二財政年度」)止年度的管理層討論及分析載列如下。

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度

年內，餘下集團發揮自身優勢，靈活應對疫情衝擊，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業務板塊平穩發展。

投資物業方面，餘下集團創新線上渠道，開通直播銷售，各項目積極開展社群運營，並舉辦「大悅春遊季」、「大悅嗨新節」、「大悅瘋搶節」等原創營銷IP活動，帶動銷售業績平穩回升。疫情期間，餘下集團亦積極履行央企社會責任，對部分中小商戶減免租金，幫扶其渡過難關。年內，餘下集團的購物中心實現租金收入約人民幣23.8億元。其中，成都大悅城銷售額已經恢復至同期水平。

物業開發方面，餘下集團強化營銷，構建線上渠道，廣泛開展線上直播、線上活動、線上宣傳等，吸引客戶。在疫情期間餘下集團推出針對住宅產品的「3H健康居住體系」，提升產品品質。年內，餘下集團實現物業開發合約銷售金額約人民幣201.2億元，同比增長67.3%。

酒店經營方面，餘下集團通過產品創新、強化營銷等方式，顯著提升了酒店曝光度，獲得了良好的收益和市場口碑。隨著疫情得到控制，酒店經營業績平穩恢復，三亞美高梅、三亞瑞吉兩家酒店下半年總收入創歷史同期新高，其中三亞美高梅年累計總收入在亞龍灣區域排名第一。年內，北京華爾道夫酒店榮獲二零二零《悅游》讀者之選中國最佳酒店第一、全球最佳酒店第十七。北京華爾道夫酒店紫金閣中餐廳榮獲二零二一北京米其林指南一星餐廳。

管理輸出及其他服務方面，餘下集團充分發揮餘下集團商業品牌號召力及運營能力，輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城等項目。十二月，鞍山大悅城、北京大興大悅春風里成功開業，其中北京大興大悅春風里為餘下集團首個春風里項目，獲得了良好的市場反響。同時，餘下集團新增三個管理輸出項目—長沙北辰三角洲大悅城、北京匯京雙子座大廈(原北京LG大廈)和無錫江南大悅城，品牌影響力持續提升。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

年內，餘下集團發揮自身優勢，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業務板塊平穩發展。

餘下集團強化經營，取得了良好的業績。二零二一年餘下集團購物中心持續構建多元消費場景，創新全國性IP活動，助力銷售客流提升。二零二一年九月十九日至二十一日「大悅瘋搶節」期間，餘下集團全國銷售突破人民幣4.8億元，同比提升27%，其中成都大悅城、朝陽大悅城、天津南開大悅城、西單大悅城、瀋陽大悅城單日銷售超人民幣2,000萬元。年內，餘下集團及其母公司商業榮膺「2020年度商業不動產影響力企業TOP 20排行榜第五名」、「2021中國商業地產十強企業」、「2021金百合購物中心最佳實踐案例」等近140個重量級行業獎項，彰顯餘下集團品牌影響力。年內，餘下集團購物中心業務實現銷售額約人民幣249.2億元，同比二零二零年增長40%。

寫字樓業務平穩運營，依托3C運營服務體系，聚焦核心能力構建，確保出租率平穩，為餘下集團發展貢獻了穩定的經營收益。年內，餘下集團寫字樓實現租金收入約人民幣5.6億元，同比下降3%。其中，中糧·置地廣場平均出租率超過93%，並依靠強大的招商與運營實力，成功將該項目打造為北京東城區新的金融中心和地標項目。

餘下集團堅持精準營銷，創新賦能。於二零二一年五月二十日，餘下集團全面推行線上銷售小程序「大悅嗨房GO」，打通線上銷售渠道。與此同時，餘下集團緊抓市場營銷熱點，打造「玖悅陪伴季」、「大悅寵粉節」、「大悅給利節」等系列營銷聯動活動，取得了良好的營銷效果。年內，餘下集團實現物業開發合約銷售金額約人民幣270.0億元，同比二零二零年增長34.2%，首次入市項目均表現良好。

餘下集團強化運營，創新經營。年內，餘下集團旗下酒店發揮跨界合作的優勢，與多個品牌合作，打造酒店個性化標籤，業績平穩提升，實現營業收入約人民幣7.7億元，同比增長28.1%。同時，餘下集團旗下酒店獲得行業內外獎項共計61個，其中北京華爾道夫酒店榮獲二零二一年《悅游》讀者之選中國Top 20最佳酒店榜單第二名，北京華爾道夫酒店紫金閣中餐廳連續二零二一年及二零二二年獲北京米其林指南一星餐廳；三亞美高梅酒店榮獲「2021酒店尚榜中國最佳酒店」；三亞瑞吉酒店獲得「新旅行2021年度精選奢華酒店」等重要獎項。

餘下集團充分發揮「大悅城」品牌號召力和商業運營能力，年內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、鞍山大悅城、長沙北辰三角洲大悅城等項目，並新增兩個管理輸出項目—紹興國金大悅城、天津西青大悅春風里，品牌影響力持續提升。年內，餘下集團管理輸出項目表現良好，其中天津和平大悅城二零二一年累計銷售額人民幣5.18億元，同比二零二零年提升43%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

年內，餘下集團發揮自身優勢，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業務板塊平穩發展。

餘下集團購物中心不斷強化經營，升級項目定位，提升餘下集團品牌影響力，取得了良好業績。於二零二二年七月九日至八月二十八日「大悅消費季」期間，餘下集團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，餘下集團商業榮膺「ICSC 2022 MAXI Awards全球創新獎」、「2022中國房地產公司品牌價值Top 10 (央企)」第三位、「2022年度零售商業地產企業綜合實力Top 100」第六名、「Golden Mall中購聯購物中心行業2022年度營銷企劃卓越榜」等140餘個重量級行業獎項，彰顯餘下集團品牌影響力。年內，餘下集團購物中心業務實現營業收入約人民幣27.6億元；銷售額約人民幣248億元。其中，北京朝陽大悅城進階為文、商、體、旅、科等產業融合的「城市理想生活目的地」，年內實現銷售額約人民幣42億元。

寫字樓業務方面，餘下集團採取「保續租，促新租」發展策略，保持經營平穩發展。北京中糧廣場提升運營配套和3C服務標準，增強物業服務品質，客戶滿意度達93%；北京中糧·置地廣場引進中融基金、太平洋保險、中移股權基金等企業，並堅持重度運營服務，客戶滿意度達95%。同時，餘下集團旗下物業獲得多項殊榮：北京中糧廣場獲得中共北京市東城區委和東城區人民政府頒發的二零二一年度「北京市東城區百強企業」榮譽稱號，並在「北京城市更新最佳實踐評選」中獲評優秀案例項目；北京中糧·置地廣場成功上榜中國網二零二二年度「城市更新優秀案例」。

餘下集團堅持強勢營銷，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，餘下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，餘下集團實現物業開發合約銷售金額約人民幣286億元。

餘下集團依靠創新驅動，通過跨界合作等營銷推廣方式吸引客群，打造經營亮點。三亞美高梅與國潮嘉年華合作打造海南首家社交度假酒店；北京華爾道夫酒店與「海藍之謎」、「史戴芙」等品牌跨界合作，獲得良好的收益及市場口碑。年內，餘下集團旗下酒店榮獲多個獎項：三亞美高梅榮獲「2022 Annual Award環旅行—年度傑出生活方式品牌酒店」；三亞瑞吉酒店榮獲「福布斯旅遊指南—2022最值得推薦適合家庭出游的奢華度假酒店」；北京華爾道夫酒店榮獲「《悅游》金榜中國酒店Top 10」獎項，且北京華爾道夫酒店紫金閣中餐廳連續三年榮獲米其林指南一星餐廳。

餘下集團堅持輕重並舉的發展策略。餘下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，並新增三個管理輸出項目—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。年內，餘下集團輕資產運營項目表現良好，總銷售額約人民幣47億元。二零二三年，餘下集團將持續聚焦重點區域、深耕核心城市，堅持「輕重並舉」戰略方向，提升商業格局，助力城市、區域價值騰飛。

未來前景

除本附錄上文「6.財務及貿易前景」一段所載之財務及貿易前景外，餘下集團商業將持續堅守「城市美好生活創造者」的品牌願景，踐行央企社會責任，煥燃城市商業活力，引領實體經濟高質量發展。於最後實際可行日期，除出售事項項下之該等物業及根據本公司日期為二零二三年九月二十八日之公告所述出售位於中國北京東城區安定門外大街之物業外，餘下集團將持有20項投資物業，而於上述出售事項完成後，餘下集團將繼續其有關投資物業業務分部之營運。

財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度

公司整體業績回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團的營業收入約為人民幣13,857.1百萬元(二零一九年：人民幣10,337.8百萬元)，較上年增加34.0%，主要因二零二零年交付結算面積增長致使物業開發及一級土地開發收入大幅增加。截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團之溢利為人民幣2,104.7百萬元(二零一九年：人民幣2,668.5百萬元)，較上年下降21.1%，其中：本公司擁有人應佔溢利為人民幣1,040.1百萬元(二零一九年：人民幣1,635.9百萬元)。剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，同時剔除處置附屬公司錄得非經常性稅後影響，但保留餘下集團就出售投資物業確認之累計已變現稅後公允價值收益，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣750.4百萬元(二零一九年：人民幣585.2百萬元)，較上年增長28.2%。

分部資料

投資物業回顧

於二零二零年，餘下集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,465.7百萬元，佔收入總額25.0%，較上年下降20.2%，其中大悅城租金收入錄得人民幣2,381.3百萬元，較上年人民幣3,064.0百萬元下降22.3%。剔除二零一九年處置上海長風大悅城與西安大悅城的影響，大悅城租金收入較上年下降15.9%，主要為二零二零年上半年新型冠狀病毒疫情對零售市場帶來的負面影響，客流減少及對旗下租賃物業實施了適當的租金減免，租金收入同比大幅下降，本公司全力克服新型冠狀病毒疫情帶來的困難局面，強化運營，積極創新，多措並舉，回追業績，全年租金降幅較上半年明顯收窄。

二零二零年，餘下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／規劃用途	租金收入 (人民幣 百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	571.7	97
朝陽大悅城商場	北京	零售	555.0	97
天津大悅城商場	天津	零售	396.8	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	163.5	86
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	224.0	95
煙台大悅城商場	煙台	零售	114.1	90
成都大悅城商場	成都	零售	197.1	96
杭州大悅城商場	杭州	零售	159.1	91
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	43.0	88
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	295.1	90
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	77.2	85
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	163.4	90
合計			<u>2,960.0</u>	

物業及土地開發回顧

物業開發及一級土地開發收入總額約為人民幣9,608.3百萬元，佔收入總額69.3%，較上年增長95.8%。於二零二零年，位於杭州、蘇州、上海等區域的交付產品規模增加，結算面積為346,067平方米，較上年上升287.8%。

二零二零年，餘下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
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (平方米)
上海區域	8,920.3	104,205.3
海南區域	902.1	31,113.7
西南區域	3,245.7	173,483.1
浙江區域	432.7	13,934.9
山東區域	1,823.2	129,020.0
蘇南區域	3,196.1	122,418.0
華中區域	1,601.8	78,840.8
華南區域	—	—
南京區域	—	—
合計	<u>20,121.9</u>	<u>653,015.8</u>

酒店經營回顧

酒店經營收入總額約為人民幣598.3百萬元，佔收入總額4.3%，較上年下降28.9%，主要因二零二零年上半年新型冠狀病毒疫情對旅遊市場帶來的負面影響，酒店住宿需求萎縮，入住率下降；下半年尤其是三亞區域市場明顯回暖，帶動入住率提升。酒店下半年經營收入同比增長4.9%，但受上半年影響全年酒店經營收入仍較上年下降。

二零二零年，餘下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／ 規劃用途	平均 入住率 (%)	平均 客房收益 (人民幣元)	平均 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	54	966	1,797
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	63	798	1,269
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	34	102	298
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	38	792	2,106
北京大悅酒店	北京	酒店	37	268	725

管理輸出及其他服務回顧

管理輸出收入總額約為人民幣147.2百萬元，佔收入總額1.0%，較上年增長10.5%。本年度開業的北京大興大悅春風里、鞍山大悅城及各管理輸出專案運營情況良好，新拓展的長沙北辰三角洲大悅城順利推進，為餘下集團貢獻了穩定的現金流。

其他服務收入總額為人民幣37.6百萬元，佔收入總額0.3%，較上年下降66.8%。

其他收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團其他收入約為人民幣404.6百萬元，較上年人民幣263.2百萬元增長53.7%，主要因二零二零年從銀行和聯營公司獲取的利息收入以及政府補貼同比增長。

其他收益及虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團其他收益及虧損為收益人民幣629.6百萬元，較二零一九年虧損人民幣203.1百萬元增加人民幣831.4百萬元，主要因持有美元及港元借款，年內人民幣升值產生匯兌收益人民幣597.2百萬元，較二零一九年的匯兌虧損人民幣114.0百萬元增加人民幣711.2百萬元。

投資物業公允價值收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團持有的投資物業公允價值虧損約為人民幣8.2百萬元(二零一九年：收益人民幣833.7百萬元)，受疫情對投資物業市場的不利影響，餘下集團投資物業整體公允價值保持穩定，公允價值並無錄得重大變動。

稅項

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團的稅項支出為人民幣1,700.9百萬元(二零一九年：人民幣1,751.4百萬元)，與上年基本持平。餘下集團二零二零年有效稅率為44.7%(二零一九年：39.6%)。

財務狀況

銀行借款

銀行借款由二零一九年十二月三十一日的人民幣23,091.4百萬元下降至二零二零年十二月三十一日的人民幣22,710.1百萬元，較上年輕微下降1.7%。於二零二零年十二月三十一日，銀行借款全部為浮動息率銀行借款。

銀行借款約人民幣6,069.1百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。餘下集團所有銀行借款以人民幣、港元及美元計值。餘下集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有銀行信貸額度約人民幣36,806.4百萬元，已動用銀行信貸額度為人民幣26,614.4百萬元，全部以人民幣、港元及美元計值。

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣2,841,377,000元(二零一九年：人民幣3,651,199,000元)的銀行借款以港元計值，為數人民幣10,045,927,000元(二零一九年：人民幣9,118,176,000元)的銀行借款以美元計值。除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款(於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣8,565,889,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,367,875,000元))浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期工具被指定為實際對沖工具。本集團與獨立對手方訂立外匯遠期合約，將貸款(於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣439,185,000元(二零一九年十二月三十一日：無))浮動外匯率鎖定為固定匯率。該等匯率掉期工具被指定為實際對沖工具。

公司債券

於二零一六年一月十四日，本公司之一間附屬公司發行5年期之境內公司債券，本金總額為人民幣30億元，將於二零二一年一月十四日到期。公司債券按尚欠本金額以年息3.20%計算每年應付利息，並按期末支付方式於每年一月十四日支付。根據公司債券之條款及條件，該附屬公司選擇自二零一九年一月十四日起，將票面利率調整為年息3.95%，而公司債券持有人則在當時選擇贖回債券的金額為人民幣22.68億元。

於二零一九年一月九日，本公司之一間附屬公司發行境內公司債券，本金總額為人民幣23.6億元，其中3+3年期人民幣16.6億元，票面利率3.94%，5+2年期人民幣7億元，票面利率4.10%。

於二零二零年三月二十七日，本公司之一間附屬公司發行境內公司債券，本金總額為人民幣15億元，其中3年期人民幣9億元，票面利率3.14%，5年期人民幣6億元，票面利率3.60%。

中期票據

於二零一七年九月六日，本公司完成發行第一期中期票據，本金總額為人民幣10億元，為期三年，票面利率為4.95%。於二零二零年九月六日，本公司已經全額清償票據本息。

可續期中期票據

於二零一九年十二月十六日，本公司一間附屬公司發行可續期境內中期票據，本金總額人民幣15億元，期限3+N年，票面利率4.25%。於二零二零年十一月六日，本公司一間附屬公司發行可續期境內中期票據，本金總額人民幣15億元，期限3+N年，票面利率4.51%。

淨負債率

於二零二零年十二月三十一日，淨負債佔總權益比率約為37.2%，乃按銀行借款(即期及非即期)、公司債券、自同系附屬公司、合營企業、非控股股東及第三方借款(即期及非即期)及有息借款總額(經扣除現金和銀行結存以及受限制及已抵押銀行存款)之和除以總權益計算。

流動資金

餘下集團過往以經營所得現金、商業銀行貸款、發行債券或票據、股本發行撥付運營資金及資本開支。未來餘下集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有現金及現金等價物(包括受限制銀行存款及已抵押存款)人民幣16,115.0百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值(二零一九年：人民幣12,138.9百萬元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團現金流入淨額為人民幣4,349.5百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額為人民幣3,858.6百萬元，主要是由於餘下集團收到的物業銷售款及預售物業已收按金、物業租金、酒店經營收入等，部分因支付的建築成本、稅費等而被抵銷。

投資活動現金流出淨額為人民幣887.3百萬元，主要是由於購建投資物業、購置物業、廠房和設備、收購附屬公司、給予聯營公司借款，部分因收回聯營公司、合營企業、非控股權益借款而被抵銷。

融資活動現金流入淨額為人民幣1,253.2百萬元，主要由於新增銀行借款、第三方給予的貸款、非控股股東投入及貸款、發行債券及永續性資本工具，部分因償還銀行貸款、支付利息、支付股息、償還債券及永續性資本工具而被抵銷。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他借款以餘下集團的投資物業人民幣24,348.9百萬元、物業、廠房及設備人民幣2,341.2百萬元、在建待售物業人民幣9,544.6百萬元、使用權資產人民幣1,373.6百萬元、貿易應收款9.1百萬元、銀行存款人民幣7.9百萬元作為抵押。詳情載於本公司二零二一年四月二十二日刊發之二零二零年年報之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)附註41。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團或然負債及不合規事宜詳情載於二零二零年財務報表附註38。本公司董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，餘下集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團購建投資物業、購置物業、廠房及設備訂約的資本開支及新設立的離岸基金的注資承諾約為人民幣3,635.5百萬元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣3,201.0百萬元)。本公司董事認為金額不大，餘下集團有足夠資金支付開支。

利率風險

餘下集團面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。餘下集團政策為通過磋商有息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券以取代高利率的借款。此外，為降低外幣浮息借款的利率波動風險，本公司同時使用利率互換條款。

外匯風險

餘下集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款外，餘下集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。餘下集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，合理分配境內外融資規模。對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，本公司正在逐步通過遠期等工具進行鎖定。

附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於二零二零年財務報表附註50、21及20。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

公司整體業績回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團的營業收入約為人民幣12,061.4百萬元（二零二零年：人民幣13,857.1百萬元）。整體毛利率約為37.8%，與上年基本持平。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，因部分項目物業售價低於預期，對個別銷售物業及聯營公司應收款計提減值及匯率變動影響，餘下集團錄得年度溢利約為人民幣1,428.1百萬元（二零二零年：人民幣2,104.7百萬元），較上年下降32.1%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣534.9百萬元，同比下降48.6%。剔除投資物業之稅後公允價值收益及匯率變動影響，本公司擁有人本年應佔核心淨利潤約為人民幣463.0百萬元，同比下降38.3%。

分部資料

投資物業回顧

年內，中國新型冠狀病毒疫情得到有效控制，對零售市場帶來積極正面影響。餘下集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,927.5百萬元，較上年人民幣3,465.7百萬元增長13.3%。投資物業業務毛利率為78.8%，與上年基本持平。購物中心、寫字樓收入佔比分別為80%和14%。

餘下集團購物中心業務實現銷售額約人民幣249.2億元，同比增長40%，租金收入錄得人民幣2,766.0百萬元，較上年人民幣2,381.3百萬元增長16.2%。購物中心平均出租率95%，同比增加0.5個百分點。

寫字樓業務平穩運營，租金收入錄得約人民幣562.0百萬元，因香港受疫情及市場環境影響較大，同比下降3.0%。寫字樓平均出租率為88%，同比下降1.6個百分點。

二零二一年，餘下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／規劃用途	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
煙台大悅城商場	煙台	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
合計			<u>3,328.0</u>	

物業開發回顧

年內，餘下集團物業開發業務營業收入為人民幣7,149.3百萬元，較上年人民幣9,454.6百萬元下降24.4%。交付物業結算面積為359,507平方米，同比增長約3.9%。結算單價為人民幣19,886元／平方米，同比下降約27.2%。因交付產品結構變動，本年物業開發業務的毛利率下降至16%。

年內，餘下集團錄得合約銷售金額約人民幣27,002.0百萬元，同比增長34.2%。合約銷售面積為640,975.6平方米，同比下降約1.8%。平均銷售單價約為人民幣42,126元／平方米，同比增長約36.7%。

二零二一年，餘下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
	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (平方米)
上海區域	16,602.1	200,328.5
海南區域	1,231.3	43,430.5
西南區域	839.7	46,307.5
浙江區域*	(451.5)	(21,130.8)
山東區域	2,177.4	145,373.6
蘇南區域	3,248.6	124,355.1
華中區域	739.2	35,525.6
華南區域	1,567.7	34,419.8
南京區域	1,047.5	32,365.8
合計	27,002.0	640,975.6

* 浙江區域本年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，於本年度解除原購房協議沖回簽約面積及金額導致負數。

酒店經營回顧

二零二一年餘下集團酒店經營業務實現營業收入約人民幣766.4百萬元，同比增長28.1%。酒店平均入住率為61%，同比增加12個百分點。

二零二一年，餘下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/ 規劃用途	平均	平均客房	平均房費
			入住率	收益	
			(%)	(人民幣元)	(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

管理輸出回顧

餘下集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力。年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣180.0百萬元，同比增長22.2%。

其他收益及虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團其他收益及虧損為虧損人民幣122.8百萬元，較上年收益人民幣628.3百萬元減少人民幣751.1百萬元，主要因餘下集團持有美元及港元借款，年內人民幣升值幅度不及二零二零年度，二零二一年度產生匯兌收益人民幣117.5百萬元，較二零二零年度的匯兌收益人民幣597.2百萬元減少人民幣479.7百萬元。受房地產行業宏觀調控影響，下半年以來物業銷售放緩，餘下集團位於青島與重慶的公寓類及商業類物業售價低於預期，待售在建物業錄得減值虧損人民幣266.6百萬元（二零二零年：無）。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回約為人民幣308.5百萬元（二零二零年：人民幣9.5百萬元），其中，對於一間聯營公司的貸款，考慮該聯營公司物業的減值虧損後，評估其整個存續期間預期信貸虧損，確認虧損撥備人民幣299.4百萬元。

稅項

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及香港所得稅。餘下集團的稅項支出為人民幣966.1百萬元（二零二零年：人民幣1,700.9百萬元）。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，有息借款約為人民幣38,989.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日人民幣34,862.7百萬元上升11.8%。淨負債佔總權益的比率約為49.1%，較二零二零年底的34.7%上升14.4個百分點。有息借款構成為人民幣佔63.6%，港元及美元佔36.4%。

總有息借款中，約人民幣16,748百萬元，按固定年利率3.14%至6.5%計息，其餘為浮息借款，於二零二一年十二月三十一日，固定利率借款佔總有息借款的比例為43%（二零二零年十二月三十一日：31%）。

餘下集團致力於優化其資本結構，降低融資成本。本公司全資附屬公司大悅城商業管理(天津)有限公司，以瀋陽大悅城為基礎資產，於二零二一年七月在深圳證券交易所發行資產支持專項計劃，發行規模人民幣18.01億元的票據，期限15年(3+3+3+3)，優先級票面利率3.80%。本公司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，為餘下集團發展助力。

於二零二一年，餘下集團保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構。在銀行地產信貸政策發展背景下，餘下集團平均融資成本水平達到4.13%，同比下降0.23個百分點。餘下集團資金成本進一步降低，穩定維持在業內較低水平。

銀行借款

於二零二一年十二月三十一日銀行借款減少至人民幣21,176.6百萬元，較年初下降6.8%。銀行借款全部為浮動息率銀行借款。

銀行借款約人民幣8,400.1百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。餘下集團所有借款以人民幣、港元及美元計值。餘下集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團獲得人民幣40,212.1百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣14,908.9百萬元，融資渠道暢通，授信額度充裕。

於二零二一年十二月三十一日，為數人民幣3,528,850,000元(二零二零年：人民幣2,841,377,000元)的銀行借款以港元計值，為數人民幣10,666,032,000元(二零二零年：人民幣10,045,927,000元)的銀行借款以美元計值。除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款(於二零二一年十二月三十一日金額為人民幣8,370,019,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,565,889,000元))浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期工具被指定為實際對沖工具。本集團與獨立對手方訂立外匯遠期合約，將貸款(於二零二一年十二月三十一日金額為人民幣7,241,671,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣439,185,000元))浮動外匯匯率鎖定為固定匯率。該等匯率掉期工具被指定為實際對沖工具。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有以下應付債券：

- 於二零一六年一月十四日，本公司之一家非全資附屬公司（「**附屬公司**」）中糧置業投資有限公司於中國發行五年期無抵押公司債券（「**公司債券**」），本金額為人民幣3,000,000,000元。公司債券於首三年（即截至二零一九年一月十四日）的票面年利率為3.20%。於第三年年末，通過發出七日通知，債券持有人有權要求該附屬公司按面值加應計未付利息贖回公司債券，而該附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整公司債券的票面利率。於二零一八年十二月二十一日，該附屬公司宣佈其收到債券持有人出售本金總額為人民幣2,267,788,000元的公司債券的通知（「**該公告**」）。於二零一九年一月十四日，本金額為人民幣2,267,788,000元的公司債券已根據該公告贖回。剩餘公司債券於其後兩年的經調整票面利率為3.95%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下債券人民幣732,212,000元已償還。
- 於二零一九年一月九日，該附屬公司於中國發行六年期及七年期無抵押公司債券（「**CBI**」及「**CBII**」），本金額分別為人民幣1,660,000,000元及人民幣700,000,000元，票面年利率為3.94%及4.10%。於CBI第三年末及CBII第五年末，債券持有人有權要求該附屬公司按面值加應計未付利息贖回債券，而該附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整債券的票面利率。
- 於二零二零年三月二十七日，該附屬公司於中國發行三年期及五年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣900,000,000元及人民幣600,000,000元，票面年利率為3.14%及3.60%。

淨負債率

於二零二一年十二月三十一日，淨負債佔總權益比率約為52.1%，乃按銀行借款（即期及非即期）、公司債券、自同系附屬公司、合營企業、非控股股東及第三方借款（即期及非即期）及有息借款總額（經扣除現金和銀行結存以及受限制及已抵押銀行存款）之和除以總權益計算。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團或然負債及不合規事宜詳情載於本公司二零二二年四月二十八日刊發之二零二一年年報之綜合財務報表（「二零二一年財務報表」）附註38。本公司董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，餘下集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

利率風險

餘下集團面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。餘下集團政策為通過磋商有息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券以取代高利率的借款。此外，為降低外幣浮息借款的利率波動風險，本公司通過利率互換條款進行鎖定。

外匯風險

餘下集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款外，餘下集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。餘下集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，合理分配境內外融資規模。對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，本公司通過遠期等工具進行鎖定。

附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零二一年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於二零二一年財務報表附註49、21及20。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

公司整體業績回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團的營業收入為人民幣20,595.7百萬元（二零二一年：人民幣12,061.4百萬元）。整體毛利率約為30.4%，較上年37.8%下降7.4個百分點。

年內受投資物業減免租金及公允價值變動影響，餘下集團錄得年度溢利約為人民幣1,060.6百萬元（二零二一年：人民幣1,428.1百萬元），同比下降25.7%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣490.8百萬元，同比下降8.2%。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約為人民幣747.7百萬元，同比增長61.5%。

分部資料

投資物業回顧

年內，為踐行央企責任，緩解合作商戶經營壓力，給予二零二二年內承租餘下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，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,362.5百萬元，較上年人民幣3,927.5百萬元下降14.4%，投資物業毛利率74.9%，較上年78.8%下降3.9個百分點。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別為79%、15%和6%。

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

餘下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。實現營業收入約人民幣506.2百萬元。寫字樓平均出租率88%。

二零二二年，餘下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
煙台大悅城商場	煙台	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
重慶大悅城商場	重慶	零售	15.0	81
武漢大悅城商場	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
合計			<u>2,663.8</u>	

物業開發回顧

年內，餘下集團物業開發業務營業收入為人民幣16,483.7百萬元，較上年人民幣7,149.3百萬元增長130.6%。交付物業結算面積為717,820平方米，較上年359,507平方米增長約99.7%。結算單價為人民幣22,964元/平方米，較上年人民幣19,886元/平方米增長15.5%。因交付產品結構變動，本年物業開發業務的毛利率22%，同比上升6個百分點。

年內，餘下集團錄得合約銷售金額約人民幣28,558.0百萬元，同比增長5.8%。合約銷售面積為800,946.4平方米，同比增長約25.0%。平均銷售單價約為人民幣35,655元/平方米，同比下降15.4%。

二零二二年，餘下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 二零二二年 (人民幣百萬元)	合約銷售面積 二零二二年 (平方米)
上海區域	12,812.0	244,811.4
海南區域	565.3	22,022.7
西南區域	2,580.8	130,617.6
浙江區域	2,384.2	52,259.3
南京區域	4,360.2	176,617.8
華中區域	575.6	45,141.7
華南區域	2,527.0	56,289.6
北京區域	2,662.0	61,965.6
東北區域	90.9	11,220.9
合計	<u>28,558.0</u>	<u>800,946.4</u>

酒店經營回顧

餘下集團依靠創新驅動，通過跨界合作等行銷推廣方式吸引客群，打造經營亮點。年內，餘下集團酒店經營業務實現營業收入約人民幣553.7百萬元，同比下降27.8%。酒店平均入住率50%，同比下降11個百分點。

二零二二年，餘下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

管理輸出回顧

年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣167.8百萬元。

其他收益及虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團其他收益及虧損為虧損約人民幣310.7百萬元，較上年虧損人民幣122.8百萬元增虧人民幣187.9百萬元，主要因持有美元及港元借款，年內人民幣貶值，二零二二年產生匯兌虧損人民幣147.1百萬元（二零二一年：匯兌收益人民幣117.5百萬元）；年內房地產行業持續低迷，為應對市場下行的不利影響，本公司積極調整銷售策略，餘下集團位於武漢與青島的寫字樓及公寓類物業銷售價格未達預期，待售物業及待售在建物業錄得減值虧損人民幣291.1百萬元（二零二一年：人民幣266.6百萬元）。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回約為人民幣99.9百萬元（二零二一年：人民幣308.5百萬元）。

稅項

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及香港所得稅。餘下集團的稅項支出為人民幣1,499.3百萬元，（二零二一年：人民幣966.1百萬元）。

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，有息借款合計約為人民幣45,766.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日人民幣38,989.7百萬元增加17%。淨負債佔總權益的比率約為52.3%，較去年的52.1%上升0.2個百分點。有息借款構成為人民幣約佔63.7%，港元及美元約佔36.3%。

總有息借款中，約人民幣20,134百萬元按固定年利率3%至6.5%計息，其餘為浮息借款，於二零二二年十二月三十一日，固定利率借款佔總有息借款的比例為44%（二零二一年十二月三十一日：43%）。

餘下集團致力於優化其資本結構，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二零二二年一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年期人民幣10億元，票面利率3.08%，5+2年期人民幣5億元，票面利率3.49%。於二零二二年十二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5.1%。餘下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，為餘下集團發展助力。

於二零二二年，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。在銀行貸款集中政策的大背景下，仍保持平均融資成本水平在3.97%，較上年下降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。

銀行借款

二零二二年十二月三十一日銀行借款人民幣24,342.4百萬元，較年初增長14.9%。全部為浮動息率銀行借款。

銀行借款約人民幣4,936.0百萬元需於一年內償還，並列為流動負債。餘下集團所有借款以人民幣、港元及美元計值。餘下集團的借款需求並無重大的季節性影響。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團獲得人民幣46,635百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣17,792百萬元，融資渠道暢通，授信額度充裕。

於二零二二年十二月三十一日，為數人民幣3,498,939,000元（二零二一年：人民幣3,528,850,000元）的銀行借款以港元計值，為數人民幣12,803,794,000元（二零二一年：人民幣10,666,032,000元）的銀行借款以美元計值。除去該等以外幣計值的銀行貸款，本集團與獨立對手方訂立利率掉期協議，將貸款（於二零二二年十二月三十一日金額為人民幣4,302,730,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,370,019,000元））浮動利率鎖定為固定利率。該等利率掉期工具被指定為實際對沖工具。本集團與獨立對手方訂立外匯遠期合約，將貸款（於二零二二年十二月三十一日金額為人民幣5,710,972,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣7,241,671,000元））浮動外匯匯率鎖定為固定匯率。該等匯率掉期工具被指定為實際對沖工具。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有以下應付債券：

- 於二零一九年一月九日，本公司之一家全資附屬公司（「**附屬公司**」）中糧置業投資有限公司於中國發行六年期及七年期無抵押公司債券（「**CBI**」及「**CBII**」），本金額分別為人民幣1,660,000,000元及人民幣700,000,000元。債券的票面年利率為3.94%及4.10%。於CBI第三年年末及CBII第五年年末，債券持有人有權要求附屬公司按面值加應計未付利息贖回債券，而該附屬公司有權在介於1至100個基點範圍內調整債券的票面利率。
- 於二零二零年三月二十七日，該附屬公司於中國發行三年期及五年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣900,000,000元及人民幣600,000,000元，票面年利率為3.14%及3.60%。
- 於二零二二年一月十九日，附屬公司於中國發行五年期及七年期無抵押公司債券，本金額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣500,000,000元。債券的票面年利率為3.08%及3.49%。

淨負債率

於二零二二年十二月三十一日，淨負債佔總權益比率約為52.3%，乃按銀行借款（即期及非即期）、公司債券、自同系附屬公司、合營企業、非控股股東及第三方借款（即期及非即期）及有息借款總額（經扣除現金和銀行結存以及受限制及已抵押銀行存款）之和除以總權益計算。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團或然負債及不合規事宜詳情載於本公司二零二三年四月二十七日刊發之二零二二年年報之綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）附註38。董事認為，基於有關不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，餘下集團不大可能面臨被處罰款、罰金或拆除或沒收的風險，因此並無於綜合財務報表計提撥備。

利率風險

餘下集團面對與浮息銀行結存及浮息銀行借款有關的現金流量利率風險。餘下集團政策為通過磋商有息借款之條款以降低利率，並開拓低利率的直接融資渠道，如發行公司債券以取代高利率的借款。此外，為降低外幣浮息借款的利率波動風險，本公司通過利率互換條款進行鎖定。

外匯風險

餘下集團主要經營業務以人民幣為日常交易貨幣，除部分以外幣計值的銀行存款、銀行及其他借款外，餘下集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。餘下集團密切關注所處金融環境的變化趨勢，合理分配境內外融資規模。對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，本公司通過遠期等工具進行鎖定。

附屬公司、合營企業及聯營公司

本公司於二零二二年十二月三十一日之主要附屬公司、合營企業及聯營公司詳情載於二零二二年財務報表附註48、20及21。

融資及財務政策

餘下集團的融資及財務政策專注於透過監察銷售營業額、加強與銀行的關係、削減成本及支出、探索不同集資渠道及監督土地收購及物業發展的進度，積極集中管理餘下集團的穩定現金流量。截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團主要以經營活動所得現金、貸款及借款為其業務活動提供資金，有關詳情載於上文。餘下集團將繼續遵循審慎政策管理餘下集團的現金結餘，並為餘下集團的營運、潛在投資及發展計劃維持強勁及充足的流動資金。誠如上文所述，餘下集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的淨負債佔總權益比率分別為約37.2%、52.1%及52.3%，而餘下集團將根據其業務計劃及中國金融市場狀況繼續優化其資本架構。

僱員及薪酬政策

餘下集團高度重視人才的「選、用、育、留」，堅持平等僱傭，優化薪酬激勵機制，拓展招聘渠道，保障員工權益，吸引和建立了精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為餘下集團戰略目標實現提供人才支撐。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，餘下集團分別共有員工4,351名、4,151名及3,726名。

餘下集團以「高績效、強激勵」為目標，建立了較為完善的薪酬激勵體系，提供具有競爭力的薪金以及完善的福利保障，包括養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金、商業醫療保險、意外保險、企業年金計劃等，與員工建立了和諧一致的勞動關係。

餘下集團始終秉持「學以致用」的培訓理念，系統謀劃、統籌佈局，聚焦各級關鍵崗位人才及其後備發展，聚焦業務能力提升，建立人才培養體系，為餘下集團打造數量充足、質量過硬的人才供應鏈，支撐戰略目標達成。目前已建立「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，並深度挖掘餘下集團內部課程，打造專業、系統的內部培訓講師隊伍，不斷完善線上學習體系，盤活內部培訓資源。

同時，基於行業及相關職位的特點，餘下集團構建了基於價值和發展的管理與專業雙通道職業發展體系，通過內部競聘「競馬計劃」、輪崗鍛煉「換馬計劃」、為青年員工打造的基層鍛煉「育馬計劃」，深化內部人才交流，暢通內部人才流動渠道，為員工成長提供明確的發展途徑。

餘下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，餘下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，餘下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。餘下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。

餘下集團嚴格遵守防止童工或強制勞工的國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例所制定的管理政策，建立了必要的人員招聘信息收集及審批流程，以保證勞工準則得到實施與執行。堅持依法規範用工，防止就業歧視，杜絕使用童工和強迫勞動，並為殘疾人、少數民族、退伍軍人等提供就業機會，實現男女同工同酬。本年度，餘下集團未發生任何違反童工及強制勞工國際通行、國家及運營所在地有關準則、規則及規例情況。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

有關出售集團未經審核歷史財務資料審閱報告

敬啟者：

上海鵬利置業發展有限公司及其附屬公司未經審核歷史財務資料的審閱報告

引言

吾等已審閱第II-3至II-12頁所載的未經審核歷史財務資料，當中包括上海鵬利置業發展有限公司及其附屬公司（統稱為「**出售集團**」）於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日（「**相關期間**」）的未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月各期間的未經審核綜合損益及其他全面收益表及未經審核綜合現金流量表以及解釋附註（統稱為「**歷史財務資料**」）。歷史財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入大悅城地產有限公司（「**貴公司**」）就出售出售集團將予刊發的通函。

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列出售集團的歷史財務資料。貴公司董事亦負責管理層認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。歷史財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表列報」所界定之全套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。吾等的責任是根據吾等的審閱對本歷史財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項導致吾等相信出售集團於相關期間的歷史財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

此 致

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司
列位董事 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

二零二三年十月二十五日

未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	2,718,324	3,396,948	603,324	342,872	103,243
銷售及提供服務的成本	(2,363,375)	(2,784,943)	(261,688)	(148,605)	(16,081)
毛利	354,949	612,005	341,636	194,267	87,162
其他收入	5,208	9,931	6,019	3,138	538
其他收益及虧損淨額	2,372	10,336	(2,005)	(383)	(120,732)
預期信貸虧損模式下之減值虧損， 扣除撥回	789	(1,035)	(2,970)	(1,994)	(362)
分銷及銷售成本	(17,296)	(107,982)	(38,503)	(17,498)	(3,126)
行政開支	(46,468)	(68,515)	(69,507)	(27,124)	(23,146)
投資物業之公允價值(虧損)/收益	(18,076)	128,095	(44,121)	(17,000)	(9,000)
融資成本	(183)	(13,981)	(38,280)	(20,260)	(2,736)
應佔合營企業收益/(虧損)	(173,705)	(94,570)	(224,630)	(72,706)	5,378
除稅前溢利/(虧損)	107,590	474,284	(72,361)	40,440	(66,024)
所得稅(開支)/抵免	(113,944)	(165,900)	(39,719)	(28,684)	45,710
年內/期內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額	<u>(6,354)</u>	<u>308,384</u>	<u>(112,080)</u>	<u>11,756</u>	<u>(20,314)</u>
下列各方應佔年內(虧損)/溢利：					
貴公司擁有人	(64,580)	132,742	(153,411)	(21,951)	(22,498)
非控股權益	58,226	175,642	41,331	33,707	2,184
	<u>(6,354)</u>	<u>308,384</u>	<u>(112,080)</u>	<u>11,756</u>	<u>(20,314)</u>

未經審核綜合財務狀況表

	於六月				
	三十日				
	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
投資物業	3	6,013,000	7,170,000	7,126,000	4,747,000
物業、廠房及設備		7,625	7,998	7,023	5,027
使用權資產		47	49	49	107
無形資產		418	604	353	59
所持合營企業權益		234,200	224,630	–	–
遞延稅項資產		8,689	8,279	22,869	53,837
		<u>6,263,979</u>	<u>7,411,560</u>	<u>7,156,294</u>	<u>4,806,030</u>
流動資產					
存貨		121	181	229	270
待售物業		323,716	657,437	505,142	–
待售在建物業		2,700,538	–	–	–
應收賬款		593	1,715	2,428	294
合約成本		31,553	2,362	679	–
按金、預付款項及其他應收款項		751,454	240,282	252,225	551
應收同系附屬公司款項		271,177	303,753	359,334	130,272
可收回稅項		7,664	–	63,149	9,184
受限制銀行存款		154,043	65,581	15,133	–
銀行結存及現金		667,669	563,447	273,253	2,485
		<u>4,908,528</u>	<u>1,834,758</u>	<u>1,471,572</u>	<u>143,056</u>
流動負債					
應付賬款		675,224	966,420	790,271	5,334
其他應付款項及應計費用		394,195	332,805	111,307	20,863
合約負債		2,165,230	144,588	26,093	–
應付合營企業款項		–	4,272	–	–
應付同系附屬公司款項		7,113	8,031	8,035	–
應付直接控股公司款項		380,916	380,695	381,401	–
同系附屬公司給予的貸款		359,500	–	577,794	–
銀行借款		–	–	10,080	–
應付所得稅及土地增值稅		6,059	48,469	13,922	–
遞延收入		–	–	92	–
		<u>3,988,237</u>	<u>1,885,280</u>	<u>1,918,995</u>	<u>26,197</u>
流動資產(負債)淨值		<u>920,291</u>	<u>(50,522)</u>	<u>(447,423)</u>	<u>116,859</u>
總資產減流動負債		<u>7,184,270</u>	<u>7,361,038</u>	<u>6,708,871</u>	<u>4,922,889</u>

	於六月			
	於十二月三十一日			三十日
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
其他應付款項及應計費用	1,860	17,318	57,779	18,380
租賃負債	–	–	–	58
同系附屬公司給予的貸款	577,794	577,794	–	–
銀行借款	1,006,900	819,900	809,760	–
遞延稅項負債	1,054,890	1,094,973	1,102,359	1,041,377
	<u>2,641,444</u>	<u>2,509,985</u>	<u>1,969,898</u>	<u>1,059,815</u>
資產淨值	<u>4,542,826</u>	<u>4,851,053</u>	<u>4,738,973</u>	<u>3,863,074</u>
股本及儲備				
股本	531,179	531,179	531,179	531,179
儲備	3,377,933	3,510,675	3,357,264	3,331,895
非控股權益	633,714	809,199	850,530	–
	<u>4,542,826</u>	<u>4,851,053</u>	<u>4,738,973</u>	<u>3,863,074</u>

未經審核綜合權益變動表

	股本	其他儲備	法定儲備	保留溢利	小計	非控股權益	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
於二零二零年一月一日	531,179	1,929	199,664	3,239,978	3,972,750	-	3,972,750
年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額	-	-	-	(64,580)	(64,580)	58,226	(6,354)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	575,488	575,488
其他	-	942	-	-	942	-	942
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	531,179	2,871	199,664	3,175,398	3,909,112	633,714	4,542,826
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	132,742	132,742	175,642	308,384
已宣派二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	(157)	(157)
法定儲備撥款	-	-	28,102	(28,102)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	531,179	2,871	227,766	3,280,038	4,041,854	809,199	4,851,053
年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額	-	-	-	(153,411)	(153,411)	41,331	(112,080)
法定儲備撥款	-	-	4,493	(4,493)	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	531,179	2,871	232,259	3,122,134	3,888,443	850,530	4,738,973
期內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額	-	-	-	(22,498)	(22,498)	2,184	(20,314)
其他	-	(2,871)	(207,428)	207,428	(2,871)	(852,714)	(855,585)
於二零二三年六月三十日	<u>531,179</u>	<u>-</u>	<u>24,831</u>	<u>3,307,064</u>	<u>3,863,074</u>	<u>-</u>	<u>3,863,074</u>
於二零二二年一月一日	531,179	2,871	227,766	3,280,038	4,041,854	809,199	4,851,053
期內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收入總額	-	-	-	(21,951)	(21,951)	33,707	11,756
於二零二二年六月三十日	<u>531,179</u>	<u>2,871</u>	<u>227,766</u>	<u>3,258,087</u>	<u>4,019,903</u>	<u>842,906</u>	<u>4,862,809</u>

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利／(虧損)	107,590	474,284	(72,361)	40,440	(66,024)
經調整：					
融資成本	183	13,981	38,280	20,260	2,736
利息收入	(4,477)	(9,757)	(5,486)	(2,905)	(417)
無形資產攤銷	456	549	251	161	46
使用權資產折舊	1,789	321	116	58	58
物業、廠房及設備折舊	1,159	1,769	2,126	1,074	661
投資物業之公允價值收益／(虧損)	18,076	(128,095)	44,121	17,000	9,000
確認應收賬款減值虧損淨額	—	—	—	—	6
確認應收合營企業款項之減值虧損淨額 (撥回)／確認其他應收款項減值虧損淨額	(789)	1,035	463	1,994	356
出售物業、廠房及設備虧損淨額	106	216	113	3	98
出售附屬公司之(收益)／虧損	—	(6,765)	—	—	121,062
應佔合營企業虧損／(收益)	173,705	94,570	224,630	72,706	(5,378)
匯兌(收益)／虧損淨額	(906)	(383)	1,251	637	(494)
營運資金前之經營現金流量	<u>296,892</u>	<u>441,725</u>	<u>236,011</u>	<u>151,428</u>	<u>61,710</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營活動 – 續					
營運資金前之經營現金流量	296,892	441,725	236,011	151,428	61,710
存貨增加	(39)	(60)	(48)	(30)	(41)
待售物業減少	2,418,426	2,796,985	196,757	77,007	–
待售在建物業(增加)減少	(151,369)	(2,175,197)	(44,462)	(2,398)	1,473
應收賬款增加	(476)	(1,122)	(713)	(5,171)	(1,460)
合約成本(增加)／減少	(17,709)	29,191	1,683	1,402	–
按金、預付款項及其他應收款項 (增加)／減少	(289,151)	260,957	(3,604)	(22,621)	(3,358)
應付賬款增加／(減少)	68,312	308,221	(176,149)	(114,572)	(153,587)
合約負債(減少)／增加	(2,119,071)	(1,558,945)	(118,495)	(123,488)	65,572
其他應付款項及應計費用減少	(144,195)	(146,757)	(61,293)	(24,145)	(22,516)
已收租金按金增加	962	42,716	6,015	4,272	928
受限制銀行存款(增加)／減少	(2,800)	88,462	50,448	64,407	–
應收同系附屬公司款項增加／(減少)	105,079	(32,193)	(56,832)	(17,359)	228,687
應付合營企業款項增加／(減少)	–	4,272	(4,272)	(3,801)	–
應付直接控股公司款項(減少)／增加	–	(221)	706	355	(21,401)
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	140	22,792	4	(867)	(6,359)
遞延收入(減少)／增加	(33)	–	92	–	–
已收利息	4,476	9,756	5,478	2,905	19
經營所得(所用)現金	169,444	90,582	31,326	(12,676)	149,667
退回(已付)中國企業所得稅	5,534	(65,807)	(141,873)	(141,873)	(22,889)
已付土地增值稅	(59,474)	(34,670)	(8,802)	(5,952)	(439)
經營活動所得(所用)現金淨額	115,504	(9,895)	(119,349)	(160,501)	126,339

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(1,044)	(3,123)	(1,267)	(268)	(590)
使用權資產／租賃土地及土地使用權付款	–	(1,356)	(116)	(116)	(116)
無形資產付款	–	(735)	–	–	–
投資物業付款	(201,584)	(1,150,769)	(128,325)	(128,325)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	–	66	3	–	548
收購附屬公司付款	729,868	–	–	–	–
出售附屬公司所得款項	–	(135,726)	–	–	535,754
出售合營企業所得款項	–	–	–	–	7,885
應收合營企業款項增加	–	–	(2,507)	–	–
向一間合營企業注資	(125,000)	(85,000)	–	–	–
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>402,240</u>	<u>(1,376,643)</u>	<u>(132,212)</u>	<u>(128,709)</u>	<u>543,481</u>
融資活動					
已付利息	(21,329)	(54,185)	(38,445)	(20,524)	(2,736)
銀行借款所得款項	–	200,000	460,000	460,000	–
償還銀行借款	(767,000)	(387,000)	(460,060)	(460,030)	–
同系附屬公司給予的貸款	1,561,694	7,416,145	–	–	–
償還同系附屬公司給予的貸款	(624,400)	(6,152,175)	–	–	(577,794)
償還租賃負債	(1,891)	(326)	(128)	–	(58)
非控股權益給予的貸款	–	994,857	–	–	–
償還非控股權益給予的貸款	–	(735,000)	–	–	–
已付股息	–	–	–	–	(360,000)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>147,074</u>	<u>1,282,316</u>	<u>(38,633)</u>	<u>(20,554)</u>	<u>(940,588)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	<u>664,818</u>	<u>(104,222)</u>	<u>(290,194)</u>	<u>(309,764)</u>	<u>(270,768)</u>
年初／期初現金及現金等價物	<u>2,851</u>	<u>667,669</u>	<u>563,447</u>	<u>563,447</u>	<u>273,253</u>
年末／期末現金及現金等價物	<u><u>667,669</u></u>	<u><u>563,447</u></u>	<u><u>273,253</u></u>	<u><u>253,683</u></u>	<u><u>2,485</u></u>

未經審核歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海鵬利置業發展有限公司(「出售公司」)於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為獲豁免有限公司，地址為中國上海市浦東新區周康路28號F棟1203室。其最終控股公司為大悅城地產有限公司(「貴公司」)(連同其附屬公司統稱為「貴集團」)，大悅城地產有限公司於百慕達註冊成立為有限公司且其普通股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於相關期間，出售公司及其附屬公司(統稱為「出售集團」)主要從事物業投資及開發。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為出售集團的功能貨幣。

2. 編製及呈列基準

出售集團之歷史財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及根據 貴公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報及其截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所載出售集團採納之相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則)編製，僅供載入 貴公司就建議出售出售集團全部股權而將予刊發之通函。董事合理預期出售集團擁有於可見的未來繼續經營的充足資源。因此，彼等於編製截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合財務報表時繼續採納持續經營會計基準。

出售集團的歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。出售集團之歷史財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表列報」所界定之全套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，並應與 貴公司相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

3. 投資物業

根據經營租賃，出售集團租賃多間辦公室及零售店舖，須每月支付租金。初始租期通常為1至20年，且承租人僅有權於初始租期後單方面延長租期。倘承租人行使延期選擇權，大部分租賃合約均包含市場審查條款。零售店舖的租賃包括租期內基於銷售額1%至40%的可變租賃付款及固定最低年度租賃付款。

由於所有租賃均按集團實體的相關功能貨幣計量，故出售集團並無面臨來自租賃安排的外匯風險。租賃合約並不包含於租期結束時的剩餘價值擔保及／或承租人購買物業的權利。

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值			
於二零二零年一月一日	4,865,000	–	4,865,000
收購附屬公司	–	964,000	964,000
添置租賃投資物業	–	202,076	202,076
於損益確認的公允價值變動	(20,000)	1,924	(18,076)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	4,845,000	1,168,000	6,013,000
添置租賃投資物業	–	1,275,303	1,275,303
在建工程竣工後轉入	2,369,000	(2,369,000)	–
出售	–	(246,398)	(246,398)
於損益確認的公允價值變動	(44,000)	172,095	128,095
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	7,170,000	–	7,170,000
其他	121	–	121
於損益確認的公允價值變動	(44,121)	–	(44,121)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	7,126,000	–	7,126,000
出售	(2,370,000)	–	(2,370,000)
於損益確認的公允價值變動	(9,000)	–	(9,000)
於二零二三年六月三十日	4,747,000	–	4,747,000

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，出售集團賬面總值分別為人民幣1,168,000,000元、人民幣2,369,000,000元及人民幣2,370,000,000元的投資物業已作抵押，以擔保授予出售集團的銀行融資。於二零二三年六月三十日，並無抵押投資物業以擔保授予出售集團的銀行融資。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，相關中國機關尚未就出售集團賬面總值分別為人民幣2,369,000,000元及人民幣2,370,000,000元的投資物業頒發房屋所有權證。於二零二零年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，相關中國機關尚未就出售集團的投資物業頒發房屋所有權證。

出售集團投資物業的公允價值計量

董事運用所獲得的市場可觀察數據估計投資物業的公允價值。董事與估值師緊密合作以為上述模式建立適當的估值技術及輸入數據。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，出售集團於中國內地的已竣工投資物業的公允價值乃基於與出售集團並無關連的獨立合資格專業估值師戴德梁行（「戴德梁行」）於該等日期進行之估值達致。

估值乃經參考市場可用的可資比較市場交易，及在適當情況下將現有租賃協議所產生的租金收入撥作資本，並就物業的可複歸收入潛力計提適當撥備以評估物業而達致。

於各報告期間，估值技術並無變動。於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

於損益確認之公允價值變動數額與各報告期末所持投資物業有關。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，出售集團投資物業的公允價值均分類為第三級公允價值計量。於相關期間，並無轉入或轉出第三級的情況。

下表列示有關出售集團投資物業於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日的公允價值釐定方式的資料。重大不可觀察輸入數據包括(i)資本化率，計及潛在租金收入撥充資本、物業性質及現行市況；及(ii)每月單位租金，使用直接市場可資比較項目並計及時間、位置以及道路交通、物業規模及設施等個別因素。所用市場資本化率輕微上漲可能導致公允價值大幅減少，反之亦然。所用市場租金輕微上漲可能導致公允價值大幅增加，反之亦然。

	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率			截至六月三十日止六個月 二零二三年
	截至十二月三十一日止年度			
二零二零年	二零二一年	二零二二年		
上海鵬利輝盛閣公寓 — 公寓單位	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
蘇州大悅春風里 — 店舖	—	6.0%	6.0%	—

	重大不可觀察輸入數據			
	每月單位租金(平方米/月)			截至六月三十日止六個月 二零二三年
	截至十二月三十一日止年度			
二零二零年 人民幣元	二零二一年 人民幣元	二零二二年 人民幣元	二零二三年 人民幣元	
上海鵬利輝盛閣公寓 — 公寓單位	293	293	294	295
蘇州大悅春風里 — 店舖	—	143	144	—

(A) 餘下集團之未經審核備考財務資料**1 緒言**

以下為於二零二三年六月三十日的說明性未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及出售事項完成後本集團(不包括出售公司)(以下稱為「餘下集團」)的相關附註(「未經審核備考財務資料」)的概要，乃根據下文所載附註編製，以說明出售上海鵬利置業發展有限公司及其附屬公司全部股權(「出售事項」)的影響，猶如(i)出售事項已於二零二三年六月三十日完成(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)；及(ii)出售事項已於二零二二年一月一日完成(就截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據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損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，基於彼等的判斷、估計及假設，且由於其假設性質，其未必能真實反映餘下集團於二零二三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況，或餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載之歷史財務資料及本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

2.1 本集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二三年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二三年 六月三十日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註2	
資產					
非流動資產					
投資物業	64,021,883	(4,747,000)	-	-	59,274,883
物業、廠房及設備	2,991,560	(5,027)	-	-	2,986,533
使用權資產	1,498,736	(107)	-	-	1,498,629
無形資產	105,875	(59)	-	-	105,816
所持聯營公司權益	736,985	-	-	-	736,985
所持合營企業權益	6,949,029	-	-	-	6,949,029
給予聯營公司貸款	754,877	-	-	-	754,877
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	158,421	-	-	-	158,421
遞延稅項資產	368,993	(53,837)	-	-	315,156
應收非控股權益款項	294	-	-	-	294
對沖工具	221,840	-	-	-	221,840
給予非控股權益貸款	751,740	-	-	-	751,740
	<u>78,745,040</u>	<u>(4,806,030)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,939,010</u>

	本集團於 二零二三年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二三年 六月三十日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註2	
流動資產					
存貨	38,636	(270)	-	-	38,366
待售物業	4,690,339	-	-	-	4,690,339
待售在建物業	36,471,443	-	-	-	36,471,443
應收賬款	115,266	(294)	-	-	114,972
合約成本	186,209	-	-	-	186,209
按金、預付款項及其他應收款項	3,885,996	(551)	-	-	3,885,445
應收同系附屬公司款項	27,652	(130,272)	130,272	-	27,652
應收非控股權益款項	26,363	-	-	-	26,363
應收合營企業款項	49,713	-	-	-	49,713
應收聯營公司款項	902,563	-	-	-	902,563
給予聯營公司貸款	2,622,823	-	-	-	2,622,823
給予非控股權益貸款	66,000	-	-	-	66,000
可收回稅項	648,476	(9,184)	-	-	639,292
對沖工具	322,180	-	-	-	322,180
受限制銀行存款	33,069	-	-	-	33,069
已抵押存款	5,359	-	-	-	5,359
現金及銀行結存	16,577,179	(2,485)	-	3,778,570	20,353,264
	66,669,266	(143,056)	130,272	3,778,570	70,435,052
總資產	145,414,306	(4,949,086)	130,272	3,778,570	144,374,062

	本集團於 二零二三年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二三年 六月三十日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註2	
流動負債					
應付賬款	5,369,442	(5,334)	-	-	5,364,108
其他應付款項及應計費用	6,740,028	(20,863)	130,272	-	6,849,437
合約負債	19,484,815	-	-	-	19,484,815
租賃負債	69,382	-	-	-	69,382
應付最終控股公司款項	4	-	-	-	4
應付中間控股公司款項	16,806	-	-	-	16,806
應付直接控股公司款項	99,488	-	-	-	99,488
應付非控股權益款項	223,480	-	-	-	223,480
應付聯營公司款項	885,694	-	-	-	885,694
應付合營企業款項	168,652	-	-	-	168,652
應付同系附屬公司款項	208,584	-	-	-	208,584
同系附屬公司給予的貸款	225,548	-	-	-	225,548
非控股權益給予的貸款	618,618	-	-	-	618,618
第三方給予的貸款	29,340	-	-	-	29,340
銀行借款	2,275,038	-	-	-	2,275,038
應付所得稅及土地增值稅	782,037	-	-	-	782,037
遞延收入	1,471	-	-	-	1,471
應付債券	837,356	-	-	-	837,356
	<u>38,035,783</u>	<u>(26,197)</u>	<u>130,272</u>	<u>-</u>	<u>38,139,858</u>
流動資產淨值	<u>28,633,483</u>	<u>(116,859)</u>	<u>-</u>	<u>3,778,570</u>	<u>32,295,194</u>
總資產減流動負債	<u>107,378,523</u>	<u>(4,922,889)</u>	<u>-</u>	<u>3,778,570</u>	<u>106,234,204</u>

	本集團於 二零二三年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二三年 六月三十日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註2	
非流動負債					
其他應付款項及應計費用	635,388	(18,380)	-	-	617,008
租賃負債	97,709	(58)	-	-	97,651
同系附屬公司給予的貸款	371,000	-	-	-	371,000
第三方給予的貸款	7,883,320	-	-	-	7,883,320
合營企業給予的貸款	5,824,800	-	-	-	5,824,800
非控股權益給予的貸款	246,856	-	-	-	246,856
銀行借款	22,624,413	-	-	-	22,624,413
遞延稅項負債	8,253,828	(1,041,377)	-	-	7,212,451
應付債券	3,176,931	-	-	-	3,176,931
聯營公司給予的貸款	343,000	-	-	-	343,000
應付合營企業款項	539,000	-	-	-	539,000
	<u>49,996,245</u>	<u>(1,059,815)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,936,430</u>
資產淨值	<u>57,382,278</u>	<u>(3,863,074)</u>	<u>-</u>	<u>3,778,570</u>	<u>57,297,774</u>

2.2 本集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考損益及其他全面收益表

	本集團		備考調整						餘下集團
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	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	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
	附註1	附註4	附註8	附註9	附註6	附註7	附註5		
收益	20,831,357	(603,324)	-	-	367,622	-	-	20,595,655	
銷售及提供服務的成本	(14,424,999)	261,688	-	-	(157,246)	-	-	(14,320,557)	
毛利	6,406,358	(341,636)	-	-	210,376	-	-	6,275,098	
其他收入	340,982	(6,019)	1,079	-	4,808	-	-	340,850	
其他收益及虧損淨額	(311,977)	2,005	-	-	(725)	-	98,467	(212,230)	
減值虧損，扣除撥回	(102,410)	2,970	-	-	(485)	-	-	(99,925)	
分銷及銷售成本	(851,314)	38,503	-	-	(33,578)	-	-	(846,389)	
行政開支	(865,073)	69,507	-	-	(27,113)	-	(630)	(823,309)	
下列各項之公允價值收益：		-	-	-	-	-	-	-	
投資物業	(782,608)	44,121	-	-	879	-	-	(737,608)	
透過損益按公允價值列賬之 金融資產	(9,628)	-	-	-	-	-	-	(9,628)	
融資成本	(1,251,797)	38,280	(1,079)	-	(38,279)	-	-	(1,252,875)	
應佔聯營公司收益/(虧損)	(40,226)	-	-	-	-	-	-	(40,226)	
應佔合營企業收益/(虧損)	68,164	224,630	-	-	-	(224,630)	-	68,164	
除稅前溢利	2,600,471	72,361	-	-	115,883	(224,630)	97,837	2,661,922	
所得稅開支	(1,499,893)	39,719	-	(10,284)	(28,803)	-	(361,121)	(1,860,382)	
年內溢利	1,100,578	112,080	-	(10,284)	87,080	(224,630)	(263,284)	801,540	
下列各方應佔年內溢利：									
本公司擁有人	530,773	153,411	-	(10,284)	45,749	(224,630)	(263,284)	231,735	
永久性資本工具持有人	334,593	-	-	-	-	-	-	334,593	
非控股權益	235,212	(41,331)	-	-	41,331	-	-	235,212	
	1,100,578	112,080	-	(10,284)	87,080	(224,630)	(263,284)	801,540	

	備考調整							
	本集團 截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註9	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註5	
年內溢利	1,100,578	112,080	-	(10,284)	87,080	(224,630)	(263,284)	801,540
其他全面(開支)/收入： 其後可能重新歸類至損益的 項目：								
換算匯兌差額	(596,491)	-	-	-	-	-	-	(596,491)
用於現金流量對沖的對沖工具 公允價值收益	308,415	-	-	-	-	-	-	308,415
年內其他全面(開支)/收入， 扣除所得稅	(288,076)	-	-	-	-	-	-	(288,076)
年內全面收入總額	812,502	112,080	-	(10,284)	87,080	(224,630)	(263,284)	513,464
下列各方應佔年內全面收入 總額：								
本公司擁有人	233,145	153,411	-	(10,284)	45,749	(224,630)	(263,284)	(65,893)
永久性資本工具持有人	334,593	-	-	-	-	-	-	334,593
非控股權益	244,764	(41,331)	-	-	41,331	-	-	244,764
	812,502	112,080	-	(10,284)	87,080	(224,630)	(263,284)	513,464

2.3 本集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考現金流量表

	本集團截至						餘下集團於
	二零二二年						二零二二年
	十二月三十一日止年度						十二月三十一日
	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	
	(經審核)			備考調整		的未經審核備考綜合現金流量表	
	附註1	附註4	附註8	附註6	附註7	附註5	
						(未經審核)	
經營活動							
除稅前溢利	2,600,471	72,361	-	115,883	(224,630)	97,837	2,661,922
融資成本	1,251,797	(38,280)	1,079	38,279	-	-	1,252,875
利息收入	(291,048)	5,486	(1,079)	(4,351)	-	-	(290,992)
應佔聯營公司虧損/(溢利)	40,226	-	-	-	-	-	40,226
應佔合營企業虧損	(68,164)	(224,630)	-	-	224,630	-	(68,164)
無形資產攤銷	10,965	(251)	-	175	-	-	10,889
使用權資產折舊	72,124	(116)	-	-	-	-	72,008
物業、廠房及設備折舊	200,195	(2,126)	-	829	-	-	198,898
下列各項之公允價值虧損/(收益)：	-	-	-	-	-	-	-
投資物業	782,608	(44,121)	-	(879)	-	-	737,608
透過損益按公允價值列賬之金融負債	9,628	-	-	-	-	-	9,628
確認應收賬款減值虧損淨額	9,852	-	-	-	-	-	9,852
確認其他應收款項減值虧損淨額	3,542	(463)	(2,507)	485	-	-	1,057
確認應收合營企業款項之減值虧損淨額	-	(2,507)	2,507	-	-	-	-
確認非控股權益減值虧損淨額	71	-	-	-	-	-	71
確認同系附屬公司減值虧損淨額	7,336	-	-	-	-	-	7,336
確認合營企業減值虧損淨額	45,764	-	-	-	-	-	45,764
確認給予聯營公司的貸款減值虧損	35,845	-	-	-	-	-	35,845
匯兌虧損/(收益)淨額	249,113	(1,251)	-	-	-	-	247,862
待售在建物業減值虧損	81,972	-	-	-	-	-	81,972
待售物業減值虧損	209,114	-	-	-	-	-	209,114
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)淨額	2,043	(113)	-	-	-	-	1,930
出售附屬公司之收益	(10,314)	-	-	-	-	(98,467)	(108,781)
營運資金變動前之經營現金流量	5,243,140	(236,011)	-	150,421	-	(630)	5,156,920

	本集團			餘下集團		
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元 (經審核)	附註4	附註8	人民幣千元 附註6	附註7	人民幣千元 (未經審核)
	附註1					附註5
經營活動						
存貨(增加)/減少	(490)	48	-	-	-	(442)
待售物業減少/(增加)	13,613,129	(196,757)	-	192,504	-	13,608,876
待售在建物業減少/增加	(11,288,538)	44,462	-	(44,462)	-	(11,288,538)
應收賬款(增加)/減少	(7,278)	713	-	(471)	-	(7,036)
合約成本(增加)/減少	(16,679)	(1,683)	-	1,683	-	(16,679)
按金、預付款項及其他應收款項 減少/(增加)	266,362	3,604	59,339	(3,695)	-	325,610
應付賬款增加/(減少)	495,025	176,149	-	(182,810)	-	488,364
合約負債(減少)/增加	(1,134,274)	118,495	-	(118,495)	-	(1,134,274)
其他應付款項及應計費用增加/ (減少)	388,022	61,293	(710)	(44,721)	-	403,884
已收租金按金(減少)/增加	(36,766)	(6,015)	-	4,226	-	(38,555)
受限制銀行存款減少/(增加)	42,324	(50,448)	-	50,448	-	42,324
應收中間控股公司款項減少	(114)	-	-	-	-	(114)
應收同系附屬公司款項(減少)/增加	(9,663)	56,832	(56,832)	(684)	-	(10,347)
應收合營企業款項增加	1,762	4,272	-	-	-	6,034
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	51,532	(4)	4	(541)	-	50,991
遞延收入增加/(減少)	13	(92)	-	92	-	13
已收利息	140,605	(5,478)	-	4,350	-	139,477
應付非控股權益款項增加	30,595	-	-	-	-	30,595
應付直接控股公司款項增加	-	(706)	706	-	-	-
應付最終控股公司款項減少	(20)	-	-	-	-	(20)
已付按金增加	27,317	-	-	-	-	27,317
經營所得/(所用)現金	7,806,004	(31,326)	2,507	7,845	-	(630)
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(863,401)	141,873	-	(119,802)	-	(841,330)
已付土地增值稅	(365,995)	8,802	-	(8,802)	-	(365,995)
經營活動所得/(所用)現金淨額	6,576,608	119,349	2,507	(120,759)	-	(630)

	本集團			備考調整			餘下集團		
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註5	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註5
投資活動									
購買物業、廠房及設備	(31,470)	1,267	-	(152)	-	-	(30,355)		
使用權資產/租賃土地及土地 使用權付款	(894)	116	-	-	-	-	(778)		
無形資產付款	(13,179)	-	-	-	-	-	(13,179)		
投資物業付款	(1,304,496)	128,325	-	(128,325)	-	-	(1,304,496)		
出售物業、廠房及設備所得款項	5,882	(3)	-	-	-	-	5,879		
出售投資物業所得款項	2,902	-	-	-	-	-	2,902		
出售附屬公司所得款項	5,942	-	-	-	-	3,779,200	3,785,142		
向聯營公司注資	(983,839)	-	-	-	-	-	(983,839)		
給予非控股權益的貸款	(147,000)	-	-	-	-	-	(147,000)		
償還給予非控股權益的貸款	25,000	-	-	-	-	-	25,000		
給予聯營公司的貸款	(2,560,981)	-	-	-	-	-	(2,560,981)		
償還給予聯營公司的貸款所得款項	1,061,797	-	-	-	-	-	1,061,797		
應收非控股權益款項增加	57,616	-	-	-	-	-	57,616		
應收合營企業款項增加/(減少)	824	-	-	-	-	-	824		
應收聯營公司款項增加	18,259	-	-	-	-	-	18,259		
應收合營企業款項增加	-	2,507	(2,507)	-	-	-	-		
出售透過損益按公允價值列賬之 股本投資所得款項	1,617	-	-	-	-	-	1,617		
已抵押存款減少	98	-	-	-	-	-	98		
向合營企業注資	(25,600)	-	-	-	-	-	(25,600)		
投資活動所用現金淨額	<u>(3,887,522)</u>	<u>132,212</u>	<u>(2,507)</u>	<u>(128,477)</u>	<u>-</u>	<u>3,779,200</u>	<u>(107,094)</u>		

	本集團		備考調整				餘下集團	
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	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 (未經審核)	
	附註1	附註4	附註8	附註6	附註7	附註5		
已付利息	(1,191,238)	38,445	-	(40,779)	-	-	(1,193,572)	
償還永久性資本工具	(2,768,000)	-	-	-	-	-	(2,768,000)	
償還應付債券	(1,491,050)	-	-	-	-	-	(1,491,050)	
發行永久性資本工具	1,500,000	-	-	-	-	-	1,500,000	
發行債券	1,494,812	-	-	-	-	-	1,494,812	
就永久性資本工具支付之利息	(132,620)	-	-	-	-	-	(132,620)	
就應付債券支付之利息	(143,964)	-	-	-	-	-	(143,964)	
償還應付非控股權益款項	(6,686)	-	-	-	-	-	(6,686)	
銀行借款所得款項	12,733,006	(460,000)	-	460,000	-	-	12,733,006	
償還銀行借款	(11,102,985)	460,060	-	(460,060)	-	-	(11,102,985)	
同系附屬公司給予的貸款	700,000	-	-	-	-	-	700,000	
償還同系附屬公司給予的貸款	(1,193,078)	-	-	-	-	-	(1,193,078)	
償還租賃負債	(81,462)	128	-	-	-	-	(81,334)	
償還合營企業款項	(19,555)	-	-	-	-	-	(19,555)	
聯營公司給予的墊款	408,233	-	-	-	-	-	408,233	
償還聯營公司款項	(99,610)	-	-	-	-	-	(99,610)	
償還同系附屬公司款項	(35,837)	-	-	-	-	-	(35,837)	
非控股權益給予的貸款	1,963,162	-	-	-	-	-	1,963,162	
償還非控股權益給予的貸款	(1,261,601)	-	-	-	-	-	(1,261,601)	
合營企業給予的貸款	3,050,000	-	-	-	-	-	3,050,000	
第三方給予的貸款	350,000	-	-	-	-	-	350,000	
償還第三方給予的貸款	(19,440)	-	-	-	-	-	(19,440)	
向非控股權益派付的股息	(242,377)	-	-	-	-	-	(242,377)	
非控股權益注資	1,057,958	-	-	-	-	-	1,057,958	
合營企業給予的墊款	305,000	-	-	-	-	-	305,000	
融資活動所得現金淨額	3,772,668	38,633	-	(40,839)	-	-	3,770,462	

	本集團			備考調整			餘下集團		
	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註5	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	6,461,754	290,194	-	(290,075)	-	3,778,570	10,240,443		
年初之現金及現金等價物	10,352,897	(563,447)	-	560,766	-	-	10,350,216		
匯率變動對以外幣持有之現金及銀行結存的影響	80,716	-	-	-	-	-	80,716		
年末之現金及現金等價物	<u>16,895,367</u>	<u>(273,253)</u>	<u>-</u>	<u>270,691</u>	<u>-</u>	<u>3,778,570</u>	<u>20,671,375</u>		
年末之現金及現金等價物結存分析									
現金及銀行結存	16,866,904	(273,253)	-	270,691	-	3,778,570	20,642,912		
非質押定期存款	<u>28,463</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,463</u>		
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	<u>16,895,367</u>	<u>(273,253)</u>	<u>-</u>	<u>270,691</u>	<u>-</u>	<u>3,778,570</u>	<u>20,671,375</u>		

附註：

- 就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，有關金額乃摘錄自本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，而就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，有關金額乃摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載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損益表、經審核綜合其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。

2. 該調整反映剔除上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)及其附屬公司的資產及負債並確認相應的出售事項的收益，猶如出售事項已於二零二三年六月三十日完成。上海鵬利於二零二三年六月三十日的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載上海鵬利於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。

人民幣千元

本通函附錄二所載非流動資產總額	4,806,030
本通函附錄二所載流動資產總額	143,056
	<u>4,949,086</u>
本通函附錄二所載非流動負債總額	1,059,815
本通函附錄二所載流動負債總額	26,197
	<u>1,086,012</u>
上海鵬利於二零二三年六月三十日的資產淨值(撇除資產及負債)	<u>3,863,074</u>

該調整預期不會對餘下集團產生持續影響。

假設出售事項已於二零二三年六月三十日完成，出售事項之估計虧損計算如下：

人民幣千元

代價	4,142,392
減：上海鵬利於二零二三年六月三十日的資產淨值	(3,863,074)
減：出售事項應佔估計交易成本	附註(2i) (2,071)
出售事項之估計稅前收益	277,247
減：估計其他相關成本	附註(2i) (630)
減：有關出售事項的所得稅開支	附註(2ii) (361,121)
出售事項之估計虧損	<u>(84,504)</u>

人民幣千元

代價	4,142,392
減：出售事項應佔估計交易成本	附註(2i) (2,071)
減：估計其他相關成本	附註(2i) (630)
減：有關出售事項的所得稅開支	附註(2ii) (361,121)
出售事項所得現金流入淨額	<u>3,778,570</u>
上海鵬利於二零二三年六月三十日所持之現金及現金等價物	<u>2,485</u>

附註：

- (i) 交易成本指專業費用及其他稅項，估計合共約為人民幣2,701,000元，並假設交易成本將以現金結算。
- (ii) 該金額指就出售事項之收益應付中國稅務機關的估計預扣稅(按稅率10%計算)，並假設預扣稅將於出售事項時以現金結算。

3. 該等調整指恢復上海鵬利與餘下集團之間的集團內公司間結存，有關結存已於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合資產負債表抵銷，且倘出售事項已於二零二三年六月三十日完成，則不會予以抵銷。
4. 該等調整指撇除上海鵬利截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量（假設出售事項已於二零二二年一月一日完成）。上海鵬利的損益及其他全面收益表以及現金流量表乃摘錄自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損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
5. 假設出售事項已於二零二二年一月一日完成，出售事項之估計虧損計算如下：
- | | 人民幣千元 |
|----------------------------------|-------------------|
| 代價 | 4,142,392 |
| 減：本公司於二零二二年一月一日應佔上海鵬利及其附屬公司的資產淨值 | (4,041,854) |
| 減：出售事項應佔估計交易成本 | 附註(2i) (2,071) |
| 出售事項之估計稅前收益 | 98,467 |
| 減：估計其他相關成本 | 附註(2i) (630) |
| 減：有關出售事項的所得稅開支 | 附註(2ii) (361,121) |
| 出售事項之估計虧損 | (263,284) |
| | 人民幣千元 |
| 代價 | 4,142,392 |
| 減：出售事項應佔估計交易成本 | 附註(2i) (2,071) |
| 減：估計其他相關成本 | 附註(2i) (630) |
| 減：有關出售事項的所得稅開支 | 附註(2ii) (361,121) |
| 出售事項所得現金流入淨額 | 3,778,570 |
| 上海鵬利及其附屬公司於二零二二年一月一日所持之現金及現金等價物 | 563,447 |
6. 調整指恢復出售公司之附屬公司蘇州市相之悅房地產開發有限公司（「相之悅」）之財務資料。截至二零二三年六月三十日止六個月，相之悅的全部股權已轉讓予本集團。結餘已於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考損益及其他全面收益表以及現金流量表中抵銷，且倘出售事項已於二零二二年一月一日完成，則不會予以抵銷。
7. 調整指恢復出售公司的合營企業中糧高和（天津）併購基金一號合夥企業（有限合夥）（「中糧高和」）的財務資料。截至二零二三年六月三十日止六個月，於出售事項完成後，中糧高和的全部股權已轉讓予本集團。結餘已於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考損益及其他全面收益表以及現金流量表中抵銷，且倘出售事項已於二零二二年一月一日完成，則不會予以抵銷。
8. 調整指恢復上海鵬利與餘下集團之間的關聯方交易，該等交易已於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中抵銷，且倘出售事項已於二零二二年一月一日完成，則不會予以抵銷。
9. 調整指恢復截至二零二二年十二月三十一日止年度確認的預扣所得稅開支，並假設出售事項已於二零二二年一月一日完成。
10. 除上述者外，概無作出調整以反映餘下集團於二零二三年六月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑒證報告

吾等已完成對大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事編製,並僅供說明用途)的鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司刊發日期為二零二三年十月二十五日的通函(「通函」)第III-1至III-14頁所載於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考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的未經審核備考現金流量表及相關附註。貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製,以說明出售事項(定義見通函)對貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響,猶如出售事項已於二零二三年六月三十日進行,亦說明出售事項對貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響,猶如出售事項已於二零二二年一月一日進行。作為此流程的一部分,有關貴集團的簡明綜合財務狀況表、綜合損益表及現金流量的資料乃由董事摘錄自貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況及貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表及現金流量(已分別就此刊發中期報告及審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中的獨立性要求及其他道德要求,該守則乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為等基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「會計師事務所對執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料出具的任何報告，除對該等報告出具之日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」開展工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本項工作而言，吾等並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料所使用的任何歷史財務資料發出的任何報告或意見，且在本項工作過程中，吾等亦無對編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於為進行說明而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證出售事項的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理保證工作，涉及執行政序以評估董事編製未經審核備考財務資料所用的適用準則，有否提供合理基準以呈示相關事項或交易直接產生的重大影響，並就下列各項獲取充足及適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中會考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的了解。

是項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分且適當，為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司
列位董事 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港
二零二三年十月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國所持之物業於二零二三年八月三十一日之估值之意見出具之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：位於中國上海市浦東新區銀城中路600弄輝盛閣國際公寓海景壹號5、6、7號樓

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）遵照閣下之指示，對大悅城地產有限公司（「**貴公司**」）連同其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）擁有權益的上述物業進行估值，吾等確認已視察該物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二三年八月三十一日（「**估值日期**」）的價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載的規定。

估值假設

吾等對該物業的估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

於吾等對該物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問(「**法律顧問**」)北京大成(上海)律師事務所就於中國境內該物業的業權及 貴公司於該物業的權益所提供的資料及意見。除法律意見書另有指明者外，對該物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有該物業的可強制執行業權，並有權於獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內，自由及不受干預地使用、佔用或轉讓該物業。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不存在可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等已採用投資法，將現有租約所得租金收入資本化，並就歸復潛力按適當的資本化率作出適當撥備。涉及同區相同性質及租賃架構的物業的交易並不頻繁。另一方面，由於該物業自出租安排產生租金收入，且該等可資比較租金較易獲得，故吾等認為投資法(亦普遍用於評估用途相若的物業)為評估該物業價值的最佳方法。

於採用投資法時，吾等主要參考該物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素。

吾等進行估值時採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出該物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

資料來源

吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇標識、樓宇及停車位竣工日期、設施、佔用詳情、租金收入及收益、地盤及樓面面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為依據，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的該物業文件副本主要以中文編製，英文譯本為吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件摘要，惟並無進行業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未有載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法核實該物業的業權，因此，吾等倚賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴公司於該物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師Jun Wang (經理，中國房地產註冊估價師) 於二零二三年九月一日視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等所獲提供的文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「**人民幣**」)列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及本報告的簽署人並無任何金錢利益或其他利益，可能與對該物業進行適當估值有衝突或可能合理被視為影響吾等提供公正意見的能力。

吾等確認，吾等屬香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告，敬請閣下垂注。

此致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華地區估價及顧問服務部
高級總監
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
林淑敏
謹啟

二零二三年十月二十五日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士對國內市場有充分的認識，並具備勝任估值工作的技能及理解力。

估值報告

貴集團於中國所持物業

物業	概況及年期	估用詳情	二零二三年 八月三十一日 現況下市值										
中國 上海市 浦東新區 銀城中路600弄 輝盛閣國際公寓 海景壹號5、6、7號樓	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積為24,316平方米的土地上的三幢公寓樓宇及一個地下停車綜合體。該物業於二零零八年至二零零九年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的總建築面積為49,212.01平方米。</p> <p>該物業的組成建築面積如下：</p> <p>詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5號公寓樓宇</td> <td>13,283.97</td> </tr> <tr> <td>6號公寓樓宇</td> <td>13,741.64</td> </tr> <tr> <td>7號公寓樓宇</td> <td>22,186.40</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,212.01</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，尚未取得該物業311個地下停車位的不動產權證。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途時於二零六九年四月二十二日屆滿。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	5號公寓樓宇	13,283.97	6號公寓樓宇	13,741.64	7號公寓樓宇	22,186.40	合計	49,212.01	<p>於估值日期，該物業(總建築面積為49,212平方米)受多項不同年期租約的規限，最新租約於二零二四年九月一日屆滿，每月租金總額約為人民幣10,866,000元(不包括增值稅及樓宇管理費)。</p>	<p>人民幣 4,592,000,000元 (人民幣肆拾伍億 玖仟貳佰 萬元正) (地下停車位的 價值，請參閱 附註(1))。</p>
用途	總建築面積 (平方米)												
5號公寓樓宇	13,283.97												
6號公寓樓宇	13,741.64												
7號公寓樓宇	22,186.40												
合計	49,212.01												

附註：-

- (1) 根據日期為二零一一年七月二十日的上海不動產權證第(2011) 043560號，該物業佔地面積為24,316平方米的土地使用權及該物業總建築面積為49,212.01平方米的房屋所有權已歸屬予上海鵬利置業發展有限公司，作公寓用途時於二零六九年四月二十二日屆滿。

在311個地下停車位中，由於公共設施受阻，合共28個停車位不得銷售。根據上海有關人防停車位的政策，餘下283個停車位目前可獲發不動產權證並出售。由於缺乏相應的不動產權證，該物業的地下停車位被視為受到銷售限制。因此，市值不適用於估值。

然而，為供 貴集團管理層參考，吾等已按非市值基準(即投資價值)進行評估，根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，其定義為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。謹此強調，投資價值並非市值。

經考慮上文所述，該物業311個地下停車位於二零二三年八月三十一日現況下的投資價值為人民幣194,000,000元(人民幣壹億玖千肆佰萬元正)。

- (2) 根據營業執照第913101156073896491號，上海鵬利置業發展有限公司於一九九八年五月五日成立為有限責任公司，註冊資本70,000,000美元，營業期限為一九九八年五月五日至二零六八年五月四日。

- (3) 就位置、周邊設施及維護狀況而言，該物業略不及可資比較物業。於吾等的估值過程中，經考慮相關市場分部的回報率分析後，吾等已採用2.5%的資本化率。
- (4) 倘考慮投資法，吾等首先確定適當的租賃可資比較物業。吾等所確定的每一種用途類型的所有租賃可資比較物業均位於同一標的樓宇及／或附近地區，於估值日期前一年內從公共領域及吾等的內部資料庫中進行交易。吾等就每個案例確定三項相關租賃可資比較物業，並比較每項可資比較物業及相關標的物業部分在位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量等方面的特徵。就每項標的物業部分確定的可資比較物業在性質上相似，且單價在接近範圍內。

經考慮上文所述，所考慮的可資比較物業的單位每月租金（調整前）概述如下。可資比較物業的單位租金（調整前）介乎每平方米約人民幣248元至人民幣274元（公寓單位）；及每個車位約人民幣1,800元至人民幣2,000元。

倘需要確認資本化率，吾等首先識別各使用類型的適當可資比較收益率。吾等所識別各相關使用類型的所有可資比較收益率均位於附近地區，並於估值日期前一年內從公共領域及吾等的內部數據庫進行交易。吾等已就各情況（視乎可得性而定）識別附近地區並於估值日期起計一年內進行交易的三項可資比較物業，並分析住宅物業的多項近期銷售及租賃交易。

該等交易隱含的收益率一般介乎上海住宅物業約2%至2.5%。

- (5) 可資比較租金物業乃根據以下標準挑選：(i)可資比較物業的租金於二零二三年產生；(ii)可資比較物業位於上海市；(iii)可資比較物業的性質與該物業相似（即作公寓及停車場用途的物業）。吾等根據上述標準選擇的可資比較租金被視為全面詳盡。

已識別公寓可資比較租金的詳情載列如下：

可資比較租金	單位租金 (人民幣／平方米／月)
位於世紀大道的公寓	273
位於花園石橋路的公寓	248
位於世紀大道的另外一座公寓	274

為達致吾等的估值而作出的調整（包括但不限於）：

調整	範圍
位置及環境	-3%至4%
樓層	0%至6%
面積	-2%至0%

已識別停車位可資比較租金的詳情載列如下：

可資比較租金	單位租金 (人民幣／月／個)
位於銀城中路的停車位	2,000
位於東台路的停車位	2,000
位於世紀大道的停車位	1,800

為達致吾等的估值而作出的調整(包括但不限於)：

調整	範圍
位置及環境	-3%至2%
設施	-2%至0%

在得出關鍵假設時，會考慮進行適當調整及分析以反映該物業與可資比較物業在(包括但不限於)位置及物理特徵等多個方面的差異。調整的一般基礎為倘該物業優於可資比較物業，則會向上調整。反之，倘該物業不及可資比較物業或較不理想，則作出向下調整。

- (6) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 上海鵬利置業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (b) 上海鵬利置業發展有限公司已就取得該物業的土地使用權取得所有批准及許可；
 - (c) 上海鵬利置業發展有限公司已全數支付地價；
 - (d) 上海鵬利置業發展有限公司有權合法擁有、使用或以其他方式遵守中國有關該物業土地使用權及房屋所有權的法規；
 - (e) 上海鵬利置業發展有限公司有權於使用期內合法使用不動產權證所指定的物業作法定用途，並有權根據中國法律、法規及相關規定處置、轉讓及出租該物業，以及有權獲得該物業產生的相應利潤；及
 - (f) 該物業並無按揭或查封限制。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司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條須記入該條要求存置之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之標準守則（「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	持有已	
			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股份（不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具）之好倉。
- 該百分比（約整至小數點後兩位）乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即14,231,124,858股股份）計算。

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條須記入該條要求存置之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經理及大悅城控股集團董事兼董事長；(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僱員及大悅城控股集團董事；(iv)劉雲先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團僱員以及大悅城控股集團董事。

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本公司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的公司的董事或僱員。

B. 主要股東權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）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3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的概約百分比 ^(附註1)
中糧集團	股份	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」)	股份	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」)	股份	9,133,667,644 (L) ^(附註2)	64.18%

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行股本的 概約百分比 ^(附註1)
大悅城控股集團	股份	9,133,667,644 (L) ^(附註2)	64.18%
得茂有限公司(「得茂」)	股份	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.	股份	996,152,757 (L)	6.99%
		32,000 (S)	0.00%
		996,119,312 (P)	6.99%
GIC Private Limited	股份	843,020,000 (L) ^(附註4)	5.92%

附註：

1. 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(即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，中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅及其非全資附屬公司大悅城控股集團於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作為投資管理人持有843,020,000股股份。
- L. 表示好倉。
S. 表示淡倉。
P. 表示可供借出的股份。

除上文所披露者外，董事並不知悉，於最後實際可行日期，任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)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及聯交所披露之權益(或股份或相關股份之淡倉)。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間存在任何現有或擬議服務合約（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）。

4. 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二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發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直接或間接擁有重大權益。

5. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 西單大悅城有限公司（作為賣方）與獨立第三方中郵人壽保險股份有限公司（作為買方）訂立日期為二零二三年九月二十八日的股權轉讓協議，內容有關買賣北京昆庭資產管理有限公司的全部股權，及相關股東貸款的總代價人民幣4,255,847,036.76元；及
- (b) 股權轉讓協議。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或擬提出或面臨之重大訴訟或申索。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論是否可依法強制執行），且概無專家於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或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。

9. 一般事項

本公司之公司秘書為侯瑋文女士（英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員）。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港總辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。本公司之股份過戶登記處為卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日期間內，將於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (b) 本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期報告；

- (d) 目標公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核財務報表，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 有關餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 該等物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四「物業估值報告」一節；
- (g) 股權轉讓協議；
- (h) 本附錄「8.專家」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。

11. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

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」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)謹訂於二零二三年十一月十日(星期五)下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一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普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議(定義見本公司日期為二零二三年十月二十五日的通函)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為就令股權轉讓協議及其項下擬進行的交易生效及／或完成而言屬必要、適當或權宜之一切有關行動及事宜。」

承董事會命
大悅城地產有限公司
主席
陳朗

中國，二零二三年十月二十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年十一月七日(星期二)至二零二三年十一月十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二三年十一月六日(星期一)下午四時三十分(香港時間)或之前提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)辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會(及其任何續會)並於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會(及其任何續會)及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人股東或公司股東的受委代表有權代表股東行使其或彼等所代表股東可行使的相同權力。
3. 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。
4. 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)，惟無論如何須於股東特別大會(不遲於香港時間二零二三年十一月八日(星期三)下午三時正)或其任何續會指定舉行時間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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 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。
6. 根據本公司之公司細則第66條，於股東特別大會上之表決將以投票表決方式進行。
7. 於本通告內，表示性別的詞包括所有性別，而表示單數的詞包括複數，反之亦然。
8. 倘於股東特別大會當日上午九時正或之後任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風引起之「極端情況」或黑色暴雨警告信號在香港懸掛／生效，股東特別大會將根據本公司之公司細則延期舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)刊發公告，以通知股東續會之日期、時間及地點。當日任何時間於香港無論三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號是否生效，股東特別大會將如期舉行。

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。

於本通告日期，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、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。