

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。



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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度之
全年業績公告**

摘要

- 二零二零年，本集團營業收入總額約為人民幣14,109.8百萬元，較上年增長36.5%。
- 二零二零年，本集團溢利約為人民幣2,169.1百萬元，較上年下降18.7%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,104.5百萬元，較上年下降32.5%。
- 二零二零年，本公司擁有人扣除非經常性淨損益應佔核心淨利潤^(附註)約為人民幣828.9百萬元(二零一九年：人民幣585.2百萬元)，較上年同期增長41.6%。
- 二零二零年，本集團實現簽約金額約人民幣20,121.9百萬元，簽約面積653,015.8平方米，分別較上年增長67.3%和42.6%。
- 本集團通過維護良好的銀企關係，二零二零年平均融資成本為4.36%，維持在業內較低水準。
- 本集團持續優化槓桿率，於二零二零年十二月三十一日淨負債率為34.7%，較去年同期下降6.2個百分點。本集團的「三條紅線」指標位於財務最健康的綠檔。

附註：

本公司擁有人扣除非經常性淨損益應佔核心淨利潤=本公司擁有人應佔溢利-滙兌損益-本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後損益+本公司就處置投資物業累計已變現之稅後公允價值收益-處置附屬公司一次性淨收益

董事會宣佈本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一九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二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3		
客戶合約		10,979,107	6,533,830
租賃		3,130,725	3,803,938
		<u>14,109,832</u>	<u>10,337,768</u>
總收益		14,109,832	10,337,768
銷售及提供服務的成本		(8,652,267)	(4,591,136)
		<u>5,457,565</u>	<u>5,746,632</u>
毛利		5,457,565	5,746,632
其他收入	4	405,070	263,249
其他收益及虧損淨額	5	629,604	(203,117)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回		(9,414)	(1,302)
出售附屬公司收益		-	701,154
分銷及銷售成本		(579,925)	(647,257)
行政開支		(816,329)	(1,001,422)
下列各項之公允價值(虧損)/收益：			
投資物業		(11,794)	833,662
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(15,942)	(8,100)
融資成本	6	(958,303)	(1,178,660)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(5,544)	1,883
應佔合營企業虧損		(189,250)	(86,801)
		<u>3,905,738</u>	<u>4,419,921</u>
除稅前溢利	7	3,905,738	4,419,921
所得稅開支	8	(1,736,646)	(1,751,422)
		<u>2,169,092</u>	<u>2,668,499</u>
年度溢利		2,169,092	2,668,499
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,104,533	1,635,906
永久性資本工具持有人		211,196	151,976
非控股權益		853,363	880,617
		<u>2,169,092</u>	<u>2,668,499</u>
每股基本及攤薄盈利	10	人民幣7.2分	人民幣10.7分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度溢利	<u>2,169,092</u>	<u>2,668,499</u>
其他全面收益／(開支)：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	155,573	(57,310)
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值(虧損)／收益	<u>(351,914)</u>	<u>55,149</u>
年度其他全面開支，扣除所得稅	<u>(196,341)</u>	<u>(2,161)</u>
年度全面收益總額	<u>1,972,751</u>	<u>2,666,338</u>
下列各項應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	933,227	1,632,757
永久性資本工具持有人	211,196	151,976
非控股權益	<u>828,328</u>	<u>881,605</u>
	<u>1,972,751</u>	<u>2,666,338</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	57,729,887	57,303,993
物業、廠房及設備	3,598,694	3,767,707
使用權資產	1,686,685	1,761,700
無形資產	119,108	126,434
所持聯營公司權益	81,572	109,958
所持合營企業權益	6,069,875	6,164,344
給予合營企業的貸款	-	92,290
給予聯營公司的貸款	1,151,780	1,188,213
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	185,112	136,194
遞延稅項資產	235,517	122,236
對沖工具	-	53,133
	71,043,037	71,011,009
流動資產		
存貨	24,445	24,843
待售物業	1,667,377	521,638
待售在建物業	29,280,964	21,209,749
應收賬款	155,967	145,887
合約成本	69,199	68,698
按金、預付款項及其他應收款項	2,749,592	2,202,962
應收最終控股公司款項	-	7
應收同系附屬公司款項	24,547	956
應收非控股權益款項	41,334	42,654
應收合營企業款項	10,927	17,094
應收聯營公司款項	516,606	290,074
給予聯營公司貸款	771,938	1,649,370
給予合營企業貸款	166,440	549,450
給予非控股權益貸款	1,100,000	1,000,000
可收回稅項	302,379	104,048
受限制銀行存款	185,040	372,480
已抵押存款	7,915	14,340
現金及銀行結存	16,049,627	11,752,111
	53,124,297	39,966,361
資產總額	124,167,334	110,977,370

附註

11

	附註	於十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	7,124,271	2,510,357
其他應付款項及應計費用		6,018,042	6,562,245
合約負債		10,170,298	7,781,928
租賃負債		57,648	48,292
應付最終控股公司款項		346	136
應付中間控股公司款項		674	695
應付直接控股公司款項		-	8,090
應付非控股權益款項		1,424,712	1,755,037
應付聯營公司款項		201,797	166,827
應付合營企業款項		19,400	28,978
應付同系附屬公司款項		152,140	117,960
同系附屬公司給予的貸款		573,083	245,362
非控股權益給予的貸款		559,712	626,721
合營企業給予的貸款		274,800	-
第三方給予的貸款		-	991,800
銀行借款		6,069,083	2,288,320
應付所得稅及土地增值稅		1,486,144	1,327,280
遞延收入		6,692	6,883
應付債券		905,098	1,138,851
對沖工具		27,056	-
		35,070,996	25,605,762
流動資產淨值		18,053,301	14,360,599
總資產減流動負債		89,096,338	85,371,608
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		781,591	848,089
租賃負債		219,952	136,703
同系附屬公司給予的貸款		868,578	1,239,418
第三方給予的貸款		5,135,031	2,123,800
銀行借款		16,641,054	20,803,086
遞延稅項負債		7,741,084	7,300,545
應付債券		3,836,252	3,081,566
對沖工具		277,903	-
應付同系附屬公司款項		-	508
		35,501,445	35,533,715
資產淨值		53,594,893	49,837,893

	附註	於十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>28,325,296</u>	<u>27,912,647</u>
本公司擁有人應佔權益		29,447,710	29,035,061
永久性資本工具		7,158,633	5,330,086
非控股權益		<u>16,988,550</u>	<u>15,472,746</u>
總權益		<u>53,594,893</u>	<u>49,837,893</u>

附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

大悅城地產有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資控股、物業投資及發展及酒店經營。

本公司的直接控股公司由明毅有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)於二零一九年一月變更為大悅城控股集團股份有限公司(簡稱「**大悅城控股**」，前稱中糧地產(集團)股份有限公司)(一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立的公司，其A股在深圳證券交易所上市)。明毅有限公司及大悅城控股均受中糧集團(香港)有限公司(本公司的一間中間控股公司)的共同控制。本公司董事(「**董事**」)認為，於直接控股公司變更前後，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(「**人民幣**」)列示，除另有指明外，所有值均四捨五入至最接近千位(千元)。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「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，本集團已首次應用提述香港財務報告準則中概念框架的修訂及下列由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈並於二零二零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，以編製本集團綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重要性的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除以下所述者外，於本年度應用提述香港財務報告準則中概念框架的修訂及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及此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重要性的定義」之影響

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。修訂本為重要性提供了新定義，訂明「倘合理預期資料遺漏、錯誤或模糊會對通用財務報表(載有特定申報實體的財務資料)之主要使用者基於該等財務報表作出之決定造成影響，則有關資料屬重大」。修訂本亦闡明，重要性視乎資料的性質或份量(單獨而言或與其他資料合計)對整份財務報表而言是否屬重要而定。

於本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

2.2 應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本闡明，儘管業務通常具有產出，惟對於一組完整的活動及資產而言，毋需產出就可合資格屬於業務。要屬於業務，被收購的一組活動及資產須至少包括一項投入與一個實質性工藝，其共同對創造產出的能力做出重大貢獻。

該修訂本已移除對市場參與者是否有能力替代任何缺失的投入或工藝並繼續產生產出的評估。該修訂本還引入有助於確定是否已獲得實質性工藝的其他指引。

此外，該修訂本已引入一項選擇性集中測試，容許簡化評估被收購的一組活動及資產是否屬於業務。根據此項選擇性集中測試，倘大部分所收購總資產的公允價值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則所收購的一組活動及資產不屬於業務。評估中的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響產生的商譽。是否應用選擇性集中測試，可以逐筆交易進行選擇。

該修訂本對本集團的綜合財務報表並無影響，惟倘本集團進行任何收購，則可能對未來期間產生影響。

2.3 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)[利率基準改革]之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本已修改特定的對沖會計處理要求，在因正在進行的利率基準改革導致受當前利率基準影響的對沖項目或對沖工具被修訂之前，允許在不確定的年份繼續對受影響的對沖進行對沖會計處理。鑒於本集團將對沖會計處理應用於其基準利率風險敞口，故該修訂本與本集團有關。

由於本集團的指定對沖項目不受利率基準改革的影響，故該修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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頒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本 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠疫情相關之租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 ⁵
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之資產出售或注資 ³
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號的相關修訂(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之收益 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

除下文所述之香港財務報告準則之修訂外，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將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革－第二階段

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號利率基準改革- 第2階段(修訂本)涉及金融資產、金融負債及租賃負債之修訂、使用香港財務報告準則第7號「金融工具：有關修改及對沖會計的修訂之披露」的特定對沖會計要求和披露要求。

- 金融資產、金融負債及租賃負債之修訂。引入一種實用的權宜之計以進行改革所需的修訂(由於利率基準改革而須直接做出的修訂，按經濟上等同基準進行)。該等修訂透過更新實際利率來進行會計處理。所有其他修訂均採用現行香港財務報告準則進行會計處理。對於採用香港財務報告準則第16號進行會計處理的承租人建議採用類似的實用權宜之計；
- 對沖會計要求。根據該等修訂，對沖會計並非僅因利率基準改革而終止。必須修改對沖關係(及相關文件)以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險的修改。修改後之對沖關係應符合所有適用標準以應用對沖會計，包括有效性要求；及
- 披露事項。該等修訂需要披露，以使用戶能夠理解本集團所面臨的利率基準改革所產生的風險的性質和程度，以及該實體如何管理這些風險及該實體從銀行間同業拆放利率轉換為替代基準利率的過程，以及該實體如何管理此過渡。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有數筆倫敦銀行同業拆借利率(「LIBOR」)與香港銀行同業拆借利率(「HIBOR」)銀行貸款，以及與獨立交易對手方訂立利率掉期協議的幾筆LIBOR銀行貸款，其可能需要進行利率基準改革。本集團預期倘該等貸款之利率基準因應用修訂本之改革而改變不會有重大損益影響。

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。本集團經營分部由董事參考各業務單位所售商品或所提供服務後決定。該等業務單位作為內部報告基礎提供予執行董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）用作分配資源及評估表現。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獲重新分類。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新分部「管理輸出項目」及「其他服務」。比較數字已予重列，以符合本期間所列資料的變動。

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併入不同的可呈報分部，詳情如下：

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	3,586,814	4,341,371
銷售待售物業	9,568,816	4,640,980
一級土地開發服務收入	153,653	267,456
管理輸出項目	147,235	133,236
其他服務收入	55,050	113,141
	<u>13,511,568</u>	<u>9,496,184</u>
酒店經營：		
客房收益	442,752	606,956
其他配套服務	155,512	234,628
	<u>598,264</u>	<u>841,584</u>
總收益	<u><u>14,109,832</u></u>	<u><u>10,337,768</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二零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>456,089</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>147,235</u>	<u>55,050</u>	<u>10,979,107</u>
地區市場						
中國內地	439,196	9,722,469	598,264	107,482	51,918	10,919,329
香港	<u>16,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,753</u>	<u>3,132</u>	<u>59,778</u>
	<u>456,089</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>147,235</u>	<u>55,050</u>	<u>10,979,107</u>
收益確認時間						
一個時點	-	9,722,469	155,512	-	-	9,877,981
一段時間	<u>456,089</u>	<u>-</u>	<u>442,752</u>	<u>147,235</u>	<u>55,050</u>	<u>1,101,126</u>
	<u>456,089</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>147,235</u>	<u>55,050</u>	<u>10,979,107</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	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
分部間	<u>10,211</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,763</u>	<u>34,177</u>	<u>181,151</u>
合計	<u>466,300</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>283,998</u>	<u>89,227</u>	<u>11,160,258</u>
加：租金收益	3,133,310	-	-	-	-	3,133,310
租金調整	<u>(2,585)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,585)</u>
租金收益	<u>3,130,725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,130,725</u>
分部間對銷	<u>(10,211)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136,763)</u>	<u>(34,177)</u>	<u>(181,151)</u>
分部資料所披露的收益	<u>3,586,814</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>147,235</u>	<u>55,050</u>	<u>14,109,832</u>

截至二零一九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	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830
地區市場						
中國內地	518,297	4,908,436	841,584	99,933	108,474	6,476,724
香港	19,136	–	–	33,303	4,667	57,106
	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>133,236</u>	<u>113,141</u>	<u>6,533,830</u>
收益確認時間						
一個時點	–	4,908,436	234,628	–	–	5,143,064
一段時間	537,433	–	606,956	133,236	113,141	1,390,766
	<u>537,433</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>133,236</u>	<u>113,141</u>	<u>6,533,830</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	537,433	4,908,436	841,584	133,236	113,141	6,533,830
分部間	10,917	–	–	119,175	6,324	136,416
合計	<u>548,350</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>252,411</u>	<u>119,465</u>	<u>6,670,246</u>
加：租金收益	3,806,523	–	–	–	–	3,806,523
租金調整	(2,585)	–	–	–	–	(2,585)
租金收益	<u>3,803,938</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,803,938</u>
分部間對銷	(10,917)	–	–	(119,175)	(6,324)	(136,416)
分部資料所披露的收益	<u>4,341,371</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>133,236</u>	<u>113,141</u>	<u>10,337,768</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於一個時點確認收益)

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30%至100%作為按金。此舉將產生合約負債，直至完成的物業轉交給客戶。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亦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。

本集團會按可能包括重大融資成分的合約評估墊款。若融資成分的影響將導致合約層面的收益金額發生重大改變，則相關代價金額會在考慮合約中收取融資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。

倘該等成本原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列支所有取得合約的增量成本。

物業管理相關服務、客房經營及其他服務

物業管理相關服務、客房經營及其他服務的相關收益參照相關履約義務的完成進度在某一時段確認(如客戶在本集團履約的同時接收並消耗本集團履約所帶來的溢利)，或在客戶取得不同貨品或服務的控制權時在某一時點確認(視情況而定)。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	8,336,265	6,458,926
一年以上但不超過兩年	<u>3,662,928</u>	<u>2,320,608</u>
	<u>11,999,193</u>	<u>8,779,534</u>

所有物業管理相關服務、客房經營及其他服務均為期一年或以內經香港財務報告準則第15號許可，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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營租賃的總收益：		
固定或與承租人履約掛鉤的租賃付款	<u>3,130,725</u>	<u>3,803,938</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。

截至二零二零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	分部合計 人民幣千元	分部間對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收益								
外部客戶	3,589,399	9,722,469	598,264	147,235	55,050	14,112,417	-	14,112,417
分部間收益	<u>10,211</u>	-	-	<u>136,763</u>	<u>34,177</u>	<u>181,151</u>	(181,151)	-
綜合	<u>3,599,610</u>	<u>9,722,469</u>	<u>598,264</u>	<u>283,998</u>	<u>89,227</u>	<u>14,293,568</u>	(181,151)	14,112,417
租金調整								<u>(2,585)</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>14,109,832</u>
分部業績	<u>2,431,399</u>	<u>2,090,899</u>	<u>(67,507)</u>	<u>213,348</u>	<u>(126,049)</u>	<u>4,542,090</u>	-	4,542,090
未分配企業收入及其他收益								783,740
未分配企業開支及其他虧損								(266,995)
融資成本								(958,303)
應佔聯營公司虧損								(5,544)
應佔合營企業虧損								<u>(189,250)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>3,905,738</u>

截至二零一九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
分部收益								
外部客戶	4,343,956	4,908,436	841,584	133,236	113,141	10,340,353	-	10,340,353
分部間收益	<u>10,917</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,175</u>	<u>6,324</u>	<u>136,416</u>	<u>(136,416)</u>	<u>-</u>
綜合	<u>4,354,873</u>	<u>4,908,436</u>	<u>841,584</u>	<u>252,411</u>	<u>119,465</u>	<u>10,476,769</u>	<u>(136,416)</u>	<u>10,340,353</u>
租金調整								<u>(2,585)</u>
綜合損益表所呈列的收益								<u>10,337,768</u>
分部業績	<u>4,056,527</u>	<u>1,747,945</u>	<u>11,333</u>	<u>186,453</u>	<u>(210,111)</u>	<u>5,792,147</u>	-	<u>5,792,147</u>
未分配企業收入及其他收益								108,327
未分配企業開支及其他虧損								(216,975)
融資成本								(1,178,660)
應佔聯營公司溢利								1,883
應佔合營企業虧損								<u>(86,801)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>4,419,921</u>

分部間收益按集團實體協定的價格入賬，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，不包括於相關租賃年期內按直線法就確認經營租賃之租金收入而對物業租賃作出的租金調整。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損，不包括就管理產生的若干項目的分配(包括若干其他收入、其他收益及虧損、行政開支、融資成本、應佔聯營公司及合營企業溢利／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

分部資產及負債並無定期呈報執行董事以分配資源及評估表現，因此並未於綜合財務報表中披露。

地區資料

下表載列按地理位置劃分的本集團來自外部客戶的收益資料。客戶地理位置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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國內地	13,972,901	10,196,119
香港	136,931	141,649
	<u>14,109,832</u>	<u>10,337,768</u>

按位置劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國內地	66,515,456	66,406,267
香港	2,770,365	2,827,869
	<u>69,285,821</u>	<u>69,234,136</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產及非流動資產項下金融工具。

主要客戶資料

物業及土地開發業務產生自單一客戶上海東輝實業有限公司及上海東慶實業有限公司(屬同一控制下及為一間國有企業的全資附屬公司)的收入為人民幣1,904,765,000元(二零一九年:無),佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度收入的10%以上。

其他資料

定期提供予主要經營決策者的款項如下:

	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
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
已確認應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	8,309	741	291	16	57	9,414
物業、廠房及設備折舊	25,786	2,037	185,068	2,863	16,578	232,332
使用權資產折舊	11,118	2,134	56,184	-	2,783	72,219
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	<u>5,068</u>	<u>(23)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(138)</u>	<u>4,905</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
已確認/(已撥回)應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	5,060	(154)	(4)	-	(3,600)	1,302
物業、廠房及設備折舊	42,191	3,179	157,990	2,573	15,608	221,541
使用權資產折舊	10,772	2,791	83,008	-	3,502	100,073
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)淨額	12,342	(310)	134	-	13,007	25,173
商譽的減值虧損	<u>-</u>	<u>68,745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,745</u>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	131,340	66,130
給予合營企業貸款	21,281	39,075
給予聯營公司的貸款	190,846	125,277
給予非控股權益的貸款	3,240	4,191
政府補助(附註)	54,479	12,434
退回中國增值稅及附加費	452	11,220
其他	3,432	4,922
	<u>405,070</u>	<u>263,249</u>

附註：中國內地若干省份的開發項目已獲得多項政府補助。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，以嘉獎彼等為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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(4,905)	(25,173)
商譽減值虧損	-	(68,745)
匯兌收益／(虧損)淨額	597,198	(113,996)
其他	37,311	4,797
	<u>629,604</u>	<u>(203,117)</u>

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	880,709	888,691
非銀行金融機構給予的貸款*	56,142	58,961
其他同系附屬公司給予的貸款	6,463	9,333
合營企業給予的貸款	1,161	227
非控股權益給予的貸款	48,756	52,353
應付債券	198,836	175,704
有擔保票據	-	187,833
第三方給予的貸款	357,347	70,478
租賃負債	9,856	9,074
其他	21,872	12,174
	<u>1,581,142</u>	<u>1,464,828</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(117,175)	(9,538)
待售在建物業	(505,664)	(276,630)
	<u>(622,839)</u>	<u>(286,168)</u>
	<u>958,303</u>	<u>1,178,660</u>

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「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。

借款的借貸成本按年利率介乎4.41%至8.90%(二零一九年：4.41%至8.90%)作資本化。

7. 除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 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	2,864	2,947
折舊及攤銷：		
攤銷：		
－無形資產(計入銷售成本)	4,273	3,913
－無形資產(計入行政開支)	8,081	8,443
－無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,918	2,330
使用權資產折舊	72,219	100,073
物業、廠房及設備折舊	232,332	221,541
折舊及攤銷總額	318,823	336,300
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	7,255,559	2,680,527
出租投資物業所產生的直接營運開支	758,234	1,021,446
所提供一級土地開發服務成本	57,404	158,335
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	81,738	149,988
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	499,332	580,840
	8,652,267	4,591,136
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	901,756	1,015,802
退休福利計劃供款	65,765	91,930
	967,521	1,107,732
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	(164,936)	(142,574)
	802,585	965,158
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	170,055	232,889
核數師薪酬	3,019	3,019

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	745,941	865,869
中國股息預扣稅	48,209	—
土地增值稅	550,252	578,872
香港利得稅	23,857	61,853
	<u>1,368,259</u>	<u>1,506,594</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國企業所得稅	(3,586)	14,556
遞延稅項	<u>371,973</u>	<u>230,272</u>
	<u>1,736,646</u>	<u>1,751,422</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日登載於憲報。根據兩級利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按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，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，中國大陸的附屬公司須按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。

中華人民共和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。

9. 股息

於年內向本公司普通股及可轉換優先股股東派發確認為分派的股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零一九年末期－每股4港仙(二零一八年末期：6港仙)：		
普通股	521,997	750,507
不可贖回可轉換優先股	40,176	57,763
	<u>562,173</u>	<u>808,270</u>

董事已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股4港仙，並已獲股東於二零二零年六月三日舉行的股東週年大會上批准。不可贖回可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此有權收取二零一九年末期股息約44百萬港元或人民幣40百萬元。

於報告期末後，董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股3港仙，總額為427百萬港元或約人民幣359百萬元，惟須經股東在即將舉行的股東週年大會上批准。

可轉換優先股持有人可收取與本公司普通股持有人同等權益之任何股息，因此彼等有權收取二零二零年末期股息約33百萬港元或人民幣28百萬元。

11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收租金	151,860	120,774
應收物業管理費	3,196	9,098
酒店經營及相關服務應收款項	23,631	29,994
其他	1,748	1,160
減：信貸虧損撥備	(35,668)	(28,923)
	<u>144,767</u>	<u>132,103</u>
租金調整*	11,200	13,784
	<u>155,967</u>	<u>145,887</u>

* 於經營租賃年期內按直線法就確認經營租賃之租金收入而作出的租金調整。

於二零一九年一月一日，客戶合約應收賬款為人民幣55,144,000元。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣9,055,000元(二零一九年：人民幣20,807,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授予的若干銀行融資。

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，並已扣除信貸虧損減值)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知發出當日呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
3個月以內	97,063	112,635
3個月至1年	42,148	13,244
1至2年	4,190	5,765
2至3年	1,366	459
	<u>144,767</u>	<u>132,103</u>

於二零二零年十二月三十一日，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人民幣60,868,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣54,371,000元)的債務。在逾期結餘中，人民幣30,773,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,695,000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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	44,231	43,547
工程應計開支	7,080,040	2,466,810
	<u>7,124,271</u>	<u>2,510,357</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款項的信貸期最多為2年。本集團的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進行的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	42,814	41,567
1至2年	-	10
2至3年	-	8
3年以上	1,417	1,962
	<u>44,231</u>	<u>43,547</u>

13. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 (人民幣等值)	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日及二零二零年 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			
於二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日及二零二零年 十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

於本公告中本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、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德勤•關黃陳方會計師行所認同為本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表所載數額。德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行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

二零二零年，新冠肺炎疫情對全球經濟造成了劇烈衝擊，不同國家的防疫策略、經濟政策的不同，導致各國疫情防控效果和經濟修復進度呈現明顯差異。相較之下，中國疫情防控成效顯著，經濟表現也在全球一枝獨秀。過去一年，中國經濟政策更加注重「穩增長」和「調結構」的平衡，逆週期政策重在對沖疫情對於企業的影響，推動生產率先恢復，消費、出口也穩步復甦。中國經濟平穩復甦，二零二零年GDP增速達到了2.3%，為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

房地產業方面，新冠肺炎疫情打破了行業發展的節奏，但也見證了行業發展的韌性。在疫情得到全面控制後，市場需求平穩釋放，疊加供給放量，銷售持續恢復。全年全國商品房銷售額約為17.36萬億元，同比增長8.7%；商品房銷售面積約為17.61億平方米，同比增長2.6%；房地產價格總體平穩，百城價格指數同比上漲3.46%。

商業地產方面，疫情得到控制後購物中心陸續開業，但由於疫情影響，全年全國大於兩萬平方米的購物中心開業數量不足300座，同比下降近四成。下半年，由重點城市100個典型購物中心商鋪為樣本標的，構成百大購物中心商鋪租金指數降幅有所收窄，但仍較上半年下跌0.25%。疫情也在加速行業變革，催生了線上商城、直播賣貨、市集活動等新風向。疫情得到控制後，購物中心更加注重休閒、娛樂、社交的聚客效應，節日營銷、IP營銷等活動層出不窮，社群運營、首店經濟、網紅品牌等成為行業關注點，品牌也開啟新一輪拓店佈局。

業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，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板塊平穩發展。

投資物業業務回顧

投資物業方面，本集團創新線上渠道，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，本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，本集團購物中心實現租金收入約人民幣23.81億元。其中，成都大悅城銷售額已經恢復至同期水準。寫字樓業務強化運營服務，實現逆勢增長。

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年

投資物業租金及相關服務收入(人民幣百萬元)

3,586.8

4,341.4

二零二零年，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／ 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
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	43.0	88
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
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	295.1	90
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	121.1	87
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			3,081.1	

二零一九年，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／ 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	702.6	99
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	47.6	91
朝陽大悅城商場	北京	零售	671.0	98
天津大悅城商場	天津	零售	438.4	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	242.4	96
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	246.7	97
煙台大悅城商場	煙台	零售	140.1	95
成都大悅城商場	成都	零售	197.6	93
杭州大悅城商場	杭州	零售	193.6	94
上海長風大悅城商場*	上海	零售	79.0	92
西安大悅城商場*	西安	零售	152.6	99
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	289.2	90
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	121.5	88
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	85.1	95
中糧·置地廣場寫字樓	北京	辦公及零售	127.6	70
合計			3,735.0	

* 上海長風大悅城、西安大悅城為2019年1至9月份數據。

物業開發業務回顧

物業開發方面，本集團強化營銷，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；在疫情期間本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，本集團實現物業開發合約銷售金額約人民幣201.2億元。其中，上海天悅郡庭表現較好，年簽約金額達到68.2億元；上海前灘壹號寫字樓也於二零二零年成功整售，合約銷售金額約人民幣21.0億元。

二零二零年，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	
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (平方米)	二零一九年 (平方米)
上海區域	8,920.3	4,226.9	104,205.3	39,683.8
海南區域	902.1	464.8	31,113.7	23,363.0
西南區域	3,245.7	1,148.0	173,483.1	76,692.8
浙江區域	432.7	561.6	13,934.9	15,548.3
山東區域	1,823.2	2,076.8	129,020.0	115,281.8
蘇南區域	3,196.1	1,466.6	122,418.0	65,618.1
華中區域	1,601.8	2,081.5	78,840.8	121,699.3
合計	20,121.9	12,026.2	653,015.8	457,887.1

酒店經營業務回顧

酒店經營方面，本集團通過產品創新、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2020《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《2021北京米其林指南》一星餐廳。

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 598.3 841.6

二零二零年，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/ 規劃用途	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	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

二零一九年，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/ 規劃用途	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	71	1,105	1,401
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	87	1,015	1,143
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	72	226	316
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	75	1,624	2,201
北京大悅酒店	北京	酒店	70	580	834

財務回顧

收入

於二零二零年，本集團的營業收入約為人民幣14,109.8百萬元(二零一九年：人民幣10,337.8百萬元)，同比增長36.5%，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。

於二零二零年，本集團投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,586.8百萬元，佔收入總額約25.4%，較二零一九年下降17.4%。其中大悅城租金收入錄得人民幣2,381.3百萬元，較二零一九年人民幣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影響，大悅城租金收入較去年下降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，本集團全力克服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。

物業開發及一級土地開發收入錄得人民幣9,722.5百萬元，佔收入總額約68.9%，較二零一九年人民幣4,908.4百萬元增長98.1%，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，結算面積約為346,659.4平方米，較二零一九年同期增加257,418平方米，增長約288.5%。

酒店經營收入錄得人民幣598.3百萬元，佔收入總額約4.2%，較二零一九年下降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，酒店業務住宿需求萎縮，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二零一九年下降。

管理輸出項目收入總額約為人民幣147.2百萬元，佔收入總額約1.0%，較二零一九年增長10.5%。

其他服務收入總額約為人民幣55.1百萬元，佔收入總額約0.4%，較二零一九年下降51.3%。

銷售及服務成本及毛利率

於二零二零年，本集團之銷售及服務成本約為人民幣8,652.3百萬元(二零一九年：人民幣4,591.1百萬元)。二零二零年整體毛利率約為38.7%，較二零一九年55.6%下降16.9個百分點。

溢利

於二零二零年，本集團溢利約為人民幣2,169.1百萬元(二零一九年：人民幣2,668.5百萬元)，較上年下降18.7%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,104.5百萬元，較上年下降32.5%。本公司擁有人扣除非經常性淨損益應佔核心淨利潤約為人民幣828.9百萬元(二零一九年：人民幣585.2百萬元)，較上年增長41.6%。

業務展望

展望二零二一年，國際環境的不穩定與不確定依然較多，但國內經濟仍將穩步復甦。未來，中國將進一步暢通國內大循環，釋放國內需求潛力，為「雙循環」新格局奠定堅實基礎。中國擁有14億人口，人均國內生產總值超過1萬美元，是全球最大的和最具有潛力的消費市場，這些都將為商業地產的發展提供巨大的空間。但疫情帶來的消費習慣的改變仍在影響著行業的發展，自有品牌與直營店體量將逐步提升，網紅店鋪、首店經濟更受關注，數字化技術將進一步廣泛應用，社群運營更加重要，輕資產管理也將走向台前。基於此，本集團將不斷進行經營模式與業態升級，服務城市發展，服務人民美好生活，持續提升大悅城在商業地產領域的行業地位。

流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
資產總值	124,167.3	110,977.4
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	16,242.6	12,138.9
借貸總額*	34,862.7	32,538.9
總權益	53,594.9	49,837.9
流動比率	1.51	1.56
淨負債佔總權益的比率**	34.7%	40.9%
加權平均借貸成本	4.36%	4.55%

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

** : 淨負債佔總權益的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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣124,167.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣110,977.4百萬元)。總權益約為人民幣53,594.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日人民幣49,837.9百萬元上升約為7.5%。

於二零二零年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為人民幣34,862.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日人民幣32,538.9百萬元上升7.1%。淨負債佔總權益的比率約為34.7%，較二零一九年的40.9%下降6.2個百分點。本集團的「三條紅線」指標位於財務最健康的綠檔。計息借貸構成為人民幣約佔60.8%，港幣及美元約佔39.2%。

本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。2020年3月，附屬公司中糧置業投資有限公司發行公司債券人民幣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%。2020年11月，附屬公司中糧置業投資有限公司發行永續中票人民幣15億元，期限3+N，票面利率4.51%。本集團憑藉境內外多平台融資優勢，能夠以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

於二零二零年，集團通過維護良好的銀企關係，不斷優化融資結構，降低融資成本，二零二零年度平均融資成本為4.36%，較二零一九年下降0.19個百分點，維持在業內較低水準。

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建設，完善用人機制。拓展招聘管道，社會招聘與校園招聘並重，打造多元化的人才隊伍；構建以「高管短訓班」、「金舵手」、「金種子」、「鑄劍計畫」、「新悅訓練營」、「啟明星訓練營」為核心，以「悅講堂」為輔助的全方位人才培養體系；通過「競馬計畫」、「換馬計畫」、「育馬計畫」，打通內部人才交流管道；對標市場，不斷優化薪酬福利，建立起由「業績提成」、「專項獎」、「年度評優」構成的激勵體系，激發員工創造力。最終形成以「企業與員工共同成長」為理念的人力資源管理體系，建設了一支精簡高效的員工團隊，為本集團戰略目標的實現提供了強有力的人才支持。截止到二零二零年十二月三十一日，本集團共有員工4423名。

本集團不斷改進薪酬福利政策，以吸引和激勵專業人才，創造業績推動戰略落地。本集團持續對標市場薪酬水準，為僱員提供具有市場競爭力的薪金，並提供豐富的福利保障。本集團為在香港的員工提供醫療保險，並通過強制性公積金計畫(強積金計畫)提供退休福利。在中國大陸，依據有關省市法律、法規規定為員工繳納基本養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險、失業保險、住房公積金。另外與商業保險公司合作，為員工提供補充醫療保險、意外保險；對符合條件的公司推行「企業年金」補充養老計畫，建立多層次的養老保險體系，更好地保障員工退休後的生活水準。通過完善的薪酬福利體系，本集團與僱員建立起和諧一致的勞動關係。

末期股息

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(「**2020年度末期股息**」)(二零一九年：4港仙)，預期該末期股息將於二零二一年七月十九日(星期一)派付予二零二一年六月三十日(星期三)(「**登記日**」)名列本公司股東名冊的股東，惟需待股東於本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

根據《中華人民共和國國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「**該通知**」)，倘符合相關條件，中國企業或企業集團控制的並在中國境外註冊的企業應被視為中國居民企業。如被認定為中國居民企業，其中國境內附屬公司向其分派股息時，無需代扣代繳企業所得稅。本公司及其若干中國境外附屬公司已向相關稅務機關申請中國居民企業認定，公司將繼續與中國境內稅務機關保持密切溝通，推動認定工作。根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**《企業所得稅法》**」)、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**《實施條例》**」)及該通知的規定，本公司如被認定為中國居民企業，本公司需要在向並非為依法在中國境內成立或者依照外國(或地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業(該等企業在《企業所得稅法》中所定義為居民企業)的企業股東，於登記日名列本公司股東名冊上的股東派發2020年度末期股息時代扣10%的企業所得稅。代扣代繳企業所得稅為本公司的義務。董事會現就有關2020年度末期股息分派及根據《企業所得稅法》及《實施條例》代扣代繳企業所得稅的安排告示如下。

對於在登記日名列本公司股東名冊的所有以非個人名義登記的股東(包括香港中央結算(代理人)有限公司、企業代理人或受託人如證券公司、銀行等，或其他組織及團體皆被視為企業股東)，本公司將於扣除10%的企業所得稅後派發2020年度末期股息；對於在登記日名列本公司股東名冊的所有自然人股東，本公司將不代扣代繳所得稅。如任何名列本公司股東名冊上的企業股東認為其為居民企業而不希望本公司代扣代繳上述10%的企業所得稅，請不遲於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分正向股份過戶登記分處呈交其主管稅務機關所出具以證明本公司毋須就其所享有之股息代扣代繳企業所得稅之文件。假若本公司不被認定為中國居民企業，因而不需代扣代繳企業所得稅，而

該等稅款依然是在本公司的保管之中，本公司將促使該等根據以上安排扣繳的稅款退還給相關企業股東。本公司將適時就該等事項發出公告。如任何人需更改股東身份，請向代理人或信託機構查詢相關手續。本公司將嚴格根據法律及有關政府部門的要求並依照登記日的本公司股東名冊代扣代繳非居民企業股東的企業所得稅。

請股東及投資者認真閱讀本公告。對於任何因股東身份未能及時確定或確定不準確或就代扣代繳企業所得稅安排的爭議而引起的任何索償，本公司將不承擔責任及不予受理。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東周年大會

本公司謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)舉行股東周年大會。為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年六月十一日(星期五)至二零二一年六月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月十日(星期四)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。股東周年大會通告(為致股東通函之一部分)將連同二零二零年年報一併寄出。

末期股息

為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二一年六月二十四日(星期四)至二零二一年六月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議派發末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月二十三日(星期三)下午四時三十分或之前送達股份過戶登記分處作辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

企業管治常規守則

本公司致力於切合實際範圍內維持高水準之企業管治，以強調透明度、問責性及獨立性為原則。本公司已採納《企業管治守則》內所有守則條文作為其本身之企業管治守則。董事會認為，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，除守則條文第E.1.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。常規守則條文第E.1.2條要求董事長應出席股東周年大會。由於2019冠狀病毒疫情期間的旅遊限制影響，董事長未能出席於二零二零年六月三日召開的股東周年大會。獨立非執行董事劉漢銓先生代表董事長主持該股東周年大會，並予以回答會上提問。

董事進行證券交易

本公司已採納《標準守則》作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，各董事均已確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度其已遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零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、出售或贖回任何本公司之上市證券。

刊發業績公告及年報

本業績公告載於聯交所披露易網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.joy-cityproperty.com)。本公司之二零二零年年報將適時載於上述網站，並寄發予股東。

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
由偉

中國，二零二一年三月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事由偉先生(董事長)及曹榮根先生；非執行董事馬德偉先生、劉雲先生及朱來賓先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。

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：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行之股東週年大會(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；
「股份過戶登記分處」	指	卓佳廣進有限公司，本公司在香港之股份過戶登記分處；
「《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	中糧集團有限公司及其附屬公司，不包括本集團；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(前稱中糧置地控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「《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 人民幣，中國法定貨幣；
「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 港元，香港法定貨幣；及
「%」	指 百分比。