

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

大悅城控股
GRANDJOY



JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

**截至二零二一年十二月三十一日
止年度之全年業績公告**

摘要

- 合約銷售金額人民幣27,002.0百萬元，同比增長34.2%。
- 營業收入總額人民幣12,313.3百萬元，其中，投資物業租金及相關服務收入人民幣4,055.9百萬元，同比增長13.1%。
- 本公司擁有人應佔溢利人民幣591.7百萬元，同比下降46.4%。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人民幣552.4百萬元，同比下降33.4%。
- 借貸總額為人民幣38,989.7百萬元，平均融資成本為4.13%，維持在業內較低水準。

董事會宣佈本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二零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二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3		
客戶合約		8,794,012	10,979,107
租賃		3,519,285	3,130,725
總收益		12,313,297	14,109,832
銷售及提供服務的成本		(7,599,709)	(8,652,267)
毛利		4,713,588	5,457,565
其他收入	4	297,531	405,070
其他收益及虧損淨額	5	(122,800)	629,604
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(308,482)	(9,414)
分銷及銷售成本		(738,283)	(579,925)
行政開支		(914,879)	(816,329)
下列各項之公允價值收益／(虧損)：			
投資物業淨額		167,489	(11,794)
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(19,376)	(15,942)
融資成本	6	(853,721)	(958,303)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		35,692	(5,544)
應佔合營企業溢利／(虧損)		202,080	(189,250)
除稅前溢利	7	2,458,839	3,905,738
所得稅開支	8	(973,957)	(1,736,646)
年度溢利		1,484,882	2,169,092
下列各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		591,666	1,104,533
永久性資本工具持有人		353,102	211,196
非控股權益		540,114	853,363
		1,484,882	2,169,092
每股基本及攤薄盈利	10	人民幣3.9分	人民幣7.2分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度溢利	<u>1,484,882</u>	<u>2,169,092</u>
其他全面收入(開支)：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	76,683	155,573
指定為現金流量對沖的對沖工具公允價值收益／(虧損)	<u>162,502</u>	<u>(351,914)</u>
年度其他全面收入／(開支)，扣除所得稅	<u>239,185</u>	<u>(196,341)</u>
年度全面收入總額	<u><u>1,724,067</u></u>	<u><u>1,972,751</u></u>
下列各項應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	815,368	933,227
永久性資本工具持有人	353,102	211,196
非控股權益	<u>555,597</u>	<u>828,328</u>
	<u><u>1,724,067</u></u>	<u><u>1,972,751</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		61,157,220	57,729,887
物業、廠房及設備		3,283,793	3,598,694
使用權資產		1,614,264	1,686,685
無形資產		107,732	119,108
所持聯營公司權益		117,264	81,572
所持合營企業權益		6,229,516	6,069,875
給予聯營公司的貸款		832,613	1,151,780
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		185,892	185,112
遞延稅項資產		186,345	235,517
		<u>73,899,446</u>	<u>71,043,037</u>
流動資產			
存貨		14,176	24,445
待售物業		7,597,916	1,667,377
待售在建物業		32,691,200	29,280,964
應收賬款	11	120,189	155,967
合約成本		68,839	69,199
按金、預付款項及其他應收款項		3,063,217	2,749,592
應收同系附屬公司款項		52,127	24,547
應收非控股權益款項		48,659	41,334
應收合營企業款項		33,434	10,927
應收聯營公司款項		652,931	516,606
給予聯營公司的貸款		771,938	771,938
給予合營企業的貸款		—	166,440
給予非控股權益的貸款		1,020,000	1,100,000
可收回稅項		500,476	302,379
對沖工具		230	—
受限制銀行存款		127,216	185,040
已抵押存款		5,500	7,915
現金及銀行結存		10,352,897	16,049,627
		<u>57,120,945</u>	<u>53,124,297</u>
資產總額		<u>131,020,391</u>	<u>124,167,334</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	5,276,556	7,124,271
其他應付款項及應計費用		5,355,517	6,018,042
合約負債		12,320,127	10,170,298
租賃負債		60,466	57,648
應付最終控股公司款項		28	346
應付中間控股公司款項		660	674
應付直接控股公司款項		15,550	—
應付非控股權益款項		367,599	1,424,712
應付聯營公司款項		202,510	201,797
應付合營企業款項		336,707	19,400
應付同系附屬公司款項		94,469	152,140
同系附屬公司給予的貸款		996,486	573,083
非控股權益給予的貸款		1,953,326	559,712
合營企業給予的貸款		2,524,800	274,800
第三方給予的貸款		1,211,694	—
銀行借款		8,400,146	6,069,083
應付所得稅及土地增值稅		708,889	1,486,144
遞延收入		1,538	6,692
應付債券		1,576,267	905,098
對沖工具		118,840	27,056
		<u>41,522,175</u>	<u>35,070,996</u>
流動資產淨值		<u>15,598,770</u>	<u>18,053,301</u>
總資產減流動負債		<u>89,498,216</u>	<u>89,096,338</u>
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		994,181	781,591
租賃負債		188,003	219,952
同系附屬公司給予的貸款		768,558	868,578
第三方給予的貸款		6,372,633	5,135,031
銀行借款		12,776,484	16,641,054
遞延稅項負債		7,930,053	7,741,084
應付債券		2,409,314	3,836,252
對沖工具		39,570	277,903
		<u>31,478,796</u>	<u>35,501,445</u>
資產淨值		<u>58,019,420</u>	<u>53,594,893</u>

	附註	於十二月三十一日 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>28,735,697</u>	<u>28,325,296</u>
本公司擁有人應佔權益		29,858,111	29,447,710
永久性資本工具		8,311,498	7,158,633
非控股權益		<u>19,849,811</u>	<u>16,988,550</u>
總權益		<u>58,019,420</u>	<u>53,594,893</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一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、物業投資及開發及酒店經營。

本公司的直接控股公司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)。本公司董事(「**董事**」)認為，本公司的最終控股公司為中糧集團(一間於中國成立的公司)。

綜合財務報表以大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)人民幣(「**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

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「香港財務報告準則中概念框架引用的修訂」及下列由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈並於二零二一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：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
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)	

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

應用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－第二階段的影響

截至報告日期，本集團並無以替代基準利率取代基準利率的衍生或非衍生金融工具。該等修訂對綜合財務報表並無影響。改革亦對本集團的利率風險管理策略並無重大影響。

與交易對手方的磋商正在進行中，以評估適當的變動及在必要時重新設定利率。倘釐定按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約現金流量的基準因利率基準改革而發生變動，本集團將更新金融資產或金融負債的實際利率，以反映改革所要求的變動。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 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)財務報表之呈報－借款人對於載有按要求還款條款之定期貸款的分類 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－用作預期用途之前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後之COVID-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間生效。

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

3. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部乃由董事根據業務單位並參考所售商品或所提供服務而釐定。該等業務單位為向執行董事(即主要營運決策者)作內部報告以供分配資源及評估表現的基礎。於達致本集團之可呈報分部時，並無合併主要營運決策者所識別的經營分部。

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

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

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	4,055,875	3,586,814
銷售待售物業	7,149,317	9,568,816
一級土地開發服務收入	—	153,653
管理輸出項目	179,961	147,235
其他服務收入	161,752	55,050
	<u>11,546,905</u>	<u>13,511,568</u>
酒店經營	<u>766,392</u>	<u>598,264</u>
總收益	<u><u>12,313,297</u></u>	<u><u>14,109,832</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

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

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	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
地區市場						
中國內地	439,196	9,722,469	598,264	107,482	51,918	10,919,329
香港	16,893	—	—	39,753	3,132	59,778
	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107
收益確認時間						
於某一時點	—	9,722,469	155,512	—	—	9,877,981
於一段時間內	456,089	—	442,752	147,235	55,050	1,101,126
	456,089	9,722,469	598,264	147,235	55,050	10,979,107

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	10,211	—	—	136,763	34,177	181,151
合計	466,300	9,722,469	598,264	283,998	89,227	11,160,258
租金收益	3,133,310	—	—	—	—	3,133,310
租金調整	(2,585)	—	—	—	—	(2,585)
租金收益總額	3,130,725	—	—	—	—	3,130,725
分部間對銷	(10,211)	—	—	(136,763)	(34,177)	(181,151)
分部資料所披露的收益	3,586,814	9,722,469	598,264	147,235	55,050	14,109,832

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於某一時點確認之收益)

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，本集團斷定，本集團在將相關物業轉交予客戶之前並無可執行的收款權利。因此，銷售住宅物業的收益在竣工物業轉交予客戶(即客戶取得竣工物業的控制權時)且本集團有權即時收款並可收取相關代價之時點確認。

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的20%至100%(二零二零年：30%至100%)作為按金。此舉將產生合約負債，直至竣工物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示抑或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

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

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

物業管理相關服務、酒店經營及其他服務

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

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	10,352,614	8,336,265
一年以上但不超過兩年	3,119,270	3,662,928
	<u>13,471,884</u>	<u>11,999,193</u>

所有物業管理相關服務、酒店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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營租賃的總收益		
固定或與承租人表現掛鈎的租賃付款	<u>3,519,285</u>	<u>3,130,725</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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

截至二零二零十二月三十一日止年度

	物業及 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>-</u>	<u>-</u>	<u>136,763</u>	<u>34,177</u>	<u>181,151</u>	<u>(181,151)</u>	<u>-</u>
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>	<u>(181,151)</u>	<u>14,112,417</u>
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>		<u>4,542,090</u>
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>

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

經營分部採納的會計政策與綜合財務報表所述本集團的會計政策相同。上文所述者為向主要營運決策者呈報的計量，以供分配資源及評估表現。分部收益指各分部所賺取的收益，並無就於相關租賃期內按直線法確認經營租賃的租金收入而對物業租賃作出租金調整。分部業績指各分部所賺取的溢利／產生的虧損，並無分配就管理目的而產生的若干項目（包括若干其他收入、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）。

分部資產及負債

分部資產及負債並未於綜合財務報表中披露，此乃因相關資料並無定期向主要營運決策者呈報以分配資源及評估表現。

地區資料

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	12,197,450	13,972,901
香港	115,847	136,931
	<u>12,313,297</u>	<u>14,109,832</u>

按資產所在地區劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國內地	69,898,158	66,515,456
香港	2,611,630	2,770,365
	<u>72,509,788</u>	<u>69,285,821</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、非流動資產項下金融工具。

主要客戶資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業及土地開發業務自單一客戶產生佔本集團收益10%或以上的收益為人民幣1,904,765,000元(二零二一年：零)。

其他資料

定期向主要經營決策者匯報的各項目金額如下：

	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
截至二零二一年十二月三十一日 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	7,556	2,723	(164)	1,498	(2,570)	9,043
物業、廠房及設備折舊	23,005	3,156	181,709	3,005	12,824	223,699
使用權資產折舊	8,997	2,059	56,619	1,145	2,215	71,035
出售物業、廠房及設備的虧損/ (收益)淨額	3,613	28	(1,073)	–	(88,693)	(86,125)
待售在建物業的減值虧損	–	266,643	–	–	–	266,643
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	5,068	(23)	(2)	–	(138)	4,905
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	138,319	119,081
非銀行金融機構*	4,999	12,259
給予合營企業的貸款	1,313	21,281
給予聯營公司的貸款	117,654	190,846
給予非控股權益的貸款	3,596	3,240
政府補助(附註)	22,623	54,479
退回中國增值稅及附加費	3	452
其他	9,024	3,432
	<u>297,531</u>	<u>405,070</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」)。

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

5. 其他收益及虧損淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	86,125	(4,905)
待售在建物業的減值虧損	(266,643)	—
物業、廠房及設備的減值虧損	(62,692)	—
使用權資產的減值虧損	(13,227)	—
匯兌收益淨額	117,495	597,198
其他	16,142	37,311
	<u>(122,800)</u>	<u>629,604</u>

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	687,081	880,709
非銀行金融機構給予的貸款*	72,033	56,142
同系附屬公司給予的貸款	7,060	6,463
非控股權益給予的貸款	98,641	48,756
聯營公司給予的貸款	713	—
合營企業給予的貸款	31,295	1,161
第三方給予的貸款	362,393	357,347
應付債券	151,801	198,836
租賃負債	12,510	9,856
其他	27,812	21,872
	<u>1,451,339</u>	<u>1,581,142</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(157,604)	(117,175)
待售在建物業	(440,014)	(505,664)
	<u>(597,618)</u>	<u>(622,839)</u>
	<u>853,721</u>	<u>958,303</u>

* 非銀行金融機構指本集團同系附屬公司中糧財務。

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。

借款的借貸成本每年按介乎3.85%至6.50%的年利率(二零二零年：4.41%至8.90%)作資本化。

7. 除稅前溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除／(計入)下列項目後計算：		
董事酬金	5,504	2,864
折舊及攤銷：		
攤銷：		
– 無形資產(計入銷售成本)	4,060	4,273
– 無形資產(計入行政開支)	7,713	8,081
– 無形資產(計入分銷及銷售成本)	1,756	1,918
使用權資產折舊	71,035	72,219
物業、廠房及設備折舊	223,699	232,332
	<u>308,263</u>	<u>318,823</u>
折舊及攤銷總額		
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	6,034,237	7,255,559
出租投資物業所產生的直接營運開支	880,654	758,234
所提供一級土地開發服務成本	–	57,404
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	122,807	81,738
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	562,011	499,332
	<u>7,599,709</u>	<u>8,652,267</u>
僱員福利開支 (包括董事酬金)		
薪金、津貼及其他福利	1,030,379	901,756
退休福利計劃供款	100,738	65,765
	<u>1,131,117</u>	<u>967,521</u>
減：於待售在建物業及在建投資物業下的資本化金額	<u>(189,215)</u>	<u>(164,936)</u>
	<u>941,902</u>	<u>802,585</u>
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	208,077	170,055
核數師薪酬	2,250	3,019
	<u>210,327</u>	<u>173,074</u>

8. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	587,056	745,941
中國股息預扣稅	74,041	48,209
土地增值稅	53,947	550,252
香港利得稅	16,424	23,857
	<u>731,468</u>	<u>1,368,259</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國企業所得稅	4,502	(3,586)
遞延稅項	237,987	371,973
	<u>973,957</u>	<u>1,736,646</u>

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

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

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

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

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二零年末期 — 每股3港仙(二零一九年末期：4港仙)：		
普通股	353,898	521,997
不可贖回可轉換優先股	<u>27,238</u>	<u>40,176</u>
	<u>381,136</u>	<u>562,173</u>

董事已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，並已獲股東於二零二一年六月十八日舉行的股東周年大會上批准。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，因此有權收取二零二零年末期股息約33百萬港元或人民幣27百萬元。

董事會不建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

10. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>591,666</u>	<u>1,104,533</u>

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年

股份數目(千股)

用於計算每股基本及攤薄盈利：

普通股數目	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目	1,095,301	1,095,301

用於計算每股基本及攤薄盈利的股份數目	<u>15,326,426</u>	<u>15,326,426</u>
--------------------	-------------------	-------------------

用於計算截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份數目乃基於年內本公司已發行普通股數目及可轉換優先股數目進行計算。

計算截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設行使對附屬公司股份的沽出認沽期權，因為有關攤薄影響並不重大。

11. 應收賬款

於十二月三十一日
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

租賃應收款項	110,735	151,860
應收物業管理費	3,311	3,196
酒店經營及相關服務應收款項	21,862	23,631
其他	807	1,748
減：信貸虧損撥備	<u>(25,141)</u>	<u>(35,668)</u>
	<u>111,574</u>	<u>144,767</u>
 租金調整*	 <u>8,615</u>	 <u>11,200</u>
	<u>120,189</u>	<u>155,967</u>

* 與於經營租賃年期內按直線法確認經營租賃租金收入有關的租金調整。

於二零二一年十二月三十一日，來自客戶合約的貿易應收款項總額為人民幣25,980,000元(二零二零年：28,575,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值總額為約人民幣26,089,000元(二零二零年：人民幣9,055,000元)的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資。

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

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
3個月以內	81,011	97,063
3個月至1年	21,919	42,148
1至2年	7,131	4,190
2至3年	1,513	1,366
	<u>111,574</u>	<u>144,767</u>

於二零二一年十二月三十一日,本集團應收賬款結餘包括於報告日期已逾期的賬面值總額為約人民幣79,548,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣60,868,000元)的賬款。在逾期結餘中,約人民幣26,897,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣30,773,000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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項	33,755	44,231
工程累計開支	5,242,801	7,080,040
	<u>5,276,556</u>	<u>7,124,271</u>

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

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	33,540	42,814
1至2年	—	—
2至3年	—	—
3年以上	215	1,417
	<u>33,755</u>	<u>44,231</u>

13. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零二零年一月一日、			
二零二零年十二月三十一日、二零二一年			
一月一日及二零二一年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
	<u>28,904,699,222</u>	<u>2,890,470</u>	<u>2,293,502</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零二零年一月一日、			
二零二零年十二月三十一日、二零二一年			
一月一日及二零二一年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414
	<u>14,231,124,858</u>	<u>1,423,112</u>	<u>1,122,414</u>

核數師之工作範圍

於本公告中本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)所認同為本集團截至二零二一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。信永中和就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此信永中和並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

業務回顧及展望

市場回顧

2021年中國經濟平穩恢復，全年國內生產總值達到了114萬億元，比上年增長8.1%，兩年平均增長5.1%。消費平穩復甦，全年社會消費品零售總額實現44萬億元，比上年增長12.5%，兩年平均增速為3.9%。房地產行業全年呈現前高後低的特點，下半年以來市場逐漸降溫。回顧期內，全國實現房地產開發投資額約人民幣14.76萬億元，同比增長4.4%，增幅較上一年回落2.6個百分點；商品房銷售額約18.19萬億元，同比增長4.8%，增幅較上一年回落3.9個百分點。房地產價格趨於平穩，2021年12月全國70個大中城市新建商品住宅價格指數同比上漲2.0%，漲幅連續第7個月回落。

商業地產方面，消費復甦帶動實體商業平穩恢復。2021年全國新開業的商業項目數量約510個(建築面積 \geq 2萬平方米)，同比上漲約36%；新增商業建築面積約4,569萬平方米，同比2020年增量約1,292萬平方米。在經濟恢復、消費回溫的態勢下，商業存量改造增加、輕資產擴張提速、線下商業場景豐富、國貨品牌煥發巨大勢能、線上線下加速融合等商業地產新趨勢湧現。

業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊平穩發展。本集團營業收入約為人民幣12,313.3百萬元（二零二零年：人民幣14,109.8百萬元），同比下降12.7%。整體毛利率約為38.3%，與上年基本持平。

投資物業業務回顧

本集團強化經營，取得了良好的業績。2021年本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。9月19日－21日「大悅瘋搶節」期間，全國銷售突破4.8億元，同比提升27%。年內，本集團商業榮膺「2020年度商業不動產影響力企業TOP20排行榜第五名」、「2021中國商業地產十強企業」等近140個重量級行業獎項，彰顯集團品牌影響力。

年內，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，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣4,055.9百萬元，較上年3,586.8百萬元增長13.1%。投資物業業務毛利率78.3%，與上年基本持平。購物中心、寫字樓收入佔比分別約為80%和14%。

本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%，租金收入錄得約人民幣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88%，同比下降1.6個百分點。

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年

投資物業租金及相關服務收入 (人民幣百萬元) 4,055.9 3,586.8

二零二一年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途／ 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
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	128.4	92
合計			<u>3,456.4</u>	

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
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
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	121.1	87
合計			<u>3,081.1</u>	

物業開發業務回顧

年內，本集團物業開發業務營業收入錄得人民幣約7,149.3百萬元，較上年人民幣9,568.8百萬元下降25.3%。交付物業建築結算面積359,507平方米，較上年增長約3.7%。平均結算單價約為人民幣19,886元/平方米，較上年下降約28.0%。因交付產品結構變動，本年物業開發業務的結算毛利率下降至16%。

本集團堅持精準營銷，創新賦能。5月20日，本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，本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，本集團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36.7%。

二零二一年，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	
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二零年 (人民幣 百萬元)	二零二一年 (平方米)	二零二零年 (平方米)
上海區域	16,602.1	8,920.3	200,328.5	104,205.3
海南區域	1,231.3	902.1	43,430.5	31,113.7
西南區域	839.7	3,245.7	46,307.5	173,483.1
浙江區域*	-451.5	432.7	-21,130.8	13,934.9
山東區域	2,177.4	1,823.2	145,373.6	129,020.0
蘇南區域	3,248.6	3,196.1	124,355.1	122,418.0
華中區域	739.2	1,601.8	35,525.6	78,840.8
華南區域	1,567.7	—	34,419.8	—
南京區域	1,047.5	—	32,365.8	—
合計	<u>27,002.0</u>	<u>20,121.9</u>	<u>640,975.6</u>	<u>653,015.8</u>

* 浙江區域本年合約銷售金額約為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。

酒店經營業務回顧

本集團強化運營，創新經營。年內，本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，吸引更多年輕客群，業績平穩提升，獲得行業內外獎項共計61個。二零二一年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61%，同比增加12個百分點。

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年

酒店經營業務銷售收入(人民幣百萬元) 766.4 598.3

二零二一年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途／ 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	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

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

管理輸出業務回顧

本集團充分發揮「大悅城」品牌號召力及運營能力，加速輕資產擴張步伐。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%。本集團輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、鞍山大悅城及長沙北辰三角洲大悅城等項目，並新增紹興國金大悅城、天津西青大悅春風里等管理輸出項目，品牌影響力持續提升。

溢利

二零二一年，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，本集團錄得年度溢利約為人民幣1,484.9百萬元（二零二零年：人民幣2,169.1百萬元），同比下降31.5%；本公司擁有人應佔溢利約為人民幣591.7百萬元，同比下降46.4%；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552.4百萬元，同比下降33.4%。

業務展望

展望2022年，中國經濟堅持「穩字當頭、穩中求進」的發展總基調，仍將煥發出巨大潛力。數字經濟驅動寫字樓市場繁榮，後疫情時代對於寫字樓運營提出了更高的要求。購物中心也處於不斷變革之中，頭部企業商業地產發展提速，改造煥新、輕資產擴張成為重要的發展模式，強大的品牌IP以及運營能力更加重要，數字化、智能化運用更加廣泛。未來，本集團將順應行業發展趨勢，整合多領域資源，持續優化運營能力，引領行業發展。「十四五」期間，本集團將堅持「輕重並舉」的商業拓展模式，並以輕資產項目發展為重要戰略方向，以一、二線與強三線城市為核心，加速輕資產商業項目擴張，實現更高質量的發展。

流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣 (百萬元)	二零二零年 人民幣 (百萬元)
資產總值	131,020.4	124,167.3
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	10,485.6	16,242.6
借貸總額*	38,989.7	34,862.7
總權益	58,019.4	53,594.9
流動比率	1.38	1.51
淨負債佔總權益的比率**	49.1%	34.7%
加權平均借貸成本	4.13%	4.36%

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

**：淨負債佔總權益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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣131,020.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣124,167.3百萬元)。本集團總權益約為人民幣58,019.4百萬元，較上年年末人民幣53,594.9百萬元上升約為8.3%。

於二零二一年十二月三十一日，銀行及其他計息借貸約為人民幣38,989.7百萬元，較上年年末人民幣34,862.7百萬元上升11.8%。淨負債佔總權益的比率約為49.1%，較上年年末的34.7%上升14.4個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔63.6%，港幣及美元約佔36.4%。有息借貸中，約人民幣16,748百萬元，按固定利率每年3.14%至6.5%計息，其餘為浮息借貸，於二零二一年十二月三十一日，固定利率借貸佔總有息借貸的比例約為43%(二零二零年十二月三十一日為31%)。

本集團致力於優化公司資本結構，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，以沈陽大悅城為基礎資產，於2021年7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+3年)，優先級票面利率3.80%。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，為集團發展助力。

於二零二一年，本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平均融資成本達到4.13%，同比下降0.23個百分點，本集團資金成本進一步降低，穩定維持在業內較低水平。

於二零二一年十二月三十一日，本集團獲得人民幣40,212.1百萬元之銀行授信額度，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。

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

僱員和薪酬政策

本集團高度重視人才的「選、用、育、留」，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，吸引和建立精簡幹練高效的員工團隊，持續推動企業與員工共發展，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截止到2021年12月31日，本集團共有員工4,219名。

本集團以「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，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，與員工建立和諧一致的勞動關係，為本集團的持續發展提供人力資源保障。

本集團始終秉持「學以致用」培訓理念，系統謀劃、統籌布局，聚焦各級關鍵崗位人才及其後備的發展，聚焦業務能力的提升，建立人才培養體系，為集團打造數量充足、質量過硬的人才供應鏈，支撐戰略目標達成。目前已建立「中層經理人特訓營」、「金舵手」、「金種子」、「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，本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。

本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，本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。

末期股息

董事不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二零年：每股3港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司謹訂於二零二二年六月二日（星期四）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，本公司將於二零二二年五月三十日（星期一）至二零二二年六月二日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周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二零二二年五月二十七日（星期五）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）將連同二零二一年年報一併寄出。

企業管治常規守則

本公司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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，除守則條文第F.2.2條外，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文。該常規守則條文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，董事長未能出席於二零二一年六月十八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二零二一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

於截至二零二一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)。本公司之二零二一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，二零二二年三月三十日

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：

「股東周年大會」	指	本公司將於二零二二年六月二日(星期四)舉行之股東周年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「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》；
「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。