

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 營業收入總額人民幣13,272.1百萬元，同比下降36.3%，其中，投資物業租金及相關服務收入人民幣4,359.3百萬元，同比增長24.8%，酒店經營業務收入人民幣969.8百萬元，同比增長75.1%，物業開發業務收入人民幣7,705.4百萬元，同比下降53.3%。
- 合約銷售金額人民幣18,086.0百萬元，同比下降36.7%，合約銷售面積724,628.6平方米，同比下降9.5%。
- 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991.3百萬元，同比增長20.5%。
- 董事會建議派發二零二三年末期股息每股0.72港仙（二零二二年：1.2港仙）及特別股息每股0.72港仙（二零二二年：零）。二零二三年末期股息連同特別股息合共為每股1.44港仙。

董事會宣佈本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二二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二零二三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

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	13,272,094	20,831,357
銷售及提供服務的成本		<u>(7,630,603)</u>	<u>(14,424,999)</u>
毛利		5,641,491	6,406,358
其他收入	4	454,529	340,982
其他收益及虧損淨額	5	867,086	(311,977)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(974,289)	(102,410)
分銷及銷售成本		(861,985)	(851,314)
行政開支		(911,327)	(865,073)
下列各項之公允價值收益／(虧損)：			
投資物業		85,473	(782,608)
透過損益按公允價值列賬之金融負債		—	(9,628)
融資成本	6	(1,558,090)	(1,251,797)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		87,858	(40,226)
應佔合營企業溢利		<u>832,268</u>	<u>68,164</u>
除稅前溢利	7	3,663,014	2,600,471
所得稅開支	8	<u>(2,243,388)</u>	<u>(1,499,893)</u>
年度溢利		<u>1,419,626</u>	<u>1,100,578</u>
下列各方應佔年度溢利：			
本公司擁有人		340,027	530,773
永久性資本工具持有人		294,326	334,593
非控股權益		<u>785,273</u>	<u>235,212</u>
		<u>1,419,626</u>	<u>1,100,578</u>
每股基本及攤薄盈利	10	<u>人民幣2.2分</u>	<u>人民幣3.5分</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度溢利	<u>1,419,626</u>	<u>1,100,578</u>
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(102,077)	(596,491)
用於現金流量對沖的對沖工具公允價值(虧損)/收益	<u>(43,360)</u>	<u>308,415</u>
年度其他全面開支，扣除所得稅	<u>(145,437)</u>	<u>(288,076)</u>
年度全面收入總額	<u>1,274,189</u>	<u>812,502</u>
下列各方應佔年度全面收入總額：		
本公司擁有人	194,590	233,145
永久性資本工具持有人	294,326	334,593
非控股權益	<u>785,273</u>	<u>244,764</u>
	<u>1,274,189</u>	<u>812,502</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	56,949,328	63,155,846
物業、廠房及設備	2,893,040	3,088,938
使用權資產	1,465,333	1,530,879
無形資產	106,919	109,946
所持聯營公司權益	1,461,151	750,483
所持合營企業權益	6,675,550	6,323,625
給予聯營公司的貸款	663,875	2,432,941
給予非控股權益的貸款	751,740	147,000
應收非控股權益款項	11,573	—
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	158,329	158,575
遞延稅項資產	337,445	314,755
對沖工具	—	241,852
	<u>71,659,090</u>	<u>78,439,647</u>
流動資產		
存貨	14,006	14,666
待售物業	5,152,062	4,615,638
待售在建物業	38,915,341	33,417,306
應收賬款	11	117,615
合約成本	266,239	85,518
按金、預付款項及其他應收款項	3,734,972	2,886,192
應收同系附屬公司款項	24,940	25,613
應收非控股權益款項	26,162	51,574
應收合營企業款項	542,596	38,079
應收聯營公司款項	906,228	743,737
給予聯營公司的貸款	1,752,028	1,015,816
給予非控股權益的貸款	278,211	995,000
可收回稅項	557,482	414,307
對沖工具	131,177	157,123
衍生金融工具	63,306	—
受限制銀行存款	46,188	84,892
已抵押存款	2,406	5,402
現金及銀行結存	19,432,196	16,895,367
	<u>71,959,988</u>	<u>61,563,845</u>
資產總值	<u><u>143,619,078</u></u>	<u><u>140,003,492</u></u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	5,437,282	6,004,257
其他應付款項及應計費用		6,676,020	6,873,925
合約負債		19,447,315	11,185,853
租賃負債		47,606	85,076
應付最終控股公司款項		4	8
應付中間控股公司款項		611	17,591
應付非控股權益款項		293,835	194,222
應付聯營公司款項		742,603	511,904
應付合營企業款項		280,166	250,190
應付同系附屬公司款項		210,763	287,899
同系附屬公司給予的貸款		590,761	221,649
非控股權益給予的貸款		—	1,833,015
第三方給予的貸款		974,020	25,560
銀行借款		7,202,336	4,935,955
應付所得稅及土地增值稅		1,378,735	1,014,592
遞延收入		1,794	1,551
應付債券		819,614	1,017,676
衍生金融工具		15,784	—
		<u>44,119,249</u>	<u>34,460,923</u>
流動資產淨值		<u>27,840,739</u>	<u>27,102,922</u>
總資產減流動負債		<u><u>99,499,829</u></u>	<u><u>105,542,569</u></u>

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	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	572,458	966,378
租賃負債	77,615	117,738
同系附屬公司給予的貸款	2,940	1,068,500
第三方給予的貸款	6,924,780	7,898,800
聯營公司給予的貸款	248,934	—
合營企業給予的貸款	5,824,800	5,574,800
非控股權益給予的貸款	94,856	821,872
銀行借款	18,347,571	19,406,417
遞延稅項負債	7,164,608	8,092,699
應付債券	3,264,939	2,962,245
應付非控股權益款項	—	4,842
應付合營企業款項	539,000	539,000
	<u>43,062,501</u>	<u>47,453,291</u>
資產淨值	<u>56,437,328</u>	<u>58,089,278</u>
股本及儲備		
股本	13 1,122,414	1,122,414
儲備	28,793,950	28,801,918
本公司擁有人應佔權益	29,916,364	29,924,332
永久性資本工具	5,601,361	7,245,471
非控股權益	20,919,603	20,919,475
總權益	<u>56,437,328</u>	<u>58,089,278</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市。

本集團之主要業務為投資控股、物業投資及開發及酒店經營。本公司的直接控股公司大悅城控股集團為一間於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市。董事認為，本公司的最終控股公司為中糧集團（一間於中國成立的公司）。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團於二零二三年一月一日開始的財政年度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（包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合約
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
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—支柱二示範規則

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或對此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的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經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）的相關修訂「財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類」 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二五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。

董事預期應用經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

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。

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	4,359,321	3,492,923
銷售待售物業	7,705,374	16,483,682
管理輸出項目	169,489	167,816
其他服務收入	68,160	133,237
	<u>12,302,344</u>	<u>20,277,658</u>
酒店經營	<u>969,750</u>	<u>553,699</u>
總收益	<u><u>13,272,094</u></u>	<u><u>20,831,357</u></u>
來自客戶合約的收益	9,538,667	17,927,330
租賃	<u>3,733,427</u>	<u>2,904,027</u>
總收益	<u><u>13,272,094</u></u>	<u><u>20,831,357</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二三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>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</u>
地區市場						
中國內地	608,947	7,705,374	969,750	126,046	65,126	9,475,243
香港	<u>16,947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,443</u>	<u>3,034</u>	<u>63,424</u>
	<u>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</u>
收益確認時間						
於某一時點	-	7,705,374	227,771	-	-	7,933,145
於一段時間內	<u>625,894</u>	<u>-</u>	<u>741,979</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>1,605,522</u>
	<u>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</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	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667
分部間	<u>180,636</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>194,872</u>	<u>126,765</u>	<u>502,290</u>
合計	<u>806,530</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,767</u>	<u>364,361</u>	<u>194,925</u>	<u>10,040,957</u>
租金收益	3,733,427	-	-	-	-	3,733,427
分部間對銷	<u>(180,636)</u>	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>(194,872)</u>	<u>(126,765)</u>	<u>(502,290)</u>
分部資料所披露的收益	<u>4,359,321</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>13,272,094</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

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

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於某一時點確認收益)

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

本集團在客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值的20%至100%(二零二二年：20%至100%)作為按金。此舉將產生合約負債，直至竣工物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示抑或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

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

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

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務

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

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	14,816,236	5,971,559
一年以上但不超過兩年	5,679,695	7,371,449
	<u>20,495,931</u>	<u>13,343,008</u>

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

(iv) 租賃

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	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>3,733,427</u>	<u>2,904,027</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。

截至二零二三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	4,359,321	7,705,374	969,750	169,489	68,160	13,272,094	-	13,272,094
分部間收益	180,636	-	17	194,872	126,765	502,290	(502,290)	-
綜合	<u>4,539,957</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,767</u>	<u>364,361</u>	<u>194,925</u>	<u>13,774,384</u>	<u>(502,290)</u>	<u>13,272,094</u>
分部業績	<u>2,698,218</u>	<u>339,314</u>	<u>58,187</u>	<u>284,454</u>	<u>38,171</u>	<u>3,418,344</u>		<u>3,418,344</u>
未分配企業收入及其他收益								2,146,836
未分配企業開支及其他虧損								(305,565)
融資成本								(1,558,090)
應佔聯營公司虧損								87,858
應佔合營企業溢利								832,268
給予聯營公司的貸款之								
已確認減值虧損								(933,798)
應收合營企業款項之								
已確認減值虧損								(193)
應收非控股權益款項之								
已確認減值虧損								(24,646)
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>3,663,014</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

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

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

分部資產及負債

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

地區資料

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	13,150,501	20,715,893
香港	121,593	115,464
	<u>13,272,094</u>	<u>20,831,357</u>

按地點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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國內地	67,035,941	72,256,327
香港	2,515,380	2,703,390
	<u>69,551,321</u>	<u>74,959,717</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

其他資料

定期向主要經營決策者匯報的各項目金額(計入分部損益或分部資產計量)如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二三年						
十二月三十一日止年度						
根據預期信貸虧損模式已						
確認的減值虧損淨額	5,843	7,195	8	1,403	1,203	15,652
物業、廠房及設備折舊	18,688	3,663	158,177	859	9,452	190,839
使用權資產折舊	8,780	1,013	57,872	439	860	68,964
出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)淨額	2,941	411	(29)	166	(363)	3,126
待售物業減值虧損	-	130,890	-	-	-	130,890
待售在建物業的減值虧損	-	734,204	-	-	-	734,204
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
截至二零二二年						
十二月三十一日止年度						
根據預期信貸虧損模式已						
確認/(撥回)的減值 虧損淨額	15,903	4,626	(696)	42,138	4,594	66,565
物業、廠房及設備折舊	19,588	3,755	163,819	1,188	11,845	200,195
使用權資產折舊	12,327	2,603	54,534	1,141	1,519	72,124
出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)淨額	3,213	14	(1,184)	-	-	2,043
待售物業減值虧損	-	209,114	-	-	-	209,114
待售在建物業的減值虧損	-	81,972	-	-	-	81,972
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	191,545	120,920
非銀行金融機構*	31,336	19,685
給予合營企業的貸款	191	7
給予聯營公司的貸款	153,294	136,708
給予非控股權益的貸款	26,667	13,728
政府補助(附註)	44,311	42,704
其他	7,185	7,230
	<u>454,529</u>	<u>340,982</u>

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

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

5. 其他收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(3,126)	(2,043)
待售物業減值虧損	(130,890)	(209,114)
待售在建物業的減值虧損	(734,204)	(81,972)
出售附屬公司的收益	1,644,899	10,314
匯兌收益／(虧損)淨額	62,028	(147,084)
其他	28,379	117,922
	<u>867,086</u>	<u>(311,977)</u>

6. 融資成本

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

以下各項利息：

銀行借款	1,159,495	731,206
非銀行金融機構給予的貸款*	25,501	51,920
其他同系附屬公司給予的貸款	14,632	7,355
合營企業給予的貸款	219,525	183,580
非控股權益給予的貸款	36,175	112,777
聯營公司給予的貸款	9,940	771
應付債券	137,320	134,542
第三方給予的貸款	389,261	430,416
租賃負債	8,251	11,256
其他	39,334	35,757
	<u>2,039,434</u>	<u>1,699,580</u>
利息支出總額		
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(77,709)	(88,278)
待售在建物業	(403,635)	(359,505)
	<u>(481,344)</u>	<u>(447,783)</u>
	<u>1,558,090</u>	<u>1,251,797</u>

* 非銀行金融機構指中糧財務。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

借貸成本每年按介乎2.35%至6.91%的比率(二零二二年：3.00%至6.48%)作資本化。

7. 除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
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	3,647	2,718
折舊及攤銷：		
攤銷：		
—無形資產(計入銷售成本)	5,114	4,191
—無形資產(計入行政開支)	4,513	5,584
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	755	1,190
使用權資產折舊	68,964	72,124
物業、廠房及設備折舊	190,839	200,195
折舊及攤銷總額	270,185	283,284
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	5,859,523	12,887,739
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	999,931	888,996
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	76,984	128,352
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	694,165	519,912
	7,630,603	14,424,999
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	1,050,336	1,005,727
退休福利計劃供款	88,900	96,206
	1,139,236	1,101,933
減：於待售在建物業及在建投資物業中資本化的金額	(156,210)	(159,325)
	983,026	942,608
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	224,361	196,224
核數師薪酬	2,250	2,250

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	1,613,207	992,708
中國股息預扣稅	60,635	34,239
土地增值稅(「 土地增值稅 」)	182,893	409,671
香港利得稅	30,267	13,991
	<u>1,887,002</u>	<u>1,450,609</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	11,338	16,148
遞延稅項	345,048	33,136
合計	<u>2,243,388</u>	<u>1,499,893</u>

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

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

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

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

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

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

11. 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃應收款項	108,621	107,452
應收物業管理費	6,465	11,427
酒店經營及相關服務應收款項	17,803	19,686
其他	4,737	1,013
減：信貸虧損撥備	(23,178)	(21,963)
	<u>114,448</u>	<u>117,615</u>

於二零二三年十二月三十一日，來自客戶合約的應收賬款總額為人民幣29,005,000元（二零二二年：人民幣32,126,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣2,756,000元（二零二二年：人民幣24,890,000元）的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授之若干銀行融資。

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
3個月以內	92,444	78,171
3個月至1年	13,155	34,074
1至2年	7,709	3,356
2至3年	1,140	2,014
	<u>114,448</u>	<u>117,615</u>

於二零二三年十二月三十一日，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109,255,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣88,805,000元）的賬款。在逾期結餘中，人民幣18,962,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣31,980,000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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項	45,024	35,734
工程應計開支	5,392,258	5,968,523
	<u>5,437,282</u>	<u>6,004,257</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	43,765	35,649
1至2年	1,259	85
	<u>45,024</u>	<u>35,734</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			
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	28,904,699,222	2,890,470	2,293,502
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於二零二二年一月一日、二零二二年 十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

於本公告中本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)認同與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。信永中和就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此信永中和並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

市場回顧

2023年，面對錯綜複雜的國內外形勢，中央及地方堅持穩中求進的工作總基調，全面深化改革開放，加大宏觀調控力度，著力擴大內需、優化結構、提振信心、防範化解風險，供給需求穩步改善，高質量發展扎實推進。2023年我國經濟整體回升向好，國內生產總值達到了人民幣約126萬億元，同比增長5.2%。市場銷售實現較快恢復，服務消費領域快速增長，2023年社會消費品零售總額實現人民幣約47.2萬億元，較上年增長7.2%。

房地產市場方面，2023年行業仍處於調整期。年內，房地產開發投資持續承壓，全國實現房地產開發投資額約人民幣11.1萬億元，同比下降9.6%；商品房銷售額約人民幣11.7萬億元，同比下降6.5%。房地產價格方面走勢疲弱，2023年12月全國70個大中城市新建商品住宅價格指數同比下降0.9%。

商業地產方面，2023年，中央和各地擴內需促消費相關政策持續發力，消費市場溫和復甦，服務業經濟穩步恢復。部分優質零售商業項目客流及營業額實現雙增長，寫字樓租賃需求有所釋放。2023年全國新開業的商業項目數量約380個(含存量改造物業，商業建築面積 ≥ 2 萬平方米)。近年來，消費市場和消費環境的多元化和複雜化，催生了越來越多的「小眾消費」品類；年輕消費者的消費理念正發生轉變，順應時代新變革，迎合消費新趨勢成為中國購物中心行業當下及未來長期將要面對的重要議題。當前，購物中心已不僅是消費者日常的消費場所，還是反應城市「美好生活」的窗口，更是引領地區和區域消費升級的重要空間。

業務回顧

本集團發揮自身優勢，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊穩步發展。本集團營業收入約為人民幣13,272.1百萬元（二零二二年：人民幣20,831.4百萬元），同比下降36.3%，主要是年內物業開發業務結算面積下降，物業開發收入同比下降。本集團銷售及提供服務成本約為人民幣7,630.6百萬元（二零二二年：人民幣14,425.0百萬元），同比下降47.1%。整體毛利率43%，同比增長12個百分點，主要由於投資物業收入總額佔營業收入比例增加，提升了整體毛利率。

投資物業業務回顧

年內，消費市場及實體商業客流平穩恢復，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣4,359.3百萬元，較上年人民幣3,492.9百萬元增長24.8%，投資物業業務毛利率77.1%，較上年74.5%增長2.6個百分點。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別為83%、12%、和5%。

本集團購物中心業務實現銷售額約人民幣330億元，同比增長33%，租金收入錄得人民幣2,997.7百萬元，較上年人民幣2,157.6百萬元增長38.9%。

寫字樓業務堅持以客戶為中心，持續打造寫字樓生態閉環，年內實現租金收入約人民幣513.3百萬元，同比增長1.4%。

截至十二月三十日止年度
二零二三年 二零二二年

投資物業租金及相關服務收入（人民幣百萬元）

4,359.3

3,492.9

二零二三年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	607.0	98
朝陽大悅城商場	北京	零售	665.0	97
天津大悅城商場	天津	零售	461.4	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	201.2	95
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	256.7	98
煙台大悅城商場	煙台	零售	76.7	97
成都大悅城商場	成都	零售	322.7	98
杭州大悅城商場	杭州	零售	152.5	97
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	137.1	98
重慶大悅城商場	重慶	零售	15.8	90
武漢大悅城商場	武漢	零售	101.5	97
西單大悅城寫字樓	北京	辦公	39.5	85
中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	277.8	91
香港中糧大廈	香港	辦公及零售	58.2	84
中糧·置地廣場寫字樓*	北京	辦公及零售	137.9	86
上海輝盛閣*	上海	酒店式公寓	124.4	91
合計			3,635.4	

* 截至二零二三年末，本集團附屬公司持有中糧·置地廣場寫字樓、上海輝盛閣之全部股權出售事項完成。

二零二二年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	572.9	95
朝陽大悅城商場	北京	零售	487.0	99
天津大悅城商場	天津	零售	295.8	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	118.8	91
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	154.8	91
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
上海輝盛閣	上海	酒店式公寓	130.4	91
合計			<u>2,794.2</u>	

物業開發業務回顧

年內，本集團物業開發業務營業收入人民幣7,705.4百萬元，較上年人民幣16,483.7百萬元下降53.3%。交付物業建築結算面積425,428平方米，較上年下降約40.7%。結算單價人民幣17,217元／平方米，較上年下降約25.0%。因交付產品結構變動，本年物業開發業務的結算毛利率24%，同比增長2個百分點。

受房地產市場回落影響，年內本集團合同銷售金額約人民幣18,086.0百萬元，同比下降36.7%。合約銷售面積724,628.6平方米，同比下降9.5%。平均銷售單價人民幣24,959元／平方米，同比下降30.0%。

二零二三年，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	
	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (平方米)	二零二二年 (平方米)
上海區域	3,375.1	12,812.0	96,229.3	244,811.4
海南區域	1,734.5	565.3	58,775.2	22,022.7
西南區域	2,697.8	2,580.8	127,470.3	130,617.6
浙江區域	563.7	2,384.2	21,223.9	52,259.3
南京區域	3,254.1	4,360.2	169,002.8	176,617.8
華中區域	484.0	575.6	46,102.1	45,141.7
華南區域	1,245.5	2,527.0	27,641.6	56,289.6
北京區域	2,671.2	2,662.0	68,864.6	61,965.6
東北區域	75.2	90.9	8,902.8	11,220.9
西北區域	1,984.9	—	100,416.0	—
合計	<u>18,086.0</u>	<u>28,558.0</u>	<u>724,628.6</u>	<u>800,946.4</u>

酒店經營業務回顧

二零二三年酒店經營業務實現營業收入約人民幣969.8百萬元，同比增長75.1%。酒店平均入住率75%，同比增長25個百分點。

截至十二月三十日止年度
二零二三年 二零二二年

酒店經營業務收入(人民幣百萬元)	<u>969.8</u>	<u>553.7</u>
------------------	--------------	--------------

二零二三年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

項目	城市	用途	平均入住率 (%)	平均客房收益 (人民幣元)	平均房費 (人民幣元)
三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	三亞	度假酒店	68	1,446	2,131
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	83	1,330	1,595
三亞凱萊仙人掌度假酒店	三亞	度假酒店	47	125	270
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,727	2,458
北京大悅酒店	北京	酒店	91	632	693

二零二二年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

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

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。年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣169.5百萬元。

溢利

年內，受投資物業經營情況良好以及出售附屬公司收益影響，本集團錄得年度溢利約為人民幣1,419.6百萬元(二零二二年：人民幣1,100.6百萬元)，同比增長29.0%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣340.0百萬元，同比下降35.9%；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991.3百萬元，同比增長20.5%。

業務展望

展望2024年，隨著消費者對場景化和體驗感追求的提升，更多購物中心深入到「體驗、圈層和社交」，創新出豐富的業態品類。營銷創新成為購物中心深度運營「助推器」，購物中心舉辦各類活動及展覽、利用各種營銷創新手段和方式打造全新的消費空間，與消費者在虛實之間進行互動，有效提升了購物中心「新奇」「好看」「好玩」的空間價值，從而吸引消費者的關注和到場參與，進一步轉化為經營業績。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，以滿足消費者需求為基本點，以引領潮流和製造消費場景為發力點，抓住行業機遇，整合多領域資源，持續優化運營能力，實現良好的經營業績。

流動資金及財務狀況

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣	人民幣
	(百萬元)	(百萬元)
資產總值	143,619.1	140,003.5
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	19,480.8	16,985.7
有息借貸總額*	44,295.6	45,766.5
總權益	56,437.3	58,089.3
流動比率	1.63	1.79
淨負債佔總權益的比率**	44.0%	49.5%
加權平均借貸成本	4.49%	3.97%

*：有息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、公司債券。

**：淨負債佔總權益的比率乃按淨負債除以總權益計算，至於淨負債則按有息借貸總額減現金和銀行結存、受限制及已抵押銀行存款計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有資產總值約人民幣143,619.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣140,003.5百萬元)。本集團總權益約為人民幣56,437.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日人民幣58,089.3百萬元下降約為2.8%。

於二零二三年十二月三十一日，有息借貸合計約為人民幣44,295.6百萬元，較二零二二年十二月三十一日人民幣45,766.5百萬元下降3.2%。淨負債佔總權益的比率約為44.0%，較上年的49.5%下降5.5個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔75.7%，港幣及美元約佔24.3%。

本集團致力於優化資本結構，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2023年4月在深圳證券交易所發行無抵押公司債券。發行規模人民幣10億元，期限為3+2年，票面利率3.34%。該主體另發行永續中票人民幣15億元，期限2+N年，票面利率3.45%。公司把握融資市場機會，以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

於二零二三年，本公司保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構，在美元加息的影響下，平均融資成本4.49%，維持在業內較低水平。

於二零二三年十二月三十一日，本集團獲得人民幣54,063百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣28,514百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值，融資渠道暢通，授信額度充裕。

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

僱員和薪酬政策

本集團高度重視人才的選、用、育、留，持續完善選人用人機制，拓展招聘渠道，社會招聘與校園招聘並重，打造多元化的人才隊伍，與員工保持著和諧一致的勞動關係。集團已構建「核心團隊訓練營」、「金舵手」、「金種子」、「3040班」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「啓明星訓練營」、「悅講堂」等核心培訓項目，並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，打造全方位人才培養體系；通過內部招聘、輪崗鍛煉、青年員工基層鍛煉等形式，深化內部人才交流，暢通人才流動渠道；持續對標市場，為僱員提供具有競爭力的薪金，並提供完善的福利保障；不斷優化激勵體系，以業績為導向，激發員工動力，最終形成以「企業與員工共同發展」為理念的人力資源管理體系，建立了一支精簡幹練高效的員工團隊，為集團戰略目標實現提供了強有力的人才保障。截至2023年12月31日，本集團共有員工3,638名。

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

股息

董事會建議派發二零二三年末期股息每股0.72港仙（二零二二年：1.2港仙）及特別股息每股0.72港仙（二零二二年：零）。二零二三年末期股息連同特別股息（「股息」）合共為每股1.44港仙。倘獲股東於二零二四年股東周年大會上批准，股息將以現金方式派發予於二零二四年六月二十一日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。預期股息單將於二零二四年七月四日（星期四）寄發予股東。

二零二四年股東周年大會

本公司謹訂於二零二四年六月十三日(星期四)舉行二零二四年股東周年大會。二零二四年股東周年大會通告將刊載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並(如適用)將於適當時候寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二四年股東周年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(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。為符合資格出席二零二四年股東周年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前送達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，以作登記。

股息記錄日期

股東收取股息資格的記錄日期釐定為二零二四年六月二十一日(星期五)。為符合資格收取於二零二四年七月四日(星期四)派發之股息，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票須於二零二四年六月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達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，以作登記。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則的所有守則條文作為其本身的企業管治守則。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行本公司證券交易的行為守則（「證券交易守則」），該守則乃根據標準守則制定。證券交易守則的條款不遜於標準守則所載的規定標準。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守證券交易守則。

審核委員會審閱財務業績

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

回顧年度結束後事項

除本公司(1)日期為二零二四年一月十八日有關由一間附屬公司發行二零二四年首期境內公司債券的公告、(2)日期為二零二四年三月七日有關提供財務資助的公告及(3)日期為二零二四年三月二十七日有關非執行董事的退任的公告所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後直至本公告日期，概無其他影響本集團的重大事件或交易須由本公司向其股東作出披露。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料的二零二三年年報將於上述網站刊載，而(如適用)年報印刷本將於適當時候寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二三年末期股息」	指	建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度宣派的末期股息；
「二零二四年股東週年大會」	指	本公司將於二零二四年六月十三日(星期四)上午十一時正舉行之股東週年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於一九五二年九月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司之間接控股股東；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：207)；
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	指	本公司的董事；
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：31.SZ)，為本公司的控股股東；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「《上市規則》」	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「平均客房收益」	指	平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份登記持有人；
「特別股息」	指	有關年內完成出售兩間附屬公司的建議一次性特別股息；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
大悅城地產有限公司
 董事長
陳朗

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼非執行董事陳朗先生；執行董事姚長林先生；非執行董事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。