

大悦城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO
自然之源 重塑領航

2022
年報

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



Joy Up

Our Life, Enjoy the World
大悅中國 · 賦美生活

我們的使命

奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。

我們的願景

全心全意使客戶、股東、員工價值最大化



目錄

公司概要	2
主要業務架構	4
大事記及榮譽獎勵	6
財務摘要	10
董事長致辭	12
悅精彩	15
管理層討論及分析	24
董事及高管人員	34
企業管治報告	41
董事會報告	61
五年財務摘要	81
獨立核數師報告	82
財務報表及附註	87
釋義	220
公司資料	224



公司概要

大悦城地產有限公司
是專注於在中國
開發、經營、銷售、出租及
管理綜合體和商業物業的
大型商業地產開發商
及運營商。



大悅城地產有限公司的最終控股股東—中糧集團有限公司是中央直屬大型國有企業，連續28年入圍《財富》世界500強。中糧集團是獲得國資委批准的以房地產開發、投資及管理為主業的16家中央企業之一，「大悅城」是中糧集團商業地產領域的旗艦品牌。

本集團堅持以開發、經營和管理大悅城為品牌的城市綜合體為主要業務方向，同時開發、銷售、投資管理其他物業項目，擁有投資物業、物業開發、酒店運營、管理輸出及其他服務四大業務板塊。截至2022年末，本集團已經佈局京津冀、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周邊輻射區域，成功進駐中國內地和香港，在北京、上海、廣州、天津、瀋陽、煙台、濟南、杭州、南京、成都、西安、重慶、青島、

武漢、昆明、三亞、長沙、蘇州、廈門、南昌、無錫、常州、鞍山、紹興等24個城市擁有或管理27個大悅城和其他商業項目，以及北京中糧廣場、香港中糧大廈、北京中糧•置地廣場等一線城市黃金地段的優質投資物業，上海大悅中心、上海瑞虹、南京天悅錦麟等熱門銷售物業，以及運營中的三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店、北京華爾道夫酒店等國際頂級品牌奢華酒店。本集團的物業項目位於一線城市或二線城市的核心地段，地理位置優越、品質出眾，具有良好的投資價值與增值空間。

作為城市運營與美好生活服務商，本集團始終服務於城市發展和人民的美好生活，踐行央企社會責任，努力奉獻，回報國家和社會！



主要業務架構





物業開發：

- 1 北京宸悅國際
- 2 北京華遠中心
- 3 上海瑞虹
- 4 上海靜安大悅城銷售型
- 5 瀋陽大悅城E魔方
- 6 濟南中糧祥雲
- 7 杭州大悅城銷售型
- 8 杭州悅著雲軒
- 9 成都天府祥雲
- 10 成都祥雲樾府
- 11 成都中糧天悅壹號
- 12 成都酒城南項目
- 13 西安悅著央璟
- 14 重慶大悅城銷售型
- 15 重慶天璽壹號
- 16 青島JOY PARK
- 17 青島即墨創智錦雲
- 18 青島天悅海灣
- 19 武漢光穀大悅城銷售型
- 20 昆明隆盛府
- 21 三亞大悅中心
- 22 三亞大悅環球中心
- 23 蘇州中糧天悅
- 24 蘇州大悅獅山壹號
- 25 廈門雲璽壹號
- 26 南昌大悅城銷售型
- 27 南京大悅城銷售型
- 28 南京天悅風華
- 29 常州花語江南



酒店經營：

- 1 北京華爾道夫酒店
- 2 北京大悅酒店
- 3 三亞亞龍灣瑞吉度假酒店
- 4 三亞美高梅度假酒店
- 5 三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店



投資物業：

- 1 北京西單大悅城
- 2 北京朝陽大悅城
- 3 北京中糧廣場
- 4 北京中糧·置地廣場
- 5 上海靜安大悅城
- 6 上海鵬利輝盛閣國際公寓
- 7 天津大悅城
- 8 瀋陽大悅城
- 9 烟台大悅城
- 10 濟南大悅城
- 11 杭州大悅城
- 12 成都大悅城
- 13 成都天府大悅城
- 14 重慶大悅城
- 15 青島即墨大悅春風里
- 16 武漢大悅城
- 17 三亞大悅城
- 18 蘇州大悅春風里
- 19 廈門大悅城
- 20 南昌大悅城
- 21 南京大悅城
- 22 香港中糧大廈



管理輸出及相關服務：

- 1 大悅城商業管理
- 2 北京京西大悅城
- 3 北京大興大悅春風里
- 4 北京匯京雙子座大廈
- 5 天津和平大悅城
- 6 天津西青大悅匯
- 7 瀋陽金融中心大悅城
- 8 昆明大悅城
- 9 上海長風大悅城
- 10 西安大悅城
- 11 長沙北辰三角洲大悅城
- 12 無錫江南大悅城
- 13 紹興國金大悅城
- 14 鞍山大悅城
- 15 成都金牛大悅城
- 16 廣州黃埔大悅匯

大事記及榮譽獎勵



OPENING



公司大事



4月20日，本集團與黃埔文化集團就廣州黃埔區綠地中央廣場項目正式簽署輕資產管理輸出協議，標誌著本集團正式進駐廣州。



5月24日，北京朝陽大悅城「青年理想生活節」榮獲ICSC年度營銷大獎全球金獎—體驗獎；「大悅超級紅運周」榮獲ICSC年度營銷大獎全球銀獎—創新獎。品牌影響力獲得國際評審團高度肯定。



5月30日，本集團與成都華僑城就成都金牛大悅城項目簽訂輕資產管理輸出協議，成都第3座大悅城落定。



7月12日，本集團母公司連續三年上榜並入圍《財富》中國500強榜單前300，位列第295位。



7月22日，北京朝陽大悅城成功入選文化和旅遊部公佈第二批國家級夜間文化和旅遊消費集聚區名單。



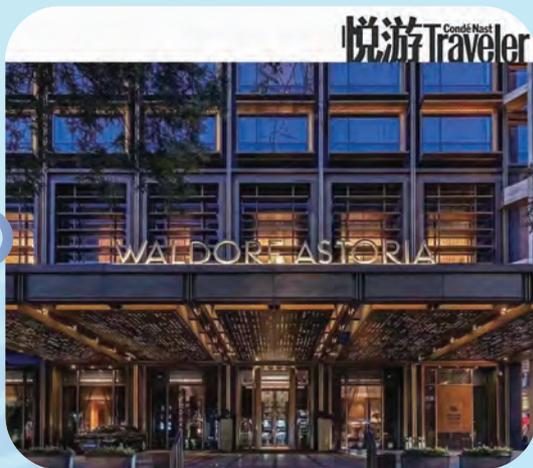
9月2日，本集團與瀋陽華銳世紀投資發展有限公司就瀋陽FTC金融中心購物廣場項目正式簽署輕資產管理輸出協議，瀋陽第2座大悅城落定。



10月17日，本集團子公司Bapton Company Limited與多家銀行組成的俱樂部簽署融資協議，申請總計4.23億美元俱樂部貸款。



12月1日，本集團在香港品質保證局舉辦的「香港綠色和可持續金融大獎2022」評選中，榮獲「傑出綠色和可持續貸款發行機構（中國商業地產行業）卓越遠見綠色貸款框架」以及「ESG披露優化先鋒機構」兩項獎項。本集團是唯一一家獲此殊榮的中國商業地產公司。



10月27日，悦游金榜Gold List2022發佈獲獎榜單，北京華爾道夫酒店榮膺「悦游金榜中國酒店TOP10」。



12月3日起，為慶祝大悅城品牌誕生十五周年，本集團聯動全國項目舉辦以「美好十五，同潮共悅」為主題的品牌文化活動，策劃發佈元宇宙場景創意H5、萬人慶生、公益計劃等系列內容並開展「大悅中國開門紅」活動，傳遞大悅品牌價值理念和態度。



11月17日，本集團斬獲「Golden Mall中購聯購物中心行業2022年度專業競爭力榜單」八項行業大獎。其中，「大悅消費季」活動榮登營銷企劃卓越榜。



財務摘要

項目	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	
收入	20,831,357	12,313,297	69.2
其中：投資物業租金及相關服務收入	3,492,923	4,055,875	-13.9
銷售待售物業	16,483,682	7,149,317	130.6
酒店經營	553,699	766,392	-27.8
管理輸出項目	167,816	179,961	-6.7
其他服務收入	133,237	161,752	-17.6
毛利	6,406,358	4,713,588	35.9
本公司擁有人應佔溢利	530,773	591,666	-10.3
本公司擁有人應佔核心淨利潤(附註1)	822,712	552,447	48.9
每股基本盈利(人民幣分)	3.5	3.9	-10.3

項目	於十二月三十一日		變動 (%)
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	
資產總額	140,003,492	131,020,391	6.9
本公司擁有人應佔權益	29,924,332	29,858,111	0.2
淨負債佔總權益比率(%) (附註2)	49.5	49.1	0.4
加權平均融資成本	3.97%	4.13%	-0.16
			(附註3)

附註：

1. 本公司擁有人應佔核心淨利潤 = 本公司擁有人應佔溢利 - 匯兌損益 - 本公司擁有人應佔投資物業公允價值稅後虧損 / 增益
2. 淨負債佔總權益比率 = (銀行借款 + 自同系附屬公司及聯營公司、合營公司借款及非控股權益給予的貸款及第三方借款 + 公司債券 - 現金和銀行結存 - 受限制銀行存款 - 已抵押存款) / 總權益
3. 百分比之變動

收入

人民幣：百萬元



持續性收入 (附註4)

人民幣：百萬元



資產總額

人民幣：百萬元



本公司擁有人應佔核心淨利潤

人民幣：百萬元



附註4：持續性收入=投資物業租金及相關服務收入+酒店經營收入+管理輸出收入+其他服務收入

董事長致辭



年內，本公司擁有人應佔溢利為人民幣530.8百萬元，每股基本盈利為人民幣0.035元。董事會建議派付末期股息每股1.2港仙，建議末期股息需待本公司即將召開之股東週年大會批准後生效。

尊敬的各位股東：

2022年，面對錯綜複雜的內外部環境，中國加大宏觀調控力度，財政政策、貨幣政策、產業政策、科技政策等協同發力，應對超預期因素衝擊，經濟發展頂住壓力，全年實現了3.0%的增長。消費方面，2022年全國社會消費品零售總額約人民幣43.97萬億元，同比下降0.2%。房地產業發展承壓，購房者預期轉弱，企業信心亦有所下降，2022年房地產開發投資額約人民幣13.29萬億元，同比下降10.0%；商品房銷售額約人民幣13.33萬億元，同比下降26.7%。

在此背景下，本集團堅持穩健的經營策略，堅持「雙輪雙核」發展模式，充分發揮經營經驗、管理經驗，確保業績平穩。

投資物業方面，本集團購物中心強化經營，創新發展，發揮商業地產優勢，升級項目定位、深耕首店經濟、重構消費場景、構建IP矩陣，提升集團經營實力，取得良好業績。年內本集團實現了武漢大悅城、青島即墨大悅春風里、紹興國金大悅城、瀋陽大悅城E館成功開業，品牌影響力持續提升。寫字樓業務強化運營，營造良好經營氛圍，豐富樓宇辦公生活，增強物業服務品質，北京中糧廣場、北京中糧•置地廣場客戶滿意度分別達93%、95%。年內，本集團購物中心業務實現營業收入約人民幣27.6億元，實現銷售額約人民幣248億元。



物業開發方面，本集團始終堅持強營銷。一方面通過線上售樓處多維度打通線上銷售渠道；另一方面緊抓市場熱點，推出「大悅寵粉節」系列營銷活動；此外本集團還實施了「標杆項目打造」、悅系住宅產品線升級煥新等專項行動，均實現了良好的營銷效果。年內，本集團實現物業開發合約銷售金額約人民幣286億元。

酒店經營方面，聚焦運營創新，對接行業內外部合作資源，與「科羅娜」、「梅賽德斯奔馳」、Jimmy Choo、海藍之謎等多個品牌合作，通過跨界營銷的方式吸引客群。年內，本集團旗下酒店榮獲多項獎項，得到了行業和客戶的認可。

管理輸出及其他服務方面，本集團充分發揮好「大悅城」金字招牌，年內本集團運營天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城等管理輸出項目，並新增3個管理輸出項目—廣州黃埔大悅匯、成都金牛大悅城、瀋陽金融中心大悅城，品牌影響力持續提升。

土地儲備方面，本集團重點佈局一線、強二線城市的核心區域，主要通過公開市場與收並購等方式獲取優質項目。年內，本集團在北京、杭州、蘇州、南京、重慶、西安共獲取土地儲備約78萬平方米。

財務資金方面，本集團一貫保持穩健的財務政策。公司充分借助境內外多平臺融資的優勢，保持良好的銀企關係，不斷優化融資結構，降低融資成本，年內，平均融資成本約為3.97%，同比下降0.16個百分點，資金成本維持在業內較低水平。

本集團高度重視並主動履行央企社會責任。年內，本集團與中小商戶攜手並進、共克時艱，累計為超5000家租戶減免租金，維護與商戶的良好關係，有利於企業長遠發展。本集團亦踐行「綠色大悅城」的發展理念，建立起系統的節能管理體系並持續迭代完善，其中成都大悅城全年節能率20%以上，比同規模項目節約能源費用約人民幣500萬元／年。

展望2023年，中國經濟仍堅持「穩字當頭、穩中求進」的發展總基調，隨著宏觀政策持續發力，經濟將穩步復甦。2022年末，中央也屢次釋放「穩地產」政策信號，預計2023年房地產行業有望回溫。同時，擴大內需是2023年中國經濟發展的重點工作之一，預計隨著促消費政策的出台，受抑制消費特別是接觸型、聚集型、服務型消費有望得到逐步恢復和擴大，購物中心、酒店等業態將受益。在這一背景下，本集團將充分運用十餘年的商業地產經營管理經驗，持續創新，強化經營，提升品牌影響力，抓住市場復甦的機遇，推動業績平穩增長，為國家、社會、客戶、股東作出更大的價值貢獻。



砥礪前行
創新蛻變，
破局突圍
韌性生長

悦
精
彩 Joy-Full
Occasions

引言

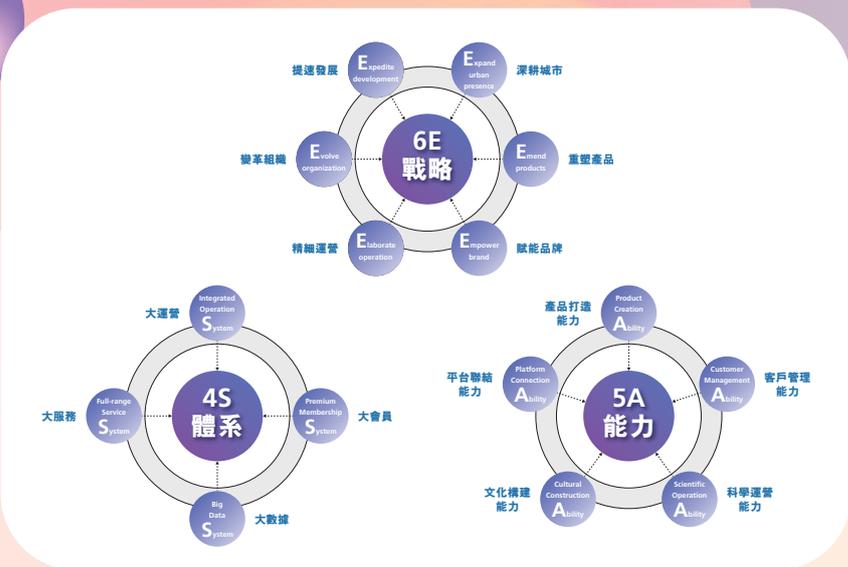
自2007年大悦城品牌開山之作——北京西單大悦城震撼入市，2022年大悦城品牌迎來15周年的重要節點，進一步展開城市美好生活的宏偉藍圖。作為中國購物中心時尚潮流的引領者與開創者，年內本集團商業持續深耕行業、創新經營、韌性發展，以進階實力引領消費體驗，為城市發展創造永續價值。



獨樹一幟： 「645」戰略 引領高質發展

在「十四五」戰略規劃的開局之年，本集團商業對發展規劃進行系統梳理，並以不斷煥發的蓬勃生機，向市場佐證全新升級的「645」商業戰略和品牌理念是確保韌性發展的最優解，彰顯集團背後高效的戰略執行力與品牌實力，為新一輪發展釋放紅利。

首先，本集團商業從「深耕城市、重塑產品、賦能品牌、精細運營、變革組織、提速發展」六大維度創造性描繪6E戰略藍圖；同時深度聚焦「城市美好生活創造者」的品牌願景，踐行「引領潮流生活文化，創造城市永續價值」的品牌使命，根植「近者悅，遠者來」的品牌價值觀，進一步拔升品牌影響力。



(大悅城地產「645」商業戰略)

此外，為提升新一輪發展的核心競爭力，本集團商業提出4S體系——「大運營」、「大服務」、「大會員」和「大數據」的全新經營思路；並輔以十餘年積累而成的5A核心能力——奠定商業運營基礎的「產品打造能力」、保障可持續盈利的「客戶管理能力」、夯實穩定收益和高回報的「科學運營能力」、助益商業運營的「文化構建能力」和推動商業外部發展的「平台聯結能力」，為本集團精益增長提供堅實助推。

二、

生態創新： 產品進階流量升維

年內，本集團商業依託精細化運營核心優勢，不斷升級項目定位、深耕首店經濟、創新IP矩陣，實現產品競爭力與商業品牌力的卓越提升。

北京朝陽大悅城“城市理想生活目的地”



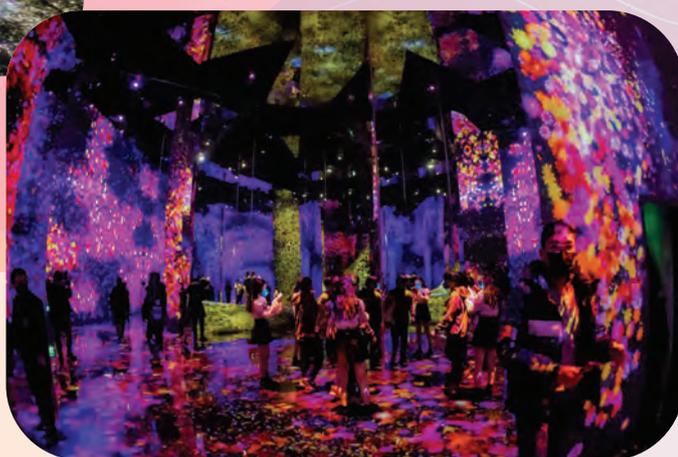
1、定位升級



瀋陽大悅城“青年潮趣理想地”

首先，伴隨商業市場的日益繁榮和客群消費意識的持續增長，本集團商業堅持「年輕、時尚、潮流、品位」品牌初心，以不斷進階的定位策略帶動產品力提升，滿足消費者不斷變化的美好生活訴求。例如，順應北京建設國際消費中心城市的政策導向，北京朝陽大悅城由青年文化地標進階為文、商、體、旅、科等產業融合的「城市理想生活目的地」，並以文化、生活、潮流、微度假全新四大標籤，輻射京津冀多元化、有消費實力的客群。天津大悅城則從城市發展前瞻、本土文化挖掘及本地市民服務出發，提出「城市精神領地，潮流態度主場」新定位和「無畏敢為，津潮由你」宣言，傳承百年城市精神價值觀的同時，打造小眾圈層到大眾共創的青年潮流文化生態圈。自瀋陽大悅城E館亮相後，實現「五位一體」的瀋陽大悅城以「青年潮趣理想地」為全新定位，打造瀋陽乃至東北地區獨具商業魅力的購物體驗中心。

2、深耕首店



(北京朝陽大悅城teamLab無相藝術空間)

其次，憑藉鮮明的品牌標籤，本集團商業持續吸附優質品牌、重構消費場景，捕獲優質客群，強化競爭壁壘。年內，本集團在營商業項目共計引入全國首店近400家。其中北京朝陽大悅城新進品牌超100家，包括teamLab無相藝術空間全球首店、Smiley Tea全球首店、MOUSSY STUDIOWEAR全國首店、NERDY北京首店、美國戶外品牌chums北京首店、滑雪／陸沖專業品牌Nobaday北京首店等；天津大悅城引進萬代高達基地等華北首店以及Peet's Coffee、% Arabica、CHUU、巴奴、松鶴樓•蘇式湯麵、墨紀等城市首店；北京西單大悅城新進墨茉點心局、東發道、KUMO KUMO等北京首店，彰顯集團商業強大資源吸附力，為城市、區域注入蕪新活力。

3、IP創新



（「大悅消費季」火熱現場）

與此同時，本集團商業持續創新品牌力，構建以「大悅嗨新節」、「大悅消費季」、「大悅瘋搶節」、「大悅中國開門紅」四大原創IP矩陣為核心、授權IP展與屬地化原創IP賦能的大IP矩陣，品牌影響力始終保持引領性優勢。

2022年暑期，結合「促經濟、拉消費、穩增長」的國家政策，本集團商業打造了一場全民營銷、全民普惠、全民參與的文商產科旅全生態融合的實體商業實踐——「大悅消費季」，定制「破局體驗、跨生態圈、雙線交互、數智賦能、文化升維」五大特色，並形成「悅購券」「悅直播」「悅市集」三大陣地。7月9日—8月28日活動期間，全國銷售約人民幣43.4億元，同比增長28%，全國客流約3625.6萬人次，同比增長21%，全國新增會員近44萬人，同比提升20%，創新推動複商複市，實現企業美譽度、品牌影響力和業績的全面提升。



（「大悦瘋搶節」線下體驗）

2022年9月10日－12日，基於國家自強、文化自信的社會背景，本集團第十屆「大悦瘋搶節」如約而至，以「元氣新潮，悅動中國」為主題，結合中秋節契機，打造一場賦予國潮文化內涵的全國量級原創IP活動。活動期間，全國銷售約人民幣5億元，全國客流約270萬人次，全國新增會員近5.4萬人。其中，北京朝陽大悦城銷售近人民幣1億元，天津大悦城、北京西單大悦城銷售突破人民幣6000萬元。



（「大悅中國開門紅」活動盛況）

2022年底，大悅城品牌15周年之際，跨年檔期全國聯動活動——「大悅中國開門紅」再次亮相，洞察消費者對新年美好生活的期盼，排布「悅潮展、悅購券、悅粉節」三大亮點版塊，並持續發力悅商城、悅直播，引領消費者度過新潮美好的中國年。元旦假期，全國銷售近人民幣5億元，全國客流約270萬人次，更有百餘個銷冠品牌和20個全國百萬店鋪產生，實現消費回暖與業績爆發。

三、 與城共長： 輕重並舉逆勢擴張

伴隨我國城市發展進入存量提質改造和增量結構調整並重的新階段，城市更新被人民賦予了更多對美好生活的期許。而作為城市年輕力運營與商業經營的十五年標杆，本集團商業持續與城市共生長，以一個個用心之作影響和改變城市生活方式。

如今，「輕重並舉」商業策略已成為本集團商業城市永續價值經營的「新利器」，通過聚焦重點區域、深耕核心城市、堅持輕重並舉戰略方向，本集團商業加速規模化擴張，年內實現武漢大悅城、紹興國金大悅城等項目開業。



(武漢大悅城)

2022年1月15日，本集團商業佈局武漢的首座商業項目、光穀東首個大型商業綜合體——武漢大悅城活力啟幕，開業當天銷售超人民幣1000萬元，客流突破15萬人次，場內33家品牌沖上銷冠。憑藉對新青年文化的洞察，打造全國首個購物中心青年泛娛樂廠牌「21loading」，推出「悅意青年節」等原創IP和「POP MART家族展」武漢首展、X GAMES CHINA 2022滑板U池巡迴賽首站—武漢站、LINE FRIENDS 武漢首展等特色活動，成為「新光谷青年引力場」，提升城市商業格局，激發市場消費活力。



成都金牛大悅城



廣州黃埔大悅匯



沈陽金融中心大悅城

在疫情衝擊下，本集團商業以強勁的操盤能力與運營實力，為商業市場的恢復注入「強心劑」，也成為輕資產管理輸出項目爆發增長的驅動力。年內，本集團商業新增廣州黃埔大悅匯、成都金牛大悅城、瀋陽金融中心大悅城等輕資產管理輸出項目，未來將持續關注長三角、大灣區、京津、成渝等國家級城市群，在優勢區域不斷深耕，在熱點區域打造商業標杆。通過商業管理能力輸出，完成從「開發運營商」向「資產管理商」身份的進一步轉變，擴大品牌影響力。

結語

年內，本集團商業秉承經營優勢，不斷淬煉戰略、組織、品牌等多維度核心競爭力，在受疫情干擾的情況下，依然實現銷售額人民幣248億元、客流1.8億人次、會員新增253萬人的佳績。未來，本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。

管理層討論及分析

市場回顧

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

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

商業地產方面，中國經濟下行壓力加大，部分區域接觸型、聚集型特徵明顯的線下消費表現低迷，給實體商業經營帶來挑戰。2022年全國新開業的商業項目數量約359個（商業建築面積 \geq 2萬平方米），同比下滑約30%；新增商業建築面積約3245萬平方米。但中國消費市場具備良好的基本面，人民追求美好生活的願望和消費升級的趨勢沒有改變。隨著Z世代消費群體的增加以及居民消費結構的調整，主力消費群體的消費行為、消費模式發生了轉變，「露營經濟」、「寵物經濟」、「夜經濟」方興未艾，購物中心正從零售消費場所逐漸向體驗空間、社交空間轉變。

業務回顧

年內，本集團發揮自身優勢，確保投資物業、物業開發、酒店經營、管理輸出及其他服務四大板塊平穩發展。

投資物業

本集團購物中心不斷強化經營，升級項目定位，提升集團品牌影響力，取得了良好業績。年內，7月9日—8月28日「大悅消費季」期間，全國總銷售約人民幣43.4億元，同比提升28%，總客流3625.6萬人次，同比提升21%。與此同時，本集團商業榮譽「ICSC 2022 MAXI Awards全球創新獎」、「2022中國房地產公司品牌價值TOP10（央企）第三位」、「2022年度零售商業地產企業綜合實力TOP100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，彰顯集團品牌影響力。年內，本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，本集團採取「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，本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2021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2022年度「城市更新優秀案例」。

物業開發

本集團堅持強勢營銷，創新經營，通過打通線上銷售渠道，緊扣市場熱點，實現了良好的營銷效果。年內，本集團成功出售上海大悅中心、武漢光穀大悅城寫字樓等大宗項目，並打造了多個當地亮點標杆項目，新入市項目如上海瑞虹，杭州悅著雲軒首開即清盤，實現了良好去化。年內，本集團實現物業開發合同銷售金額約人民幣286億元。

酒店經營

本集團依靠創新驅動，通過跨界合作等營銷推廣方式吸引客群，打造經營亮點。三亞美高梅度假酒店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，本集團旗下酒店榮獲多個獎項：三亞美高梅度假酒店榮獲「2022 ANNUAL AWARD環旅行—年度杰出生活方式品牌酒店」；三亞瑞吉度假酒店榮獲「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，且紫金閣中餐廳連續三年榮獲米其林指南一星殊榮。

管理輸出及其他服務

本集團堅持輕重並舉的發展策略。本集團輕資產運作天津和平大悅城、昆明大悅城、上海長風大悅城、西安大悅城、長沙北辰三角洲大悅城、紹興國金大悅城等項目，並新增3個管理輸出項目—廣州黃埔大悅匯、成都金牛大悅城、瀋陽金融中心大悅城，品牌影響力持續提升。年內，本集團輕資產運營項目表現良好，總銷售額約人民幣47億元。2023年，本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。

管理層討論及分析

土地儲備

土地儲備方面，本集團戰略深耕長三角、成渝、京津冀等城市群，重點佈局一線、強二線城市核心區域，主要通過公開市場與收併購等方式獲取優質項目。年內，本集團在北京、杭州、蘇州、南京、重慶、西安共獲取土地儲備約78萬平方米。

地塊名稱	位置	佔地面積 (平方米)	計容面積 (平方米)	項目類型	實際股權佔比
重慶中央公園C分區134畝	重慶市渝北區	89,023	128,733	住宅	51%
南京浦口城南G13地塊	南京市浦口區	15,247	30,494	住宅	60%
南京浦口城南G14地塊	南京市浦口區	26,031	52,062	住宅	60%
杭州蕭山奧體博覽中心地塊	杭州市蕭山區	23,404	53,897	住宅	51%
蘇州高新區獅山淮海街9號地塊	蘇州市高新區	20,773	37,391	住宅	60%
北京昌平區平坊村地塊	北京市昌平區	64,821	96,913	住宅	49%
西安上塔坡DK10地塊	西安市長安區	109,511	383,288	住宅、商服	51%

財務回顧

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，本集團的營業收入為人民幣20,831.4百萬元（二零二一年：人民幣12,313.3百萬元）。整體毛利率約為30.8%，較上年38.3%下降7.5個百分點。

年內受投資物業減免租金及公允值波動影響，本集團錄得年度溢利約為人民幣1,100.6百萬元（二零二一年：人民幣1,484.9百萬元），同比下降25.9%；其中：本公司擁有人應佔溢利約為人民幣530.8百萬元，同比下降10.3%；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822.7百萬元，同比增長48.9%。

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2022年內承租集團所屬物業且符合政策減免要求的租

戶進行租金減免，本年累計減免金額約為人民幣819.7百萬元，受此影響，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣3,492.9百萬元，較上年人民幣4,055.9百萬元下降13.9%，投資物業毛利率74.5%，較上年78.3%下降3.8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%。

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

本集團寫字樓業務堅持以客戶為中心，採取「保續租、促新租」發展策略，保持經營平穩發展，做好樓宇深度運營，樹立了良好品牌形象。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，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			2,794.2	

管理層討論及分析

二零二一年，本集團的主要投資物業租金收入及出租率表列如下：

項目	城市	用途	租金收入 (人民幣百萬元)	出租率 (%)
西單大悅城商場	北京	零售	639.9	98
朝陽大悅城商場	北京	零售	674.0	99
天津大悅城商場	天津	零售	464.4	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	183.9	89
瀋陽大悅城商場	瀋陽	零售	259.1	94
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			3,456.4	

物業開發回顧

年內，本集團物業開發業務營業收入人民幣16,483.7百萬元，較上年人民幣7,149.3百萬元增長130.6%。交付物業建築結算面積717,820平方米，較上年359,507平方米增長約99.7%。結算單價人民幣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結算毛利率22%，同比上升6個百分點。

年內，本集團合同銷售金額約人民幣28,558.0百萬元，同比增長5.8%。合約銷售面積800,946.4平方米，同比增長約25.0%。平均銷售單價人民幣35,655元/平方米，同比下降15.4%。

二零二二年，本集團各區域實現合約銷售金額、合約銷售面積表列如下：

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

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

酒店經營回顧

本集團依靠創新驅動，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，本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，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

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

二零二一年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益、平均房費表列如下：

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

管理輸出回顧

年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣167.8百萬元。

其他收益與虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團其他收益與虧損約為人民幣虧損312.0百萬元，較上年虧損人民幣122.8百萬元增虧人民幣189.2百萬元，主要因持有美元及港幣借款，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，公司積極調整銷售策略，本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損失人民幣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，本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102.4百萬元（二零二一年：人民幣308.5百萬元）。

稅項

所得稅支出包括中國企業所得稅、土地增值稅及香港所得稅。本集團的稅項支出為人民幣1,499.9百萬元，（二零二一年：人民幣974.0百萬元）。

管理層討論及分析

財務狀況

有息借款及淨負債佔總權益比率

項目	於十二月三十一日	
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
銀行借款(流動及非流動)	24,342,372	21,176,630
公司債券	3,979,921	3,985,581
自同系附屬公司、聯營公司、合營公司、非控股股東及第三方借款 (流動及非流動)	17,444,196	13,827,497
有息借貸總額*	45,766,489	38,989,708
扣除：現金和銀行結存	16,895,367	10,352,897
受限制及已抵押銀行存款	90,294	132,716
淨負債	28,780,828	28,504,095
總權益	58,089,278	58,019,420
淨負債佔總權益比率**	49.5%	49.1%

*： 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及公司債券。

**： 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38,989.7百萬元上升17%。淨負債佔總權益的比率約為49.5%，較上年的49.1%上升0.4個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔63.7%，港幣及美元約佔36.3%。

有息借貸中，約人民幣20,134百萬元，按固定利率3%至6.5%計息，其餘為浮動借貸，於二零二二年十二月三十一日，固定利率借貸佔總有息借貸的比例為44%（二零二一年十二月三十一日為43%）。

本集團致力於優化公司資本結構，降低融資成本。本公司非全資附屬公司中糧置業投資有限公司於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%。本集團憑藉境內外多平台融資優勢，把握融資市場機會，以較低的成本取得融資，為集團發展助力。

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。

以下為本集團之銀行借款的分析：

項目	於十二月三十一日	
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
應償還賬面值：		
一年內	4,935,955	8,400,146
第二年內	5,153,957	3,232,005
第三至第五年內(包括首尾兩年)	12,640,806	8,531,199
超過五年	1,611,654	1,013,280
合計	24,342,372	21,176,630

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。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值。本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，本集團獲得人民幣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。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團或然負債及不合規事宜詳情載於綜合財務報表附註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，本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

本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。本集團政策為通過磋商計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，公司正在逐步通過利率互換條款進行鎖定。

外匯風險

本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，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本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，公司通過遠期等工具進行鎖定。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

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，為本集團戰略目標實現提供人才支撐。截至2022年12月31日，本集團共有員工3,794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。

本集團始終秉持「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」、「啟明星訓練營」、「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。

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

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。

未來展望

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

董事及高管人員

截至本年報日期，本公司董事及高管人員簡介載列如下：

董事

陳朗先生
曹榮根先生
馬德偉先生
劉雲先生
朱來賓先生
劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

董事長兼非執行董事
執行董事
非執行董事
非執行董事
非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事



陳朗先生，57歲，已獲委任為董事長兼非執行董事、提名委員會主席及上市規則第3.05條項下所規定的本公司授權代表，自二零二二年九月三十日起生效。

陳先生於二零一九年四月加入中糧集團，現為中糧集團副總裁、深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團(股份代號：000031)董事兼董事長以及聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)的非執行董事兼董事會主席。加入中糧集團前，陳先生曾擔任華潤(集團)有限公司副總經理直至二零一九年四月。同時，彼曾擔任華潤投資開發有限公司董事長兼總經理、華潤萬家有限公司董事長、華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司董事長、華潤五豐有限公司董事長、華潤怡寶飲料(中國)投資有限公司董事長，以及華潤勵致有限公司(現稱華潤燃氣控股有限公司)的副主席兼行政總裁。陳先生曾任上海證券交易所上市公司山西杏花村汾酒廠股份有限公司董事會副董事長及戰略委員會委員直至二零一九年六月，聯交所主板上市公司華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)執行董事兼董事會主席直至二零一九年七月，以及聯交所主板上市公司中國食品有限公司(股份代號：506)的非執行董事兼董事會主席直至二零二二年九月二十九日。

陳先生持有工商管理碩士學位。

曹榮根先生，59歲，自二零一六年十二月七日起獲委任為執行董事、執行委員會及薪酬委員會成員，並自二零一九年五月三十日起獲委任為審核委員會成員，並自二零二零年十月二十八日起獲委任為總經理。曹先生亦為本公司若干附屬公司之董事。



曹先生於一九八八年七月加入深圳市寶恒(集團)股份有限公司(後被中糧集團收購，現為深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團(股份代號：000031))，並曾先後於該集團出任多個職位，包括深圳寶興電線電纜製造有限公司助理工程師、寶安縣城建設公司經理室秘書、自一九九三年十月至一九九八年十二月擔任證券部經理、於二零零六年六月至二零一六年十二月期間擔任董事會秘書、總經理助理、副總經理等職務，並自二零一七年五月起擔任大悅城控股集團董事及總經理。

曹先生於一九八五年七月畢業於哈爾濱工業大學，獲得工學學士學位。



馬德偉先生，59歲，自二零二零年十月二十八日起獲委任為非執行董事。

馬先生自一九八七年七月起參加工作，曾任北京國際飯店法律顧問、北京藝通舞蹈美術服務公司副總經理、北京華信律師事務所文化法律事務部主任、北京江川律師事務所律師。馬先生於一九九八年十二月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括法律商標事務部職員、法律諮詢部總經理、法律部副總監兼合同及公司法部總經理、中糧集團法律部總監。二零一三年二月起任中糧集團總法律顧問。二零二二年十一月起兼任中糧集團首席合規官。二零二二年十二月起任中糧集團法律合規部總監。彼自二零一九年三月起擔任深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團(股份代號：000031)的董事及自二零二一年七月起擔任聯交所主板上市公司中糧家佳康食品有限公司(股份代號：1610)的非執行董事。

馬先生於一九八七年於中國政法大學碩士研究生畢業，獲得法學碩士學位。

董事及高管人員

劉雲先生，52歲，自二零二一年三月十七日起獲委任為非執行董事。

劉先生於一九九三年八月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括總裁辦公室職員、廣告展覽公司業務員、黨委辦公室職員、黨委辦公室副科長、黨委辦公室宣傳教育科科長，黨委辦公室黨務組織科科長、公關新聞部主管、《今日中糧》主編、公關新聞部副總經理，辦公室秘書部副總經理，辦公廳公共關係部總經理、辦公廳副主任、辦公廳主任。自二零一八年一月起擔任中糧集團董事會秘書（部門正職級）、辦公室主任。自二零一九年六月起兼任忠良書院副院長，自二零一九年八月起兼任中糧集團保密總監及自二零一九年十二月起兼任中國中紡集團有限公司董事。自二零二一年三月起擔任深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團（股份代號：000031）的董事。



劉先生於一九九三年七月於中國人民大學新聞系畢業，獲得大學法學學士學位。



朱來賓先生，51歲，自二零二零年三月三十日起獲委任為非執行董事。

朱先生於一九九三年八月加入中糧集團，並曾出任多個職位，包括中糧包裝實業貿易公司職員、中糧集團計財部職員、財務部主管、戰略規劃部總經理助理、中糧集團戰略管理部副總經理、總經理、董事會辦公室主任、中糧集團財務部副總監兼運營管理部總經理、中糧貿易有限公司總會計師兼財務部總經理及中糧集團財務部總監。彼分別於二零一四年五月至二零一六年六月期間及自二零二零年三月起擔任於深圳證券交易所上市公司大悅城控股集團（股份代號：000031）的監事及董事。彼亦自二零二零年三月起擔任上海證券交易所上市公司中糧糖業控股股份有限公司（股份代號：600737）的董事。

朱先生於一九九三年七月畢業於杭州商學院，獲得經濟學學士學位，並於二零零七年八月畢業於北京科技大學、美國德克薩斯大學阿靈頓分校，獲得工商管理碩士學位。朱先生現為中國註冊會計師。

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，75歲，自一九九五年八月二日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。



下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、華僑永亨銀行股份有限公司、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoff Limited、Wytex Limited、Helicoil Limited、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominee & Secretarial Services Limited及Polex Limited。劉先生自二零二零年六月起不再擔任在聯交所主板上市的中國金茂控股集團有限公司(股份代號：817)的獨立非執行董事。劉先生於一九八八年至一九九四年期間曾任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二零零四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。曾任中國人民政治協商會議全國委員會第十、十一及十二屆常務委員。

劉先生於一九六九年獲倫敦大學法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人。



林建明先生，67歲，自二零零四年九月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生曾任職聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：6823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

林先生於一九七八年九月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。

董事及高管人員

陳帆城先生，46歲，自二零二零年二月十日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。



陳先生於審計、會計和財務管理方面擁有豐富的經驗。陳先生分別自二零二二年十一月及二零一八年九月起擔任高視醫療科技有限公司(股份代號：2407)及俊知集團有限公司(股份代號：1300)的獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。此外，自二零一八年十月至二零二零年八月，陳先生曾擔任於聯交所主板上市的滿貫集團控股有限公司(股份代號：3390)的執行董事並曾擔任滿貫(亞太)集團有限公司董事。自二零零九年九月至二零一六年三月，陳先生曾擔任中糧包裝控股有限公司(股份代號：906) (「中糧包裝」)的董事會秘書、財務總監和上市授權代表，其股票於聯交所主板上市。在加入中糧包裝之前，陳先生也曾於數家香港上市公司擔任高管及於國際審計師事務所擔任審計師。

陳先生於一九九九年六月獲英國University of Glamorgan (現稱University of South Wales) 頒授商業會計學學士學位，並於二零零八年十月獲香港理工大學頒授專業會計學碩士學位。陳先生現為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳大利亞會計師公會的資深註冊會計師，以及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師協會的特許專業會計師會員。

榮譽顧問

胡國祥先生，榮譽勳章，90歲，自二零二零年二月十日起獲委任為榮譽顧問。二零零六年八月至二零二零年二月，曾任獨立非執行董事。

二零零四年四月至二零一三年三月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

高級管理人員

姚長林先生，55歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一三年十二月十九日起生效。姚先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

姚先生於一九九三年三月至一九九五年十二月在中國飼料集團會計部工作，於一九九五年十二月至二零零二年二月在中國糧貿公司財務部工作。自二零零二年二月起歷任中穀集團財務部長、總經理助理兼中谷三亞貿易公司總經理，中糧(海南)投資發展有限公司副總經理，三亞亞龍灣投資有限公司副總經理、常務副總經理，中糧集團酒店事業部總經理，中糧置地有限公司總經理助理、副總經理等職務。二零一九年四月起任大悅城控股集團副總經理。

姚先生於一九八九年七月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於二零一二年十一月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

吳立鵬先生，43歲，獲委任為本公司財務總監，自二零二一年七月二十八日起生效。吳先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

吳先生於二零零二年加入中糧集團，曾任中糧集團(香港)有限公司財務部總經理助理、中糧集團有限公司財務部會計管理部總經理助理、副總經理、財務部稅務與產權管理部總經理、中糧集團財務部副總監兼資金管理部總經理。自二零一七年十月起擔任中糧地產(集團)股份有限公司監事會副主席(二零一九年四月中糧地產(集團)股份有限公司更名為大悅城控股集團有限公司)。彼自二零一七年十二月起擔任中國中紡集團有限公司監事及中糧財務有限責任公司董事。

吳先生畢業於中央財經大學會計學專業，取得管理學學士學位，後獲得南澳大利亞大學工商管理碩士學位，並為中國高級會計師、註冊稅務師、美國註冊管理會計師(CMA)。

董事及高管人員

宋冰心女士，53歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。宋女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

宋女士於一九九五年八月加入中糧集團，先後擔任中糧集團法律部法律顧問、合同與公司法部副總經理及訴訟與仲裁部總經理等職務。於二零一二年一月至二零一一年八月，宋女士出任中糧置地有限公司法律部總經理。彼自二零一五年二月起擔任中糧置地有限公司總法律顧問，並自二零一七年四月起擔任大悅城控股集團董事會秘書。彼亦為大悅城控股集團總法律顧問。

宋女士獲得中國政法大學經濟法法學學士學位及北京師範大學文學學士學位。宋女士亦持有中國律師職業資格、企業法律顧問執業資格及會計從業資格證書。

郭鋒銳先生，54歲，獲委任為本公司副總經理，自二零一九年四月二十六日起生效。郭先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

郭先生於一九九二年七月至二零零一年十二月擔任北京市華遠房地產股份有限公司計劃部經理、總經理助理及副總經理。彼自二零零一年十二月至二零一五年二月期間擔任華潤置地(北京)股份有限公司董事副總經理。郭先生自二零一五年二月起歷任中糧置地有限公司運營管理部總經理、中糧置地有限公司總經理助理，並自二零一九年四月起出任大悅城控股集團總經理助理。

郭先生為高級經濟師，獲得中國人民大學技術經濟專業經濟學碩士學位及企業管理專業經濟學博士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

本公司致力在切合實際之範圍內維持高水准之企業管治常規，強調透明度、問責性及獨立性原則，力求保障股東之利益及提升本集團之表現。董事會不時監察、檢討及改善本公司之企業管治常規，以確保遵守規則及規例以及適用守則及標準。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄十四第2部所載之《企業管治守則》各項守則條文作為其本身之企業管治守則。於截至二零二二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》所載之所有其他適用守則條文。該守則條文規定，董事長應出席股東週年大會。由於新型冠狀病毒疫情期間的旅遊限制影響，董事長未能出席本公司於二零二二年六月二日舉行的股東週年大會。獨立非執行董事林建明先生代表董事長主持該股東週年大會並於會上回答提問。

願景、使命及核心價值觀

董事會透過界定願景、使命、價值觀及策略為管理層提供指引，並確保與本集團的企業文化保持一致。本公司的願景是全心全意使客戶、股東及員工價值最大化，使命是致力於奉獻高品質的綠色生活空間和服務，引領時尚生活潮流的生活方式，成為中國最具持續發展能力的品牌地產引領者。本集團堅持穩健的經營策略，堅持「雙輪雙核」的發展模式，充分發揮經營管理經驗，確保業績平穩。

在董事會的領導下，本公司向全體僱員傳遞並持續強化其願景、使命、策略及文化，同時將其融入本集團的日常營運，並致力以合法、合乎道德及負責任的方式經營業務。我們設有若干渠道，以確保所有員工了解公司追求的企業文化及行為方式。本集團內部平台，作為本集團的互動平台，可供發佈公司政策、公司新聞及員工活動，是日常傳達我們的核心價值觀並使之得到理解和接納的主要渠道。本集團亦定期安排員工培訓，主題涵蓋領導力、合規、行業知識及個人能力，以發展必要技能，將我們的核心價值融入我們的業務。

有關本公司表現的資料及本公司創造長遠價值的基礎以及實現上述願景及使命的策略載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論及分析」章節及「二零二二年環境、社會及管治報告」。

企業管治報告

董事會

組成

於本年報日期，董事會由八名成員組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事：

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

於二零二二年九月三十日，於由偉先生辭任執行董事兼董事長後，陳朗先生獲委任為非執行董事兼董事長。

於二零二二年及截至本年報日期在任之董事姓名載於本年報內「董事會報告」一節。現任董事的履歷詳情載於本年報內「董事及高管人員」一節。列明董事角色及職能的最新董事名單刊載於本公司及聯交所網站。

有關本公司董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）及提名政策（「提名政策」）之資料，連同董事會組成、多元化情況及獨立性之檢討結果以及二零二二年董事會成員候選人提名情況載於下文「提名委員會」一節。

就本公司所深知，董事會成員之間或董事長與行政總裁之間概無財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

企業管治報告

角色及職責

董事會具備切合本公司業務所需的技能、經驗及多元化觀點。董事從本公司利益出發，客觀地作出決策。董事（無論個人或集體）知悉需以向股東負責及承擔問責的態度管理及營運本公司。

為確保董事投入足夠時間管理本公司事務，所有董事已向本公司披露其於香港或海外上市公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，包括相關公眾公司及組織的名稱以及擔任有關職務所涉及的時間。本公司亦提醒董事及時通知本公司該等資料的任何變動，而各董事須每年兩次向本公司確認該等資料。董事之履歷詳情（包括彼等於過去三年在上市公眾公司擔任的董事職務）載於本年報「董事及高管人員」一節。

董事會為本公司之最終決策機構，惟根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）、公司細則、《上市規則》或其他適用法例及規例須取得股東批准之事宜除外。董事會由董事長領導，共同負責本公司之管理及營運。董事會決定哪些職能保留予董事會及哪些職能轉授予高級管理層。

重要事項保留由董事會決定，包括但不限於領導及監督管理層、長遠目標及策略、擴展本集團業務至新業務領域、委任董事及董事委員會成員、年度預算、本公司內部監控及風險管理系統之成效及充足性、重大收購及出售事項、重大關連交易、重大銀行融資、中期及末期業績公告及派付股息，以及檢討及規劃本公司所有其他重要事項。

董事會亦承擔本公司以下企業管治責任：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會將其管理及行政職能的適當方面轉授予執行董事／本公司總經理（「總經理」）或董事委員會。本公司的日常業務管理轉權予由執行董事／總經理領導及監督的管理團隊。為進行有效的監督及領導，董事會就高級管理層的權力給予清晰指引，特別是對於高級管理層須向董事會匯報及在代表本公司作出決定或訂立任何承諾前須取得董事會批准的情況。本公司會定期檢討該等安排，以確保有關安排切合本公司的需要。

本公司已為全體董事安排董事責任保險。

企業管治報告

董事長及行政總裁／總經理

陳朗先生於二零二二年九月三十日由偉先生辭任後獲委任為董事長。董事長專注於本集團的策略業務規劃，並領導董事會以確保董事會有效運作、履行職責及以符合本公司最佳利益之方式行事。彼亦負責監督董事會的有效運作及採用良好的企業管治常規及程序。董事長確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。年內，陳先生及由先生於各自任期內領導董事會，確保董事會有效運作及所有重要事項及時得到討論。

本公司執行董事兼總經理曹榮根先生履行行政總裁之職責，負責全面監督本集團的管理職能及日常發展以及營運表現；以及監察各業務單位的策略計劃執行及營運情況。

董事長及總經理由不同人士擔任，以維持有效之職責分工。彼等得到其他董事及高級管理人員的大力支持。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)均為來自不同領域的資深人士。彼等具備專業知識及經驗以履行相關職能，就本公司的發展、表現及風險管理作出獨立判斷。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會人員組成一直符合《上市規則》第3.10(1)條(上市發行人的董事會必須包括至少三(3)名獨立非執行董事)、第3.10(2)條(至少一(1)名獨立非執行董事必須具備適當的資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)及第3.10A條(獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一)的規定。

獨立非執行董事已各自根據《上市規則》第3.13條向本公司提供二零二二年財政年度有關其獨立性之確認書(亦涵蓋其直系家屬)。董事會認為，根據《上市規則》，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

年內，根據《企業管治守則》規定，董事長與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

董事會已建立確保董事會可獲得獨立意見及建議的機制。董事會維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的均衡組合，當中大部分成員為非執行董事(包括獨立非執行董事)且獨立非執行董事不少於三分之一，以確保董事會的獨立性。本公司設立了供獨立非執行董事表達意見的多種渠道，並保證董事會會議及董事委員會會議提供的時間和途徑足以確保董事進行審議及表達意見。主席與獨立非執行董事每年至少單獨舉行一次會議，以鼓勵彼等發表獨立見解及促進坦誠的建設性對話。此外，董事有權在適當情況下尋求獨立專業意見，以協助彼等妥善履行職責，費用由本公司承擔。董事會已檢討上述機制及其於二零二二年的實施情況，並認為上述機制行之有效。

企業管治報告

董事之委任及任期

根據公司細則，董事會獲授權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或（在股東大會授權之規限下）作為現有董事會之新增成員，惟所委任之董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定之最高人數。根據公司細則，獲董事會委任以填補臨時空缺的董事，其任期將至其獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上重選連任；而獲董事會委任作為現有董事會新增成員的董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）為止，屆時將合資格重選連任。此外，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一數目）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次（「重選規定」）。

董事委任事宜首先由提名委員會根據其職權範圍進行商議，並適當顧及提名政策及董事會成員多元化政策，其後提名委員會向提交董事會其建議以供董事會作出決定。各董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均以委任函或服務合約方式獲委任，當中載列有關任命的主要條款及條件。獨立非執行董事的委任須符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性評估指引。

所有現任董事均已就其出任本公司之董事職務與本公司簽訂正式委任函或服務合同。各董事的任期為三年，惟須根據公司細則遵守重選規定。

董事會會議

董事會不時舉行會議（每年至少四次）討論及考慮本公司之事務。董事會定期會議之日期均預先訂定，以便董事有機會出席。董事可親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會舉行了四次會議，以批准中期／末期業績公告及中期／年度報告、考慮宣派股息（如有）、考慮及批准本公司公司秘書（「公司秘書」）之變更及本集團之持續關連交易、討論重大事項及批准特別留待董事會決定之事項及交易。董事出席會議的情況載於下文「二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。於整個年度內，董事亦以書面決議案方式考慮及批准若干事宜及交易（連同相關材料一並分發予董事傳閱）。

公司秘書協助主席編製每次會議的議程及通知。每次董事會定期會議的草擬議程均會向全體董事傳閱，以便彼等將所有其他事項納入議程。定期董事會會議通告於會議舉行前至少14天向全體董事發出。就其他董事會及董事委員會會議而言，一般會在合理時間內發出通知。會議議程及相關董事會文件會及時送交全體董事，且至少須在舉行董事會或董事委員會會議前3天發出。公司秘書負責記錄及保存所有董事會及董事委員會會議記錄。

本公司已盡力確保董事的查詢得到及時處理。董事可隨時全面及時地查閱本集團的資料，包括董事會文件及相關材料。概述本集團財務狀況及表現以及載有不同業務的實際及預計業績的財務概要每月將發送予董事以供彼等審閱。各董事均可獨立聯絡管理團隊以獲取有關本集團的資料，並可不受限制地獲得公司秘書提供的有關管治事宜及董事會會議程序的服務，而彼等可在其認為有需要時索取進一步資料或聘請獨立專業顧問，費用由本公司承擔。

企業管治報告

倘董事於董事會將予考慮的重大事項中擁有重大利益，則將會舉行現場會議或透過視像／電話會議方式討論有關事項，而不得透過傳閱書面決議案的方式尋求董事的書面同意。根據公司細則，被視為於該事項中擁有重大利益之有關董事須放棄投票，且不得計入法定人數內。

二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	執行委員會 會議	股東大會
會議次數	4	3	2	3	23	3
董事						
執行董事						
由偉先生(董事長)(於二零二二年九月三十日辭任)	2/3			2/2	23/23	0/2
曹榮根先生	4/4	3/3	2/2		23/23	0/3
非執行董事						
陳朗先生(董事長)(於二零二二年九月三十日獲委任)	0/1			0/1		0/1
馬德偉先生	3/4					0/3
劉雲先生	4/4					0/3
朱來賓先生	4/4					0/3
獨立非執行董事						
劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)	4/4	3/3	2/2	3/3		2/3
林建明先生	4/4	3/3	2/2	3/3		3/3
陳帆城先生	4/4	3/3	2/2	3/3		3/3

入職培訓及發展

獲委任加入董事會後，各董事將會收到一套入職培訓資料，當中載有上市公司董事之適用法定及監管責任，而本公司外聘律師將向該名董事簡要介紹其於董事聲明及承諾項下之責任。新董事亦會收到一份董事手冊，當中載有(其中包括)本集團業務資料、公司細則、董事委員會之職權範圍、本公司之企業管治政策及財務報告準則以及《上市規則》項下董事之職務及職責。董事手冊會不時作出更新，以與相關規則及條例之修訂(如有)保持一致。年內獲委任為非執行董事的陳朗先生聽取了有關簡要介紹並收到了入職培訓資料。

企業管治報告

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，以拓展及更新彼等之知識及技能。本公司持續向董事提供有關《上市規則》及其他適用法律及監管規定的最新發展情況，以確保董事遵守該等規則並提高彼等對良好企業管治常規的意識。此外，本公司邀請外聘律師為董事及高級管理層提供講座，從而定期更新彼等的技能及知識。根據董事提供的記錄，董事於二零二二年度接受培訓的情況概述如下：

董事姓名	出席講座／簡報會／ 會議或閱讀與本公司 業務／財務報告／ 環境、社會及管治 常規／風險管理及 內部監控有關之資料	出席講座／簡報會／ 會議或閱讀與各董事 之職責、上市公司 合規事宜及／ 或法律及監管規定 有關之資料
執行董事		
由偉先生(董事長) (於二零二二年九月三十日辭任)	√	√
曹榮根先生	√	√
非執行董事		
陳朗先生(董事長) (於二零二二年九月三十日獲委任)	√	√
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	√	√

遵守《標準守則》

本公司已就董事買賣本公司證券採納一套行為守則(「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並不比《標準守則》所載的必守標準寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守證券交易守則。

本公司亦已就集團有關僱員(「有關僱員」)買賣本公司證券採納一套根據《標準守則》制定的有關僱員買賣本公司證券的守則(「僱員交易守則」)。可能掌握本集團未公開發佈的內幕消息的有關僱員於買賣本公司證券時必須遵守僱員交易守則。

於本集團中期及年度業績公佈前，本公司會向董事及有關僱員發出通知，提醒彼等於禁止買賣期內不得買賣本公司證券。

企業管治報告

董事委員會

董事會已成立如下董事委員會：即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，並將特定角色及職責轉授予該等委員會。各委員會均訂有特定的書面職權範圍，清楚說明彼等各自的權力及責任，彼等須根據各自的職權範圍向董事會匯報其決定、調查結果或建議，並在若干特定情況下於採取任何行動前尋求董事會批准。

審核委員會

審核委員會成員為：

劉漢銓先生 金紫荆星章、太平紳士 (主席) (獨立非執行董事)

曹榮根先生 (執行董事)

林建明先生 (獨立非執行董事)

陳帆城先生 (獨立非執行董事)

根據上市規則第3.21條，各上市發行人必須成立僅由非執行董事組成之審核委員會。審核委員會至少由三名成員組成，其中至少一名成員須為上市規則第3.10(2)條所規定具備適當專業資格或具備會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事。審核委員會的成員須以上市發行人的獨立非執行董事佔大多數，出任主席者亦必須是獨立非執行董事。審核委員會符合上市規則第3.21條項下之所有規定，惟其中一名成員為執行董事之偏離情況除外。本公司認為，審核委員會在考慮有關本集團及其營運的事宜時必須依賴執行董事／高級管理層的支持及所提供的資料，而執行董事則作為審核委員會會議的「受邀者」，將為審核委員會的討論作出有意義的貢獻。董事會已設立確保審核委員會獨立及客觀地履行其工作之機制。該等機制包括(1)獨立非執行董事於有必要時可就任何事宜，向外部顧問或專家(包括法律顧問)尋求任何意見或支持以履行其職責，費用由本公司承擔；及(2)倘董事被視為於審核委員會會議上擬審議的事項中擁有重大權益，則相關董事須放棄投票且不得計入法定人數。董事會將定期檢討此架構的效力，以確保其仍切合本公司的需要。

審核委員會直接向董事會報告。審核委員會之主要職責及職能如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題；
- 審核及監察外聘核數師之獨立性以及審核程序之客觀性及有效性；
- 於核數工作開始前與外聘核數師討論核數性質及範圍以及相關匯報責任；
- 監察本集團中期及年度財務報表之完整性，以及審核其中所載有關財務匯報之重大意見；
- 檢討本集團之財務控制、內部監控及風險管理體系；
- 考慮有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果以及管理層之回應；

企業管治報告

- 檢討本集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師致管理層之函件，確保董事會及時作出回應；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係。

委員會成員可在有需要時尋求獨立專業意見，以履行其職責。審核委員會的職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

審核委員會於有需要時舉行會議以履行其職責，且於本公司每個財政年度至少舉行兩次會議。年內審核委員會舉行了三次會議。於本年度，審核委員會已與高級管理層及外聘核數師審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期業績及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績、中期報告及年報、本公司採納的會計原則及慣例、法定合規情況、其他財務報告事宜、風險管理報告以及有關風險管理及內部監控系統有效性的評估及聲明、本公司內部審核職能的有效性、內部審核計劃及年內編製的所有內部審核報告、資源充足性、會計及內部審核員工的資格及培訓以及核數師相關事宜(包括費用、委聘及獨立性)。此外，審核委員會亦已審閱及考慮本公司之持續關連交易以及截至二零二二年十二月三十一日止年度有關外部審核的審核計劃。

於財政年度結束後，審核委員會於二零二三年三月舉行之會議上審閱了本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表、年度業績公告稿本、二零二二年年報、二零二二年環境、社會及管治報告稿本，檢討本集團風險管理及內部監控體系的成效、審核委員會的職權範圍，討論續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司二零二三年之核數師，以及審議與二零二三年財務服務協議有關的主要交易及持續關連交易，並向董事會提出建議以供批准。

審核委員會各成員的出席記錄載於「二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

薪酬委員會

薪酬委員會成員為：

劉漢銓先生	金紫荆星章、太平紳士(主席)	(獨立非執行董事)
曹榮根先生		(執行董事)
林建明先生		(獨立非執行董事)
陳帆城先生		(獨立非執行董事)

薪酬委員會之主要職務及職能如下：

- 就本公司有關董事及高級管理人員(如有)薪酬之政策及架構向董事會提出建議；
- 就個別執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提出建議；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；

企業管治報告

- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員(如有)就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償,以確保該等賠償與合約條款一致;若未能與合約條款一致,賠償亦須公平合理,不致過多;及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排,以確保該等安排與合約條款一致;若未能與合約條款一致,有關賠償亦須合理適當。

薪酬委員會直接向董事會報告。薪酬委員會之職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

董事會已採納《全職董事及管理團隊薪酬政策》,就釐定執行董事及管理團隊的薪酬提供指引,並參考本公司的表現及盈利能力、行業薪酬基準及現行市況。薪酬應與表現掛鉤,結合激勵制度,對吸引及挽留有才能的僱員具有競爭力。

董事會已採納此模式,據此由薪酬委員會向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員(如有)之薪酬待遇。

年內薪酬委員會已舉行兩次會議並簽署一份書面決議案。年內,薪酬委員會批准了應付董事之酬金及董事袍金。薪酬委員會亦批准了應付予新任非執行董事陳朗先生的薪酬及董事袍金。此外,薪酬委員會已審閱及批准各執行董事按表現釐定之薪酬待遇,並批准應付薪金。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

於二零二二年財政年度支付予各董事之酬金載於本年報綜合財務報表附註14。於二零二二年財政年度支付予管理團隊成員的薪酬於本年報綜合財務報表附註15披露。

薪酬委員會各成員的出席記錄載於「二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

於本財政年度結束後,薪酬委員會於二零二三年三月舉行的會議上審閱了董事及高級管理人員的薪酬政策、董事袍金及董事薪酬以及薪酬委員會的職權範圍,並向董事會提出建議以供批准。

提名委員會

提名委員會成員為:

陳朗先生 (主席)	(非執行董事)	(於二零二二年九月三十日獲委任)
由偉先生 (主席)	(執行董事)	(於二零二二年九月三十日辭任)
劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士	(獨立非執行董事)	
林建明先生	(獨立非執行董事)	
陳帆城先生	(獨立非執行董事)	

企業管治報告

提名委員會直接向董事會報告。提名委員會之主要職務及職責如下：

- 就委任、重新委任董事或重新訂立董事服務合同以及董事繼任計劃向董事會提出建議；
- 至少每年一次檢討董事會架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及服務年期），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 評估獨立非執行董事之獨立性及審閱獨立非執行董事獨立性之年度確認函；
- 定期檢討董事履行其職責所需付出的時間；及
- 按職權範圍履行其職責時充分考慮董事會成員多元化政策。

委員會成員可在有需要時尋求獨立專業意見，以履行其職責。提名委員會的職權範圍刊載於本公司及聯交所網站。

年內提名委員會曾舉行三次會議。年內提名委員會已根據《上市規則》、多元化政策及提名政策檢討董事會的架構、規模及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，已提供適合本集團業務所需的均衡技能及經驗，且建議董事會在切實可行的情況下盡快（無論如何於二零二四年財政年度結束前）委任至少一名女性成員。提名委員會亦已考慮獨立非執行董事之獨立性，並決議建議提名所有於二零二二年股東週年大會上膺選連任之退任董事。年內，提名委員會亦就委任陳朗先生為非執行董事及於二零二二年十二月二十九日舉行之本公司股東特別大會上重選陳先生向董事會作出建議。

於本財政年度結束後，提名委員會於二零二三年三月舉行的會議上審閱了董事會的架構、規模、組成及多元化，獨立非執行董事的獨立性，有關於即將舉行的二零二三年股東週年大會上重選董事的建議，董事會成員多元化政策、提名政策及提名委員會職權範圍的實施及成效。

提名委員會各成員的出席記錄載於「二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

企業管治報告

提名政策

董事會已於二零一八年十二月採納一項提名政策（「提名政策」），並於二零二三年三月作出最近一次更新，該政策之最新版本可於本公司網站查閱。提名政策載列於考慮將獲委任為董事的候選人及重新委任現有董事時的甄選標準及提名程序。就物色將獲委任為董事的候選人而言，提名委員會須舉行會議，以考慮根據提名標準物色或甄選的候選人，並向董事會作出建議（如適用）。董事會應根據提名委員會的建議審議並決定委任。就重新委任及重選現有董事而言，提名委員會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並釐定退任董事是否繼續符合提名政策所載的提名標準，及（如適用）就於股東大會上建議重選董事向董事會推薦退任董事以供董事會考慮及向股東作出建議。評估建議候選人是否適合獲委任為董事或重新委任現有董事時考慮的因素如下：

- 信譽；
- 技能、資格、經驗、專長、知識、文化和教育背景、性別、年齡和其他素質；
- 於地產行業、零售行業或與本公司業務相關行業的成就及經驗；
- 可為本公司投入的時間；
- 獨立性（只適用於獨立非執行董事）；
- 可在何種程度上對本公司業務作出貢獻及提升董事會整體效率及表現。

董事會成員多元化政策

為維持競爭優勢並達致可持續及均衡發展，本公司認同董事會成員多元化的裨益。董事會於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，並於二零二三年三月作出最近一次更新，該政策之最新版本可於本公司網站查閱。董事會成員多元化政策載有達致董事會成員多元化的方法。根據董事會成員多元化政策，甄選候選人供董事會委任時，乃根據多項因素進行，包括但不限於年齡、性別、工作及專業經驗、技能及知識、文化及教育背景、本公司不時的業務模式及具體需求以及董事會考慮的其他客觀標準。董事會將基於獲選候選人之功績及可為董事會帶來之貢獻進行任命。提名委員會監察董事會成員多元化政策的執行情況，並每年進行檢討。

提名委員會將根據董事會成員多元化政策及提名政策透過多種渠道甄選合適的董事候選人，並向董事會作出建議。

企業管治報告

董事會成員多元化

本公司深明董事會成員多元化的重要性。董事會成員多元化政策要求提名委員會檢討以下各項，並向董事會匯報：

- 董事會的架構、人數及組成；及
- 董事會成員背景、技能及經驗的多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限)。

年內，本公司已檢討董事會成員多元化政策，從而確保其持續有效，並確認目前董事會的組成反映了多樣化的教育背景、專業知識、行業經驗及服務期限。董事會中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷，而每名非執行董事及獨立非執行董事亦為董事會貢獻其自身的相關專長。

董事會目前並無女性董事，而董事會已接納提名委員會的建議，於物色到合適的候選人時在切實可行情況下盡快(無論如何於二零二四財政年度結束前)委任至少一名女性成員加入董事會。為實現性別多元化，本公司將利用多種渠道物色合適候選人，包括由董事、股東、管理層、顧問及外部獵頭公司推薦。

於二零二二年十二月三十一日，我們的員工(包括高級管理層)中女性與男性比例維持在45：55。經計及業務及營運需求，本集團認為其員工在性別方面已達至充分多元化。為努力維持員工層面的性別多元化，本集團已採納適當的招聘及甄選常規，旨在考量候選人方面兼顧多元化。本集團亦設立人才培訓體系，以打造數量充足、質量過硬的人才供應鏈。相關機制可令本集團向員工提供職業發展指導和晉升機會，從而打造技能廣泛、經驗豐富且多元化的員工隊伍。作為平等機會僱主，本集團認同性別多元化的價值，提倡多元化及包容的工作環境，並將在為崗位匹配適當人選時考慮所有相關因素，並杜絕歧視。

執行委員會

執行委員會成員為：

由偉先生 (主席) (執行董事) (於二零二二年九月三十日辭任)
曹榮根先生 (執行董事)

執行委員會之主要職責及職能為履行本集團一般及／或日常業務和經營、風險控制、企業管治、內部控制、人事管理職能。

執行委員會最新的職權範圍刊載於本公司網站。

由偉先生辭任執行董事後，本公司僅有一名執行董事，因此，執行委員會的職權由董事會暫時接管，自二零二二年九月三十日起生效。

於二零二二年一月一日至二零二二年九月三十日期間，執行委員會各成員的出席記錄載於「二零二二年董事會、董事委員會及股東大會之出席記錄」一節。

企業管治報告

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員並瞭解本集團的日常事務。公司秘書協助董事會，確保董事之間良好的資訊交流及溝通，以及董事會政策及程序得以遵循。公司秘書就企業管治事宜向本公司董事長及／或總經理匯報，同時亦就董事的入職培訓及專業發展作出安排。公司秘書亦擔任所有董事委員會的秘書。公司秘書之委任及罷免須經董事會批准。

年內，繼吳芷文女士於二零二二年九月六日辭任後，侯瑋文女士於二零二二年九月二十九日獲委任為公司秘書。

於二零二二年，侯女士參加了超過15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控

根據中國國資委發佈的風險管理及內部監控指引以及美國反舞弊性財務報告委員會下屬發起人委員會(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)發佈的「內部監控－整合框架」，本集團建立了覆蓋各業務單位的健全風險管理及內部監控體系，旨在監控、評估及管理本集團業務活動中的各種風險，防止未經授權使用或處置資產，確保存置適當的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守適用法律、規則及法規。風險管理及內部監控體系就防範重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證，旨在管理而非消除與業務活動有關的風險。

風險管理及內部監控管治

董事會全面負責評估及釐定為實現本集團策略目標而願意承受之風險的性質及水平，確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控體系，並持續監察相關體系。審核委員會協助董事會領導管理層及透過內部審核部門監察、監督及檢討風險管理及內部監控體系，並向董事會匯報及提出建議。

本公司管理層負責本公司各部門及附屬公司的日常風險管理。戰略／風險管理部門協助管理層規劃風險管理工作，並負責從風險管理角度監督、監察各項業務與職能單位及相關人員，集中調配資源，並擔任風險責任人，對風險加以識別、評估、監察並定期進行匯報。

本集團所有業務與職能單位及相關人員在風險管理及內部監控體系運作中各司其職。本集團使用三道防線模式界定各單位及員工的職責，該模式的設計參考本集團的業務及職能架構。

「三道防線」模式

第一道防線為直接面對風險的業務與職能單位及相關人員，負責根據風險偏好識別、記錄、報告及管理風險，並確保設有適當的風險監控措施及評估機制以緩解風險。

第二道防線為戰略／風險管理部門，制定管理特定風險領域的政策及指引，提供風險方面的建議及指導，對第一道防線的風險管理有效性提出質疑。

第三道防線為內部審核職能，對風險管理及內部監控程序設計及運作的有效性進行獨立評估，確保成效。

企業管治報告

內部審核職能

本集團已設立內部審核部門以進行內部審核。內部審核部門獨立運作，每半年直接向審核委員會匯報審核結果及跟進情況。內部審核部門按系統及持續基準對本集團所有業務單位及職能進行風險方面（其中包括與環境、社會及管治有關的重大風險）的內部審核檢討，並對本集團風險管理及內部監控體系的充足性及有效性進行分析及獨立評估。內部審核部門可不受限制地查看本集團業務所有環節，在其認為必要時可直接聯絡任何級別的管理人員，包括董事會主席及審核委員會主席。主要審核結果及建議向審核委員會及董事會匯報。定期追蹤及跟進針對審核所發現問題採取的行動方案的實施情況，並向審核委員會匯報。

檢討風險管理及內部監控體系的成效

於二零二二年，內部審核部門每半年對風險管理及內部監控體系進行檢討，風險評估檢查的範圍涵蓋投資管理、營運中項目及在建項目等主要業務單位的190個子流程。通過評核高級管理層至營運單位的選定人員所填寫的調查問卷的方式識別風險。內部審核團隊根據風險發生的可能性及影響程度對風險進行評估、打分及評級，並參考本集團的風險管理指引管理風險。亦對本集團內部監控體系的成效進行檢討，範圍涵蓋包括財務、營運、合規及風險管理監控在內的所有重大監控措施。於二零二二年三月及八月舉行的會議上，內部審核部門進行工作總結並向審核委員會匯報，包括審核結果、風險管理及內部監控體系的充足性及有效性以及建議及跟進程序及結果。

董事會已透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控體系，認為屬相關體系健全有效，且本公司已遵守有關風險管理及內部監控的守則條文。於檢討過程中，董事會亦考量本集團會計、財務申報及內部審核職能方面的員工的資格及經驗，並檢討該等職能部門的培訓計劃、預算及資源，董事會認為相關方面均屬充足。

儘管年內檢討並無發現任何重大問題，但仍會定期檢討風險管理及內部監控體系，保持不斷改進。

政策及指引

內幕消息披露政策

本公司已採納一項內幕消息披露政策（「內幕消息政策」），當中載有參考上市規則所載規定及原則以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引制定的股價敏感資料處理及發佈的原則及程序。全體董事及僱員均須遵守內幕消息政策，保護機密資料。

反貪污政策

本公司的反貪污政策訂明，董事及本集團全體僱員有責任遵守適用反貪污法律、法規及利益申報守則，以確保本集團的聲譽不會因任何欺詐、不忠誠或貪污而受損，同時表明本集團對貪污採取零容忍態度。本公司亦鼓勵及期望與本集團有業務往來的業務夥伴／外部人士（包括供應商、承包商及客戶）遵守此政策的原則。

此項政策參考《防止賄賂條例》（香港法例第201章）所載的原則及有關董事或僱員進行業務的其他國家或地區的適用司法權區的所有其他有關防止賄賂或貪污的適用法律、規則及法規，以防止彼等參與任何形式的賄賂或貪污、洗錢及恐怖分子資金籌集活動，從而在反欺詐及相關舉報渠道方面設立高標準。

企業管治報告

舉報政策

本公司已制定舉報政策，讓本集團全體僱員及與本集團有業務往來的獨立第三方直接向審核委員會或董事會報告有關本集團涉嫌欺詐、貪污、舞弊、不當行為或違規行為的任何嚴重問題。舉報個案將由董事會或審核委員會進行內部調查，或在獲董事會或審核委員會授權的情況下，由公司秘書、內部審核部門、人力資源部或本公司其他部門以保密的方式及時進行調查，並向審核委員會及董事會匯報調查結果。

核數師酬金及核數師相關事宜

截至二零二二年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務已付或應付審核師信永中和(香港)會計師事務所有限公司的酬金分別為人民幣2,250,000元及人民幣1,650,000元。非審核服務費主要為審閱中期報告、出具債項聲明、持續關連交易及其他專業服務等方面的費用。

本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的獨立核數師報告中確認其申報責任。

董事就財務報表須承擔的責任

管理層每月向各董事提供月度最新財務報告，當中載列有關本集團表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，以便董事會整體及各董事履行彼等於《上市規則》下之職責。

各董事確認彼等有責任編製本公司於本年度的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵循香港公認會計原則編製，並反映根據董事會和管理層的最佳估計以及合理、知情和審慎的判斷所得的數據。經適當查詢後，董事並無發現有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力構成重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

董事會知悉《上市規則》及法定規例中有關及時、適當披露內幕消息、刊發公告及財務披露的適用規定，並授權於有需要時予以刊發。本公司的中期業績及年度業績分別於有關期間結束後兩個月及三個月內及時刊發。

股東

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於遞交請求當日持有不少於本公司全部投票權十分之一(10%)之股東(「股東特別大會請求人」)，有權透過向董事會或公司秘書發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會。此類書面請求須述明擬議股東特別大會之目的，並須經股東特別大會請求人簽署以及須遞交至本公司註冊辦事處。書面請求可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名股東特別大會請求人簽署。

企業管治報告

倘董事會未於遞交上述請求之日起計二十一(21)天內正式召開股東特別大會，則股東特別大會請求人或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞交上述請求之日起計三(3)個月內舉行。根據百慕達一九八一年公司法第74(4)條，股東特別大會請求人須盡可能以接近董事會召開股東特別大會之方式召開股東特別大會。

股東於股東大會提出動議

(a)持有不少於本公司於請求日期全部投票權5%之股東或(b)不少於一百(100)名共同行事之股東，可提交書面請求，於股東大會上提出動議(可於股東大會上適當提出)以供考慮。該書面請求須由請求人簽署，可由多份格式類似的文件組成，每一份須由一名或多名請求人簽署。隨後，該書面請求須連同可支付本公司就此招致之開支之合理足夠款項，在不遲於股東大會前六(6)周(如屬於要求發出決議案通知之請求)或不遲於股東大會前一(1)周(如屬於任何其他請求)遞呈本公司註冊辦事處。倘該書面請求經確認為適當並符合程序，則會作出必要安排以於股東大會提出該書面請求。

股東提名及選舉董事之程序

根據公司細則第85條，倘股東擬提議退任董事以外人士(「候選人」)於股東大會上參選董事，則該股東須於通知期(定義見下文)內遞交下列文件至(註明收件人為公司秘書)本公司總辦事處(香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓)或過戶登記處(卓佳廣進有限公司，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)：

- (a) 一份由有資格出席股東大會並於會上投票之股東簽署的書面通知，當中說明其提議候選人參選的意向；及
- (b) 一份由候選人簽署的表明其參選意願的書面通知，內容包括根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露之候選人資料及候選人就公佈該等資料的同意書(統稱為「董事選舉通知書」)。

「通知期」指考慮上述董事選舉之股東大會召開日期前至少七(7)天。但是，倘董事選舉通知書於考慮上述董事選舉之股東大會通告派發後提交，則通知期須自考慮上述選舉之股東大會通告派發後翌日開始至不遲於該股東大會召開之日前七(7)天為止。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時將其向董事會提出的查詢及關注事項連同充足的聯絡詳情送交本公司的主要營業地點，註明公司秘書為收件人，或發送電郵至207cosec@cofco.com。

股東參與及溝通

董事會深明與股東及一般投資人士(如適用)保持公平、清晰和及時溝通以便彼等了解本集團的業務事宜及發展之重要性。董事會已採取多項措施與股東及一般投資人士保持持續及定期對話，包括：

企業管治報告

股息政策及股息資料

本公司已採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，且可能不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、流動資金充裕程度以及未來發展所需保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦應維持足夠的儲備，以確保本集團發展戰略之實施。派付股息亦須遵守百慕達法律、香港法例及公司細則項下之任何限制。本公司將不時檢討股息政策，以符合本集團未來前景及資本需求並與市況之變動保持一致。本公司於本年度的股息資料載於本年報之「董事會報告」內。

股東溝通政策

董事會已制定股東溝通政策，當中載列促進與股東有效溝通之框架，以便股東與本公司加強溝通並可在知情情況下行使其作為股東之權利。股東溝通政策確保股東及公眾投資者（如適用）可隨時、公平、適時地查閱有關本集團之資料，亦便於彼等與本公司積極溝通。

與股東之溝通

股東溝通政策載列多種溝通渠道，其中包括本公司之公司通訊（包括財務及其他報告、公告、通函、通告及符合適用監管規定之其他監管披露材料）、於本公司網站披露之資料，以及其他投資人士參與活動（包括新聞發佈會、業績通報會及新聞發佈會，以及分析師及投資者路演）及股東大會，通過以上渠道，股東（包括個人及機構）可不時與本公司溝通並向本公司提供反饋意見。

與本公司之溝通

除上文所述與股東及一般投資人士進行持續及定期對話外，股東亦可透過多種渠道就影響本公司之事宜交流意見，而本公司亦會向股東徵求及取得反饋意見。

透過公司秘書與本公司董事會或
管理層溝通

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、索取公開資料以及提供意見及建議。有關問題、要求及意見可郵寄予大悅城地產有限公司公司秘書（地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓），或電郵至207cosec@cofco.com。

投資者關係

機構投資者及分析師可通過郵寄至大悅城地產有限公司（地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓）或電郵至207ir@cofco.com與本公司之集團投資者關係部聯絡。

股份過戶登記處

股東如對名下登記持有的股份有任何疑問，應郵寄至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），或電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com。卓佳廣進有限公司已獲本公司委任協助股東進行股份登記及相關事宜。

企業管治報告

舉報

本公司為僱員及與本集團有業務往來之人士提供機制，透過保密之舉報渠道向本公司舉報任何涉嫌不當行為或違規行為。本公司之舉報政策載列匿名舉報不當行為之可用渠道及程序。

每份報告均須為書面形式，並郵寄至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，收件人為董事長或審核委員會主席。董事長或審核委員會主席隨後會審閱報告，確定就該報告採取之行動方案並轉授有關權力。

檢討股東溝通政策之實施情況及成效

董事會於二零二二年檢討並更新了股東溝通政策，以確保其能夠有效保持與股東的高標準溝通及反映當前的最佳常規。年內，本公司已根據股東溝通政策及公司細則作出以下安排：

- 遵照適用監管規定，及時於聯交所及本公司網站刊發年報、中期報告、通函、公告、通告及其他監管披露文件；
- 於本公司網站提供有關本公司的資料，包括與股東的溝通；
- 於本公司網站更新、採納及刊發主要企業管治政策；
- 全體股東均有機會與董事、高級管理層及／或核數師會面，並於二零二二年六月二日舉行的股東週年大會以及於二零二二年七月十二日及二零二二年十二月二十九日舉行的股東特別大會上提問；
- 向全體股東提供聯絡資料，並歡迎其隨時透過公司秘書、投資者關係部、本公司股份過戶登記處及舉報報告向董事或管理層作出反饋及溝通；及
- 向全體股東提供有關召開股東特別大會的方法及程序的資料，並提供足夠聯絡資料供其於股東大會上提呈建議。

由於採取上述措施，股東溝通政策被視作於年內得到有效實施。

憲章文件

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，組織章程大綱及公司細則並無變動。

本公司將於二零二三年股東週年大會上提呈有關建議修訂現行公司細則之特別決議案。特別決議案全文將載於二零二三年股東週年大會通告內。本公司將於適當時候向股東寄發載有(其中包括)有關修訂現行公司細則之通函連同二零二三年股東週年大會通告。

企業管治報告

投資者關係

本公司非常注重向投資者提供準確及時之資料，並力求通過有效渠道與投資者保持溝通，從而加深彼此之了解並提高本公司信息披露之透明度。

本公司將根據《上市規則》透過不同渠道（包括年報、公告及公司網站）適時發佈公司資料。於根據《上市規則》正式公佈其業績後，本公司將會安排會議，由管理層解答投資者之相關問題。本公司會通過組織分析師大會及進行路演，接觸海外投資者，促進彼此之溝通。

於二零二二年，本公司舉辦了如下主要投資者關係活動：

時間	機構	形式
1月	瑞信證券	分析師路演
2月	海通證券	線上策略會
3月	安信基金	研究員路演
3月	年度業績發佈投資者分析會	線上
4月	中金公司	分析師午餐會
6月	中金公司	線上策略會
6月	申萬宏源	線上策略會
11月	長江證券	年度投資策略會

財政年度結束後之變動

本企業管治報告已慮及二零二二年完結至報告批准日期期間發生之變動。

董事會報告

董事會欣然提呈彼等於二零二三年三月三十一日已批准的截至二零二二年十二月三十一日止年度之本集團之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事房地產開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，主要包括購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。本集團主要業務分為投資物業、物業開發、酒店經營以及管理輸出及相關服務四大板塊。

本集團於本年度主要業務分部之詳情及分析載於「公司概要」、「主要業務架構」、「董事長致辭」各章節及綜合財務報表附註5。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營企業於二零二二年十二月三十一日主要業務之列表及其詳情分別載於本年報綜合財務報表附註48、20及21。

業務回顧

根據公司條例(香港法例第622章)附表5之規定所載列對本集團業務之中肯審視，包括揭示本集團業務未來潛在發展之論述，對本集團年內表現進行之分析，以及自本年度結束以來發生並對本集團產生影響之重大事件的詳情，載於本年報「董事長致辭」、「財務摘要」、「管理層討論及分析」、「五年財務概要」章節及本節內。本集團面臨之主要風險及不確定因素以及有關財務風險管理的詳情載於本年報「管理層討論及分析」及綜合財務報表附註43以及「二零二二年環境、社會及管治報告」。除下文所披露者外，有關本集團環境政策及表現、遵守法律及法規以及本公司與其持份者的關係的進一步討論及分析載於「二零二二年環境、社會及管治報告」的相關章節。

環境政策及表現

本集團重視在其業務發展與環境保護之間維持適當的平衡。本集團信守「綠色大悅城」的理念並倡導綠色發展。本集團一直非常重視營運過程中的安全、環保及合規事宜，旨在打造更加綠色、清潔的社區，促進與營運所在社區的共同可持續發展。於二零二二年，本集團達成年度環保目標，從多個方面推動運營項目的環保標準提升，並根據污染物監測情況檢討環保標準提升的成效，藉以降低排放物超標的風險。有關本集團環境政策及表現以及年內相關工作的詳細討論及分析，請參閱「二零二二年環境、社會及管治報告」的相關章節。

與持份者的關係

本集團深明持份者對本集團的支持至關重要。本集團的主要持份者群體包括政府及監管機構、員工、投資者、股東／投資者、消費者、供應商、業務夥伴及社區等。於二零二二年，本集團繼續透過多種溝通渠道與持份者保持溝通，及時傳遞公司業務發展和運營的最新信息，了解並回應彼等的期望與訴求，從而幫助我們客觀地審視亟待解決的問題、助力公司的長遠發展。我們持續提升信息披露的質量和成效，遵守適用法律法規，致力建立互信共贏的關係。有關本公司與持份者的重要關係及與股東的溝通政策的進一步討論及分析，請參閱本年報「企業管治報告」一節及「二零二二年環境、社會及管治報告」。

董事會報告

遵守法律法規

截至本年報日期，本集團就有關本集團或其物業項目的違規事項（如本公司日期為二零一三年十一月三十日和日期為二零一四年十一月五日的通函中所披露）所採取的糾正措施，其各自的進展與本公司於二零一五年四月二十九日刊發的年報所描述者在重大方面均維持不變。

本集團努力確保其業務營運遵守香港、中國及本公司及其附屬公司營運所在的其他相關司法權區的規則、法律及法規。本集團已制定合規程序，旨在監察及確保持續遵守法律及法規。截至二零二二年十二月三十一日止年度，就本公司所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規，具體法律法規包括百慕達公司法、上市規則、收購守則、公司條例、證券及期貨條例以及有關僱傭、職業健康及安全或勞工準則、產品責任、反貪污及環境保護的法律及法規。

業績及股息

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第87至88頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息（「二零二二年末期股息」）每股1.2港仙（二零二一年：無）。倘獲股東於二零二三年股東週年大會上批准，二零二二年末期股息將以現金方式派發予於二零二三年六月十二日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。預期股息單將於二零二三年七月六日（星期四）或前後寄發予股東。

五年財務概要

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第81頁。

銀行借款

本集團銀行借款於截至二零二二年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

股本

本公司股本於截至二零二二年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

優先購買權

公司細則及百慕達法律均無優先購買權之規定，以要求本公司須向現有股東按比例發行新股。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別載於綜合財務報表附註49及附註36及綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，本公司可供分派儲備為人民幣8,700,612,000元。於二零二二年十二月三十一日，本公司股份溢價為人民幣17,993,202,000元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣17,993,202,000元），可供以繳足紅股方式分派。

主要客戶及供應商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 佔總營業額 之百分比 (%)
五大客戶	30.97
最大客戶	23.96

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 佔總採購額 之百分比 (%)
五大供貨商	15.69
最大供貨商	4.27

截至二零二二年十二月三十一日止年度任何時間，據董事深知及所信，本公司董事、彼等的緊密聯繫人或任何擁有5%以上已發行股份數目的股東概無在五大客戶或供應商中擁有任何權益。

董事會報告

董事

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

由偉先生(董事長) (於二零二二年九月三十日辭任)
曹榮根先生

非執行董事

陳朗先生(董事長) (於二零二二年九月三十日獲委任)
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 金紫荆星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

年內，由偉先生辭任執行董事兼董事長後，陳朗先生獲委任為非執行董事兼董事長。由先生與董事會並無意見分歧，亦無有關本公司事務的任何事項須提請股東垂注。

非執行董事及獨立非執行董事具特定委任年期。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。根據公司細則第84(2)條，退任董事符合資格重選，並於退任會議上繼續出任董事。輪值退任董事將包括(如有需要確定輪值告退之董事數目)任何願意退任但不願重選連任之董事。其他須予退任之董事將為自上次重選連任或委任後任期最長之輪值告退董事。就此而言，曹榮根先生、馬德偉先生及林建明先生將於二零二三年股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。有關重選董事之詳情載於寄發予股東之通函(隨附二零二三年股東週年大會通告)內。

各董事的簡介載於本年報董事及高管人員一節。

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二二年中期報告刊發日期後董事資料之最新情況(如有)載於本年報「董事及高管人員」一節。

於本年度內及截至本年報日期，於本公司附屬公司董事會任職的所有董事名單已載於本公司網站。

董事之服務合約

擬於二零二三年股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團任何成員公司訂立本集團在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的任何服務合約。

董事會報告

董事於合約之權益

於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間或於該年度結束時，董事概無在對本集團業務有重大影響之任何合約（本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司乃合約訂約方）中直接或間接擁有重大權益。

董事及高級管理人員酬金

於股東大會上，董事會獲股東授權釐定董事薪酬。董事薪酬由董事會根據薪酬委員會參考其工作複雜性、工作量及職責作出之建議以及本公司之薪酬政策釐定。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之董事酬金載於綜合財務報表附註14。

於二零二二年支付予高級管理人員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
人民幣1,000,000元以下	0
人民幣1,000,000元至人民幣1,499,999元	4
人民幣1,500,000元至人民幣1,999,999元	0
人民幣2,000,000元至人民幣2,499,999元	0
人民幣2,500,000元至人民幣2,999,999元	0

董事於競爭業務之權益

除擔任本公司及／或其附屬公司的董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

獲准許的彌償條文

根據公司細則規定，董事及高級職員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或招致之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，從本公司之資產及溢利中獲得彌償，可就此獲保證免受任何損害。

本公司已為本公司及其附屬公司的董事及高級職員安排董事及高級職員責任保險，該保險於整個年度有效，且直至本年報日期仍然有效。

董事會報告

董事及最高行政人員之權益

於二零二二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉總數

董事／最高行政 人員姓名	公司／相聯 法團名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔已發行 股本的 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：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 該百分比（約整至小數點後兩位數）乃根據本公司於二零二二年十二月三十一日之已發行股份總數14,231,124,858股計算。

除本文披露者外，於二零二二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，概無任何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、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

除本文披露者外，本公司或本公司任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司概無於截至二零二二年十二月三十一日止年度內任何時間或於二零二二年十二月三十一日參與任何安排，使董事或其各自聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告

主要股東權益

於二零二二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊之記錄，或根據向本公司及聯交所發出之通知，主要股東持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉總數

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	普通股	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%
中糧香港	普通股	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	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
大悅城控股集團	普通股	9,133,667,644 (L) (附註2)	64.18%
得茂	普通股	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.	普通股	1,112,905,624 (L)	7.82%
		1,112,905,624 (P)	7.82%
GIC Private Limited	普通股	993,258,000 (L) (附註4)	6.98%

附註：

1. 股份百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於二零二二年十二月三十一日之股份總數(即14,231,124,858股股份)及假設1,095,300,778股可轉換優先股並無全數轉換為1,095,300,778股股份計算。可轉換優先股的百分比乃根據於二零二二年十二月三十一日已發行的1,095,300,778股可轉換優先股計算。
 2. 於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂及明毅以及透過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。於二零二二年十二月三十一日，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. 於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，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. 於二零二二年十二月三十一日，GIC Private Limited(作為投資管理人)持有993,258,000股普通股。
- L. 表示好倉。
- P. 表示可供借出的股份。

除本文披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之本公司權益登記冊。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據公開資料及就董事所知，於本年報日期，本公司全部已發行股份（不包括可轉換優先股）中的25%由公眾持有。

關連交易（包括持續關連交易）

概覽

下文載列有關於截至二零二二年十二月三十一日止年度生效且根據上市規則第14A章須於本年報披露之關連交易及持續關連交易的資料，主要包括本集團與COFCO Group（就本節而言包括中糧集團的聯營公司）的交易。

關連人士

截至二零二二年十二月三十一日，中糧集團間接持有本公司66.76%已發行股本，為本公司之控股股東。根據《上市規則》第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將是本公司的關連人士。中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括於中國及海外從事物業開發及管理、於中國從事農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

I. 關連交易

延長財務資助

於二零二二年十二月二十三日，上海悅耀發展有限公司（「上海悅耀」，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司）與上海前灘國際商務區投資集團有限公司（「上海前灘」，一間於中國註冊成立的公司，為上海悅耀的主要股東）就延長貸款（定義見下文）期限訂立貸款協議（「二零二二年貸款協議」）。據此，上海悅耀已同意向上海前灘提供總額不超過人民幣1,100,000,000元的無抵押循環貸款融資（「貸款」）。二零二二年貸款協議的貸款期限自二零二二年十二月二十七日至二零二三年十二月二十六日止。除貸款期限外，二零二二年貸款協議的條款及條件乃主要基於上海悅耀與上海前灘於二零二一年十二月十六日訂立的貸款協議而訂立。上海前灘可於貸款期限內按二零二二年貸款協議的條款及條件提取及償還全部或部分貸款，惟於貸款期限內任何時間根據貸款所提取的款項總額不得超過人民幣1,100,000,000元。有關詳情載於本公司日期分別為二零二二年十二月二十三日及二零二三年二月十七日的公告及通函。

貸款將根據其未償還本金額產生利息收入，這將為本集團貢獻收入。

上海悅耀為本公司間接非全資附屬公司。上海前灘持有上海悅耀50%股權，因而為其主要股東。故此，上海前灘為本公司於附屬公司層面的關連人士。

董事會報告

II. 持續關連交易

關於本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度之持續關連交易（「該等持續關連交易」）的概述如下：

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務
- (c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務
- (d) 財務服務

持續關連交易詳述

(a) 出租物業予COFCO Group

截至二零二二年十二月三十一日，本集團若干成員公司通過訂立多項租賃協議將商用物業出租予COFCO Group。該等出租的物業一般由COFCO Group相關成員公司用作總部、辦公室、營業部或其他商業用途。

本公司認為，本公司在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，目的主要是用以滿足本公司及COFCO Group的商業需求。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立租賃總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日、二零一九年十二月三十日及二零二二年十一月二十一日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至二零二五年十二月三十一日，藉以規管本公司與COFCO Group所訂立租賃安排之條款。

年內根據租賃總協議應付租金及管理費的二零二二年年度的上限及實際發生金額載列如下：

年度上限 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
260,000	146,737

根據租賃總協議，COFCO Group應付租金及管理費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，由本集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的品質及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

董事會報告

(b) COFCO Group向本集團提供酒店及物業管理服務

於年內，COFCO Group若干成員公司向本集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	本集團相關 成員公司	提供予本集團的酒店及 物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 天津大悅城分公司	大悅城(天津) 有限公司	為天津南開大悅城提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 蘇州分公司	蘇州市相之悅房地 產開發有限公司	為蘇州天悅提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 西單分公司	西單大悅城有限公司	為西單大悅城提供物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 武漢分公司	武漢大悅城房地產開發 有限公司	為武漢中糧光谷祥雲提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 青島分公司	青島大悅城房地產 開發有限公司	為青島金沙•中糧祥雲提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 成都分公司	成都天府辰悅置業 有限公司	為成都中糧天府祥雲提供物業 管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 重慶分公司	重慶澤悅實業 有限公司	為重慶中糧•中央公園祥雲提供 物業管理服務
中糧地產集團深圳物業管理有限公司 瀋陽分公司	瀋陽大悅城發展有限公司	為瀋陽大悅城提供物業管理服務

COFCO Group向本集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店鋪、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及

董事會報告

- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、綠化維護、客戶服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

在年內，本公司根據物業管理總協議就酒店及物業管理服務應付服務費的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
135,000	60,912

本公司認為，本集團將從COFCO Group獲得穩定及更高質量的酒店及物業管理服務。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日訂立物業管理總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日、二零一九年十二月三十日及二零二二年十一月二十一日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至二零二五年十二月三十一日，藉以規管提供酒店及物業管理服務之條款。

根據物業管理總協議，酒店及物業管理服務之服務費須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。本集團接受COFCO Group提供的酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

本集團的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協議之收費價格協商確定。

(c) 自COFCO Group採購主食食材、獲取餐飲服務及其他配套服務

於年內，本集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於本集團日常業務營運、本集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為本集團員工福利及贈予客戶及業務夥伴的公司禮品。COFCO Group亦為本集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓本集團獲取批量採購折扣及確保對本集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為，本公司繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對本集團有益。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於二零一三年十一月二十九日就COFCO Group向本集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議，並分別於二零一四年十一月三日、二零一六年十二月二十一日、二零一九年十二月三十日及二零二二年十一月二十一日訂立四份補充協議，將其年期進一步延至二零二五年十二月三十一日。

董事會報告

在年內，根據採購總協議應付主食食材及餐飲服務採購額的年度上限及實際發生金額如下：

年度上限 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)	實際金額 (截至二零二二年十二月三十一日止財政年度) (人民幣千元)
37,000	5,079

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合下文「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由本集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素（例如供應品及服務的數量及品質、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本）或基於規定收費標準或相關方不時協議之採購價格協商確定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須載列於本集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

條款： 協議已經本公司獨立股東於二零一三年十二月十八日的股東特別大會批准後作實。有效期自二零一三年十二月十九日至二零一六年十二月三十一日止，並經四份補充協議補充，將其年期進一步延至二零二五年十二月三十一日，可按本公司與中糧集團協議的條款續期，惟須遵守相關《上市規則》的規定。

框架協議： 協議均為框架協議，本集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。本集團及COFCO Group的成員公司可不時就本集團提供或獲取租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議條款不得抵觸相關總協議的條款。本集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎本集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立具體協議而定。

董事會報告

定價基準： 本集團或COFCO Group(視情況而定)根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由本集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若或不遜於公平市場租金或獨立第三方向本集團或本集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

本集團相關成員公司根據總協議訂立具體的租賃、服務及／或產品協議前須：

- (a) 如果價格是單一決定性因素(i)自不少於兩個獨立第三方供貨商取得有關供應本集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供不少於兩份其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售記錄。在此情況下，本集團根據總協議應付的採購金額、租金及服務費以及其他相關條件就本集團而言須不遜於該等報價或記錄(視情況而定)；或
- (b) 如果價格只是決定性因素之一，通過談判並在有需要時獲取有關的報價和／或定價記錄以便在公平的基礎上決定交易的整體條款。

終止： 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

(d) 財務服務

於二零一六年九月三十日，本公司、中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)與本公司之全資附屬公司大悅城商業管理(北京)有限公司(「大悅城商管」)訂立財務服務協議(「財務服務協議」)，據此，中糧財務將為本集團提供存款服務及委託貸款服務。財務服務協議的年期將至二零一七年十二月三十一日止。有關財務服務協議由本公司、中糧財務與大悅城商管於二零一七年十二月二十一日續簽，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日。

於二零二零年七月十七日，本公司、中糧財務與本公司的間接全資附屬公司大悅城商業管理(天津)有限公司(「管理公司」)訂立二零二零年財務服務協議，以為中糧財務向本集團提供持續存款服務及委託貸款服務作出提前安排，自相關股東特別大會之日(即二零二零年八月三十一日)起延長年期三年。二零二零年財務服務協議、其項下擬進行之交易及二零二零年年度上限已於二零二零年八月三十一日召開的股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事會報告

中糧財務是一家非銀行金融機構，受中國人民銀行及中國銀保監會規管，獲授權向本集團提供各種財務服務，包括接受存款和委託貸款服務。該等安排的主要理由及裨益如下：(i)本集團(包括管理公司)可利用中糧財務作為媒介，促使更具效率地調配本公司附屬公司之間的資金；(ii)該等安排可擴大備用資金的用途及可將收集的資金用以償還本公司附屬公司對外的商業貸款，盡量提高本集團資金的效益；(iii)該等安排可促進本集團(包括管理公司)內的資金流動性，提升本集團的整體償債能力，協助監控財務風險；(iv)該等安排有助於節省財務成本，因而提升本集團的盈利能力，股東(包括少數股東)能從中受惠；(v)該等安排可迅速準確地監察及規管本集團(包括管理公司)的資金用途；(vi)中糧財務於二零零二年成立，其組織架構完善且內控機制標準化。中糧財務自成立以來，其經營狀況穩健，財務業績良好，無任何違規情況發生；(vii)中糧財務與國內八大銀行設有完善的營運網絡，八大銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國銀行、中國農業銀行、招商銀行、交通銀行、中信銀行及中國農業發展銀行，而該網絡已成為匯集本公司附屬公司間資金的必要及有效的手段；(viii)中糧財務與上列國內銀行協定不少於人民幣75億元的信貸額度，其融資能力相對強大；(ix)與單一或少數第三方商業銀行相比，本公司相信，中糧財務可為本集團提供更多元化且更靈活的財務服務；及(x)本公司相信，中糧財務作為本集團財務服務供應商而需承受的風險，不會高於中國的獨立商業銀行。

中糧財務提供的存款服務不收費，且作為接受存款的金融機構，中糧財務將參考中國人民銀行發佈的人民幣存款基準利率，以不低於中國其他金融機構按類似條款所提供的存款利率向本集團附屬公司及管理公司支付利息。於二零二零年財務服務協議期限內的任何一日內，本集團根據二零二零年財務服務協議於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其應計的相關利息)應不超過人民幣1,500百萬元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團於中糧財務的每日最大存款餘額(包括其相應累積的利息)為人民幣1,500百萬元。

中糧財務將就向本集團提供的委託貸款服務收取手續費，與其他提供相似服務的獨立金融機構比較，該費用相同或對本集團而言更優惠。二零二零年財務服務協議年期內，本集團應向中糧財務支付的手續費將不超過每年人民幣5百萬元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，中糧財務向管理公司提供委託貸款收取的年度手續費為人民幣1.782百萬元。

中糧財務為本公司間接控股股東中糧集團的間接全資附屬公司，故此，中糧財務為本公司的關連人士。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認所該等持續關連交易(i)均於本集團日常及一般業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)已根據其各自協議的條款而進行，而交易條款公平合理，符合股東整體利益。

董事會報告

持續關連交易之年度審閱

根據《上市規則》第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則第3000號(修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就該等持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。根據所進行的工作，核數師已於致董事會的函件中確認，其並無注意到任何事項令其相信：

- a. 持續關連交易並未獲董事會批准；
- b. 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，持續關連交易在所有重大方面均不符合本集團的定價政策；
- c. 持續關連交易在各重大方面並無根據規管該等交易的相關協議訂立；
- d. 持續關連交易的總金額已超過本公司設定的年度上限。

重大合約

本集團已於緊接本年報日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 上海鵬利置業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與中糧地產投資(北京)有限公司(本公司之關連人士)所訂立日期為二零二零年六月十一日的收購協議，內容有關以代價人民幣577,794,100元收購蘇州市相之悅房地產開發有限公司的50.1%股權。

根據《上市規則》第13.21條作出的披露

於二零一八年一月十八日，本公司作為借款人與中國銀行(香港)有限公司作為貸款人簽訂授信函。銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供授信額度：(i)定期貸款最多700,000,000港元或等值之美元；(ii)循環貸款最多300,000,000港元或等值之美元；及(iii)財務信用額度60,000,000港元。定期貸款須於首次提款日期後滿三年當日悉數償還；而循環貸款則須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。根據授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及/或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及/或未能維持管理控制本公司，則將構成違約事件。當發生違約事件時，銀行有權不作另行通知隨時或之後不時於本公司的銀行帳戶中扣除本公司就有關該等額度尚欠及應付銀行的所有款項。詳情載於日期為二零一八年一月十八日的公告。

董事會報告

於二零一九年十月二十四日，本公司間接全資附屬公司Bapton作為借款人、本公司作為擔保人與若干銀行作為貸款人簽訂800,000,000美元雙重期限貸款協議。銀行按照貸款協議所載的條款及條件向Bapton提供總額為800,000,000美元的雙期定期貸款，第一期金額為400,000,000美元（「第一期貸款」），而第二期金額為400,000,000美元（「第二期貸款」）。第一期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，而第二期貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計60個月後的當日。根據授信函，倘中糧集團(a)不是或不再是本公司單一最大股東或對本公司擁有管理控制權（直接或間接）；及／或(b)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款額度的全部或任何部分應立即取消；和／或全部或部分貸款連同應計利息，以及應計或未償還的所有其他金額應立即到期應付；和／或全部或部分貸款應立即按要求支付。詳情載於日期為二零一九年十月二十四日的公告。

於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函A」）。該銀行按照授信函A所載的條款及條件向本公司提供循環貸款最多400,000,000港元或等值之美元的授信額度（「循環貸款」）。該循環貸款須於每個利息期完結時償還或再借貸，或當按銀行要求時全額償還。於二零一九年十二月四日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂授信函（「授信函B」）。該銀行按照授信函B所載的條款及條件將給予本公司的財務信用額度由60,000,000港元擴大至100,000,000港元。於二零二零年十二月九日，本公司作為借款人與該銀行作為貸款人簽訂補充授信函（「補充授信函」）。該銀行按照補充授信函所載的條款及條件將給予本公司的財務信用額度由100,000,000港元擴大至400,000,000港元（「財務信用額度」）。財務信用額度項下的每筆交易的最長期限不超過五年。根據授信函A、授信函B及補充授信函，倘中糧集團(a)未能維持中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會轄下的公司；及／或(b)未能維持作為本公司單一最大股東及／或未能維持對本公司的管理控制權，則將構成違約事件。當發生違約事件時，本公司有關財務信用額度及／或循環貸款應付及尚欠銀行的所有款項即時到期並應予償還。詳情載於日期分別為二零一八年一月十八日、二零一九年十二月四日及二零二零年十二月九日的公告。

於二零二一年四月二十九日，本公司作為借款人與一家銀行作為貸款人簽訂授信函，以全部取代並代替於二零一九年一月二十九日簽訂的原授信函。該銀行按照授信函所載的條款及條件向本公司提供非承諾循環貸款最多500,000,000港元或等值之美元和人民幣的授信額度的授信。該授信的屆滿日應自生效日期起十二個月止或延長至銀行視年審情況而自行決定的日期。根據授信函，中糧集團應維持作為本公司單一最大股東，否則授信函將被終止，且與該授信有關的所有未償債務應全額償還和結清。詳情載於日期分別為二零一九年一月二十九日及二零二一年四月二十九日的公告。

董事會報告

於二零二一年九月十七日，本公司作為借款人與若干銀行作為貸款人簽訂貸款協議。貸款人按照貸款協議所載的條款及條件向本公司提供600,000,000美元或等值之多段定期貸款，共分為三段。A段金額為100,000,000美元或等值（「**A段貸款**」），B段金額為200,000,000美元或等值（「**B段貸款**」），而C段金額為300,000,000美元或等值（「**C段貸款**」）。A段貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，B段貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計36個月後的當日，而C段貸款的最終到期日為自貸款協議日期起計60個月後的當日。根據貸款協議，倘中糧集團(a)並非或不再是本公司單一最大股東（直接或間接）或對本公司擁有管理控制權；及／或(b)並非或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款人所承擔的貸款金額的全部或任何部分應予以取消，並減至零；及／或全部或部分貸款金額連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項應立即到期償還。詳情載於日期為二零二一年九月十七日的公告。

在二零二二年十月十七日，本公司間接全資附屬公司Bapton作為借款人、本公司作為擔保人與一組金融機構作為貸款人（「**貸款人**」），簽訂一份有關423,000,000美元（「**該貸款**」）多段定期貸款協議（「**貸款協議**」）。該貸款共分為三段，A段金額為173,000,000美元（「**A段貸款**」），B段金額為150,000,000美元（「**B段貸款**」），而C段金額為100,000,000美元（「**C段貸款**」）。A段貸款為自貸款協議日期（「**貸款協議日期**」）起計為期36個月，B段貸款及C段貸款各自為自貸款協議日期起計為期60個月。根據貸款協議，倘中糧集團有限公司(a)不是或不再是本公司單一最大股東及／或對本公司擁有管理控制權（直接或間接）；及／或(b)不是或不再是由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會或中國中央政府大部份擁有或以其他方式控制，則將構成違約事件。當發生違約事件時，貸款人承諾的貸款額度的全部或任何部分將被予以取消，並減至零；及／或全部或部分該貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項將立即到期應付。有關詳情載於日期為二零二二年十月十七日的公告。

管理合約

截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分的業務管理及行政工作有關之合約。

可換股證券、認股權證或購股權

本公司於二零一三年十二月十九日完成收購，收購交易之代價透過向得茂發行1,095,300,778股可轉換優先股部分償付。現本公司擁有兩類股份，即普通股及可轉換優先股。

可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股份份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

董事會報告

- 換股權：** 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合《上市規則》第8.08條最低公眾持股量的規定。
- 贖回：** 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。
- 股息及分派權益：** 可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。
- 本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。
- 投票權：** 可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓：** 轉換優先股持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。
- 地位：** 除公司細則明確規定外，以及惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外，可轉換優先股與股份享有同等權益。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 調整：** 若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。
- 上市：** 公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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。

董事會報告

不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭承諾期間，中糧集團將不會且促使其附屬公司（大悅城控股集團及其附屬公司除外）不會直接或間接（無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司或其他）於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有任何直接或間接從事與本集團受限制業務構成競爭的業務或公司權益。於二零二二年十二月三十一日審閱所有相關資料後，獨立董事委員會認為截至二零二二年十二月三十一日止年度，中糧集團已遵守不競爭承諾。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第41頁至60頁之「企業管治報告」。

關連方交易

日常業務過程中所進行的關連方交易詳情載於綜合財務報表附註46。屬於上市規則所界定之關連交易的關連方交易，已遵守上市規則的適用規定。

慈善捐款

於本財政年度，本集團捐贈的慈善捐款金額為人民幣2,364,000元（二零二一年：人民幣21,628,200元）。

稅項減免

董事並不知悉股東因持有股份而可獲得任何稅務減免。

股票掛鈎協議

除上述及綜合財務報表附註35就可轉換優先股所披露者外，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度概無訂立或於年末亦概無存在將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何協議致使將會或可能導致本公司發行股份的任何股票掛鈎協議。

回顧年度結束後事項

除本年報各相關章節所披露及本公司(1)日期分別為二零二三年一月十八日及二零二三年二月二十日有關提供財務資助的公告；(2)日期為二零二三年三月十七日有關收購位於中國南京市土地使用權的公告；(3)日期為二零二三年三月二十一日有關根據上市規則第13.18條作出之披露的公告；(4)有關中國證券監督管理委員會批准發行境內公司債券的公告；及(5)日期為二零二三年三月二十七日有關本公司根據擔保協議以一間銀行為受益人，按本公司間接持有的項目公司股權比例，就項目公司於融資協議項下20%付款責任提供擔保的公告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日後直至本年報日期，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。

董事會報告

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。有關審核委員會之工作及組成情況的資料載於本年報之「企業管治報告」內。

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期至二零二三年股東週年大會結束。信永中和(香港)會計師事務所有限公司將退任，並在符合資格及願意膺選連任。續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於二零二三年股東週年大會上提呈供股東批准。

謹代表董事會

董事長

陳朗

二零二三年三月三十一日

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合業績收益	20,831,357	12,313,297	14,109,832	10,337,768	8,128,914
本公司擁有人應佔之年度溢利	530,773	591,666	1,104,533	1,635,906	2,103,271

	於十二月三十一日				
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
綜合資產及負債					
總資產	140,003,492	131,020,391	124,167,334	110,977,370	98,860,489
總負債	81,914,214	73,000,971	70,572,441	61,139,477	53,689,705
總權益	58,089,278	58,019,420	53,594,893	49,837,893	45,170,784
本公司擁有人應佔權益	29,924,332	29,858,111	29,447,710	29,035,061	28,209,016

獨立核數師報告



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

致大悅城地產有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核第87至219頁所載大悅城地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況以及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥善編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下的責任在吾等的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證屬充足及適當，能為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核於本期綜合財務報表中最重要的事項。吾等在審核整體綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

投資物業估值

吾等將投資物業估值確定為一項關鍵審核事項，此乃由於估值過程乃基於對未來業績的估計、一系列的假設及關鍵輸入數據的釐定，而上述各項皆涉及判斷。

有關該等輸入數據的任何變動均可能對貴集團投資物業的公允價值造成重大影響。管理層在外聘獨立估值師的協助下釐定貴集團投資物業於二零二二年十二月三十一日的公允價值。

投資物業、相關關鍵估計不確定因素及會計政策的詳情分別載列於綜合財務報表附註16、4及3。

物業銷售收益

鑒於年內已確認銷售交易金額及數量較大，吾等已將物業銷售收益確定為一項關鍵審核事項。

物業銷售收益及會計政策的詳情分別載列於綜合財務報表附註5、3及4。

吾等的審計如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業所作估值進行的程序包括：

- 瞭解及評核管理層的評估流程。
- 評估管理層委聘的外聘估值師的資歷、能力及客觀性。
- 取得由外聘估值師編製的估值報告副本並與外聘估值師及內部估值專家進行討論，以了解釐定估值的基準。
- 在內部估值專家的協助下質疑外聘估值師於進行投資物業估值時所使用的方法及判斷，以及取得外聘估值師就支持關鍵輸入數據所使用的市場證據。
- 評估於綜合財務報表中對投資物業公允價值計量披露的充分性(包括公允價值計量等級、估值技術及重大不可觀察輸入數據)。

吾等就物業銷售收益進行的程序包括：

- 瞭解、記錄及測試確認物業銷售收益所採用的關鍵內部控制。
- 以抽樣方式挑選物業銷售交易並：
- 閱覽已簽署的買賣協議，以了解物業交付時間及所有權轉移的相關條款；
- 取得有關物業交付及所有權轉移的證據；及
- 將所記錄的交易及相關付款的貨幣金額與就已出售物業簽署的買賣協議進行對賬。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的所有資料，惟不包括綜合財務報表及吾等出具的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作推斷其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。在此方面，吾等並無任何報告。

貴公司董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，並負責貴公司董事認為對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有吾等根據百慕達公司法例第90條及協定的委聘條款僅向全體股東報告意見而不作其他用途的核數師報告。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘有關錯誤陳述個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審計的一環，在審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估貴公司董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對貴公司董事採用以持續經營為基礎的會計法的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等對審核意見承擔全部責任。

吾等與管治層就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等進行溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向管治層作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜，以及為消除威脅而採取的行動或相關防範措施(如適用)。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與管治層溝通的事項中，吾等釐定對審核本期間綜合財務報表至關重要的事項，有關事項因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等的報告中傳達某事項造成的負面後果超出由此產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃銓輝先生。

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

二零二三年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	20,831,357	12,313,297
銷售及提供服務的成本	10	(14,424,999)	(7,599,709)
毛利		6,406,358	4,713,588
其他收入	6	340,982	297,531
其他收益及虧損淨額	7	(311,977)	(122,800)
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回	8	(102,410)	(308,482)
分銷及銷售成本		(851,314)	(738,283)
行政開支		(865,073)	(914,879)
下列各項之公允價值(虧損)/收益：			
投資物業	16	(782,608)	167,489
透過損益按公允價值列賬之金融負債		(9,628)	(19,376)
融資成本	9	(1,251,797)	(853,721)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	20	(40,226)	35,692
應佔合營企業溢利	21	68,164	202,080
除稅前溢利	10	2,600,471	2,458,839
所得稅開支	11	(1,499,893)	(973,957)
年度溢利		1,100,578	1,484,882
下列各方應佔年度溢利：			
本公司擁有人		530,773	591,666
永久性資本工具持有人		334,593	353,102
非控股權益		235,212	540,114
		1,100,578	1,484,882
每股基本及攤薄盈利	13	人民幣 3.5 分	人民幣 3.9 分

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	63,155,846	61,157,220
物業、廠房及設備	17	3,088,938	3,283,793
使用權資產	18	1,530,879	1,614,264
無形資產	19	109,946	107,732
所持聯營公司權益	20	750,483	117,264
所持合營企業權益	21	6,323,625	6,229,516
給予聯營公司的貸款	23	2,432,941	832,613
給予非控股權益的貸款	23	147,000	–
透過損益按公允價值列賬之金融資產		510	510
商譽		184,297	184,297
按金	26	158,575	185,892
遞延稅項資產	22	314,755	186,345
對沖工具		241,852	–
		78,439,647	73,899,446
流動資產			
存貨		14,666	14,176
待售物業	24 (a)	4,615,638	7,597,916
待售在建物業	24 (b)	33,417,306	32,691,200
應收賬款	25	117,615	120,189
合約成本		85,518	68,839
按金、預付款項及其他應收款項	26	2,886,192	3,063,217
應收同系附屬公司款項	27	25,613	52,127
應收非控股權益款項	27	51,574	48,659
應收合營企業款項	27	38,079	33,434
應收聯營公司款項	27	743,737	652,931
給予聯營公司的貸款	23	1,015,816	771,938
給予非控股權益的貸款	23	995,000	1,020,000
可收回稅項		414,307	500,476
對沖工具		157,123	230
受限制銀行存款	28	84,892	127,216
已抵押存款	28	5,402	5,500
現金及銀行結存	28	16,895,367	10,352,897
		61,563,845	57,120,945
資產總值		140,003,492	131,020,391

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	29	6,004,257	5,276,556
其他應付款項及應計費用	30	6,873,925	5,355,517
合約負債	33	11,185,853	12,320,127
租賃負債		85,076	60,466
應付最終控股公司款項	27	8	28
應付中間控股公司款項	27	17,591	660
應付直接控股公司款項	27	–	15,550
應付非控股權益款項	27	194,222	367,599
應付聯營公司款項	27	511,904	202,510
應付合營企業款項	27	250,190	336,707
應付同系附屬公司款項	27	287,899	94,469
同系附屬公司給予的貸款	23	221,649	996,486
非控股權益給予的貸款	23	1,833,015	1,953,326
合營企業給予的貸款	23	–	2,524,800
第三方給予的貸款	23	25,560	1,211,694
銀行借款	31	4,935,955	8,400,146
應付所得稅及土地增值稅		1,014,592	708,889
遞延收入		1,551	1,538
應付債券	32	1,017,676	1,576,267
對沖工具		–	118,840
		34,460,923	41,522,175
流動資產淨值		27,102,922	15,598,770
總資產減流動負債		105,542,569	89,498,216

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	966,378	994,181
租賃負債		117,738	188,003
同系附屬公司給予的貸款	23	1,068,500	768,558
第三方給予的貸款	23	7,898,800	6,372,633
合營企業給予的貸款	23	5,574,800	–
非控股權益給予的貸款	23	821,872	–
銀行借款	31	19,406,417	12,776,484
遞延稅項負債	22	8,092,699	7,930,053
應付債券	32	2,962,245	2,409,314
對沖工具		–	39,570
應付非控股權益款項	27	4,842	–
應付合營企業款項	27	539,000	–
		47,453,291	31,478,796
資產淨值		58,089,278	58,019,420
股本及儲備			
股本	34	1,122,414	1,122,414
儲備	36	28,801,918	28,735,697
本公司擁有人應佔權益		29,924,332	29,858,111
永久性資本工具	37	7,245,471	8,311,498
非控股權益		20,919,475	19,849,811
總權益		58,089,278	58,019,420

第87至219頁列載之綜合財務報表已於二零二三年三月三十一日獲董事會審批及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

陳朗
董事

曹榮根
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	普通股本 人民幣千元 (附註(a) (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	不可償回			資本儲備 人民幣千元 (附註(d))	法定儲備 人民幣千元 (附註(d))	物業重估 儲備 人民幣千元	外幣換算 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久性		總權益 人民幣千元
			可轉換優先股 人民幣千元 (附註(a))	特別儲備 人民幣千元 (附註(a)及(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))							資本工具 人民幣千元 (附註37)	非控股權益 人民幣千元	
於二零二二年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,693,537	6,140,228	1,333,495	76,497	54,085	19,523,744	29,858,111	8,311,498	19,849,811	58,019,420
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,773	530,773	334,593	235,212	1,100,578
年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	298,863	-	-	-	(596,491)	-	(297,628)	-	9,552	(288,076)
年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	298,863	-	-	-	(596,491)	530,773	233,145	334,593	244,764	812,502
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132,620)	-	(132,620)
償還永久性資本工具(附註(f))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,768,000)	-	(2,768,000)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000	-	1,500,000
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	232,206	-	-	(232,206)	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,057,708	1,057,708
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(242,377)	(242,377)
其他	-	-	-	-	(9,320)	(157,604)	-	-	-	-	(166,924)	-	9,569	(157,355)
於二零二二年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,983,080	5,982,624	1,565,701	76,497	(542,406)	19,822,311	29,924,332	7,245,471	20,919,475	58,089,278

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	普通股本 人民幣千元 (附註(a) (附註34)	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	不可贖回			資本儲備 人民幣千元 (附註(c))	法定儲備 人民幣千元 (附註(d))	物業重估 儲備 人民幣千元	外幣換算 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久性		總權益 人民幣千元
			可轉換優先股 人民幣千元 (附註(a) (附註35)	特別儲備 人民幣千元 (附註(a)及(e))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))							資本工具 人民幣千元 (附註37)	非控股權益 人民幣千元	
於二零二一年一月一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,570,337	6,140,228	1,189,343	76,497	(22,598)	19,457,378	29,447,710	7,158,633	16,988,550	53,594,893
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	591,666	591,666	353,102	540,114	1,484,882
年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	147,019	-	-	-	76,683	-	223,702	-	15,483	239,185
年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	147,019	-	-	-	76,683	591,666	815,368	353,102	555,597	1,724,067
就永久性資本工具支付之利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,400)	-	(131,400)
償還永久性資本工具(附註f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,556,662)	-	(1,556,662)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,487,825	-	2,487,825
收購一間附屬公司額外權益(附註g)	-	-	-	-	(23,819)	-	-	-	-	-	(23,819)	-	(59,881)	(83,700)
法定儲備撥款	-	-	-	-	-	-	144,152	-	-	(144,152)	-	-	-	-
非控股權益注資(附註h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,266,350	3,266,350
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(900,805)	(900,805)
已宣派二零二零年末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(381,136)	(381,136)	-	-	(381,136)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)	-	-	(12)
於二零二一年十二月三十一日	1,122,414	17,993,202	1,722,317	(20,801,408)	2,693,537	6,140,228	1,333,495	76,497	54,085	19,523,744	29,858,111	8,311,498	19,849,811	58,019,420

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 已發行股本包括大悅城地產有限公司(「本公司」)普通股本、股份溢價、不可贖回可轉換優先股及特別儲備。
- (b) 其他儲備主要包括(i)於二零一二年及二零一三年共同控制實體的業務合併因合併會計法而分別產生的結餘人民幣288,561,000元及人民幣2,617,690,000元(已抵減二零一八年因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任人民幣336,470,000元(附註30))以及(ii)收購若干附屬公司額外權益所付現金代價與非控股股東所購入權益應佔淨資產賬面值之間的差額。
- (c) 資本儲備主要包括本公司最終控股公司中糧集團的注資，其中包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本公司一間附屬公司注資人民幣4,208,294,000元。
- 於二零一六年，本集團(定義見附註1)分別出售於立運有限公司(「立運」)、熙安有限公司(「熙安」)及錦星有限公司(「錦星」)的49%股權，致使其於該等三間附屬公司的股權減至51%。出售所得款項人民幣9,443,143,000元以現金收取。人民幣7,802,203,000元(即分別按比例分佔三間附屬公司資產淨值的賬面值)已轉撥至非控股權益。非控股權益增加與所收取代價之間的差額人民幣1,640,940,000元已調整至本集團的資本儲備。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就出售產生額外所得稅約人民幣157,605,000元，並對本集團的資本儲備進行調整。
- (d) 金額主要指於中華人民共和國(「中國」)註冊的公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按適用於中國成立企業的相關會計準則及財務條例釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (e) 於二零一三年十二月十九日，有關本公司新上市申請的非常重大收購、關連交易及反收購宣告完成。本公司從同系附屬公司中糧置地有限公司(「中糧置地」)收購中糧置地若干附屬公司(統稱「中糧置地附屬公司」)的股權以及若干中糧置地附屬公司於緊接完成收購中糧置地附屬公司前欠付中糧置地的未償還股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,618百萬元)(連同收購中糧置地附屬公司)，代價為本公司按發行價每股2.00港元分別向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司及中糧置地配發及發行本公司5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股新可轉換優先股(「反收購交易」)。於報告日期的特別儲備包括於二零一三年十二月完成的反收購交易產生的結餘人民幣11,138,521,000元。
- (f) 本集團於本年度償還本金額為人民幣27,680,000,000元(二零二一年：人民幣1,556,661,500元)的永久性資本工具。
- (g) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團自最終控股公司收購本公司的附屬公司台灣飯店有限公司之額外8.36%股權，代價約為人民幣83,700,000元。交易完成後，本集團持有台灣飯店有限公司100%股權。
- (h) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，非控股權益向一間附屬公司注資人民幣3,266,350,000元，當中人民幣540,000,000元以來自有關收購一項土地使用權非控股權益所轉讓非現金按金方式作出(已計入待售在建物業)。

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,600,471	2,458,839
經調整：		
融資成本	1,251,797	853,720
利息收入	(291,048)	(265,881)
應佔聯營公司虧損／(溢利)	40,226	(35,692)
應佔合營企業虧損	(68,164)	(202,080)
無形資產攤銷	10,965	13,529
使用權資產折舊	72,124	71,035
物業、廠房及設備折舊	200,195	223,699
下列各項之公允價值虧損／(收益)：		
投資物業	782,608	(167,488)
透過損益按公允價值列賬之金融負債	9,628	19,376
確認應收賬款減值虧損淨額	9,852	7,248
確認其他應收款項減值虧損淨額	3,542	1,795
確認非控股權益減值虧損淨額	71	–
確認同系附屬公司減值虧損淨額	7,336	–
確認合營企業減值虧損淨額	45,764	–
確認給予聯營公司的貸款減值虧損	35,845	299,439
匯兌虧損／(收益)淨額	249,113	(308,627)
收購附屬公司非控股權益變動	–	(23,819)
物業、廠房及設備減值虧損	–	62,692
待售物業減值虧損	209,114	–
待售在建物業減值虧損	81,972	266,643
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	2,043	(86,125)
出售無形資產之虧損淨額	–	2,529
出售附屬公司之收益	(10,314)	–
使用權資產之減值虧損淨額	–	13,227
營運資金變動前之經營現金流量	5,243,140	3,204,059

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動 – 續		
存貨(增加)/減少	(490)	10,269
待售物業減少	13,613,129	6,294,412
待售在建物業增加	(11,288,538)	(15,728,459)
應收賬款(增加)/減少	(7,278)	46,042
合約成本(增加)/減少	(16,679)	360
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)	266,362	(227,631)
應收非控股權益款項增加	–	(7,116)
應付非控股權益款項增加	30,595	19,875
應付賬款增加/(減少)	495,025	(1,492,465)
合約負債(減少)/增加	(1,134,274)	3,727,329
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	388,022	(10,866)
已收租金按金(減少)/增加	(36,766)	164,457
受限制銀行存款減少	42,324	57,824
應收中間控股公司款項減少	(114)	–
應付最終控股公司款項減少	(20)	(318)
應收同系附屬公司款項增加	(9,663)	(27,580)
應收合營企業款項增加	1,762	–
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	51,532	(97,558)
已收利息	140,605	143,318
已付按金增加	27,317	220
遞延收入增加/(減少)	13	(5,154)
經營所得/(所用)現金	7,806,004	(3,928,982)
已付中國企業所得稅及香港利得稅	(863,401)	(1,103,098)
已付土地增值稅	(365,995)	(184,658)
經營活動所得/(所用)現金淨額	6,576,608	(5,216,738)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(31,470)	(44,510)
使用權資產／租賃土地及土地使用權付款(附註18)	(894)	(55,399)
無形資產付款	(13,179)	(4,681)
投資物業付款	(1,304,496)	(2,485,660)
出售物業、廠房及設備所得款項	5,882	146,760
出售投資物業所得款項	2,902	2,777
向聯營公司注資	(983,839)	—
給予聯營公司的貸款	(2,560,981)	—
聯營公司償還貸款所得款項	1,061,797	—
給予非控股權益貸款	(147,000)	—
非控股權益償還貸款	25,000	80,000
出售附屬公司所得款項	5,942	33,010
合營企業償還貸款	—	166,440
向第三方支付收購合營企業的款項	—	(416,232)
收購土地作投資物業的已付按金增加	—	(51,686)
應收非控股權益款項增加	57,616	3,434
應收合營企業款項增加／(減少)	824	(29,801)
向一間合營企業注資	(25,600)	(85,000)
應收聯營公司款項增加	18,259	—
出售透過損益按公允價值列賬之股本投資所得款項	1,617	—
已抵押存款減少	98	2,415
投資活動(所用)現金淨額	(3,887,522)	(2,738,133)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動		
已付利息	(1,191,238)	(1,072,552)
償還永久性資本工具	(2,768,000)	(1,556,662)
償還應付債券	(1,491,050)	(732,212)
發行永久性資本工具	1,500,000	2,487,825
發行債券	1,494,812	–
就永久性資本工具支付之利息	(132,620)	(131,400)
就應付債券支付之利息	(143,964)	(175,358)
償還應付非控股權益款項	(6,686)	(1,121,326)
銀行借款所得款項	12,733,006	6,408,432
償還銀行借款	(11,102,985)	(9,626,331)
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)	(370,840)
償還租賃負債	(81,462)	(48,640)
償還合營企業款項	(19,555)	(26,297)
自非控股權益收購一間附屬公司額外權益	–	(83,700)
償還聯營公司款項	(99,610)	–
合營企業給予的墊款	305,000	294,000
聯營公司給予的墊款	408,233	713
償還同系附屬公司款項	(35,837)	(150,430)
非控股權益給予的貸款	1,963,162	1,780,010
償還非控股權益給予的貸款	(1,261,601)	(621,655)
合營企業給予的貸款	3,050,000	2,250,000
第三方給予的貸款	350,000	2,451,000
償還第三方給予的貸款	(19,440)	(7,200)
已付股息	–	(381,136)
向非控股權益派付的股息	(242,377)	(739,282)
非控股權益注資	1,057,958	2,726,350
融資活動所得現金淨額	3,772,668	2,253,309
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,461,754	(5,701,562)
年初之現金及現金等價物	10,352,897	16,049,627
匯率變動對以外幣持有之現金及銀行結餘的影響	80,716	4,832
年末之現金及現金等價物	16,895,367	10,352,897
年末之現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	16,866,904	10,325,072
非質押定期存款	28,463	27,825
綜合財務狀況表所呈列的現金及銀行結存	16,895,367	10,352,897

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

大悅城地產有限公司（「本公司」）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大悅城控股集團股份有限公司（「大悅城控股」）為一間於中華人民共和國（「中國」）成立的公司，其A股於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，所有數值均四捨五入至最接近千位數。

2. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 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(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」 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
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

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二四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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者的決策，則認為該資料屬重要。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

在批准綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團有足夠資源在可預見未來持續經營。因此，彼等在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末以公允價值計量之若干物業及金融工具除外（如下文所載的會計政策所解釋）。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允價值。

公允價值為市場參與者於計量日期按有序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債的公允價值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付、根據香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）入賬的租賃交易，以及與公允價值相似但非公允價值之計量（如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

計量非金融資產公允價值時，會考慮市場參與者將該資產用於最佳用途或將該資產出售給能夠用於最佳用途的其他市場參與者，以產生經濟利益的能力。

對於按公允價值交易的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入值之估值技術將於隨後期間用於計量公允價值，對估值技術予以校準，以使於初始確認時估值技術結果與交易價相等。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

此外，就財務報告目的而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表，倘本公司：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，則本公司視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，惟投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

當本集團為本集團兼任基金管理人的基金之投資者時，本集團將確定其是委託人還是代理人，以評估本集團是否控制相關基金。

代理人是主要為代表另一方或為另一方(委託人)的利益行事的一方，因此在行使被投資單位的決策授權時並不控制被投資方。在確定本集團是否為相關基金的代理人時，本集團將評估：

- 其對被投資單位的決策授權的範圍；
- 其他方擁有的權利；
- 根據薪酬協議應獲得的薪酬；及
- 決策人面臨其在被投資方持有的其他權益產生之回報發生變動的風險。

當本集團獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當本集團失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，年內所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由本集團獲得控制權當日起至本集團不再控制該附屬公司當日止計入綜合損益表。

損益及其他全面收入各項目撥歸本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司的權益變動並未導致本集團失去對附屬公司的控制權，列為權益交易。本集團權益的相關組成部分及非控股權益的賬面值將調整，以反映在附屬公司中的相對權益之變動，包括根據本集團與非控股權益的按比例利益將相關儲備在本集團與非控股權益之間進行重新分配。

非控股權益的調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司及非控股權益(如有)的資產及負債則終止確認。盈虧於損益中確認，並按(i)所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值的差額計算。附屬公司早前於其他全面收入確認之所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方式入賬，即按適用香港財務報告準則規定/許可重新分類至損益或轉撥至其他類別權益。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公允價值，將根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)於其後入賬作初步確認的公允價值，或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團為換取被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允價值之總額。有關收購之費用一般於產生時在損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債須符合「財務報表編製和呈列框架」(由二零一零年十月發佈的「財務報告概念框架」取代)中對資產和負債的定義。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則16號)確認及計量，猶如所收購租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日起12個月內屆滿；或(b)相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並經調整以反映租期條款與市場條款比較時屬有利或不利。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，超出與所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按公允價值計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股本權益於收購日期(即本集團獲得控制權之日期)重新計量公允價值，所產生之收益或虧損(如有)於損益或其他全面收益(如適用)確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽將分配至預計自合併之協同效應中受惠之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理目的監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位(或現金產生單位組別)之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。就商譽確認之所有減值虧損均不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時計入商譽的應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

對於因收購聯營公司及合營企業而產生之商譽，本集團之政策如下所述。

投資物業

投資物業為持有為賺取租金及作資本增值的物業，包括就該目的之在建物業。投資物業包括為未來未定用途持有的土地，其被視為持作資本增值目的。

投資物業亦包括確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業按公允價值計量，並就排除任何預付或累計經營租賃收入而作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業(續)

投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生年度計入損益。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

僅當有證據證明用途變更(包括以銷售為目的開始開發)時,投資物業方可轉移至存貨。

投資物業於出售時或當有關投資物業永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃,則終止確認列為使用權資產的租賃物業。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業的年度計入損益。

無形資產

本集團單獨收購之具有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷按直線法於估計可使用年期內確認。估計可使用年期及攤銷方法均可於各報告期末審查,並按未來適用基準入賬估計變動的影響。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認,並初步按其於收購日期的公允價值確認(視為其成本)。

初步確認後,於業務合併中所收購的有限可使用年期的無形資產乃按與獨立收購的無形資產相同的基準以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。於業務合併中所收購的具不確定使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

無形資產(續)

本集團經營若干服務專營權安排，據此，本集團為授權機關進行建設工程(如污水處理廠及運河文化中心)，以根據授權機關先前訂下的條件取得經營有關資產的權利。

本集團有權向公共服務使用者收取費用，該項權利於綜合財務狀況表中分類為無形資產。特許經營權項目在進入運營期間初始根據與資產有關未來經濟利益的預期實現方式選擇攤銷法進行攤銷。

無形資產於出售時或預期使用或出售無法產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之間差異計量)於終止確認資產時於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為包括持作生產或供應貨品或服務或作管理用途的有形資產(下文所述在建工程除外)。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用以生產、供應或管理之用的在建物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達至能夠以管理層擬定的方式經營的必要位置及狀況而直接應佔的任何成本及(對於合資格資產)按本集團會計政策資本化的借貸成本。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

於租賃土地及樓宇之所有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，租賃土地及樓宇成分之間的全部代價按初始確認時的相對公允價值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按資產(在建工程除外)的可使用年期以直線法撇銷已扣減剩餘價值的成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末審查，並按未來適用基準入賬估計變動的影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值的差額計量，並於損益內確認。

在建／待售物業

完成開發後擬作出售的在建物業以及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策，以成本模式計量外，在建物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。就從以公允價值計量的投資物業轉移至待售物業而言，該物業後續會計核算的成本視為用途變更日期的公允價值。

待售在建物業於完成後轉至待售物業。

尚在正常業務過程中持有一項物業乃為賺取租金或／及進行資本增值而非出售，如用途發生變更(通過與另一方開始經營租賃得以證明)時，本集團將該物業從存貨轉移至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額均於損益確認。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

合營企業指共同安排各訂約方據此共同控制安排，對共同安排之資產淨值享有權利。共同控制為約定共享一項安排之控制權，僅於相關活動的決策要求共享控制權各方一致同意時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債按權益會計法併入該等綜合財務報表。使用權益會計法處理的聯營公司及合營企業財務報表採用與本集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資初步按成本在綜合財務狀況表確認，隨後予以調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入。聯營公司／合營企業的資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團所持該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上屬於本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付的款項為限。

於聯營公司或合營企業的投資自被投資方成為一間聯營公司或合營企業之日起，採用權益法入賬。收購一間聯營公司或合營企業之投資時，任何超出本集團應佔被投資方的可識別資產和負債之淨公允價值之投資成本則確認為商譽，計入投資的賬面值。本集團應佔之可識別資產和負債之淨公允價值超過投資成本部分，經重新評估後，於收購投資期間於損益中立即確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能發生減值。當存在任何客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減出售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損不分配至任何資產，包括組成投資賬面值的一部分的商譽。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

本集團自相關投資不再為聯營公司或合營企業之日起終止使用權益法。倘本集團保留前聯營公司或合營企業權益，而所保留權益為一項金融資產，則本集團根據香港財務報告準則第9號將所保留權益按當日之公允價值計量，並以此為初步確認之公允價值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何所保留權益之公允價值及出售聯營公司或合營企業部分權益而得之任何款項之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則當出售相關聯營公司或合資企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業從該等交易產生之溢利及虧損，在綜合財務報表內確認時，僅以與本集團無關之於聯營公司或合營企業權益為限。

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值

於報告期末，本集團均會審閱物業、廠房及設備、使用權資產、具有有限可使用年期的無形資產以及合約成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產的可收回金額單獨估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試中，倘可建立合理及一致的分配基準時，企業資產分配至相關現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能建立合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。就於企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並將其與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

在本集團根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)將資本化資產之減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產之任何減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關但尚未確認為開支的成本，則作為就資本化資產而言合約成本的減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值而言計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對貨幣時間價值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

商譽以外之物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及合約成本減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值(如適用)，其後再根據單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。資產之賬面值並未削減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配予該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配予單位或現金產生單位組別內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表內，現金及銀行結餘包括現金(即手頭現金及活期存款)及現金等價物。現金等價物是指持有期限短(通常原始期限為三個月或更短)、流動性高、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的投資。持有現金等價物之目的為滿足短期現金需要，而非投資或其他目的。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損於本公司財務狀況表列賬。

金融工具

倘集團實體成為金融工具條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有從一般渠道買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。從一般渠道買賣為須按市場上之規則或常規所制定之時間制度內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，除因與客戶之合約而產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量外。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生之利息／股息收入呈列為其他收入。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按透過其他全面收入按公允價值列賬(「透過其他全面收入按公允價值列賬」)的方式計量：

- 以出售和收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以透過損益按公允價值列賬的方式計量，但在應用香港財務報告準則第9號／首次確認金融資產之日，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資(並非持作買賣或收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併所確認的或然代價)公允價值的其後變動。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團所集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地指定須按攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬的方式計量的金融資產以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認有關資產不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

(ii) 透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬之金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

本集團對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括應收賬款(不包括租賃應收款項)、給予最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項、按金以及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款、現金及銀行結存)及其他項目(租賃應收款項(計入應收賬款)及財務擔保合約)的預期信貸虧損進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期可使用年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

本集團始終就應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對擁有大量餘額的債務人進行單獨評估，或使用帶有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，在此情況下本集團確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括歷史經驗及無需付出不必要的成本或努力而可得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團認為，倘合約付款自初始確認以來逾期超過30天，信貸風險則已顯著增加，除非本集團擁有合理且有理據的資料表明情況並非如此。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾之訂約方之日被視作評估合約是否出現減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人違約風險是否出現任何變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為具有較低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：(i)金融工具的違約風險較低；(ii)借款人有較強的能力履行其近期合約現金流量責任；及(iii)經濟及營商環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力。本集團認為，倘資產的外部信貸評級為「投資級」(符合全球公認定義)，或倘並無外部評級，資產的內部評級為「良好」，則債務工具的信貸風險較低。「良好」指對手方的財務狀況穩健且並無逾期欠款。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不太可能悉數向其債權人(包括本集團)付款(未考慮本集團所持有的任何抵押品)時，即發生違約。

不論上述情況如何，本集團認為，當金融資產逾期超90天，即屬發生違約，除非本集團擁有合理且可支持的資料以證明更為滯後的違約標準更為適當。

(iii) 信貸減值之金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因與借款人財政困難相關的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人很可能陷入破產或進行其他財務重組；

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清盤或已進入破產程序,或就應收賬款而言,當款項逾期三年以上(以較早者為準)時,則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),已撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約損失率(即發生違約時的損失程度)及違約風險敞口。違約概率及違約損失率的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。就金融資產而言,違約風險敞口指資產於報告日期的賬面總值;就財務擔保合約而言,風險敞口包括截至報告日期已提取的金額,連同任何預期於未來違約日期前提取的額外金額(根據過往趨勢、本集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定)。

一般而言,預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額,並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言,用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言,根據擔保工具條款,本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此,預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言,本集團將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率,惟僅限於通過調整貼現率而非調整所貼現的現金不足考慮有關風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

本集團已按個別工具層級對給予關聯方和非控股權益的貸款／應收關聯方和非控股權益款項以及信用減值金融資產計量預期信貸虧損。為進行集體評估，按集體基準計量預期信貸虧損，或對可能尚無法獲得個別工具層級證據之情況進行評估，而本集團在製定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組經管理層定期審查，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按以下兩者中的較高者確認：按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減(倘適用)於擔保期間確認的累計收入金額。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿，或轉讓金融資產及將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則本集團可終止確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則本集團確認其於該資產之保留權益，以及須支付與之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並同時就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明於本集團扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按所得款項減直接發行成本入賬。

永久性工具被分類為股本工具，包括本集團不承擔交付現金或其他金融資產的合約義務，或本集團擁有全權酌情決定權無限期延遲支付分配和贖回本金。

回購本公司自有權益工具直接在股本中確認和扣除。購買、出售、發行或註銷本公司自有權益工具的任何收益或虧損均不計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債於為(i)收購方於應用香港財務報告準則第3號之業務合併中的或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為近期回購而購買；或
- 在初步確認時，其為本集團集中管理並擁有短期獲利之近期實際模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或指定及有效作對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方於企業合併中的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據本集團的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而引起的負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。其他情況引致的負債公允價值變動金額於損益確認。計入其他全面收入的歸因於金融負債之信貸風險的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債終止確認後轉撥至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項，應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業及非控股權益及第三方款項，控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款以及銀行借款及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

本集團於且僅於本集團的責任解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

因授予非控股股東的附屬公司股份認沽期權而產生之責任

因授予非控股股東的認沽期權產生的金融負債總額於購回附屬公司股份的合約責任確立時確認，即使有關責任取決於交易對方行使向本集團售回股份的權利。有關股份贖回金額的負債初步按估計購回價之現值確認及計量，並相應於其他儲備內入賬。於其後期間，授予非控股股東的認沽期權項下估計負債總額現值的重新計量於損益確認。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當本集團現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方對金融資產與金融負債進行抵銷，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計

本集團就現金流量對沖指定若干衍生工具為對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係以及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動。

在釐定某項預測交易(或其組成部分)是否極有可能發生時，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

評估對沖關係及成效

就對沖成效評估而言，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而起的現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效要求之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量得出的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效要求，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

在評估對沖項目與對沖工具的經濟關係時，本集團假設對沖的現金流量及／或對沖風險(合約或非合約指定)所依據的利率基準，或對沖工具的現金流量所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公允價值變動中有效的部分於其他全面收入中確認並於權益累積，不超過被對沖項目自建立對沖起累計公允價值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時於損益確認，並計入「其他收益及虧損淨額」項目。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計(續)

評估對沖關係及成效(續)

為重新分類現金流量對沖儲備中累積的收益及虧損金額，以便確定是否預期會發生對沖的未來現金流量，本集團假設對沖的現金流量(合約或非合約指定)所依據的利率基準並無因利率基準改革而改變。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入確認並於權益中累積的金額將於有關期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目於同一項目確認。然而，當被對沖預期交易導致確認一項非金融資產或非金融負債，則先前於其他全面收入確認並於權益中累積的收益及虧損將自權益撥出，並計入非金融資產或非金融負債的初始計量成本。該轉撥不影響其他全面收入。此外，倘若本集團預期於權益累積的部分或全部虧損將不會於未來恢復，則將有關金額即時重新分類至損益。

終止對沖會計處理

本集團僅在對沖關係(或其中一部分)不再符合有關合資格準則時(經重新調整(如適用)後)終止對沖會計處理。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法或會影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下，對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流量對沖而言，當時在其他全面收入確認並於權益中累積的任何收益或虧損仍保留在權益內，並於預期交易最終於損益內確認時予以確認。當預期交易預計不再發生，在權益項下累計的收益或虧損將即時在損益內確認。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號定義於初始、修改日期或收購日期(如適合)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的設備、傢俬及裝置以及汽車租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆解及搬遷相關資產、復原所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除獲分類為投資物業並按公允價值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

就本集團能於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於綜合財務狀況表內單獨呈列。符合投資物業和存貨定義的使用權資產分別呈列在「投資物業」、「待售在建物業」及「待售物業」中。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬並初步按公允價值計量。初步確認時公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有變動或發生重大事件或情況變動導致行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團就投資物業作為出租人訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將相關資產所有權附帶的全部風險及回報大部分轉移至承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，惟按公允價值模式計量的投資物業除外，該等成本於租期內按直線法確認為開支。非視乎指數或利率而定的可變租賃付款在產生時確認為收入。

自本集團的日常業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

分配代價至合約的各組成部分

在合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分相區分。

可退回租金按金

已收可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約作為兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

租賃變更

不屬於原始條款和條件的租賃合約代價變動作為租賃變更進行會計處理，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠措施。

本集團自變更生效日期起，將經營租賃的變更作為新租賃入賬，並將與原始租賃有關的任何預付款項或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

售後回租交易

本集團應用香港財務報告準則第15號規定評估售後回租交易是否構成本集團一項出售。

本集團作為賣方－承租人

就符合出售規定的轉讓而言，本集團作為賣方－承租人按資產之先前賬面值比例計量租回產生的使用權資產並確認與僅轉予買方－出租人的權利有關的任何損益。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

結算貨幣項目以及重新換算貨幣項目產生的外匯差額在產生期間於損益確認，惟既無計劃也不可能發生結算的應收或應付海外業務的貨幣項目(因此構成外匯業務投資淨額的一部分)的外匯差額則除外，其初步於其他全面收入確認並就出售或部分出售本集團於聯營公司／合營企業的權益自權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均以各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目則以期內平均匯率換算，惟在該年度內匯率大幅波動的情況下會採用交易日使用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於外幣換算儲備下的權益(在適當情況下歸屬於非控股權益)累計。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。存貨成本按加權平均基準釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減完工所需的所有估計成本及出售所需成本。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前法定或推定責任，而本集團很有可能須清償該責任且能夠就該責任的金額作出可靠估計時，則會須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，於報告期末清償該當前責任所需代價的最佳估計。當採用清償該當前責任而需要的估計現金流量計量撥備時，其賬面值為該等現金流的現值(倘貨幣時間價值影響為重大)。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。由於未計入其他年度應課稅或可扣稅收支項目以及毋須課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利有別於除稅前溢利。本集團的即期稅項責任按報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時性差異，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產。倘暫時性差異產生自商譽或產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易首次確認資產及負債(業務合併除外)，則不會確認遞延稅項資產及負債。此外，如果暫時性差異乃因初步確認商譽而產生，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關之應課稅暫時性差異確認，惟本集團能控制暫時性差異撥回及暫時性差異可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時性差異利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式將會引致的稅務後果。

計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。在有關假設不成立的情況下，投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述一般原則計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減應歸屬於使用權資產還是租賃負債。

對於其中稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」之要求整體應用於租賃交易。與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異按淨額估計。對於租賃負債的本金部分，當使用權資產折舊超出租賃付款時，會導致可扣除暫時性差異淨額。

當有合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產與負債與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，而本集團有意按淨額基準結算即期稅項負債與資產，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因業務合併的初始會計處理而產生，則該稅務影響應計入業務合併會計處理中。

評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每項不確定因素的影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本,直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款就計算一般借款的資本化比率納入一般借款內。使用待用於合資格資產支出的特定借款進行的臨時投資賺取的投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

來自客戶合約的收益

收益按向客戶轉讓承諾貨品或提供服務的金額確認,該金額反映實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言,本集團採用五步法確認收益:

- 第一步:識別與客戶訂立之合約
- 第二步:識別合約中的履約責任
- 第三步:釐定交易價
- 第四步:將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步:於實體完成履約責任時(或隨著履約進度)確認收益

本集團於完成履約責任時,即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時,確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移,而倘符合以下其中一項準則,則收益乃參照完全完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認:

- 隨著本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 本集團的履約創建或強化一項資產,該資產於創建或強化過程中即由客戶控制;或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產,且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則,收益於客戶取得明確貨品或服務控制權的時點確認。

合約資產指本集團就本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益(續)

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須轉讓貨品或服務予客戶的義務。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準呈列入賬。

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

產量法

完全達成履約責任的進度乃根據產量法計量，即基於直接計量迄今已轉移予客戶的服務相對於合約項下承諾提供的餘下貨品或服務的價值以確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資成分

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。

就付款與轉移相關貨品或服務之間期間少於一年的合約，本集團應用可行權宜方法，並不就任何重大融資成分調整交易價格。

就本集團於轉移相關貨品或服務(本集團已就重大融資成分調整已承諾代價金額)前自客戶收取之預付款項，本集團應用合約開始時本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之貼現率。於收到預付款項與轉移相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

就本集團於自客戶收取付款前已轉移相關貨品或服務且本集團已就重大融資成分調整已承諾之代價金額之合約而言，本集團應用於合約開始時本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之貼現率。本集團確認於自客戶收到付款與轉移相關貨品及服務期間之利息收入。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收益(續)

合約成本

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關之貨品或服務相一致之系統化基準攤銷至損益。該項資產須進行減值檢討。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團將應用可行權宜方法支銷為獲取合約而產生之所有增量成本。

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補助於本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益中確認。

因補償已產生開支或虧損或向本集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取與收益相關之政府補助於可收取期間於損益中確認。與費用補償有關的政府補貼從相關費用中扣除，其他政府補助則在「其他收入」中呈列。

僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

本集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。本集團的中國公司須按僱員薪酬的一定百分比向退休福利計劃作出供款，以撥付退休福利。本集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據規定作出供款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期所支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本內。

與工資及薪金以及年假相關的僱員福利於提供有關服務之期間按預期交換有關服務需支付的福利之未貼現金額確認為負債。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

本集團持續審查有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時作出的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，管理層應用本集團會計政策過程中所作出對綜合財務報表所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時作出的重大判斷(續)

投資物業之遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，董事檢討本集團投資物業組合後認定，本集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，計算本集團的香港投資物業遞延稅項時，董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於本集團毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於本集團於中國內地的投資物業，董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，本集團已就本集團於中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就投資物業組合訂立商用物業租約。本集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身並無通過經營租約轉讓絕大部分其租出的該等物業所有權的重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼顧的物業。因此，本集團考慮物業能否基本獨立於本集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則本集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末有重大風險可能導致自各報告期末起下一財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值計量。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致本集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益中確認。於二零二二年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣63,155,846,000元(二零二一年：人民幣61,157,220,000元)，詳情載於附註16。

土地增值稅

本集團之若干附屬公司須繳納中國內地的土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定本集團若干項目的土地增值稅計算方法。因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

待售物業／待售在建物業減值

待售物業／待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的最可靠證據及物業的預期變現金額。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業／待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回金額。

於二零二二年十二月三十一日，待售物業的賬面值總額為人民幣4,658,192,000元(二零二一年：人民幣7,597,916,000元)。於二零二二年十二月三十一日，待售在建物業的賬面值總額為人民幣33,374,752,000元(二零二一年：人民幣32,691,200,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

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

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

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

本集團本年度收益（亦即本集團營業額）分析如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理 輸出項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	588,896	16,483,682	553,699	167,816	133,237	17,927,330
地區市場						
中國內地	573,729	16,483,682	553,699	124,764	131,511	17,867,385
香港	15,167	-	-	43,052	1,726	59,945
	588,896	16,483,682	553,699	167,816	133,237	17,927,330
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	588,896	-	426,782	167,816	133,237	1,316,731
	588,896	16,483,682	553,699	167,816	133,237	17,927,330

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	15,718	-	302	84,279	46,621	146,920
合計	604,614	16,483,682	554,001	252,095	179,858	18,074,250
租金收益	2,915,841	-	-	-	-	2,915,841
租金調整	(11,814)	-	-	-	-	(11,814)
租金收益總額	2,904,027	-	-	-	-	2,904,027
分部間對銷	(15,718)	-	(302)	(84,279)	(46,621)	(146,920)
分部資料所披露的收益	3,492,923	16,483,682	553,699	167,816	133,237	20,831,357

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(i) 來自客戶合約的收益分類(續)

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	536,590	7,149,317	766,392	179,961	161,752	8,794,012
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
	536,590	7,149,317	766,392	179,961	161,752	8,794,012
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	536,590	-	575,013	179,961	161,752	1,453,316
	536,590	7,149,317	766,392	179,961	161,752	8,794,012

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	40,785	-	11	103,922	56,255	200,973
合計	577,375	7,149,317	766,403	283,883	218,007	8,994,985
租金收益	3,521,870	-	-	-	-	3,521,870
租金調整	(2,585)	-	-	-	-	(2,585)
租金收益總額	3,519,285	-	-	-	-	3,519,285
分部間對銷	(40,785)	-	(11)	(103,922)	(56,255)	(200,973)
分部資料所披露的收益	4,055,875	7,149,317	766,392	179,961	161,752	12,313,297

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(ii) 客戶合約的履約責任

物業開發及銷售(於某一時點確認收益)

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

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

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

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

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

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

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

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

(iv) 租賃

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	2,904,027	3,519,285

有關分部的資料呈報如下。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部收益及分部業績(續)

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	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	4,058,460	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	4,099,245	7,149,317	766,403	283,883	218,007	12,516,855	(200,973)	12,315,882
租金調整								(2,585)
綜合損益表所呈列的收益								12,313,297
分部業績	2,709,536	344,393	(19,610)	231,426	169,959	3,435,704		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)
應佔聯營公司虧損								35,692
應佔合營企業虧損								202,080
給予聯營公司的貸款及其他應收款項 之已確認減值虧損								(299,663)
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								2,458,839

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

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

地區資料

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

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

按地點劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

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：

	物業及		酒店經營	管理		合計
	物業投資	土地開發		輸出項目	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
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
截至二零二一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	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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

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

* 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。

7. 其他收益及虧損淨額

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已確認的減值虧損		
– 應收賬款	9,852	7,248
– 其他應收款項	3,542	1,795
– 給予聯營公司的貸款	35,845	299,439
– 應收同系附屬公司款項	7,336	–
– 應收合營企業款項	45,764	–
– 應收非控股權益款項	71	–
	102,410	308,482

9. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	731,206	687,081
非銀行金融機構給予的貸款*	51,920	72,033
其他同系附屬公司給予的貸款	7,355	7,060
合營企業給予的貸款	183,580	31,295
非控股權益給予的貸款	112,777	98,641
聯營公司給予的貸款	771	713
應付債券	134,542	151,801
第三方給予的貸款	430,416	362,393
租賃負債	11,256	12,510
其他	35,757	27,812
利息支出總額	1,699,580	1,451,339
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業(附註16)	(88,278)	(157,604)
待售在建物業(附註24(b))	(359,505)	(440,014)
	(447,783)	(597,618)
	1,251,797	853,721

* 非銀行金融機構指本集團之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。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

10. 除稅前溢利

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	992,708	587,056
中國股息預扣稅	34,239	74,041
土地增值稅	409,671	53,947
香港利得稅	13,991	16,424
	1,450,609	731,468
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	16,148	4,502
遞延稅項(附註22)	33,136	237,987
合計	1,499,893	973,957

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	2,600,471	2,458,839
按25%(二零二一年:25%)的中國企業所得稅稅率計算的稅項*	650,118	614,710
本集團在其他司法權區經營的實體的較低稅率	44,486	20,442
中國土地增值稅	380,386	168,703
中國土地增值稅的稅務影響	(95,097)	(42,176)
不可扣減開支的稅務影響	198,514	45,923
毋須徵稅收入的稅務影響	(16,865)	(54,670)
未確認稅項虧損的稅務影響	128,989	102,642
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	70,481	90,188
動用過往未確認稅項虧損/可扣減暫時性差異的稅務影響	(8,177)	(2,178)
應佔聯營公司虧損的稅務影響	8,689	1,144
應佔合營企業虧損/(溢利)的稅務影響	34,962	(6,776)
未分派溢利的預扣稅影響	66,693	32,695
過往年度即期稅項撥備不足	16,148	4,502
其他	20,566	(1,192)
年內所得稅開支	1,499,893	973,957

* 使用中國企業所得稅稅率乃由於此乃本集團大部分業務所處司法權區的國內稅率。

12. 股息

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(「二零二零年末期股息」)，並於二零二一年六月十八日舉行的股東週年大會上獲股東批准。根據股東的批准，普通股股東及可轉換優先股持有人已於截至二零二一年十二月三十一日止年度獲分派金額分別約為433百萬港元(或人民幣354百萬元)以及33百萬港元(或人民幣27百萬元)的二零二零年末期股息。

於報告期末後，董事建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股1.2港仙，總額為171百萬港元或約人民幣153百萬元(二零二一年：無)，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，因此彼等有權收取二零二二年末期股息約13百萬港元或人民幣12百萬元(二零二一年：無)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	530,773	591,666

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
股份數目(千股)		
用於計算每股基本盈利的：		
普通股數目	14,231,125	14,231,125
不可贖回可轉換優先股數目(附註35)	1,095,301	1,095,301
用於計算每股基本盈利的股份數目	15,326,426	15,326,426

用於計算截至二零二二年及二零二一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。

計算截至二零二二年及二零二一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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

於本年度，已付董事之酬金詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零二二年				
執行董事				
由偉先生 (於二零二二年九月三十日辭任)	-	-	-	-
曹榮根先生	-	1,341	249	1,590
非執行董事				
陳朗先生 (於二零二二年九月三十日獲委任)	-	-	-	-
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	376	-	-	376
林建明先生	376	-	-	376
陳帆城先生	376	-	-	376
總額	1,128	1,341	249	2,718

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
二零二一年				
執行董事				
由偉先生 (於二零二一年三月十七日獲委任)	–	989	170	1,159
周政先生 (於二零二一年三月十七日辭任)	–	–	–	–
曹榮根先生	–	2,999	239	3,238
非執行董事				
馬德偉先生	–	–	–	–
劉雲先生 (於二零二一年三月十七日獲委任)	–	–	–	–
朱來賓先生	–	–	–	–
姜勇先生 (於二零二一年三月十七日辭任)	–	–	–	–
獨立非執行董事				
劉漢銓先生	369	–	–	369
林建明先生	369	–	–	369
陳帆城先生	369	–	–	369
總額	1,107	3,988	409	5,504

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。於兩個年度內，本集團概無向本公司任何董事支付酬金，作為加入本集團之獎勵或作為離職補償。

上文所示的獨立非執行董事酬金主要為彼等擔任本公司董事的酬金。

除上文所披露的董事酬金外，若干執行董事並無由本公司或其附屬公司直接支付酬金。於二零二一年，周政先生就向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供服務而自中糧集團(為本公司最終控股公司)領取酬金。

於二零二二年及二零二一年，曹榮根先生自大悅城商業管理(天津)有限公司(本公司的附屬公司)就其在本公司和本集團事務管理方面之服務領取酬金。於二零二二年及二零二一年，所有非執行董事均非由本公司直接支付酬金，而是由最終控股公司就彼等向更大的集團(包括本公司及其附屬公司)提供的服務支付酬金。由於該等董事向本公司及其附屬公司提供之合資格服務屬彼等向更大的集團或大悅城控股承擔的責任之附帶部分，故於二零二二年及二零二一年並無作出分攤。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 僱員酬金

本年度本集團五名最高薪人士中，一名(二零二一年：兩名)為董事，其酬金之詳情載於上文附註14。其餘四名(二零二一年：三名)人士於年內之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	7,557	10,750
退休福利計劃供款	925	1,156
	8,482	11,906

上述人士酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人數	
1,000,001港元至1,500,000港元	–	1
1,500,001港元至2,000,000港元	3	–
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	–	2
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1
	5	5

除上文披露者外，董事確認，於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五名最高薪人士提供吸引加入本集團之獎勵，也沒有因其失去與管理本集團旗下任何成員公司之事務相關之職位而作出任何補償。

16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各類辦公室及零售店舖，租金按月支付。初始租期通常為1年至15年(二零二一年：1年至20年)，僅承租人有權單方面於初始租期屆滿後延長租期。大部分租賃合約均載有在承租人行使選擇權延長租期的情況下按市場水平調整租金的條款。零售店舖的租約條款載列按1%至40%(二零二一年：1%至40%)銷售額計算的可變租賃付款及於租期內固定的最低年租賃付款。

由於所有租賃均根據相關集團實體的功能貨幣計值，本集團並無因租賃安排而面臨外匯風險。租賃合約並未包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期末購買物業的選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

	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			
於二零二一年一月一日	52,677,487	5,052,400	57,729,887
後續開支增加	85,192	2,476,933	2,562,125
在建工程竣工後轉入	3,919,000	(3,919,000)	-
出售	(2,777)	-	(2,777)
購買待售在建投資物業	-	606,388	606,388
添置租賃投資物業	6,467	-	6,467
資本化利息(附註9)	-	157,604	157,604
於損益確認的公允價值變動	(86,185)	253,674	167,489
匯兌調整	(69,963)	-	(69,963)
於二零二一年十二月三十一日	56,529,221	4,627,999	61,157,220
後續開支增加	603,290	1,850,665	2,453,955
出售	(2,902)	-	(2,902)
添置租賃投資物業	20,282	-	20,282
在建工程竣工後轉入	3,139,797	(3,139,797)	-
資本化利息(附註9)	-	88,278	88,278
於損益確認的公允價值變動	(820,162)	37,554	(782,608)
其他	646	-	646
匯兌調整	220,975	-	220,975
於二零二二年十二月三十一日	59,691,147	3,464,699	63,155,846
計入損益之物業重估未變現(虧損)/收益			
截至二零二二年十二月三十一日止年度	(820,162)	37,554	(782,608)
截至二零二一年十二月三十一日止年度	(86,185)	253,674	167,489

本集團持有作經營租賃以賺取租金或作資本增值用途的物業權益均按公允價值模式計量，並分類及列賬作投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團的已竣工投資物業及在建投資物業詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
位於香港的商業物業	2,550,287	2,440,920
位於中國內地的商業物業	55,849,559	53,915,300
位於中國內地的住宅物業	4,756,000	4,801,000
	63,155,846	61,157,220

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣34,824,040,000元(二零二一年：人民幣30,673,070,000元)的投資物業用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註41)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值總額為人民幣7,073,061,000元(二零二一年：人民幣7,090,235,000元)的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。

本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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地的已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行(「戴德梁行」)於有關日期進行之估值確定。

對於已竣工投資物業，參照市場上現有的可資比較市場交易進行估值，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。

在建投資物業乃採用剩餘價值法進行估值。剩餘價值法本質上乃參考項目的發展潛力並扣減開發成本及開發商從擬發展項目(假設按估值日期的現有發展計劃竣工)的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值的方法，其正確反映與發展有關的風險。

於本年度，估值技術並無改變。

在估計物業的公允價值時，物業的最佳用途為其現時用途。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業的公允價值計量(續)

於損益確認之公允價值變動數額主要與各報告期末所持投資物業有關。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業公允價值均分類為第三級公允價值計量。兩個年度並無轉入或轉出第三級。

下表列示本集團主要投資物業於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之公允價值釐定方式。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。

本集團的主要投資物業	重大不可觀察輸入數據			
	資本化率		每月單位租金(平方米/月)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年 人民幣元	二零二一年 人民幣元
已竣工投資物業				
北京中糧廣場				
— 辦公室	6.0%	6.0%	349至436	321至401
— 店舖	5.0%	5.0%	45至376	141至353
上海鵬利輝盛閣公寓—公寓單位	2.5%	2.5%	294	293
香港中糧大廈				
— 辦公室	3.0%	3.2%	295至334	378至432
— 店舖	3.5%	3.5%	616	765
西單大悅城				
— 辦公室	6.0%	6.0%	333至368	339
— 店舖	6.5%	6.5%	286至1,620	577至1,293
朝陽大悅城—店舖	6.5%	6.5%	35至866	125至836
天津大悅城—店舖	7.0%	7.0%	53至448	221至441
上海靜安大悅城—店舖				
— 南座	6.5%	6.5%	116至751	340至756
— 北座	6.5%	6.5%	200至835	334至834
沈陽大悅城—店舖	7.0%	7.0%	69至359	145至362
成都大悅城—店舖	6.0%	6.0%	53至364	87至349

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	寫字樓 物業 人民幣千元	寫字樓 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、傢俱 及固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於二零二一年一月一日	723,274	28,639	3,577,668	1,287,636	78,248	5,695,465
添置	298	2,867	11,625	12,703	4,907	32,400
出售	(81,398)	-	(32)	(20,594)	(8,479)	(110,503)
其他	(4,841)	-	-	4,841	-	-
匯兌調整	-	-	-	(1,427)	-	(1,427)
於二零二一年十二月三十一日	637,333	31,506	3,589,261	1,283,159	74,676	5,615,935
添置	13	11,401	169	15,404	3	26,990
出售	(9,866)	-	(5,848)	(31,670)	(922)	(48,306)
出售一間附屬公司	(22,732)	-	-	-	-	(22,732)
其他	-	-	-	(576)	-	(576)
匯兌調整	-	-	-	4,588	-	4,588
於二零二二年十二月三十一日	604,748	42,907	3,583,582	1,270,905	73,757	5,575,899
累計折舊：						
於二零二一年一月一日	179,864	12,675	904,864	927,391	71,977	2,096,771
年內支出	17,590	750	127,788	72,792	4,779	223,699
於出售時對銷	(23,026)	-	-	(19,455)	(7,161)	(49,642)
其他	(1,375)	-	-	1,375	-	-
匯兌調整	-	-	-	(1,378)	-	(1,378)
於二零二一年十二月三十一日	173,053	13,425	1,032,652	980,725	69,595	2,269,450
年內支出	15,557	9,786	118,891	52,014	3,947	200,195
於出售時對銷	(2,795)	-	(5,848)	(30,816)	(922)	(40,381)
出售一間附屬公司	(2,274)	-	-	-	-	(2,274)
匯兌調整	-	-	-	4,350	-	4,350
於二零二二年十二月三十一日	183,541	23,211	1,145,695	1,006,273	72,620	2,431,340
累計減值：						
於二零二一年一月一日	-	-	-	-	-	-
添置	59,306	-	-	3,386	-	62,692
於二零二一年十二月三十一日	59,306	-	-	3,386	-	62,692
出售	(7,071)	-	-	-	-	(7,071)
於二零二二年十二月三十一日	52,235	-	-	3,386	-	55,621
賬面淨值：						
於二零二二年十二月三十一日	368,972	19,696	2,437,887	261,246	1,137	3,088,938
於二零二一年十二月三十一日	404,974	18,081	2,556,609	299,048	5,081	3,283,793

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(扣除估計剩餘價值(如有)，在建工程除外)以直線法按以下年率計算折舊：

寫字樓物業	1.8%至10%
寫字樓裝修	按租期或10%至25%(以較短者為準)
酒店物業	2.5%至10%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面淨值約人民幣2,397,126,000元(二零二一年：人民幣2,518,314,000元)的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資及來自非控股權益的貸款(附註41)。

於二零二二年十二月三十一日，對於本集團於中國內地賬面淨值總額約人民幣138,474,000元(二零二一年：人民幣149,661,000元)的若干寫字樓物業及酒店物業尚未獲中國相關部門發出房屋所有權證。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團的寫字樓物業及酒店物業的詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
位於中國內地	2,806,150	2,960,580
位於香港	709	1,003
	2,806,859	2,961,583

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於二零二一年一月一日	2,013,492	54,904	2,068,396
添置	–	25,569	25,569
提前終止租賃合約	–	(18,393)	(18,393)
於二零二一年十二月三十一日	2,013,492	62,080	2,075,572
添置	–	894	894
提前終止租賃合約	–	(2,273)	(2,273)
出售附屬公司	(12,569)	–	(12,569)
於二零二二年十二月三十一日	2,000,923	60,701	2,061,624
累計折舊：			
於二零二一年一月一日	362,610	19,101	381,711
年內支出	60,603	10,432	71,035
減值撥備	13,227	–	13,227
提前終止租賃合約	–	(4,665)	(4,665)
於二零二一年十二月三十一日	436,440	24,868	461,308
年內支出	60,381	11,743	72,124
提前終止租賃合約	–	(1,255)	(1,255)
出售附屬公司	(1,432)	–	(1,432)
於二零二二年十二月三十一日	495,389	35,356	530,745
年內已確認賬面淨值：			
於二零二二年十二月三十一日	1,505,534	25,345	1,530,879
於二零二一年十二月三十一日	1,577,052	37,212	1,614,264
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支		17,676	27,802
租賃現金流出總額		93,762	76,459
添置使用權資產		894	25,569

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值淨額約人民幣1,380,115,000元(二零二一年：人民幣1,434,517,000元)的若干使用權資產用作抵押，以擔保本集團獲授的銀行融資(附註41)。

於兩個年度，本集團租賃各類辦公室及零售店舖以作營運。租賃合約的固定期限為2年至10年。本集團的使用權資產按直線法以每年10%至50%的比率折舊。租賃條款按個別基準協商且載列各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

19. 無形資產

人民幣千元

成本：	
於二零二一年一月一日	198,450
添置	4,681
出售一間附屬公司	(4,755)
於二零二一年十二月三十一日	198,376
添置	13,179
於二零二二年十二月三十一日	211,555
累計攤銷：	
於二零二一年一月一日	79,342
年內攤銷撥備	13,529
出售一間附屬公司	(2,227)
於二零二一年十二月三十一日	90,644
年內攤銷撥備	10,965
於二零二二年十二月三十一日	101,609
賬面淨值：	
於二零二二年十二月三十一日	109,946
於二零二一年十二月三十一日	107,732

無形資產指電腦軟件及項目特許經營權。電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，於5年估計可使用年期內按直線法攤銷。三亞及杭州的項目特許經營權已完成並於二零一九年在其分別為30年及28年的估計可使用年期內攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 所持聯營公司權益

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市投資成本	1,208,161	224,322
應佔收購後業績及其他全面收入	(457,678)	(107,058)
	750,483	117,264

於報告期末，本集團主要聯營公司的詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益比例及 投票權比例		主要業務
			於十二月三十一日		
			二零二二年	二零二一年	
北京新潤致遠房地產開發 有限公司(「新潤致遠」)*	中國	中國北京	20%	20%	物業開發
昆明螺螄灣國悅置地有限公司	中國	中國昆明	30%	30%	物業開發
仁豪有限公司	香港	中國青島	49%	49%	物業開發
北京恒良悅通房地產開發 有限公司(「北京恒良」)**	中國	中國北京	49%	無	物業開發

* 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與新潤致遠的一名股東按各自於新潤致遠的所有權權益比例向新潤致遠增資。因此，本集團注資人民幣420,000,000元後，於該聯營公司的所有權權益比例並無變動。

** 於二零二二年六月二日，本集團以人民幣563,500,000元認購新近在中國註冊成立的北京恒良49%的股權。

個別不重要之聯營公司之匯總資料

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)/溢利	(40,226)	35,692
本集團所持該等聯營公司權益之賬面總值	750,483	117,264

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市投資成本	6,534,838	6,509,238
應佔收購後業績及其他全面收入	(211,213)	(279,722)
總計	6,323,625	6,229,516

於報告期末，本集團主要合營企業的詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 成立地點	營業地點	本集團持有所有權權益 比例及投票權比例 於十二月三十一日		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Colour Bridge Holdings Ltd.	英屬處女群島	中國上海	50%	50%	物業開發
Garbo Commercial Property Fund L.P.	開曼群島	中國上海及西安	36.4%	36.4%	投資物業
常州京瑞房地產開發有限 公司	中國	中國常州	49%	49%	物業開發

重要合營企業的財務資料概要

以權益法入賬的本集團重要合營企業的相關財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中列示的金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益 (續)

Colour Bridge Holdings Ltd.

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	16,386,136	20,223,293
非流動資產	198,619	189,654
資產總額	16,584,755	20,412,947
流動負債	6,654,470	10,986,141
非流動負債	142,888	731
負債總額	6,797,358	10,986,872
非控股權益	98,181	94,566
資產淨值	9,689,216	9,331,509
上述資產及負債的金額包括以下項目：		
現金及現金等價物	4,460,326	8,963,515
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	688,599	4,096,164

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	451,887	3,731,865
折舊及攤銷	(938)	(1,696)
所得稅開支	(26,075)	(318,536)
年內溢利及全面收入總額	361,322	128,579
非控股權益	3,616	1,591
本集團應佔之年內溢利及全面收入總額	178,853	63,494

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

21. 所持合營企業權益 (續)

Colour Bridge Holdings Ltd. (續)

上述財務資料概要與本綜合財務報表所確認所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值的對賬。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
Colour Bridge Holdings Ltd.資產淨值	9,689,216	9,331,509
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.所有權比例	50%	50%
本集團所持Colour Bridge Holding Ltd.權益之賬面值	4,844,608	4,665,755

個別不重要之合營企業之匯總資料

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)/溢利	(110,689)	138,586
本集團所持該等合營企業權益之賬面值總額	1,479,017	1,563,761

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產及負債與相關變動：

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	205,844	56,415	27,339	99,285	388,883
(自損益扣除) / 計入損益 (附註11)	(114,756)	19,060	15,792	53,806	(26,098)
於二零二一年十二月三十一日	91,088	75,475	43,131	153,091	362,785
(自損益扣除) / 計入損益 (附註11)	29,285	36,860	480	58,531	125,156
於二零二二年十二月三十一日	120,373	112,335	43,611	211,622	487,941

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項 折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	6,014,990	1,398,196	433,710	47,554	7,894,450
(計入損益) / 自損益扣除 (附註11)	54,781	212,516	(41,346)	(14,062)	211,889
匯兌調整	-	-	-	154	154
於二零二一年十二月三十一日	6,069,771	1,610,712	392,364	33,646	8,106,493
(計入損益) / 自損益扣除 (附註11)	(176,301)	248,072	66,693	19,828	158,292
匯兌調整	-	-	-	1,100	1,100
於二零二二年十二月三十一日	5,893,470	1,858,784	459,057	54,574	8,265,885

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下乃為進行財務呈報而作出的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項資產	314,755	186,345
遞延稅項負債	(8,092,699)	(7,930,053)
	(7,777,944)	(7,743,708)

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣2,266,504,000元(二零二一年：人民幣1,764,153,000元)，可結轉以抵銷日後應課稅溢利，將於各財政年度結算日起計1至5年內到期。已就人民幣449,342,000元(二零二一年：人民幣301,902,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來的溢利流無法預測，並無就其餘稅項虧損人民幣1,817,162,000元(二零二一年：人民幣1,462,251,000元)確認有關遞延稅項資產。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
將於下列日期屆滿：		
二零二二年十二月三十一日	-	153,687
二零二三年十二月三十一日	171,102	171,433
二零二四年十二月三十一日	211,956	211,956
二零二五年十二月三十一日	487,505	487,982
二零二六年十二月三十一日	437,146	437,193
二零二七年十二月三十一日	509,453	-
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	1,817,162	1,462,251

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港產生的未動用稅項虧損估計為人民幣90,739,000元(二零二一年：人民幣129,150,000元)可供抵銷未來溢利。由於未來的溢利流無法預測，故並無確認遞延稅項資產。上述估計稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者的股息須徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。本集團目前須按10%繳納預扣稅。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

於二零二二年十二月三十一日，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債約為人民幣67,595,000元(二零二一年：人民幣68,463,000元)，截至二零二二年十二月三十一日，並無確認該等負債，原因為本集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，且該差額在可預見的未來很可能不會撥回。

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分類為流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	1,015,816	771,938
給予非控股權益的貸款(附註(b))	995,000	1,020,000
	2,010,816	1,791,938
分類為非流動資產		
給予聯營公司的貸款(附註(a))	2,432,941	832,613
給予非控股權益的貸款(附註(b))	147,000	–
	2,579,941	832,613
分類為流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	221,649	996,486
非控股權益給予的貸款(附註(c))	1,833,015	1,953,326
合營企業給予的貸款(附註(e))	–	2,524,800
第三方給予的貸款(附註(f))	25,560	1,211,694
	2,080,224	6,686,306

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分類為非流動負債		
同系附屬公司給予的貸款(附註(d))	1,068,500	768,558
非控股權益給予的貸款(附註(c))	821,872	–
合營企業給予的貸款(附註(e))	5,574,800	–
第三方給予的貸款(附註(f))	7,898,800	6,372,633
	15,363,972	7,141,191

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款為無抵押，按介乎0%至10%（二零二一年：7.00%至10.00%）的固定年利率計息，根據其還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (b) 於二零二二年十二月三十一日，給予非控股權益的貸款為無抵押，按年利率0.35%至4.3%（二零二一年：0.35%）計息，根據還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，非控股權益給予的貸款為無抵押，按介乎3.00%至6.00%（二零二一年：3.85%至6.00%）的年利率計息，根據還款期限被分類為流動資產及非流動資產。
- (d) 同系附屬公司給予的貸款按介乎2.09%至4.00%（二零二一年：2.09%至4.20%）的年利率計息，並根據還款期限分類為流動資產及非流動資產。
- (e) 於二零二二年十二月三十一日，合營企業給予的貸款為無抵押，按年利率3.85%計息並須於三年內償還（二零二一年：無抵押，按年利率3.85%計息並須於一年內償還）。
- (f) 第三方給予的貸款按介乎3.80%至6.50%（二零二一年：介乎3.80%至6.50%）的年利率計息，根據還款期限分類為流動負債及非流動負債。於二零二二年十二月三十一日，在上述第三方給予的貸款中，人民幣7,924,360,000元（二零二一年：人民幣3,440,527,000元）由直接控股公司大悅城控股擔保。相關第三方均為其他非銀行金融機構，如信託機構及資產管理公司。
- (g) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，給予聯營公司及非控股權益的貸款的減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

23. 給予／來自聯營公司、合營企業、同系附屬公司、非控股權益及第三方之貸款(續)

來自同系附屬公司、非控股權益、合營企業及第三方之貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貸款之賬面值*		
一年內	2,080,224	6,686,306
第二年	1,368,495	1,412,001
第三至五年(包括首尾兩年)	9,430,017	2,181,480
五年以上	4,565,460	3,547,710
合計	17,444,196	13,827,497
減：流動負債項下所列於十二個月內到期的金額	(2,080,224)	(6,686,306)
非流動負債項下所列款項	(15,363,972)	7,141,191

* 到期金額基於相關貸款協議所載指定還款日期確定。

於二零二二年十二月三十一日，給予聯營公司的貸款總金額人民幣409,518,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣374,891,000元)以美元計值，而同系附屬公司給予的貸款人民幣55,168,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣50,494,000元)以美元計值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

24(a). 待售物業

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已竣工待售物業	4,615,638	7,597,916

本集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣709,548,000元（二零二一年：無）的待售物業用作抵押以擔保本集團獲授之銀行融資（附註41）。

已竣工待售物業包括賬面值為人民幣2,186,793,000元（二零二一年：人民幣4,566,454,000元）的竣工項目，預期於報告期末起超過十二個月後出售。

24(b). 待售在建物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按成本：		
於一月一日	32,691,200	29,280,964
添置	11,288,538	15,461,816
竣工後轉撥至待售物業	(10,839,965)	(12,224,951)
年內資本化利息（附註9）	359,505	440,014
減值虧損	(81,972)	(266,643)
於十二月三十一日	33,417,306	32,691,200

於二零二二年十二月三十一日，待售在建物業包括賬面值為人民幣18,001,388,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣19,924,468,000元）的在建項目，預期於報告期末起超過十二個月後竣工及可供出售。

於二零二二年十二月三十一日，待售在建物業所在之賬面值為人民幣16,661,914,000元（二零二一年：人民幣10,622,463,000元）的土地，已用作抵押以擔保本集團獲授之若干銀行融資（附註41）。

於二零二二年十二月三十一日，待售在建物業包括就一級土地開發產生賬面值人民幣4,281,854,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,288,784,000元）的建築成本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款

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

* 與於經營租賃年內按直線法確認經營租賃租金收入有關的租金調整

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

於二零二二年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣24,890,000元（二零二一年：人民幣26,089,000元）的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行融資（附註41）。

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

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

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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的應收賬款減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分類為非流動資產		
其他按金	158,575	185,892
分類為流動資產		
就一級土地開發代政府支付的工程款項	108,000	117,165
向供應商預付款項	157,380	120,700
其他已付按金	859,897	876,206
預付土地增值稅及其他稅項	1,387,687	1,401,684
就代付水電費應收租戶款項	29,651	20,053
售房監管資金	256,042	467,536
其他應收款項	124,492	94,958
	2,923,149	3,098,302
減：信貸虧損撥備	(36,957)	(35,085)
	2,886,192	3,063,217

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的按金及其他應收款項減值評估詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項

分別分類為流動資產及流動負債的應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，計入應付非控股權益款項為應付非控股權益的股息人民幣336,861,000元，相關款項已於截至二零二二年十二月三十一日止年度悉數結清。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應收聯營公司、合營企業、同系附屬公司及非控股權益款項的減值評估詳情載於附註43。

根據香港公司條例(香港法例第622章)第383條披露之應付同系附屬公司款項詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項*：		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理有限公司(「中糧置地管理」)	-	-
年內最高未償還金額		
同系附屬公司名稱：		
中糧置地管理	259	313

此款項與貿易無關、免息及須按要求償還。

* 該公司若干董事兼任本公司董事。

以下為以港元或美元(並非本集團旗下相關實體的功能貨幣)計值的應收／應付同系附屬公司、非控股權益及直接控股公司款項：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以港元計值		
應收非控股權益款項	513	-
應收一間合營企業款項	90	67
應付同系附屬公司款項	26,741	34,921
應付非控股權益款項	3,279	3,001
應付中間控股公司款項	16,989	-
以美元計值		
應付同系附屬公司款項	9,478	6,735
應收非控股權益款項	23,242	21,746
應收一間合營企業款項	236	184

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 現金及銀行結存、已抵押存款及受限制銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及手頭現金	16,866,904	10,325,072
購入時原到期日為以下各項的無抵押定期存款： 三個月或以下	28,463	27,825
現金及銀行結存	16,895,367	10,352,897
已抵押存款： 就本集團針對物業買家所用貸款融資而提供的擔保（附註41）	5,402	5,500
受限制銀行存款： 就指定項目支付建造成本	84,892	127,040
其他	-	176
	84,892	127,216

* 於二零二二年十二月三十一日，存放於中糧財務的現金為零元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,485,000,000元）。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的存款期不超過三個月，具體視乎本集團的即時現金需求而定，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結存存放於信譽良好的銀行。

銀行結存及存款的浮動利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 %	二零二一年 %
年利率	0.01至2.20	0.01至2.03

本集團若干現金及銀行結存以下列貨幣（並非本集團旗下相關實體的功能貨幣）計值：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
以港元計值	182,569	584,328
以美元計值	593,401	165,796
	775,970	750,124

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

29. 應付賬款

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

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

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 其他應付款項及應計費用

分類為流動負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備的應付建築成本	24	4,516
投資物業的應付建築成本	2,010,401	1,238,609
代租戶收取的信用卡付款	353,732	456,686
已收租金按金	455,623	454,958
已收其他按金	1,584,653	527,578
應付薪金及工資	273,425	268,267
預收租金	420,791	517,796
其他應付稅項	1,183,657	1,289,954
收購合營企業的應付代價	6,934	6,590
應付利息	37,984	31,843
應付推廣費用	67,258	72,244
其他應付款項及應計費用	479,443	486,476
	6,873,925	5,355,517

分類為非流動負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任(附註)	389,517	379,889
已收租金按金	576,861	614,292
	966,378	994,181

附註：

於二零一八年十月八日，本公司的全資附屬公司Golden Prominent Limited(「Golden」)與第三方Reco Valley Private Limited(「合作夥伴」)訂立協議，成立一間非全資附屬公司Joy Valley Limited(「Joy Valley」)，以競標土地使用權用於在中國湖北省武漢開發物業項目。Golden持有Joy Valley 51%的股權，而合作夥伴持有餘下49%的股權。

根據上述協議，Golden已授予合作夥伴認沽期權(「認沽期權」)，於Joy Valley所開發項目所佔土地上的商場營運滿兩年後可行使，合作夥伴在30日的有效期內有權要求本集團按參考合作夥伴應佔Joy Valley資產淨值的市值釐定的現金代價購回合作夥伴所持Joy Valley的49%股權。於初始確認時，因認沽期權而產生的責任指Golden可能被要求支付予合作夥伴的金額的估計現值人民幣336,470,000元。該金額於綜合財務狀況表確認並相應自其他儲備扣除，且被指定為透過損益按公允價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

31. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款：		
有抵押或有擔保	18,463,308	15,463,897
無抵押	5,879,064	5,712,733
	24,342,372	21,176,630
即：		
浮動利率借款	24,342,372	21,176,630

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註41。若干銀行貸款的關聯方及第三方公司擔保如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
由本集團的同系附屬公司擔保	12,917,404	9,311,859
由非控股權益擔保	213,141	—

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

31. 銀行借款(續)

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款賬面值*：		
一年內	4,935,955	8,400,146
第二年	5,153,957	3,232,005
第三至五年(包括首尾兩年)	12,640,806	8,531,199
五年以後	1,611,654	1,013,280
銀行借款總額	24,342,372	21,176,630
減：流動負債項下所列於十二個月內到期的金額	(4,935,955)	(8,400,146)
非流動負債項下所列金額	19,406,417	12,776,484

* 到期金額按貸款協議所載計指定還款日期計算。

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。

本集團借款的實際利率範圍(亦相當於合約利率)如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 %	二零二一年 %
實際年利率	3.20至6.36	1.11至5.70

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 應付債券

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分類為流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註)	1,017,676	1,576,267
分類為非流動負債		
中糧置業投資有限公司(附註)	2,962,245	2,409,314

附註：

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%。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

33. 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	11,131,010	12,257,461
其他	54,843	62,666
	11,185,853	12,320,127

下表列示本年度確認的收益中與結轉合約負債有關的部分。

	物業銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	9,245,120	62,666
截至二零二一年十二月三十一日止年度 已確認並計入年初合約負債結餘的收益	4,323,226	51,015

34. 股本

本公司之普通股股本

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

35. 不可贖回可轉換優先股

於二零一三年十二月十九日設立每股面值0.10港元可轉換優先股作為本公司股本中之新類別股份。於二零一三年十二月十九日反收購交易完成日期，本公司向本公司當時的直接控股公司得茂有限公司發行1,095,300,778股可轉換優先股（可轉換為1,095,300,778股本公司新普通股（「股份」）（有待反攤薄調整），並於行使可轉換優先股所附換股權時由本公司配發及發行且入賬列作繳足（「轉換股份」）作為於二零一三年十二月完成之反收購交易代價之一部份，產生權益進賬2,190,602,000港元（約人民幣1,722,317,000元）。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。可轉換優先股持有人將有權於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股。

可轉換優先股賦予持有人權利，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，收取股份持有人同等享有之股息。本公司清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會上將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在獲通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限。

可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）持有人可不受限制轉讓其可轉換優先股。除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分配權益除外。

於轉換可轉換優先股時發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與於轉換日期已發行股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）。

本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

36. 儲備

本集團總權益各組成部分（包括股份溢價及儲備）的對賬載於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具

- (a) 於二零一四年十月，本公司的非全資附屬公司中糧置業投資有限公司（「中糧置業」）、最終控股公司與一家銀行（「銀行」）訂立委託貸款協議（「永久性貸款協議」），據此，最終控股公司委託銀行向本集團借出人民幣3,768百萬元（「永久性貸款」）以償還來自最終控股公司的部分貸款。永久性貸款協議於二零一四年十月二十日生效，本集團已獲授永久性貸款。永久性貸款按年利率6.5%計息。永久性貸款的利息自二零一四年十月二十日起按年支付，本集團可酌情延遲付款。最終控股公司及銀行均不會要求償還本金及應計利息，惟本集團全權酌情或在清盤的情況下選擇償還本金及應計利息除外。

於二零一九年四月九日、二零一八年六月二十八日、二零一七年十二月二十四日及二零一六年十二月二十二日，本集團分別向最終控股公司償還永久性貸款的本金人民幣1,200百萬元、人民幣200百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日的永久性貸款的本金為人民幣1,368百萬元（二零二一年：人民幣1,368百萬元）。

於二零一九年十二月十六日及二零二零年十一月六日，本公司的非全資附屬公司中糧置業於中國透過中國銀行間市場交易商協會發行永續票據（註冊號MTN737）。此永續票據（註冊號MTN737）最終本金總額為人民幣30億元，每次發行人民幣15億元，票面利率分別為4.25%及4.51%。於二零二二年十二月，中糧置業償還金額為人民幣15億元的永續票據，並於二零二二年十二月二十九日透過中國銀行股份有限公司於中國發行永續票據（註冊號MTN001）。此永續票據（註冊號MTN001）的本金總額為人民幣15億元，票面利率為5.10%。因此，於二零二二年十二月三十一日，永久性貸款的本金為人民幣30億元（二零二一年：人民幣30億元）。

- (b) 於二零一九年十二月，本公司的非全資附屬公司浙江和潤天成置業有限公司（「和潤天成」）與直接控股公司訂立貸款協議（「和潤天成永久性貸款協議」），據此，直接控股公司向和潤天成借出人民幣1,486百萬元（「和潤天成永久性貸款」）。和潤天成永久性貸款協議於二零一九年十二月二十三日生效。和潤天成永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。和潤天成永久性貸款的本金並無到期日，而利息自二零一九年十二月二十三日起按年支付，和潤天成可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，和潤天成向直接控股公司償還和潤天成永久性貸款本金人民幣560百萬元。於二零一九年及二零二一年，該公司分別向直接控股公司償還永久性貸款本金人民幣560百萬元及人民幣843百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，和潤天成永久性貸款本金減少至人民幣83百萬元（二零二一年：人民幣83百萬元）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具(續)

(c) 於二零一九年十二月，本公司的非全資附屬公司北京昆庭資產管理有限公司(「北京昆庭」)與直接控股公司訂立貸款協議(「北京昆庭永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向北京昆庭借出人民幣916百萬元(「北京昆庭永久性貸款」)。北京昆庭永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。北京昆庭永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，且每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。北京昆庭永久性貸款的本金並無到期日，而利息自二零一九年十二月三十一日起按年支付，北京昆庭可酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零一九年十二月二十五日，北京昆庭向直接控股公司償還北京昆庭永久性貸款本金人民幣542百萬元。於二零二一年，該公司向直接控股公司償還北京昆庭永久性貸款本金人民幣341百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，北京昆庭永久性貸款本金減少至人民幣33百萬元(二零二一年：人民幣33百萬元)。

(d) 於二零二零年十二月，本公司與一間同系附屬公司訂立貸款協議(「本公司永久性貸款協議」)，據此，該同系附屬公司向本公司借出900百萬港元(人民幣760百萬元)(「本公司永久性貸款」)。本公司永久性貸款協議於二零二零年十二月三十一日生效。本公司永久性貸款前三年按3個月香港銀行同業拆借利率+1.15%年利率計息，並每三年根據香港銀行同業拆借利率的3個月算術平均值進行調整。本公司永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二零年十二月三十一日起按年支付，可由本公司酌情或在清算的情況下延遲付款。本公司於二零二一年九月向同系附屬公司償還本公司永久性貸款本金120百萬港元(人民幣101百萬元)。因此，於二零二一年十二月三十一日，本公司永久性貸款的本金減少至780百萬港元(人民幣659百萬元)。

於二零二一年八月，本公司與一間同系附屬公司訂立貸款協議，據此，該同系附屬公司向本公司借出274百萬港元(人民幣228百萬元)。本公司之永久性貸款協議於二零二一年八月十六日生效。本公司之永久性貸款首三年按3個月香港銀行同業拆息加年利率1.15%計息，並根據香港銀行同業拆息的3個月算術平均數每三年調整一次。

本公司於二零二二年向同系附屬公司償還永久性貸款本金63百萬港元(人民幣54百萬元)。因此，於二零二二年十二月三十一日，同系附屬公司給予的永久性貸款本金減少至991百萬港元(人民幣833百萬元)。

(e) 於二零一九年十二月，本公司擁有60%權益的附屬公司濟南大悅城產業發展有限公司(「濟南大悅城」)訂立貸款協議(「濟南大悅城永久性貸款協議」)，據此，濟南大悅城的一間全資附屬公司青島智悅置地有限公司及非控股權益將向濟南大悅城出借人民幣20.88億元(「濟南大悅城永久性貸款」)。來自非控股權益的貸款為人民幣8.35億元。濟南大悅城永久性貸款協議於二零一九年十二月三十一日生效。濟南大悅城永久性貸款前五年按年利率4.35%計息，並每五年根據中國國債收益率的5年算術平均值進行調整。濟南大悅城永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零一九年十二月三十一日起按年支付，可由濟南大悅城酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零二零年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣148百萬元。於二零二一年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣270百萬元。於二零二二年，濟南大悅城向非控股權益償還永久性貸款本金人民幣70百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，該筆自非控股權益取得的貸款本金減少至人民幣347百萬元(二零二一年：人民幣417百萬元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具(續)

- (f) 於二零二一年七月，本公司全資附屬公司重慶澤悅實業有限公司(「重慶澤悅」)與直接控股公司訂立貸款協議(「重慶澤悅永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向重慶澤悅借出人民幣470百萬元(「重慶澤悅永久性貸款」)。重慶澤悅永久性貸款協議於二零二一年七月十四日生效。重慶澤悅永久性貸款前五年按年利率1.15%計息。自第六個計息年度起，利率每五年調整一次，並於五年內維持不變。重慶澤悅永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二一年七月十四日起按季度支付，並可由重慶澤悅酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零二二年，重慶澤悅向直接控股公司償還重慶澤悅永久性貸款本金人民幣200百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，重慶澤悅永久性貸款的本金減少至人民幣270百萬元(二零二一年：人民幣470百萬元)。
- (g) 於二零二一年七月，本公司全資附屬公司成都天府辰悅置業有限公司(「成都辰悅」)與直接控股公司訂立貸款協議(「成都辰悅永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向成都辰悅借出人民幣220百萬元(「成都辰悅永久性貸款」)。成都辰悅永久性貸款協議於二零二一年七月十三日生效。成都辰悅永久性貸款前五年按年利率1.15%計息。自第六個計息年度起，利率每五年調整一次，並於五年內維持不變。成都辰悅永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二一年七月十四日起按季度支付，並可由成都辰悅酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零二二年十二月三十一日，成都辰悅永久性貸款的本金為人民幣220百萬元(二零二一年：人民幣220百萬元)。
- (h) 於二零二一年七月，本公司全資附屬公司青島智悅置地有限公司(「青島智悅」)與直接控股公司訂立貸款協議(「青島智悅永久性貸款協議」)，據此，直接控股公司向青島智悅借出人民幣40百萬元(「青島智悅永久性貸款」)。青島智悅永久性貸款協議於二零二一年七月十四日生效。青島智悅永久性貸款前五年按年利率1.15%計息。自第六個計息年度起，利率每五年調整一次，並於五年內維持不變。青島智悅永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二一年七月十四日起按季度支付，並可由青島智悅酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零二二年十二月三十一日，青島智悅永久性貸款的本金為人民幣40百萬元(二零二一年：人民幣40百萬元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 永久性資本工具(續)

- (i) 於二零二一年十月，本公司擁有50%權益的附屬公司南京悅錦成房地產實業有限公司(「南京悅錦成」)與非控股權益及一間全資附屬公司訂立貸款協議(「南京悅錦成永久性貸款協議」)，據此，非控股權益向南京悅錦成借出人民幣1,530百萬元(「南京悅錦成永久性貸款」)。南京悅錦成永久性貸款協議於二零二一年十月二十日生效。南京悅錦成永久性貸款前五年按年利率4%計息。自第六個計息年度起，貸款利率按全國銀行間同業拆借中心於貸款發生當月公佈的五年期貸款市場報價利率加五年期利率計。初始利差加3%。南京悅錦成永久性貸款的本金並無到期日，而利息支付自二零二一年十月二十日起按季度支付，並可由南京悅錦成酌情或在清算的情況下延遲付款。於二零二二年，南京悅錦成向非控股權益償還南京悅錦成永久性貸款本金人民幣945百萬元。因此，於二零二二年十二月三十一日，南京悅錦成永久性貸款的本金減少至人民幣585百萬元(二零二一年：人民幣1,530百萬元)。

由於本集團有權酌情決定推遲償還上述永久性貸款及永續票據的本金及應計利息，且本集團無直接或間接的合約金融義務就此支付現金或其他金融資產，因此，上述永久性貸款及永續票據在綜合財務狀況表中分類為權益。

此外，本集團任何成員公司毋須就該等永久性貸款向最終控股公司或銀行提供任何類別的擔保。

38. 或然負債

(a) 擔保

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團就以下融資提供的擔保		
物業買家動用的貸款融資	4,457,475	4,769,836
聯營公司動用的貸款融資	196,000	600,000
合營企業動用的貸款融資	865,000	865,000
	5,518,475	6,234,836

本集團為客戶就銀行向其提供購買本集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註28)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

38. 或然負債(續)

(a) 擔保(續)

於二零二一年七月，北京大悅城就兩間中國商業銀行向本集團擁有50%權益的合營企業北京金色時楓房地產開發有限公司(「金色時楓」)提供的貸款向該等銀行提供金額不超過人民幣865,000,000元的擔保，作為金色時楓履行還款責任的擔保。該筆貸款用於歸還金色時楓的存量貸款及北京大悅春風裡項目裝修改造。而金色時楓就本集團提供的擔保及股份質押向本集團提供總賠償金額為人民幣865,000,000元的背對背擔保。據此，倘本集團因金色時楓違約而承擔責任，則金色時楓將向本集團作出賠償。

於二零二二年六月，本公司就一名第三方向聯營公司仁豪有限公司的全資附屬公司提供的貸款作出金額不超過為人民幣196,000,000元的擔保，以建設及開發商業物業。

董事認為，由於違約率較低，故財務擔保合約於首次確認及其後於各報告期末的公允價值並不重大。

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、被責令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，未產生收益，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二零二二年十二月三十一日的總收益為人民幣6,598百萬元(二零二一年：人民幣6,045百萬元)。

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。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收入貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年起產生收益，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二零二二年十二月三十一日的總收益為人民幣3,088百萬元(二零二一年：人民幣2,863百萬元)。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為上述損失的風險微乎其微，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團承諾，將就本集團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補償。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團就下列辦公物業、零售店舖及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	2,996,218	3,204,702
第二年	1,869,960	2,447,966
第三年	1,219,209	1,652,052
第四年	811,761	1,115,372
第五年	557,529	822,822
五年後	1,066,396	2,021,511
	8,521,073	11,264,425

租約的平均租期為1至15年（二零二一年：1至20年），大部分採用固定租金。若干租賃安排載有租金遞增條款，月租每年增加。

40. 資本承擔

本集團於各報告期末的承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有關以下各項的資本承擔：		
建設及開發投資物業，已訂約但未撥備	1,237,292	1,586,038
對基金的注資承擔	1,386,037	1,705,252
	2,623,329	3,291,290

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 資產抵押

為擔保銀行授予本集團的貸款融資及物業買家動用的貸款融資而抵押的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資物業	34,824,040	30,673,070
物業、廠房及設備	2,397,126	2,518,314
待售在建物業	16,661,914	10,622,463
待售物業	709,548	-
使用權資產	1,380,115	1,434,517
應收賬款	24,890	26,089
已抵押存款	5,402	5,500
	56,003,035	45,279,953

42. 金融工具類別

於各報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本列賬的金融資產	23,084,839	14,707,158
透過損益按公允價值列賬之金融資產：		
— 權益工具	510	510
— 給予聯營公司的貸款	409,518	374,891
指定為現金流量對沖的對沖工具	398,975	230
金融負債：		
攤銷成本	58,390,256	48,108,329
指定為現金流量對沖的對沖工具	-	158,410
透過損益按公允價值列賬之金融負債	389,517	379,889
已收租金按金	1,032,484	1,069,250

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括透過損益按公允價值列賬之金融資產、應收／應付同系附屬公司、控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益款項、來自／給予合營公司、聯營公司、同系附屬公司、非控股權益及第三方的貸款、應收賬款存款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行借款、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存、應付債券及對沖工具。該等金融工具的詳情已披露於相關綜合財務報表相關附註中。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

市場風險

本集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

貨幣風險

本集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支（包括物業銷售產生的開支及資本開支）亦以人民幣計值。

由於本集團持有以外幣計值的賬戶結餘，因此面對匯率波動風險。

本集團使用外匯遠期合約消除貨幣風險。外匯遠期合約須使用與對沖項目相同的貨幣。在此基礎上，本集團已就以外幣計值的貨幣負債820,000,000美元（二零二一年：1,053,000,000美元）訂立遠期合約。本集團的政策是盡可能協商對沖衍生工具的條款，以匹配或近似對沖項目的條款，以最大程度地發揮對沖效果。

於報告期末，以外幣計值的貨幣負債中，銀行借款以外匯遠期合約對沖，並指定為有效對沖關係。

於二零二二年十二月三十一日，以人民幣為功能貨幣的集團實體有以外幣計值的銀行結餘（如附註28所載，主要以港元及美元計值）、應付同系附屬公司、非控股權益及直接控股公司款項（如附註27所載，主要以港元及美元計值）、給予聯營公司及合營企業的貸款及來自非控股權益的貸款（如附註23所載，以美元計值）以及銀行借款（如附註31所載，主要以港元及美元計值），因此本集團面對外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳列在所有其他變量保持不變的情況下，本集團對人民幣兌美元／港元升值及貶值5%（二零二一年：5%）的敏感度，此乃董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率之5%（二零二一年：5%）變動調整其於報告期末的換算，且不計及有效對沖關係對以外幣計值借款的影響，此乃由於本集團因對沖關係而承受的貨幣風險淨敞口並不重大。下文正數表示人民幣兌美元／港元升值5%的除稅後溢利增加，反之亦然。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)／增加：		
—倘人民幣兌美元貶值	(27,928)	(248,273)
—倘人民幣兌美元升值	27,928	248,273
—倘人民幣兌港元貶值	(39,001)	(160,814)
—倘人民幣兌港元升值	39,001	160,814

利率風險管理

本集團面對與來自／給予聯營公司、合營企業、第三方及非控股權益的定息貸款、定息銀行借款、應付債券（詳情分別見附註23、31及32）及租賃負債有關的公允價值利率風險。

本集團亦面對與浮息銀行結存、浮息銀行借款、同系附屬公司提供的浮息貸款有關的現金流量利率風險，包括在報告期末被指定為有效對衝工具的衍生工具。本集團通過訂立利率掉期合約來管理其利率風險，詳情請參閱附註31。

本集團計息銀行借款的利率及還款期限於附註31披露。來自／給予本集團同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方的計息貸款的利率及償還條款於附註23披露。本集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理(續)

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入總額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入	291,048	265,881

下述敏感度分析基於報告期末金融工具(不包括衍生金融工具)的利率風險釐定。敏感度分析不包括有效對沖關係對浮息銀行借款的影響，原因為本集團因對沖關係而承受的利率風險淨敞口並不重大。就餘下浮息銀行貸款及同系附屬公司給予的浮息貸款而言，編製相關分析乃假設於報告期末的未償還負債金額於整個年度均未償還。本集團管理層認為，考慮到銀行結存的利率波動較小，對本年度損益的影響並不重大，因此並無呈列銀行結存所面對利率風險的敏感度分析。

本集團所面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計值借款所產生的中國人民銀行所報基準利率波動。

於公司內部向主要管理人員匯報利率風險時以年內浮息銀行借款、同系附屬公司給予的浮息貸款及指定用於對沖現金流量利率風險之利率掉期的利率上升或下跌50(二零二一年：50)個基點為準，此乃管理層對利率合理可能變動的評估。倘年內利率上升/下降50(二零二一年：50)個基點而所有其他變量保持不變，經計及利息資本化的影響後對除稅後溢利的影響載列如下。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內除稅後溢利(減少)/增加：		
－利率上升50個基點	(115,123)	(82,966)
－利率下降50個基點	115,123	82,966

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

信貸風險指本集團的交易對手方違反合約責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。在不計及任何所持抵押品或其他信貸增強措施的情況下，本集團面對的最高信貸風險指綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值及附註38所披露的財務擔保合約，相關風險令本集團因對手方未能履行責任而蒙受財務損失。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來源於給予同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款、應收同系附屬公司、最終控股公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存及財務擔保合約。為降低應收賬款的信貸風險，本集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式逐項或依據撥備矩陣對貿易結餘進行減值評估。故此，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

對於給予同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的貸款以及應收同系附屬公司、合營企業、聯營公司及非控股權益的款項，本集團管理層認為經計及該等實體的過往還款記錄及／或財務狀況，該等實體無法作出規定付款的可能性極低。

由於風險分散於多個對手方及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好的銀行，故本集團有關流動資金的信貸風險有限。由於風險分散於多家銀行，本集團流動資金並無重大集中信貸風險。

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部 信貸評級	說明	應收賬款	其他金融資產／ 其他項目
低風險	交易對手方違約的風險較低， 且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款， 但通常會在到期日後結清	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部資料或外部資源認定信貸 風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值
損失	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困 難，且本集團認為無可能收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表載列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產、應收經營租賃款項及財務擔保合約的信貸風險詳情：

	附註	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	於十二月三十一日	
				二零二二年 賬面值總額 人民幣千元	二零二一年 賬面值總額 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產					
按金、預付款項及其他應收款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損 —撥備矩陣	568,760	768,439
應收賬款	b	可疑	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值) —撥備矩陣	21,963	25,141
應收賬款	b	低風險	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值) —撥備矩陣	10,163	25,980
給予聯營公司、合營企業及 非控股權益的貸款	a	低風險	12個月預期信貸虧損	4,626,602	2,624,551
應收最終控股公司、同系附屬公司、 合營企業、聯營公司及 非控股權益的款項	a	低風險	12個月預期信貸虧損	912,174	787,151
現金及銀行結存		低風險	12個月預期信貸虧損	16,895,367	10,352,897
受限制銀行存款		低風險	12個月預期信貸虧損	84,892	127,216
已抵押存款		低風險	12個月預期信貸虧損	5,402	5,500
其他項目					
計入應收賬款的應收租賃款項	b	低風險	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值) —撥備矩陣	107,452	119,351
財務擔保合約	c	低風險	12個月預期信貸虧損	5,518,475	6,234,836

附註：

- 為便於內部信貸風險管理，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。
- 就應收賬款(包括租賃應收款項)而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號內的簡化方法以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘較大或單獨評估的已發生信貸減值的債務外，本集團會使用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。
- 就財務擔保合約而言，賬面值總額指本集團於各合約項下擔保的最大金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其租賃及其他業務對其客戶／債務人應用內部信貸評級。管理層根據於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的撥備矩陣按全期預期信貸虧損評估應收賬款的信貸風險敞口。

估計損失率乃基於債務人於預期年期內過往可觀察的違約率，並就無需付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料而作調整。組別由管理層定期檢討，以確保特定債務人的相關資料為最新資料。

下表列示根據簡化方法已就應收賬款(包括租賃應收款項)確認的全期預期信貸虧損變動：

	全期預期 信貸虧損 (未發生信貸減值) 人民幣千元
於二零二一年一月一日：	35,668
－確認減值虧損	8,783
－撥回減值虧損	(1,535)
－減值虧損撇銷	(17,775)
於二零二一年十二月三十一日	25,141
－確認減值虧損	13,052
－撥回減值虧損	(3,200)
－減值虧損撇銷	(13,030)
於二零二二年十二月三十一日	21,963

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就其他應收款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零二一年一月一日：	33,822
－ 確認減值虧損	1,795
－ 減值虧損撤銷	(532)
於二零二一年十二月三十一日	35,085
－ 確認減值虧損	4,293
－ 撥回減值虧損	(751)
－ 減值虧損撤銷	(1,670)
於二零二二年十二月三十一日	36,957

下表列示已就給予一間聯營公司的貸款確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零二一年一月一日：	-
－ 確認減值虧損	299,439
於二零二一年十二月三十一日	299,439
－ 確認減值虧損	35,845
－ 轉撥至應佔虧損及其他全面開支(附註)	(299,439)
於二零二二年十二月三十一日	35,845

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就相關貸款確認應佔虧損及其他全面開支人民幣299,439,000元(作為減值虧損)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向該聯營公司注資(如附註20所述)，並將截至二零二一年十二月三十一日止年度確認的於該聯營公司的投資淨額(即給予聯營公司的貸款)減值轉撥至應佔虧損及其他全面開支。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

下表列示已就應收同系附屬公司款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日：	-
- 確認減值虧損	7,336
於二零二二年十二月三十一日	7,336

下表列示已就應收合營企業款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日：	-
- 確認減值虧損	45,764
於二零二二年十二月三十一日	45,764

下表列示已就應收非控股權益款項確認的虧損撥備的對賬：

	12個月 預期信貸虧損 人民幣千元
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日：	-
- 確認減值虧損	71
於二零二二年十二月三十一日	71

流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團對現金及現金等價物之水平進行監控並將其維持在管理層認為足以為本集團業務營運提供資金之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債及衍生工具的合約到期詳情。該表基於根據本集團可能須付款之最早日期的非衍生金融負債及租賃負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

此外，下表詳列本集團對其衍生金融工具的流動性分析。該表基於衍生工具以淨額結算的未貼現合約現金(流入)及流出淨額編製。本集團的衍生金融工具的流動性分析是根據合約結算日期編製，因為本集團的管理層認為結算日期對於理解衍生工具現金流量的時間至關重要。

流動資金表

	加權 平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 總額 人民幣千元
二零二二年十二月三十一日							
應付賬款	-	6,004,257	-	-	-	6,004,257	6,004,257
按攤銷成本計量之							
其他應付款項	-	5,269,477	217,582	272,902	86,377	5,846,338	5,846,338
租賃負債	4.39%-4.90%	98,552	50,416	57,327	7,606	213,901	202,814
因授予非控股股東的 認沽期權而產生的責任	5.00%	-	389,517	-	-	389,517	389,517
銀行借款	3.20%-6.36%	6,126,091	6,085,566	13,334,514	1,641,671	27,187,842	24,342,372
應付最終控股公司款項	-	8	-	-	-	8	8
應付中間控股公司款項	-	17,591	-	-	-	17,591	17,591
應付非控股權益款項	-	199,064	-	-	-	199,064	199,064
應付合營企業款項	-	789,190	-	-	-	789,190	789,190
應付聯營公司款項	-	511,904	-	-	-	511,904	511,904
應付同系附屬公司款項	-	287,899	-	-	-	287,899	287,899
合營企業給予的貸款	3.85%	-	-	5,789,430	-	5,789,430	5,574,800
同系附屬公司給予的貸款	2.14%-4.00%	226,597	390,255	41,080	678,600	1,336,532	1,290,149
非控股權益給予的貸款	3.00%-6.00%	1,833,015	17,975	803,897	-	2,654,887	2,654,887
第三方給予的貸款	3.80%-6.50%	26,531	1,036,413	3,164,914	4,094,692	8,322,550	7,924,360
應付債券	3.08%-4.10%	1,032,083	1,403,935	1,757,631	-	4,193,649	3,979,921
		22,422,259	9,591,659	25,221,695	6,508,946	63,744,559	60,015,071
財務擔保合約		5,518,475	-	-	-	5,518,475	5,518,475
衍生工具 - 結算淨額							
利率掉期	-	-	241,852	-	-	241,852	241,852
外匯遠期合約	-	157,123	-	-	-	157,123	157,123
		157,123	241,852	-	-	398,975	398,975

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

	加權 平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日							
應付賬款	-	5,276,556	-	-	-	5,276,556	5,276,556
按攤銷成本計量之							
其他應付款項	-	3,279,500	219,016	301,702	93,574	3,893,792	3,893,792
租賃負債	4.39%-4.61%	79,161	93,308	88,479	3,688	264,636	248,469
因授予非控股股東的							
認沽期權而產生的責任	5%	-	-	379,889	-	379,889	379,889
銀行借款	1.11%-5.70%	8,908,223	3,620,060	8,764,994	1,040,701	22,333,978	21,176,630
應付最終控股公司款項	-	28	-	-	-	28	28
應付中間控股公司款項	-	660	-	-	-	660	660
應付直接控股公司款項	-	15,550	-	-	-	15,550	15,550
應付非控股權益款項	-	367,599	-	-	-	367,599	367,599
應付合營企業款項	-	336,707	-	-	-	336,707	336,707
應付聯營公司款項	-	94,469	-	-	-	94,469	94,469
應付同系附屬公司款項	-	202,510	-	-	-	202,510	202,510
合營企業給予的貸款	3.85%	2,622,005	-	-	-	2,622,005	2,524,800
非控股權益給予的貸款	3.85%-6.00%	2,112,332	-	-	-	2,112,332	1,953,326
第三方給予的貸款	3.80%-6.50%	1,613,740	1,553,605	2,380,000	3,550,796	9,098,141	7,584,327
聯營公司給予的貸款	2.12%-4.20%	1,060,536	219,355	466,929	158,686	1,905,506	1,765,044
應付債券	3.14%-4.10%	1,576,481	962,350	1,558,782	-	4,097,613	3,985,581
	-	27,546,057	6,667,694	13,940,775	4,847,445	53,001,971	49,805,937
財務擔保合約	-	6,234,836	-	-	-	6,234,836	6,234,836
衍生工具—結算淨額							
利率掉期	-	38,774	-	39,570	-	78,344	78,344
外匯遠期合約	-	79,836	-	-	-	79,836	79,836
	-	118,610	-	39,570	-	158,180	158,180

若對手方要求償付所擔保的金額，上述財務擔保合約的金額為本集團根據安排可能須償付之全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為在原本安排下被要求償還該金額的可能性不高。然而，該估計可能因對手方由於所持有擔保財務應收賬款出現信貸損失要求償付而改變。

倘若浮動利率的變動與報告期末確定的該等估計利率不同，則上述浮動利率工具計入的金額可能發生變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

公允價值

在估計公允價值時，本集團在可獲取的範圍內使用市場可觀察的數據。除利率掉期、外匯遠期合約、給予聯營公司的貸款及因授予非控股股東的認沽期權而產生的責任外，並無其他重大金融工具按經常性基準以公允價值計量。下表提供有關如何確定該等金融資產及金融負債的公允價值之資料。

金融資產／負債	公允價值		公允價值層級	估值方法及關鍵輸入數據
	二零二二年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日		
利率掉期(作為對沖工具設計)	資產- 人民幣 241,852,000元	負債- 第二級 人民幣 78,344,000元		折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(來自報告期末的可觀察收益曲線)及合約利率估計並以反映多個對手方信貸風險的利率折現。
外幣遠期合約(設計為對沖工具)	資產- 人民幣 157,123,000元	資產- 第二級 人民幣 230,000元 負債- 人民幣 80,066,000元		折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(來自報告期末的可觀察遠期匯率)及合約遠期利率估計並以反映多個對手方的信貸風險的利率折現。
給予聯營公司的貸款	資產- 人民幣 409,518,000元	資產- 第三級 人民幣 374,891,000元		折現現金流量。未來現金流量乃根據聯營公司物業的預售所得款項貸款的預期還款估計並以反映聯營公司信貸風險的利率折現。所使用的折現率略有提高將導致公允價值顯著下降，反之亦然。
因授予非控股股東認沽期權而產生的責任	負債- 人民幣 389,517,000元	負債- 第三級 人民幣 379,889,000元		折現現金流量。未來現金流量乃根據合作夥伴所持有Joy Valley的49%股權產生的預期未來經濟利益估計並以適當折現率折現。所使用的折現率略有提高將導致公允價值顯著下降，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 金融風險管理目標及政策(續)

公允價值(續)

董事認為，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

44. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債務與權益平衡而為股東爭取最大回報，同時確保本集團旗下實體能夠持續經營。除此以外，本集團的整體策略於本年度及過往年度保持不變。

本集團的資本結構由淨債務(包括銀行借款、來自控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的貸款及／或應付控股公司、同系附屬公司、合營企業、第三方及非控股權益的款項、應付債券)(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括綜合權益變動表披露的已發行權益、可轉換優先股、儲備及保留溢利)組成。

董事定期檢討資本結構。董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。本公司或其任何附屬公司均不受外部資本要求所規限。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債的主要變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	同系													總計
	附屬公司		第三方	非控股權益	合營企業		應付聯營	應付同系	應付非控股	應付	應付直接控股		應付股息	
	借款	應付利息	給予的貸款	給予的貸款	給予的貸款	給予的貸款	應付債券	公司款項	附屬公司款項	權益款項	合營企業款項	公司款項		
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	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	
	附註31	附註30	附註23	附註23	附註23	附註23	附註32	附註27	附註27	附註27	附註27	附註27	附註27	附註12
於二零二二年一月一日	21,176,630	31,843	1,765,044	7,584,327	1,953,326	2,524,800	3,985,581	202,510	94,469	367,599	336,707	15,550	50,316	40,088,702
融資現金流量	1,630,021	(1,191,238)	(493,078)	330,560	701,561	3,050,000	(140,202)	308,623	(35,837)	(248,501)	285,445	-	-	4,197,354
匯兌調整	1,535,721	-	18,183	-	-	-	-	-	1,234	(17,005)	350	-	4,631	1,543,114
利息開支	-	1,197,379	-	-	-	-	134,542	771	59,275	112,777	183,580	-	-	1,688,324
相關經營活動	-	-	-	-	-	-	-	-	51,532	30,595	(16,892)	-	-	65,235
其他	-	-	-	9,473	-	-	-	-	117,226	(46,401)	-	(15,550)	-	64,748
於二零二二年十二月三十一日	24,342,372	37,984	1,290,149	7,924,360	2,654,887	5,574,800	3,979,921	511,904	287,899	199,064	789,190	-	54,947	47,647,477

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

	同系附屬公司													總計
	附屬公司		第三方	非控股權益	合營企業		應付聯營	應付同系	應付非控股	應付直接	應付	應付股息		
	借款	應付利息	給予的貸款	給予的貸款	給予的貸款	給予的貸款	應付債券	公司款項	附屬公司款項	權益款項	控股公司款項		合營企業款項	
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	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	
	附註31	附註30	附註23	附註23	附註23	附註23	附註32	附註27	附註27	附註27	附註27	附註27	附註27	
於二零二一年一月一日	22,710,137	29,354	1,441,661	5,135,031	559,712	274,800	4,741,350	201,797	152,140	1,424,712	-	19,400	39,849	36,729,943
融資現金流量	(1,298,496)	(1,072,552)	329,160	2,443,800	1,393,614	2,250,000	(907,570)	-	(234,130)	(2,095,866)	(248,951)	267,703	(106,168)	720,544
匯兌調整	(235,011)	-	(5,777)	-	-	-	-	-	-	19,432	-	18,309	-	(203,047)
利息開支	-	1,077,285	-	-	-	-	151,801	713	79,093	98,641	-	31,295	-	1,438,828
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,805	264,501	-	116,635	1,281,941
相關經營活動	-	-	-	-	-	-	-	-	97,366	19,875	-	-	-	117,241
其他	-	(2,244)	-	5,496	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,252
於二零二一年十二月三十一日	21,176,630	31,843	1,765,044	7,584,327	1,953,326	2,524,800	3,985,581	202,510	94,469	367,599	15,550	336,707	50,316	40,088,702

附註：應付股息已計入其他應付款項及應計費用項下。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易及結餘

除本綜合財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於本年度與關聯方之間有下列重大交易。

所提供擔保

同系附屬公司及直接控股公司就本集團來自第三方的若干貸款及銀行借款簽署公司擔保。詳情分別披露於上文附註23及31。

關聯方交易

於本年度，本集團與關聯方有下列重大交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
向下列人士出租物業產生的收入：		
同系附屬公司*	143,894	150,618
中間控股公司*	2,686	3,236
直接控股公司*	157	105
聯營公司	—	399
由下列人士提供物業管理服務：		
同系附屬公司*	60,912	45,154
來自下列人士的其他收入：		
同系附屬公司	1,177	—
合營企業	101,027	99,381
自下列人士採購主食食材及獲取餐飲服務：		
同系附屬公司*	3,851	3,055
最終控股公司*	1,228	1,129

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易及結餘(續)

關聯方交易(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自下列人士的委託貸款服務費：		
同系附屬公司*	1,862	1,782
支付予下列人士的利息開支：		
同系附屬公司	59,275	79,092
合營企業	183,580	31,295
支付予下列人士的其他開支：		
同系附屬公司	9,231	2,791

* 根據上市規則，該等關聯方交易亦屬於持續關連交易。

關聯方結餘

同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)為受中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會規管的非銀行金融機構。在中國，存款及貸款利率由中國人民銀行確定，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行頒佈者相同。於二零二二年十二月三十一日，中糧財務給予本集團的貸款為人民幣1,075,500,000元(二零二一年：人民幣1,568,578,000元)。於二零二二年十二月三十一日，存放於中糧財務的存款為零元(二零二一年：人民幣1,485,000,000元)。

本集團與關聯方的結餘詳情於附註23及27披露。除與關聯方的下列結餘屬貿易性質外，其餘結餘均屬非貿易性質。下表載列報告期末按發票日期進行的關聯方結餘(屬貿易性質)賬齡分析。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項：		
1年內	25,478	52,114
應付同系附屬公司款項：		
1年內	91,295	89,623

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

46. 關聯方交易及結餘(續)

本集團主要管理人員的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	19,035	43,864
退休福利計劃供款	3,028	3,532
	22,063	47,395

本集團的主要管理人員包括本公司董事及若干高級行政人員。於本年度及過往年度，若干該等董事及高級行政人員之薪酬，乃由最終控股公司或同系附屬公司所承擔。董事酬金的其他詳情載於附註14。

與其他中國政府關聯實體的交易

本集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，董事認為本集團受中國政府最終控制。此外，本集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或有重大影響的實體（「中國政府關聯實體」）主導。除上文「關聯方交易」及「關聯方結餘」所載與最終控股公司、中間控股公司及同系附屬公司的交易及結餘外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體開展業務。本集團於日常業務過程中與屬中國政府關聯實體的若干銀行訂立若干銀行存款及銀行借款。鑑於該等銀行交易的性質，董事認為單獨披露並無意義。此外，本集團於日常業務過程中與其他中國政府關聯實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。定價及挑選供應商及服務提供商並不取決於對手方是否屬中國政府關聯實體。董事認為，上述交易屬於本集團與中國政府關聯實體的整體重大交易。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及 營業地點	非控股 權益所持 所有權比例	分配至 非控股權益的 溢利／(虧損) 人民幣千元	累計 非控股權益 人民幣千元 (附註(a))
截至二零二二年十二月三十一日 止年度				
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)	中國	43.0%	216,508	1,806,476
立運	英屬處女群島	49.0%	79,395	9,472,913
熙安	英屬處女群島	49.0%	(108,726)	2,262,627
百馳有限公司(「百馳」)	香港	45.0%	(53,748)	1,452,247
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司			101,783	5,925,212
總計			235,212	20,919,475
截至二零二一年十二月三十一日 止年度				
亞龍灣開發集團	中國	43.0%	(12,278)	1,592,568
立運	英屬處女群島	49.0%	316,568	9,393,181
熙安	英屬處女群島	49.0%	42,001	2,397,644
百馳	香港	45.0%	37,831	1,505,995
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司			155,992	4,960,423
總計			540,114	19,849,811

附註：

(a) 金額指該等非全資附屬公司及其各自附屬公司(如適用)的合併金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成 (續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

以下為涉及重大非控股權益的各附屬公司的綜合財務資料概要。以下綜合財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

亞龍灣開發集團

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	8,527,815	9,466,235
非流動資產	2,565,204	2,521,546
流動負債	(6,975,089)	(8,115,960)
非流動負債	(35,697)	(248,131)
資產淨值	4,082,233	3,623,690
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	2,275,757	2,031,122
非控股權益	1,494,385	1,279,806
附屬公司非控股權益	312,091	312,762
總權益	4,082,233	3,623,690

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

亞龍灣開發集團(續)

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	2,425,247	362,935
其他收入、其他收益及虧損淨額	18,211	66,412
投資物業之公允價值收益	(4,221)	1,953
總開支	(1,940,684)	(467,514)
年度溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額	498,553	(36,214)
以下人士應佔溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額：		
本公司擁有人	282,045	(23,937)
非控股權益	214,578	(15,585)
附屬公司非控股權益	1,930	3,308
	498,553	(36,214)
向非控股權益宣派股息	(2,600)	(16,000)
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	208,346	(718,820)
投資活動	(86,986)	(95,315)
融資活動	(220,432)	515,546
淨現金流出	(99,072)	(298,589)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	12,806,983	15,503,660
非流動資產	30,261,815	30,631,609
流動負債	(21,393,591)	(22,338,491)
非流動負債	(496,426)	(2,502,192)
資產淨值	21,178,781	21,294,586
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	7,017,058	7,329,332
永久性資本工具	4,688,812	4,572,073
非控股權益	8,941,025	8,893,918
附屬公司非控股權益	531,886	499,263
總權益	21,178,781	21,294,586

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

立運(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	8,046,474	2,765,795
其他收入、其他收益及虧損淨額	(342,644)	64,642
總開支	(7,327,269)	(1,968,608)
年度溢利及全面收入總額	376,561	861,829
以下人士應佔溢利及全面收入總額：		
本公司擁有人	49,027	136,907
永久性資本工具	248,139	260,078
非控股權益	47,106	422,276
附屬公司非控股權益	32,289	42,568
年度溢利及全面收入總額	376,561	861,829
向非控股權益宣派股息	(172,942)	(499,333)
以下各項的淨現金流入／(流出)：		
經營活動	3,192,367	1,564,240
投資活動	(42,827)	(88,115)
融資活動	(2,577,449)	(1,388,130)
淨現金流入	572,091	87,995

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

熙安

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	3,526,471	3,150,700
非流動資產	5,396,757	5,478,584
流動負債	(3,300,214)	(5,372,537)
非流動負債	(2,802,974)	(19,494)
總權益	2,820,040	3,237,253
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	557,413	839,609
非控股權益	2,262,627	2,397,644
總權益	2,820,040	3,237,253
收益	281,926	304,085
其他收入、其他收益及虧損淨額	(215,797)	100,834
總開支	(288,019)	(319,203)
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(221,890)	85,716
以下人士應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額：		
本公司擁有人	(113,164)	43,715
非控股權益	(108,726)	42,001
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(221,890)	85,716
向非控股權益宣派股息	(26,291)	(69,425)
以下各項的淨現金流入/(流出)：		
經營活動	299,833	158,836
投資活動	(4,504)	(9,422)
融資活動	(113,206)	(69,027)
淨現金流入	182,123	80,387

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 本集團之組成(續)

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

百馳

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產	1,556,055	2,034,592
非流動資產	3,148,278	3,307,564
流動負債	(1,310,873)	(1,792,168)
非流動負債	(83,025)	(120,112)
總權益	3,310,435	3,429,876
以下人士應佔權益：		
本公司擁有人	1,774,967	1,840,660
永久性資本工具	83,221	83,221
非控股權益	1,452,247	1,505,995
總權益	3,310,435	3,429,876
收益	292,786	848,278
其他收入、其他收益及虧損淨額	64,319	14,244
投資物業之公允價值收益	(267,169)	(48,995)
總開支	(209,377)	(729,459)
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(119,441)	84,068
以下人士應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額：		
本公司擁有人	(65,693)	46,237
非控股權益	(53,748)	37,831
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(119,441)	84,068
以下各項的淨現金(流出)/流入：		
經營活動	36,181	269,032
投資活動	(26,517)	(3,774)
融資活動	(26,038)	(1,360,944)
淨現金流出	(16,374)	(1,095,686)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
於香港註冊成立且主要在香港營運之實體						
Bapton Company Limited	2港元	-	-	100%	100%	物業投資
悅誠(香港)有限公司	390,656,370港元	-	-	51.96%	51.96%	投資控股
於中國成立且主要在中國營運之實體						
中糧置業投資有限公司(附註(c)及(e))	人民幣 5,000,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股
西單大悅城有限公司(「西單大悅城」) (附註(d))	人民幣 1,025,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京弘泰基業房地產有限公司 (附註(d))	人民幣 1,055,000,000元	-	-	90%	90%	物業投資及開發
大悅城(天津)有限公司(附註(b))	人民幣 1,120,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
大悅城(上海)有限責任公司(附註(d))	人民幣 520,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
上海新蘭房地產開發有限公司 (附註(d))	人民幣 4,200,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
瀋陽大悅城房產開發有限公司 (附註(c))	129,300,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
瀋陽大悅城商業管理有限公司 (附註(d))	人民幣 1,080,000元	-	-	100%	100%	物業管理
煙臺大悅城有限公司(「煙臺大悅城」) (附註(c))	人民幣 900,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
北京昆庭資產管理有限公司 (「北京昆庭」)(附註(d))	人民幣 1,074,318,600元	-	-	100%	100%	物業投資
中糧酒店(三亞)有限公司(附註(c))	165,500,000美元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
三亞亞龍灣開發股份有限公司 (附註(b))	人民幣 671,000,000元	-	-	56.96%	56.96%	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理 有限公司(附註(d))	人民幣 3,000,000元	-	-	100%	100%	提供旅遊服務
三亞虹霞開發建設有限公司(附註(d))	人民幣 1,339,500,000元	-	-	80%	80%	物業開發
三亞悅晟開發建設有限公司(附註(d))	人民幣 499,500,000元	-	-	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
北京中糧廣場發展有限公司(附註(b))	33,300,000美元	-	-	100%		100% 物業投資
四川凱萊物業管理有限公司(附註(b))	人民幣500,000元	-	-	94%		94% 物業管理
上海鵬利置業發展有限公司(附註(c))	70,000,000美元	-	-	100%		100% 物業投資及開發
中糧鵬利(成都)實業發展有限公司 (附註(c))	18,000,000美元	-	-	100%		100% 物業開發
卓遠地產(成都)有限公司(附註(c))	166,250,000美元	-	-	100%		100% 物業投資及開發
浙江和潤天成置業有限公司(附註(c))	人民幣 2,500,000,000元	-	-	100%		100% 物業投資及開發
上海悅耀置業發展有限公司(附註(b))	人民幣 1,862,934,229元	-	-	50%	(附註(a))	50% 物業開發 (附註(a))
四川中國酒城股份有限公司(附註(d))	人民幣 80,308,230元	-	-	69.65%		69.65% 物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
重慶澤悅實業有限公司(附註(c))	人民幣 900,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島大悅城房地產開發有限公司 (附註(c))	人民幣 1,329,880,000元	-	-	100%	100%	物業開發
青島智悅置地有限公司(附註(c))	100,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
武漢大悅城房地產開發有限公司 (附註(c))	人民幣 1,457,370,000元	-	-	100%	100%	物業開發
瀋陽和韜房地產開發有限公司 (附註(c))	85,000,000美元	-	-	100%	100%	物業開發
成都天府辰悅置業有限公司(附註(c))	人民幣 630,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
陝西鼎安置業有限公司(附註(b))	人民幣 1,248,323,052元	-	-	51%	51%	物業開發
濟南大悅城產業發展有限公司 (附註(b))	人民幣 1,191,666,666.67 元	-	-	60%	60%	物業開發
大悅城三亞投資有限公司(附註(d))	人民幣 300,000,000元	-	-	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
於中國成立且主要在中國營運之實體(續)						
三亞悅港企業管理有限公司(附註(c))	人民幣 349,525,000元	-	-	100%	100%	物業投資
臺灣飯店有限公司(附註(c))	人民幣 489,240,002元	-	-	100%	100%	持有及經營酒店
蘇州相之悅房地產開發有限公司 (附註(d))	人民幣 1,100,000,000元	-	-	50.10%	50.10%	物業投資及開發
廈門市悅集商業管理有限公司 (附註(b))	人民幣 1,400,000,000元	-	-	51%	51%	物業投資及開發
大悅城商業管理(北京)有限公司	人民幣 10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
成都中樞悅街企業管理有限公司	人民幣 5,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及開發
成都鵬悅企業管理諮詢有限公司	人民幣 60,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
大悅城商業管理(天津)有限公司	人民幣 10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
南京悅錦成房地產實業有限公司 (附註(d))	人民幣 3,000,000,000元	-	-	50%	50%	物業投資及開發
重慶悅昇房地產開發有限公司 (附註(d)及(f))	人民幣 745,098,039元	-	-	51%	-	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權及投票權比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
南京京悅房地產開發有限公司 (附註(d)及(f))	人民幣 520,000,000元	-	-	60%	- 物業開發	
杭州疆悅置業有限公司(附註(d)及(f))	人民幣 500,000,000元	-	-	51%	- 物業開發	
永悅房地產開發(蘇州)有限公司 (附註(d)及(f))	人民幣 450,000,000元	-	-	60%	- 物業開發	

上表所列乃董事認為於截至二零二二年十二月三十一日止年度對本集團業績或資產構成重大影響之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料篇幅過於冗長。

附註：

- (a) 本集團對該實體之董事會及相關活動有控制權，故入賬列作本公司之附屬公司。
- (b) 該等公司均為中外合資企業。
- (c) 該等公司均為外商獨資企業。
- (d) 該等公司均為內資企業。
- (e) 該等附屬公司於二零二二年發行了債務證券(附註32)。
- (f) 該等附屬公司於二零二二年新成立或新收購。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

49. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表的資料包括：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	13,295,091	13,295,091
對沖工具	241,852	-
	13,536,943	13,295,091
流動資產		
應收附屬公司款項	23,106,352	21,378,217
給予附屬公司的貸款	1,210,697	1,108,137
按金、預付款項及其他應收款項	6,090	6,545
現金及銀行結存	734,649	1,110,069
對沖工具	157,123	230
	25,214,911	23,603,198
流動負債		
應付附屬公司款項	738,885	622,432
應付同系附屬公司款項	1,303	1,302
附屬公司給予的貸款	1,000,000	1,000,000
銀行借款	1,722,050	1,915,212
應付直接控股公司款項	-	15,550
應付所得稅	172,910	13,651
其他應付款項及應計費用	69,587	60,315
對沖工具	-	99,346
	3,704,735	3,727,808
流動資產淨值	21,510,176	19,875,390
非流動負債		
對沖工具	-	39,570
銀行借款	4,157,013	3,797,521
	4,157,013	3,837,091
資產淨值	30,890,106	29,333,390
股本及儲備		
股本(附註34)	1,122,414	1,122,414
儲備(附註)	28,909,142	27,312,606
永久性資本工具	858,550	898,370
總權益	30,890,106	29,333,390

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

49. 有關本公司財務狀況表之資料(續)

附註：

本公司之儲備

	股份溢價 人民幣千元	不可贖回 可轉換優先股 人民幣千元 (附註35)	外幣換算儲備 人民幣千元	股本贖回儲備 人民幣千元	繳入盈餘及 其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永久性 資本工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	148,138	7,613,556	759,717	28,242,127
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	13,756	197,576	12,123	223,455
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	(101,295)	(101,295)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	227,825	227,825
已宣派二零二零年末期股息 (附註12)	-	-	-	-	-	(381,136)	-	(381,136)
於二零二一年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	161,894	7,429,996	898,370	28,210,976
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	-	325,920	1,283,796	-	1,609,716
分派永久性資本工具	-	-	-	-	-	(13,180)	13,180	-
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	(53,000)	(53,000)
於二零二二年十二月三十一日	17,993,202	1,722,317	3,266	1,931	487,814	8,700,612	858,550	29,767,692

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「二零二三年股東週年大會」	本公司將於二零二三年舉行之應屆股東週年大會（或其任何續會）；
「得茂」	得茂有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧集團之間接全資附屬公司及本公司之間接控股股東；
「收購事項」	具有本公司二零一三年九月二十四日之公告所賦予之涵義；
「年度上限」	不獲豁免持續關連交易的最高年度交易總額；
「審核委員會」	董事會轄下審核委員會；
「Bapton」	Bapton Company Limited，於一九八六年八月二十二日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「董事會」	董事會；
「英屬處女群島」	英屬處女群島；
「公司細則」	本公司之公司細則，或會不時修訂；
「中糧香港」	中糧集團（香港）有限公司（前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團（香港）有限公司），於一九八一年八月十四日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有，為本公司之間接控股股東；
「中糧集團」	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管轄之國有企業，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；
「COFCO Group」	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團；

釋義

「本公司」	大悅城地產有限公司，根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：207）；
「控股股東」	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指大悅城控股集團、明毅、中糧香港及中糧集團；
「轉換股份」	可轉換優先股所附換股權獲行使後本公司所配發及發行的新股份；
「《企業管治守則》」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則；
「可轉換優先股」	本公司股本中每股0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	本公司董事；
「二零二二年環境、社會及管治報告」	本公司根據上市規則第13.91條及附錄27刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告，其電子版本可於本公司網站www.joy-cityproperty.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱；
「執行委員會」	董事會轄下執行委員會；
「大悅城控股集團」	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立之公司，其A股於深圳證券交易所上市（股票代碼：000031.SZ），為本公司之控股股東；
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	香港法定貨幣港元；
「香港」	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成；
「獨立第三方」	並非本集團的關連人士（定義見上市規則）的人士或一方；
「上市委員會」	聯交所上市委員會；
「《上市規則》」	經不時修訂之香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

釋義

「總協議」	租賃總協議、物業管理總協議及採購總協議的統稱，亦指其中任何一項協議；
「租賃總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group出租物業而於二零一三年十一月二十九日訂立的租賃總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「物業管理總協議」	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的物業管理總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「採購總協議」	本公司與中糧集團就本集團向COFCO Group採購主食食材及餐飲服務而於二零一三年十一月二十九日訂立的採購總協議，經其四份補充協議延期及補充；
「大綱」	本公司組織章程大綱；
「《標準守則》」	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》；
「提名委員會」	董事會轄下提名委員會；
「不競爭承諾」	中糧集團於二零一三年十一月二十九日就收購事項以本公司為受益人簽訂的不競爭契據；
「不獲豁免持續關連交易」	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定；
「中國人民銀行」	中國人民銀行，中國的央行；
「中國」	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國政府」	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）；
「薪酬委員會」	董事會轄下薪酬委員會；

釋義

「受限制業務」	(a)開發，經營，銷售，租賃或管理任何全部指定作為商業用途之物業項目，例如辦公室，零售，商場，酒店，度假村或酒店式公寓，和／或(b)開發，經營，銷售，租賃或管理任何多用途綜合體項目；
「平均客房收益」	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」	中國法定貨幣人民幣；
「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會；
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	本公司之股東特別大會；
「股份」	本公司股本中每股0.10港元的普通股；
「股東」	股份之登記持有人；
「平方米」	平方米；
「國務院」	中華人民共和國國務院；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「《收購守則》」	《公司收購、合併及股份回購守則》；
「美元」	美利堅合眾國之法定貨幣美元；
「明毅」	明毅有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中糧香港之全資附屬公司及本公司之間接控股股東；
「%」	百分比。

公司資料

(截至本年報日期)

董事

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

審核委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)

曹榮根先生

林建明先生

陳帆城先生

薪酬委員會

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)

曹榮根先生

林建明先生

陳帆城先生

提名委員會

陳朗先生(委員會主席)

劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

陳帆城先生

公司秘書

侯瑋文女士

核數師

信永中和(香港)會計師

事務所有限公司

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

香港總辦事處

香港銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

香港股份過戶登記分處

卓佳廣進有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司網站

www.joy-cityproperty.com

股份代號

207

大悅城控股
GRANDJOY



中糧
COFCO

自然之味 健康之選

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司

香港銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

電話：(852) 2833 0338
傳真：(852) 2833 0330

www.joy-cityproperty.com

