

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



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

截至2024年12月31日止年度之全年業績公告

摘要

- 營業收入總額人民幣19,831.0百萬元，同比增長49.4%，其中，物業開發業務收入人民幣14,544.9百萬元，同比增長88.8%，投資物業租金及相關服務收入人民幣4,176.2百萬元，同比下降4.2%，酒店經營業務收入人民幣868.8百萬元，同比下降10.4%。
- 合約銷售金額人民幣20,548.2百萬元，同比增長13.6%，合約銷售面積705,416.8平方米，同比下降2.7%。平均銷售單價人民幣29,129元／平方米，同比增長17%。
- 於2024年，本公司保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構，在美元利率維持高位的大背景下，平均融資成本4.10%，較2023年下降0.39個百分點。

董事會宣佈本集團於截至2024年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度之比較數字。審核委員會已審閱截至2024年12月31日止年度之經審核綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日 止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	19,831,005	13,272,094
銷售及提供服務的成本		<u>(14,191,649)</u>	<u>(7,630,603)</u>
毛利		5,639,356	5,641,491
其他收入	4	366,566	454,529
其他收益及虧損淨額	5	140,557	867,086
預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(462,277)	(974,289)
分銷及銷售成本		(1,022,513)	(861,985)
行政開支		(820,648)	(911,327)
投資物業之公允價值(虧損)/收益		(146,840)	85,473
融資成本	6	(1,382,330)	(1,558,090)
應佔聯營公司溢利		13,165	87,858
應佔合營企業溢利		<u>218,933</u>	<u>832,268</u>
除稅前溢利	7	2,543,969	3,663,014
所得稅開支	8	<u>(1,760,765)</u>	<u>(2,243,388)</u>
年度溢利		<u>783,204</u>	<u>1,419,626</u>
下列各方應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(293,824)	340,027
永久性資本工具持有人		215,444	294,326
非控股權益		<u>861,584</u>	<u>785,273</u>
		<u>783,204</u>	<u>1,419,626</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	10	<u>人民幣(1.9)分</u>	<u>人民幣2.2分</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日 止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度溢利	<u>783,204</u>	<u>1,419,626</u>
其他全面開支：		
其後可能重新歸類至損益的項目：		
換算匯兌差額	(144,394)	(102,077)
用於現金流量對沖的對沖工具公允價值虧損	<u>(127,846)</u>	<u>(43,360)</u>
年度其他全面開支，扣除所得稅	<u>(272,240)</u>	<u>(145,437)</u>
年度全面收入總額	<u>510,964</u>	<u>1,274,189</u>
下列各方應佔年度全面(開支)／收入總額：		
本公司擁有人	(566,064)	194,590
永久性資本工具持有人	215,444	294,326
非控股權益	<u>861,584</u>	<u>785,273</u>
	<u>510,964</u>	<u>1,274,189</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	於12月31日	
	附註 2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	55,645,208	56,949,328
物業、廠房及設備	2,765,556	2,893,040
使用權資產	1,450,670	1,465,333
無形資產	103,797	106,919
所持聯營公司權益	3,675,206	1,461,151
所持合營企業權益	6,894,190	6,675,550
給予聯營公司的貸款	372,062	663,875
給予非控股權益的貸款	834,060	751,740
應收非控股權益款項	18,493	11,573
透過損益按公允價值列賬之金融資產	510	510
商譽	184,297	184,297
按金	151,494	158,329
遞延稅項資產	356,800	337,445
	<u>72,452,343</u>	<u>71,659,090</u>
流動資產		
存貨	13,469	14,006
待售物業	6,654,121	5,152,062
待售在建物業	29,502,092	38,915,341
應收賬款	11 81,630	114,448
合約成本	228,615	266,239
按金、預付款項及其他應收款項	3,564,157	3,734,972
應收同系附屬公司款項	18,245	24,940
應收聯營公司款項	937,447	906,228
應收合營企業款項	87,224	542,596
應收非控股權益款項	39,450	26,162
給予聯營公司的貸款	1,554,553	1,752,028
給予非控股權益的貸款	342,373	278,211
可收回稅項	556,539	557,482
對沖工具	3,982	131,177
衍生金融工具	—	63,306
受限制銀行存款	65,744	46,188
已抵押存款	2,410	2,406
現金及銀行結存	19,120,129	19,432,196
	<u>62,772,180</u>	<u>71,959,988</u>
資產總值	<u>135,224,523</u>	<u>143,619,078</u>

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款	12	4,309,380	5,437,282
其他應付款項及應計費用		6,463,911	6,676,020
合約負債		14,484,718	19,447,315
租賃負債		65,703	47,606
應付最終控股公司款項		4	4
應付中間控股公司款項		690	611
應付同系附屬公司款項		437,144	210,763
應付聯營公司款項		644,347	742,603
應付合營企業款項		146,027	280,166
應付非控股權益款項		342,296	293,835
同系附屬公司給予的貸款		165,332	590,761
聯營公司給予的貸款		258,334	—
合營企業給予的貸款		2,250,000	—
第三方給予的貸款		1,200,000	974,020
銀行借款		4,465,332	7,202,336
應付所得稅及土地增值稅		569,516	1,378,735
遞延收入		3,916	1,794
應付債券		1,881,164	819,614
衍生金融工具		—	15,784
		<u>37,687,814</u>	<u>44,119,249</u>
流動資產淨值		<u>25,084,366</u>	<u>27,840,739</u>
總資產減流動負債		<u><u>97,536,709</u></u>	<u><u>99,499,829</u></u>

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		571,994	572,458
租賃負債		256,634	77,615
應付合營企業款項		58,800	539,000
同系附屬公司給予的貸款		60,131	2,940
聯營公司給予的貸款		1,547,022	248,934
合營企業給予的貸款		3,574,800	5,824,800
非控股權益給予的貸款		—	94,856
第三方給予的貸款		1,200,000	6,924,780
銀行借款		25,372,083	18,347,571
遞延稅項負債		7,299,423	7,164,608
應付債券		2,198,546	3,264,939
		<u>42,139,433</u>	<u>43,062,501</u>
資產淨值		<u><u>55,397,276</u></u>	<u><u>56,437,328</u></u>
股本及儲備			
股本	13	1,122,414	1,122,414
儲備		<u>28,410,081</u>	<u>28,793,950</u>
本公司擁有人應佔權益		29,532,495	29,916,364
永久性資本工具		5,179,771	5,601,361
非控股權益		<u>20,685,010</u>	<u>20,919,603</u>
總權益		<u><u>55,397,276</u></u>	<u><u>56,437,328</u></u>

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市。

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（「**大悅城控股集團**」）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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團於2024年1月1日開始的財政年度生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
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（2020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」
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

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

已頒佈但尚未生效的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18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂本 ²
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷 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注資 ⁴

¹ 於2025年1月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或其後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或其後開始之年度期間生效。

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

3. 收益及分部資料

收益即年內所售商品及所提供服務的已收及應收款項淨額。

本集團根據所售商品或所提供服務的性質分為若干業務單位。本集團經營分部乃由董事根據業務單位並參考所售商品或所提供服務而釐定。該等業務單位為向執行董事(即主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))作內部報告以供分配資源及評估表現的基礎。

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

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

本集團本年度收益(亦即本集團營業額)分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業投資及開發：		
投資物業租金及相關服務收入	4,176,186	4,359,321
銷售待售物業	14,544,851	7,705,374
管理輸出項目	175,579	169,489
其他服務收入	65,584	68,160
	<u>18,962,200</u>	<u>12,302,344</u>
酒店經營	<u>868,805</u>	<u>969,750</u>
總收益	<u><u>19,831,005</u></u>	<u><u>13,272,094</u></u>
來自客戶合約的收益	16,333,992	9,538,667
租賃	<u>3,497,013</u>	<u>3,733,427</u>
總收益	<u><u>19,831,005</u></u>	<u><u>13,272,094</u></u>

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至2024年12月31日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>679,173</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,805</u>	<u>175,579</u>	<u>65,584</u>	<u>16,333,992</u>
地區市場						
中國內地	661,700	14,544,851	868,805	132,017	59,697	16,267,070
香港	<u>17,473</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,562</u>	<u>5,887</u>	<u>66,922</u>
	<u>679,173</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,805</u>	<u>175,579</u>	<u>65,584</u>	<u>16,333,992</u>
收益確認時間						
於某一時點	-	14,544,851	219,253	-	-	14,764,104
於一段時間內	<u>679,173</u>	<u>-</u>	<u>649,552</u>	<u>175,579</u>	<u>65,584</u>	<u>1,569,888</u>
	<u>679,173</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,805</u>	<u>175,579</u>	<u>65,584</u>	<u>16,333,992</u>

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	679,173	14,544,851	868,805	175,579	65,584	16,333,992
分部間	<u>263,407</u>	<u>-</u>	<u>27</u>	<u>123,514</u>	<u>70,891</u>	<u>457,839</u>
合計	<u>942,580</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,832</u>	<u>299,093</u>	<u>136,475</u>	<u>16,791,831</u>
租金收益	3,497,013	-	-	-	-	3,497,013
分部間對銷	<u>(263,407)</u>	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>(123,514)</u>	<u>(70,891)</u>	<u>(457,839)</u>
分部資料所披露的收益	<u>4,176,186</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,805</u>	<u>175,579</u>	<u>65,584</u>	<u>19,831,005</u>

截至2023年12月31日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益	<u>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</u>
地區市場						
中國內地	608,947	7,705,374	969,750	126,046	65,126	9,475,243
香港	<u>16,947</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,443</u>	<u>3,034</u>	<u>63,424</u>
	<u>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</u>
收益確認時間						
於某一時點	—	7,705,374	227,771	—	—	7,933,145
於一段時間內	<u>625,894</u>	<u>—</u>	<u>741,979</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>1,605,522</u>
	<u>625,894</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>9,538,667</u>

下表載列來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬。

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自客戶合約的收益						
外部客戶	625,894	7,705,374	969,750	169,489	68,160	9,538,667
分部間	<u>180,636</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>194,872</u>	<u>126,765</u>	<u>502,290</u>
合計	<u>806,530</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,767</u>	<u>364,361</u>	<u>194,925</u>	<u>10,040,957</u>
租金收益	3,733,427	—	—	—	—	3,733,427
分部間對銷	<u>(180,636)</u>	<u>—</u>	<u>(17)</u>	<u>(194,872)</u>	<u>(126,765)</u>	<u>(502,290)</u>
分部資料所披露的收益	<u>4,359,321</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,750</u>	<u>169,489</u>	<u>68,160</u>	<u>13,272,094</u>

(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%（2023年：20%至100%）作為按金。此舉將產生合約負債，直至竣工物業轉交給客戶。釐定交易價格時，倘協定付款時間（不論明示或暗示）為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾的代價金額。在該等情況下，合約包括重大融資成分。不論融資承諾乃於合約明示抑或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成分均有可能存在。

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

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

物業管理相關服務、酒店客房經營及其他服務

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

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2024年及2023年12月31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12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13,408,819	14,816,236
一年以上	1,055,853	5,679,695
	<u>14,464,672</u>	<u>20,495,931</u>

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

(iv) 租賃

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
來自經營租賃的總收益		
固定或與承租人表現掛鈎的租賃付款	<u>3,497,013</u>	<u>3,733,427</u>

有關分部的資料呈報如下。

分部收益及分部業績

下表載列本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至2024年12月31日止年度

	物業及		管理輸出			分部合計	分部間對銷	合計
	物業投資	土地開發	酒店經營	項目	其他服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益								
外部客戶	4,176,186	14,544,851	868,805	175,579	65,584	19,831,005	-	19,831,005
分部間收益	263,407	-	27	123,514	70,891	457,839	(457,839)	-
綜合	<u>4,439,593</u>	<u>14,544,851</u>	<u>868,832</u>	<u>299,093</u>	<u>136,475</u>	<u>20,288,844</u>	<u>(457,839)</u>	<u>19,831,005</u>
分部業績	<u>3,098,227</u>	<u>690,570</u>	<u>40,805</u>	<u>221,551</u>	<u>51,031</u>	<u>4,102,184</u>	<u>-</u>	<u>4,102,184</u>
未分配企業收入及其他收益								309,231
未分配企業開支及其他虧損								(263,898)
融資成本								(1,382,330)
應佔聯營公司溢利								13,165
應佔合營企業溢利								218,933
給予聯營公司的貸款之								
已確認減值虧損								(399,659)
給予非控股權益的貸款之								
已確認減值虧損								(4,438)
應收聯營公司款項之								
已確認減值虧損								(9,430)
應收合營企業款項之								
已確認減值虧損								(40,226)
應收非控股權益款項之								
減值虧損撥回								437
綜合損益表所呈列的除稅前溢利								<u>2,543,969</u>

截至2023年12月31日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	分部間對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收益								
外部客戶	4,359,321	7,705,374	969,750	169,489	68,160	13,272,094	-	13,272,094
分部間收益	<u>180,636</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>194,872</u>	<u>126,765</u>	<u>502,290</u>	<u>(502,290)</u>	<u>-</u>
綜合	<u>4,539,957</u>	<u>7,705,374</u>	<u>969,767</u>	<u>364,361</u>	<u>194,925</u>	<u>13,774,384</u>	<u>(502,290)</u>	<u>13,272,094</u>
分部業績	<u>2,698,218</u>	<u>339,314</u>	<u>58,187</u>	<u>284,454</u>	<u>38,171</u>	<u>3,418,344</u>	<u>-</u>	<u>3,418,344</u>
未分配企業收入及其他收益								2,146,836
未分配企業開支及其他虧損								(305,565)
融資成本								(1,558,090)
應佔聯營公司溢利								87,858
應佔合營企業溢利								832,268
給予聯營公司的貸款之								
已確認減值虧損								(933,798)
應收合營企業款項之								
已確認減值虧損								(193)
應收非控股權益款項之								
已確認減值虧損								<u>(24,646)</u>
綜合損益表所呈列的除稅前 溢利								<u>3,663,014</u>

分部收益及分部業績

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

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

分部資產及負債

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

地區資料

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

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	19,702,768	13,150,501
香港	128,237	121,593
	<u>19,831,005</u>	<u>13,272,094</u>

按地點劃分的本集團非流動資產資料詳情如下。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	68,114,602	67,035,941
香港	2,420,025	2,515,380
	<u>70,534,627</u>	<u>69,551,321</u>

非流動資產不包括商譽、遞延稅項資產、金融工具及非流動資產項下按金。

其他資料

定期向主要經營決策者匯報的各項目金額(計入分部損益或分部資產計量)如下：

	物業投資 人民幣千元	物業及 土地開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	管理輸出 項目 人民幣千元	其他服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年						
12月31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	8,645	(532)	(652)	319	1,181	8,961
物業、廠房及設備折舊	15,551	3,161	172,055	799	9,341	200,907
使用權資產折舊	8,288	3,009	55,845	5,389	(4,324)	68,207
出售物業、廠房及設備的						
虧損淨額						
	9,600	147	2,867	1	310	12,925
待售物業減值虧損	-	365,175	-	-	-	365,175
待售在建物業的減值虧損	-	320,991	-	-	-	320,991
	<u>8,645</u>	<u>(532)</u>	<u>(652)</u>	<u>319</u>	<u>1,181</u>	<u>8,961</u>
截至2023年						
12月31日止年度						
根據預期信貸虧損模式已						
確認的減值虧損淨額						
	5,843	7,195	8	1,403	1,203	15,652
物業、廠房及設備折舊	18,688	3,663	158,177	859	9,452	190,839
使用權資產折舊	8,780	1,013	57,872	439	860	68,964
出售物業、廠房及設備的						
虧損/(收益)淨額						
	2,941	411	(29)	166	(363)	3,126
待售物業減值虧損	-	130,890	-	-	-	130,890
待售在建物業的減值虧損	-	734,204	-	-	-	734,204
	<u>5,843</u>	<u>7,195</u>	<u>8</u>	<u>1,403</u>	<u>1,203</u>	<u>15,652</u>

主要客戶的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無個別客戶對本集團收益貢獻超過10%。

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
銀行	206,069	191,545
非銀行金融機構*	31,974	31,336
給予合營企業的貸款	—	191
給予聯營公司的貸款	—	153,294
給予非控股權益的貸款	42,608	26,667
政府補助(附註)	84,128	44,311
其他	1,787	7,185
	<u>366,566</u>	<u>454,529</u>

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

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

5. 其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(12,925)	(3,126)
待售物業減值虧損	(365,175)	(130,890)
待售在建物業的減值虧損	(320,991)	(734,204)
出售附屬公司的收益	618,784	1,644,899
匯兌收益淨額	42,723	62,028
其他	178,141	28,379
	<u>140,557</u>	<u>867,086</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以下各項利息：		
銀行借款	1,145,555	1,159,495
非銀行金融機構給予的貸款*	3,678	25,501
其他同系附屬公司給予的貸款	15,164	14,632
聯營公司給予的貸款	9,897	9,940
合營企業給予的貸款	137,762	219,525
非控股權益給予的貸款	1,738	36,175
應付債券	132,844	137,320
第三方給予的貸款	268,295	389,261
租賃負債	19,319	8,251
其他	53,092	39,334
利息支出總額	<u>1,787,344</u>	<u>2,039,434</u>
減：以下各項的資本化利息：		
在建投資物業	(11,124)	(77,709)
待售在建物業	(393,890)	(403,635)
	<u>(405,014)</u>	<u>(481,344)</u>
	<u>1,382,330</u>	<u>1,558,090</u>

* 非銀行金融機構指中糧財務。

在建投資物業及待售在建物業的資本化借貸成本按已產生之實際借貸成本釐定。

借貸成本每年按介乎2.5%至6.05%的比率(2023年：2.35%至6.91%)作資本化。

7. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023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	4,976	3,647
折舊及攤銷：		
攤銷：		
—無形資產(計入銷售成本)	4,682	5,114
—無形資產(計入行政開支)	3,733	4,513
—無形資產(計入分銷及銷售成本)	602	755
使用權資產折舊	68,207	68,964
物業、廠房及設備折舊	200,907	190,839
折舊及攤銷總額	278,131	270,185
銷售及提供服務的成本：		
已售物業成本	12,464,832	5,859,523
產生租金收入之投資物業所產生的直接營運開支	1,003,469	999,931
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	79,257	76,984
因提供酒店服務所產生的直接營運開支	644,091	694,165
	14,191,649	7,630,603
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	856,451	1,050,336
退休福利計劃供款	75,126	88,900
	931,577	1,139,236
減：於待售在建物業及在建投資物業中資本化的金額	(84,330)	(156,210)
	847,247	983,026
廣告及推廣開支(計入分銷及銷售成本)	252,604	224,361
核數師薪酬	2,250	2,250

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國境內企業所得稅(「 企業所得稅 」)	1,103,490	1,613,207
中國境內股息預扣稅	6,853	60,635
土地增值稅(「 土地增值稅 」)	152,954	182,893
香港利得稅	20,984	30,267
	<u>1,284,281</u>	<u>1,887,002</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國境內企業所得稅	18,099	11,338
土地增值稅	(159,605)	—
	<u>(141,506)</u>	<u>11,338</u>
遞延稅項	<u>617,990</u>	<u>345,048</u>
合計	<u><u>1,760,765</u></u>	<u><u>2,243,388</u></u>

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

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

於兩個年度，中國內地的附屬公司須按25%的稅率繳納中國境內企業所得稅。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。

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

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

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

11. 應收賬款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃應收款項	69,989	108,621
應收物業管理費	3,937	6,465
酒店經營及相關服務應收款項	14,045	17,803
其他	16,740	4,737
減：信貸虧損撥備	(23,081)	(23,178)
	<u>81,630</u>	<u>114,448</u>

於2024年12月31日，來自客戶合約的應收賬款總額為人民幣34,722,000元（2023年：人民幣29,005,000元）。

於2024年12月31日，賬面值總額為人民幣4,347,000元（2023年：人民幣2,756,000元）的應收賬款用作抵押，以擔保本集團獲授之若干銀行融資。

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

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月以內	67,478	92,444
3個月至1年	6,952	13,155
1至2年	5,383	7,709
2至3年	1,817	1,140
	<u>81,630</u>	<u>114,448</u>

於2024年12月31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81,630,000元（2023年12月31日：人民幣76,809,000元）的賬款。在逾期結餘中，人民幣14,152,000元（2023年12月31日：人民幣18,962,000元）已逾期90天或以上但並不被視為違約，原因是該等客戶的歷史還款記錄良好。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 應付賬款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	11,362	45,024
工程應計開支	4,298,018	5,392,258
	<u>4,309,380</u>	<u>5,437,282</u>

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

下表載列報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	11,362	43,765
1至2年	—	1,259
	<u>11,362</u>	<u>45,024</u>

13. 股本

本公司之普通股股本

	股份數目	金額 千港元	(人民幣等值) 人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	14,231,124,858	1,423,112	1,122,414

信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

於本公告中本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)認同與本集團截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。信永中和就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱聘用準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港核證聘用準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此信永中和並無對本公告中之財務數字發表任何核證。

市場回顧

2024年，我國國民經濟保持了良好的恢復與增長態勢，整體運行平穩。年內，國家及時出台部署一攬子經濟增量政策，有效提振社會信心，推動經濟明顯回升，主要目標任務順利完成。2024年國內生產總值達到約人民幣134.9萬億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。年內，擴內需政策在穩定消費、推動經濟增長以及優化經濟結構等方面發揮了重要作用，為經濟持續回升向好提供了有力支撐。隨著政策效果的持續顯現，消費場景不斷豐富，居民消費意願有所提升，消費結構進一步優化。年內，全國社會消費品零售總額達到人民幣48.8萬億元，同比增長3.5%。

房地產行業方面，2024年，中國房地產行業整體呈現調整態勢，在下半年一系列寬鬆政策的作用下，住宅銷售市場出現了積極變化，四季度以來市場信心逐步提振。年內，全國實現房地產開發投資額約人民幣10.03萬億元，同比下降10.6%；其中商品住宅投資約7.6萬億元，同比下降10.5%。市場銷售方面，年內，新建商品房銷售面積約9.74億平方米，同比下降12.9%，銷售額約人民幣9.68萬億元，同比下降17.1%。房價方面，年內，整體呈現「前低後高」的走勢，前三季度，房價普遍面臨下行壓力，但隨著9月26日中央明確「止跌回穩」目標後，政策密集出台，市場信心逐步修復，四季度房價出現積極變化。2024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5.7%，環比下降0.1%，降幅較之前月份有明顯收窄。

商業地產方面，2024年，中國商業地產市場整體呈現出調整與轉型的態勢。年內，新開業商業項目數量和項目總體量同比下滑，全國新開業的商業項目數量約430餘個，新開業商業項目總體量約3,400萬平方米，同比2023年分別下降17.58%和12.52%。隨著居民消費模式的轉變，實體商業運營面臨較大挑戰，尤其是百貨店和品牌專賣店銷售額下降明顯，然而，體驗式消費和社區商業的需求增長顯著，已成為當前商業地產的重要支撐。未來，預計商業地產將更加注重體驗式消費，通過獨特的空間設計和主題布置，營造具有沉浸感的購物環境，增強消費者的趣味性和記憶點。同時，未來商業項目的發展將更加順應年輕消費群體的潮流偏好，打造社交新場景，通過開發具有社交屬性的空間區域，利用社群經濟與年輕人喜歡的內容達成互動，從而增強消費者對商業項目的粘性，擴大商業影響力與項目自身的市場競爭力。

業務及財務回顧

營業收入及毛利率

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穩步發展。本集團的營業收入為人民幣19,831.0百萬元（2023年：人民幣13,272.1百萬元），同比增長49.4%。主要受物業開發業務結算周期變動影響，物業開發收入同比增長。本集團銷售及提供服務成本約為人民幣14,191.6百萬元（2023年：人民幣7,630.6百萬元），同比增長86.0%。整體毛利率約為28.4%，較上年42.5%下降14個百分點，主要因本年銷售型業務收入佔比較高，降低了整體毛利率。

投資物業業務回顧

年內，投資物業租金及相關服務收入總額約為人民幣4,176.2百萬元，較上年4,359.3百萬元下降4.2%，投資物業業務毛利率76%，同比下降1個百分點。購物中心、寫字樓及其他收入佔比分別為88%、10%、和2%。

本集團購物中心業務實現銷售額約人民幣384億元，同比增長10.4%，租金收入錄得人民幣3,023.0百萬元，較上年人民幣2,997.7百萬元增長1%。

本集團寫字樓業務年內實現租金收入約人民幣360.0百萬元。

2024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 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	597.5	95
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	678.5	92
天津南開大悅城商場	天津	零售	452.7	98
上海靜安大悅城商場	上海	零售	241.2	96
沈陽大悅城商場	沈陽	零售	269.1	97
煙臺大悅城商場	煙臺	零售	69.3	93
成都大悅城商場**	成都	零售	190.7	99
杭州大悅城商場	杭州	零售	158.8	94
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	151.4	96
重慶大悅城商場	重慶	零售	10.2	87
武漢大悅城商場	武漢	零售	119.1	96
成都天府大悅城商場*	成都	零售	52.9	98
廈門大悅城商場*	廈門	零售	10.8	97
三亞大悅城商場*	三亞	零售	20.8	100
北京西單大悅中心***	北京	辦公	38.8	94
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	256.7	88
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	64.5	87
合計			3,383.0	

*：廈門大悅城於2024年9月開業、三亞大悅城於2024年10月開業及成都天府大悅城於2023年12月開業。

**：成都大悅城之財務業績於2024年9月10日後不再納入本集團之財務報表。

*** 「北京西單大悅城寫字樓」更名為「北京西單大悅中心」。

2023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 (%)
北京西單大悅城商場	北京	零售	607.0	98
北京朝陽大悅城商場	北京	零售	665.0	97
天津南開大悅城商場	天津	零售	461.4	97
上海靜安大悅城商場	上海	零售	201.2	95
沈陽大悅城商場	沈陽	零售	256.7	98
煙臺大悅城商場	煙臺	零售	76.7	97
成都大悅城商場	成都	零售	322.7	98
杭州大悅城商場	杭州	零售	152.5	97
蘇州大悅城商場	蘇州	零售	137.1	98
重慶大悅城商場	重慶	零售	15.8	90
武漢大悅城商場	武漢	零售	101.5	97
北京西單大悅城寫字樓	北京	辦公	39.5	85
北京中糧廣場寫字樓	北京	辦公及零售	277.8	91
香港中糧大廈寫字樓	香港	辦公及零售	58.2	84
中糧·置地廣場寫字樓*	北京	辦公及零售	137.9	86
上海輝盛閣*	上海	酒店式公寓	124.4	91
合計			<u>3,635.4</u>	

* 截至2023年末，本集團內持有中糧·置地廣場寫字樓及上海輝盛閣的附屬公司的全部股權已完成出售。

物業開發業務回顧

年內，本集團物業開發業務營業收入人民幣14,544.9百萬元，較上年人民幣7,705.4百萬元增長88.8%。交付物業建築結算面積604,119平方米，較上年增長約42%。結算單價人民幣23,723元／平方米，較上年增長約38%。物業開發業務的結算毛利率14%，較上年下降10個百分點。

年內，待售在建物業減值人民幣686.2百萬元，主要是房地產市場下行壓力加大，濟南大悅城、南京悅著·九章等項目出現減值跡象。

年內本集團合同銷售金額約人民幣20,548.2百萬元，同比增長13.6%。合約銷售面積705,416.8平方米，同比下降2.7%。平均銷售單價人民幣29,129元／平方米，同比增長17%。

截至2024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	
	2024年 (人民幣百萬元)	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (平方米)	2023年 (平方米)
北方大區	3,766.7	5,989.4	215,215.7	279,370.9
華東大區	12,069.0	5,934.8	320,674.9	185,268.4
華南大區	2,427.2	2,980.0	79,611.1	86,416.8
西南大區	2,285.3	3,181.8	89,915.1	173,572.5
合計	<u>20,548.2</u>	<u>18,086.0</u>	<u>705,416.8</u>	<u>724,628.6</u>

* 年內，東北區域、西北區域、南京區域中山東地區並入北方大區，統稱北方大區；浙江區域、南京區域中南京地區並入華東大區，統稱華東大區；海南區域、華中區域中長沙地區並入華南大區，統稱華南大區；華中區域中武漢地區並入西南區域，統稱西南大區。

酒店經營業務回顧

2024年酒店經營業務實現營業收入約人民幣868.8百萬元，同比下降10.4%。酒店平均入住率80.6%。

2024年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益及平均房費表列如下：

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	71	1,257	1,791
三亞美高梅度假酒店	三亞	度假酒店	91	1,114	1,231
北京華爾道夫酒店	北京	商務酒店	70	1,820	2,638
北京大悅酒店	北京	酒店	77	593	767

* 三亞亞龍灣凱萊仙人掌度假酒店因資產老舊，現已暫停營業，後續將開展相關資產更新工作。

2023年，本集團的主要酒店平均入住率、平均客房收益及平均房費表列如下：

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

管理輸出業務回顧

年內，管理輸出項目收入總額約為人民幣175.6百萬元，同比增長3.6%。

溢利及核心淨利潤

年內，本集團溢利約為人民幣783.2百萬元（2023年：人民幣1,419.6百萬元），同比下降44.8%，其中：本公司擁有人應佔虧損約為人民幣293.8百萬元（2023年：溢利人民幣340.0百萬元），主要由於本集團受其多項合作物業開發項目的結算及開發周期的影響，導致應佔聯營公司及合營企業溢利較2023財年減少；及本集團於2023年處置附屬公司實現稅前收益，本報告期相關收益同比減少。剔除本公司擁有人應佔投資物業之稅後公允價值虧損及本公司擁有人應佔匯兌收益淨額，加回本公司擁有人應佔處置附屬公司變現的投資物業稅後公允價值收益，本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）約人民幣846.2百萬元（2023年：人民幣991.3百萬元）。

本公司擁有人應佔（虧損）／溢利與本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）的對賬：

項目	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
本公司擁有人應佔期內（虧損）／溢利	(293.8)	340.0
剔除：		
投資物業稅後公允價值（虧損）／收益*	(227.6)	66.3
匯兌收益淨額**	60.2	122.2
	<u>(167.4)</u>	<u>188.5</u>
加回：		
處置附屬公司而變現的投資物業稅後公允價值收益***	972.6	839.8
本公司擁有人應佔核心淨利潤（非香港財務報告準則）	<u>846.2</u>	<u>991.3</u>

* 該金額是根據相關附屬公司有的投資物業公允價值（虧損）／收益扣減相關遞延所得稅項及本集團持有各相關附屬公司的股權比例計算。

** 該金額是根據相關附屬公司匯兌收益淨額及本集團持有各附屬公司的股權比例計算。

*** 該調整與其他收益及虧損淨額項下處置附屬公司的收益有關。

本公司擁有人應佔核心淨利潤是衡量本集團財務表現的一個有意義的指標，因為其進行調整以反映本公司擁有人應佔的相關經濟利益以及本集團承擔的實際經濟影響。儘管中國商業物業的物業開發商及控股公司常使用該財務指標，因此就比較而言，該財務指標有用處，但由於非香港財務報告準則指標並無標準涵義，其基礎可能相同或不同。

其他收益與虧損淨額

2024年，本集團其他收益與虧損淨額約為收益人民幣140.6百萬元（2023年：人民幣867.1百萬元），同比減少人民幣726.5百萬元，主要因公司2023年處置附屬公司實現稅前收益，年內相關收益同比減少。

預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回

2024年，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462.3百萬元（2023年：人民幣974.3百萬元），同比減少人民幣512.0百萬元。

應佔聯合營公司溢利

2024年，本集團應佔聯合營公司溢利合計人民幣232.1百萬元（2023年：人民幣920.1百萬元），同比減少人民幣688.0百萬元，主要受其多項合作物業開發項目的結算及開發周期影響。

所得稅開支

所得稅支出包括中國境內企業所得稅、土地增值稅、股息預提稅及香港利得稅。本集團的稅項支出為人民幣1,760.8百萬元（2023年：人民幣2,243.4百萬元），同比減少人民幣482.6百萬元。

流動資金及財務狀況

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
資產總值	135,224.5	143,619.1
現金及現金等價物(包括受限銀行存款及抵押存款)	19,188.3	19,480.8
有息借貸總額*	44,172.7	44,295.6
總權益	55,397.3	56,437.3
流動比率	1.67	1.63
淨負債佔總權益的比率**	45.1%	44.0%
加權平均借貸成本	4.10%	4.49%

*： 有息借貸總額包含銀行借款、來自同系附屬公司、聯營公司、合營公司借款及第三方借款、公司債券。

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

淨負債佔總權益比率

於2024年12月31日，本集團持有資產總值約人民幣135,224.5百萬元（2023年12月31日：約人民幣143,619.1百萬元）。總權益約為人民幣55,397.3百萬元，較2023年12月31日人民幣56,437.3百萬元下降約為1.8%。

於2024年12月31日，銀行及其他計息借貸約為人民幣44,172.7百萬元，較2023年12月31日人民幣44,295.6百萬元下降0.3%。淨負債佔總權益的比率約為45.1%，較上年的44.0%增長1.1個百分點。計息借貸構成為人民幣約佔80%，港幣及美元約佔20%。

融資成本

本集團致力於優化資本結構，降低融資成本。本公司非全資附屬公司中糧置業投資有限公司，於2024年1月在深圳證券交易所發行無抵押公司債券。發行規模人民幣7億元，期限為3+2年，票面利率3.13%。公司債券於第三年末，附屬公司有權調整票面利率並賦予債券持有人回售選擇權。

於2024年，本公司保持良好的銀企關係，積極拓展融資渠道優化融資結構，在美元利率維持高位的大背景下，平均融資成本4.10%，較年初下降0.39個百分點。

授信額度

於2024年12月31日，本集團獲得人民幣61,388百萬元的銀行授信額度，尚未動用的銀行授信額度人民幣22,252百萬元，全部以人民幣、港幣和美元計值，融資渠道暢通，授信額度充裕。

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

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，對於人民幣匯率波動造成的匯率風險，本集團適時通過遠期等工具進行鎖定。

僱員和薪酬政策

本集團高度重視人才的選、用、育、留，持續完善選人用人機制，拓展招聘渠道，打造多元化的人才隊伍，與員工保持著和諧一致的勞動關係。集團已構建「核心團隊訓練營」、「金舵手」、「金種子」、「3040班」、「鑄劍計劃」、「新悅訓練營」、「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，打造全方位人才培養體系；通過內部招聘、輪崗鍛煉、青年員工基層鍛煉等形式，深化內部人才交流，暢通人才流動渠道；持續對標市場，為僱員提供具有競爭力的薪金，並提供完善的福利保障；不斷優化激勵體系，以業績為導向，激發員工動力，最終形成以「企業與員工共同發展」為理念的人力資源管理體系，建立了一支精簡干練高效的員工團隊，為集團戰略目標實現提供了強有力的人才保障。截至2024年12月31日，本集團共有員工3,524名。

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

股息

董事會並不建議就本年度派付任何末期股息。

股東週年大會

本公司謹訂於2025年6月5日(星期四)舉行2025年股東週年大會。2025年股東週年大會通告將刊載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並(如適用)將於適當時候寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年5月30日(星期五)至2025年6月5日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票須於2025年5月29日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

於截至2024年12月31日止年度，本公司已應用有關原則並遵守企業管治守則的所有適用守則條文及若干建議最佳常規，惟自2024年6月28日起本公司董事長及總經理職位分開除外，詳情如下。

於2024年6月28日前，陳朗先生擔任董事長，而姚長林先生擔任總經理。本公司於這期間完全遵守企業管治守則的守則條文。在陳先生於2024年6月28日辭任董事長後，姚先生兼任董事長及總經理的角色。儘管該安排偏離守則條文第C.2.1條(該條文建議該等職位不應由同一人擔任以維持權力及職權職權的平衡)，董事會基於姚先生於COFCO Group逾三十年的豐富經驗以及自本公司上市以來對本公司業務機戰略的全面了解，證明該決定的合理性。其領導能力及管理能力確保本集團戰略的無縫銜接及持續執行，從而提升運營效率。董事會強調，由於重大決策乃由董事會、其委員會及高級管理層共同參與而作出，因此權力及職權並非僅集中於姚先生手中。此外，董事會由八名非執行董事組成，其中三名

擔任獨立職位，從而提供多元化的專業知識及公正的觀點，以維持良好的管治結構平衡。審核委員會及薪酬委員會由獨立非執行董事監督。薪酬委員會及提名委員會的大多數成員由獨立非執行董事組成，而審核委員會僅由獨立非執行董事組成，加強監督並確保制衡。該等措施旨在確保管理職能得以有效執行，並具備適當的問責水平，從而保障本公司及其股東的利益。因此，董事會有信心當前結構於保護本集團運營及管治的同時，維持權力及職權的平衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行本公司證券交易的行為守則（「**證券交易守則**」），該守則乃根據標準守則制定。證券交易守則的條款不遜於標準守則所載的規定標準。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守證券交易守則。

審核委員會審閱財務業績

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團採納的會計政策及本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

回顧年度結束後事項

於2024年12月31日後直至本公告日期，概無影響本集團的重大事件或交易須由本公司向其股東作出披露。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於本公司網站(www.joy-cityproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料的2024年年報將於上述網站刊載，而(如適用)年報印刷本將於適當時候寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「2025年股東週年大會」	指	本公司將於2025年6月5日(星期四)上午十一時正舉行之股東週年大會(或其任何續會)；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄C1第二部所載之《企業管治守則》；
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會監管之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司之間接控股股東；
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：207)；
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股；
「董事」	指	本公司的董事；
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000031.SZ)，為本公司的控股股東；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	不時經修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；

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

承董事會命
大悅城地產有限公司
 董事長
姚長林

中國，2025年3月27日

於本公告日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。